Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Memo

Aan	[redacted], [redacted] en [redacted]
Van	OGA
Kopie aan	-
Datum	10 september 2013
Kenmerk	2013-11432
Onderwerp	Vergelijking grondprijzen / grondquotes Amsterdam - Nederland

---

Inhoud
In dit memo wordt op basis van de uitgangspunten voor de canonberekening van de SEBA gekeken hoe de grondwaarde (erfpacht) zoals SEBA die voorstelt zich verhoudt met de grondwaarden (vol eigendom) van aantal andere plaatsen in Nederland. Hiervoor is er eerst een vergelijking gemaakt tussen de prijs van bouwgrond in Nederland en de prijs van grond (erfpacht) volgens het voorstel van SEBA. Vervolgens zijn de resultaten hiervan geanalyseerd.

Aanleiding
De SEBA reageert met het referendum op de door het college voorgestelde wijzigingen van de erfpachtbepalingen. Met het referendum wil de SEBA een andere wijze van canonbepaling voorstellen en de mogelijkheid bieden om de grond in vol eigendom te verwerven. Het OGA heeft na een gesprek met Dhr [redacted] (SEBA) en dhr [redacted] van (SEBA en de NLVE) op 28-8-2013 de uitgangspunten van het voorstel van SEBA op papier gezet om deze te kunnen doorrekenen op de financiële consequenties.

Uitgangspunten SEBA
Uitgangspunt van de SEBA is om contractuele duidelijkheid te creëren, door in het erfpachtcontract de formule met de parameters op te nemen die op basis van de WOZ-waarde leiden tot een herziene canon. De canon wordt in het voorstel periodiek, elke 50 jaar, herzien. De formule ziet er als volgt uit:

WOZ-waarde woning **x** erfpachtquote **x** (1-depreciatie) **x** canonpercentage **=** aanvangscanon tijdvak

Voor het vergelijken van de grondwaarden is alleen het eerste deel van de formule van toepassing:

WOZ-waarde woning **x** erfpachtquote **x** (1-depreciatie) = grondwaarde erfpacht

<u>Waarbij</u>
WOZ-waarde: De meest actuele WOZ-waarde.

Erfpachtquote: 22,5% voor meer- en eengezinswoningen.
Depreciatie: Als depreciatie wordt 40% gehanteerd.

Op basis van bovenstaand uitgangspunten rekent de SEBA dus met een grondquote van 13,5% (22,5% x (1-40%)). Een uitgebreide toelichting op het voorstel en de varianten zoals SEBA voor het referendum heeft gedaan is opgenomen in bijlage I.

Werkwijze
Om de grondwaarden onderling te kunnen vergelijken is de volgende werkwijze gehanteerd:

1. Steekproef (aantal = 6) voor te koop aangeboden bouwgrond (vol eigendom) ten behoeve van woningbouw in Nederland.
2. Berekening grondprijzen (erfpacht) op basis van voorstel SEBA
3. Vergelijking resultaten

1. Steekproef te koop aangeboden bouwgrond in Nederland
Voor een 6-tal locaties in Nederland is inzichtelijk gemaakt wat de vraagprijs voor zowel m² kavel als per m² gbo is voor bouwgrond ten behoeve van woningbouw. Het betreft in alle gevallen bouwgrond ten behoeve van de bouw voor eengezinswoningen. Veel van de bouwgrond die in Nederland te koop wordt aangeboden is ten behoeve van de bouw van zelfstandige woningen op een ruime locatie. Om zoveel mogelijk aan te sluiten op de Amsterdamse situatie is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bouwgrond waarop geschakeld (b.v. 2-onder-1 kap) moet worden gebouwd. Er is geen te koop aangeboden grond gevonden ten behoeve van meergezinswoningen.

Bouwkavels in Nederland						
Kenmerken				Grondprijs		
Plaats	Type woning	m² kavel	m² gbo	Totaal	per m² kavel	per m² gbo
Coevorden	2-onder-1-kap	262	200	€ 42.798	€ 163	€ 214
Zevenaar	2-onder-1-kap	731	270	€ 208.529	€ 285	€ 772
Tynaarlo	2-onder-1-kap	410	350	€ 77.900	€ 190	€ 223
Lelystad	2-onder-1-kap	400	300	€ 98.400	€ 246	€ 328
Oldambt	Vrijstaand	980	680	€ 162.000	€ 165	€ 238
Dronten / Biddinghuizen	Vrijstaand	602	375	€ 130.002	€ 216	€ 347

Figuur 1, referenties Nederland

2. Berekening grondprijzen (erfpacht) op basis van voorstel SEBA
Voor een aantal locaties in Amsterdam is uitgerekend wat de grondwaarde (erfpacht) is conform de uitgangspunten van de SEBA.

Referentie woningen in Amsterdam							
Kenmerken					Grondprijs		
Straat	Type woning	WOZ-waarde / vraagprijs	m² kavel	m² gbo	Totaal	per m² kavel	per m² gbo
Lange Vonder[redacted], Noord	Tussenwoning	€ 233.000	93	95	€ 31.455	€ 338	€ 331
Bastenakenstraat[redacted] Nieuw-West	2-onder-1-kap	€ 534.000	255	140	€ 72.090	€ 283	€ 515
Arent Janszoon Ernststraat[redacted] Zuid	Tussenwoning	€ 474.050	109	120	€ 63.997	€ 587	€ 533
Ploegstraa[redacted] Oost	2-onder-1-kap	€ 273.500	147	85	€ 36.923	€ 251	€ 434
Wenslauerstraat[redacted], West	Hoekwoning	€ 379.953	115	84	€ 51.294	€ 446	€ 611
Wethouder Vospad[redacted] Zuidoost	Tussenwoning	€ 216.500	100	123	€ 29.228	€ 292	€ 238
Centrum	Geen referentie gevonden						

Figuur 2, referenties Amsterdam en grondprijzen conform voorstel SEBA

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

3. Vergelijking resultaten

In het eerste deel van de vergelijking zijn de grondprijzen onderling vergeleken op basis van de resultaten uit stap 1 en 2.

Bouwkavels in Nederland			Vergelijking		Referentie woningen in Amsterdam		
	Grondprijzen				Grondprijzen		Eengezinswoningen
Plaats	per m² kavel	per m² gbo			per m² kavel	per m² gbo	Straat
Coevorden	€ 163	€ 214			€ 338	€ 331	Vijgepeerpad [redacted] Noord
Zevenaar	€ 285	€ 772			€ 283	€ 515	Bastenakenstraat [redacted], Nieuw-West
Tynaarlo	€ 190	€ 223			€ 587	€ 533	Arent Janszoon Ernststraat [redacted], Zuid
Lelystad	€ 246	€ 328			€ 251	€ 434	Ploegstraa [redacted] Oost
Oldambt	€ 165	€ 238			€ 446	€ 611	Wenslauerstraat [redacted], West
Dronten / Biddinghuizen	€ 216	€ 347	Verschillen (absoluut)		€ 292	€ 238	Maria Snelplantsoen [redacted], Zuidoost
			per m² kavel	per m² gbo			
Gemiddelde	€ 211	€ 354	€ 155	€ 90	€ 366	€ 444	Gemiddelde
Mediaan	€ 203	€ 283	€ 112	€ 192	€ 315	€ 475	Mediaan

Bouwkavels in Nederland			Vergelijking		Referentie woningen in Amsterdam		
	Grondprijzen				Grondprijzen		Eengezinswoningen
Plaats	per m² kavel	per m² gbo			per m² kavel	per m² gbo	Straat
Coevorden	€ 163	€ 214			€ 338	€ 331	Vijgepeerpad [redacted] Noord
Zevenaar	€ 285	€ 772			€ 283	€ 515	Bastenakenstraat [redacted] Nieuw-West
Tynaarlo	€ 190	€ 223			€ 587	€ 533	Arent Janszoon Ernststraa [redacted], Zuid
Lelystad	€ 246	€ 328			€ 251	€ 434	Ploegstraat [redacted], Oost
Oldambt	€ 165	€ 238			€ 446	€ 611	Wenslauerstraat [redacted], West
Dronten / Biddinghuizen	€ 216	€ 347	Verschillen (procentueel)		€ 292	€ 238	Maria Snelplantsoen [redacted], Zuidoost
			per m² kavel	per m² gbo			
Gemiddelde	€ 211	€ 354	42%	20%	€ 366	€ 444	Gemiddelde
Mediaan	€ 203	€ 283	36%	40%	€ 315	€ 475	Mediaan

Figuur 3, vergelijking resultaten referentie grondprijzen Nederland en grondpr jzen conform voorstel SEBA in Amsterdam

Voor het tweede deel van de vergelijking is er een analyse gemaakt van de gemiddelde[1] vraagprijs per m² gbo en m² kavel in de omgeving van de gevonden grondwaarden in Nederland. Met de gemiddelde vraagprijs per m² gbo en m² kavel zijn de grondquotes uitgerekend voor alle locaties zodat er een vergelijking gepresenteerd kan worden met de grondquote die de SEBA voor stelt.

Plaats	Vraagprijs per m²	Grondquote
Coevorden	€ 1.486	14,4%
Zevenaar	€ 1.825	42,3%
Tynaarlo	€ 1.857	12,0%
Lelystad	€ 1.904	17,2%
Oldambt	€ 2.731	8,7%
Dronten / Biddinghuizen	€ 1.848	18,8%
Mediaan	€ 1.853	15,8%
Gemiddelde	€ 1.942	18,9%
Amsterdam (gemiddeld)	€ 3.000	
SEBA		13,5%

Figuur 4, Vergelijking grondquotes referenties Nederland en voorstel SEBA

Hierbij moet opgemerkt worden dat de Grondquote van de SEBA betrekking heeft op grond uitgegeven in erfpacht. De grondquote van de plaatsen in Nederland heeft betrekking op grond uitgegeven in vol eigendom. De waarde van grond in erfpacht is lager dan

[1] Het gemiddelde is gebaseerd op 3 nabij gelegen vergelijkbare woningen die op 6-9-2013 te koop werden aangeboden op funda.nl.

de waarde van grond in vol eigendom. Stel dat de waarde van grond in erfpacht 20%[2] lager is en de vraagprijzen van de referentiewoningen en de grondwaarden van de bouwkavels hiermee gecorrigeerd worden ontstaat het volgende beeld:

Plaats	Gecorrigeerde vraagprijs per m²	Gecorrigeerde grondquote
Coevorden	€ 1.443	11,9%
Zevenaar	€ 1.670	37,0%
Tynaarlo	€ 1.812	9,8%
Lelystad	€ 1.839	14,3%
Oldambt	€ 2.683	7,1%
Dronten / Biddinghuizen	€ 1.779	15,6%
Mediaan	€ 1.796	13,1%
Gemiddelde	€ 1.871	15,9%
Amsterdam (gemiddeld)	€ 3.000	
SEBA		13,5%

Figuur 5, Vergelijking gecorrigeerde grondquotes referenties Nederland en voorstel SEBA

Conclusie

De grondquote op basis van de uitgangspunten van de SEBA bevindt zich onder het gevonden gemiddelde van de gevonden bouwkavels die op verschillende plaatsen in Nederland te koop staan. Daarbij is het opvallend dat de gemiddelde vraagprijs van de referentie woningen in Nederland aanzienlijk lager is als in Amsterdam. De gemiddelde Amsterdamse vraagprijs per m² gbo is ruim € 1.100 per m² of ruim 60% hoger dan de gehanteerde referenties. Als er wordt uitgegaan van een residuele grondwaardeberekening zou, bij een dergelijk verschil in vraagprijs, juist verwacht worden dat de grondquote in Amsterdam veel hoger zou zijn. Hieronder wordt het verschil geïllustreerd op basis van een vereenvoudigd rekenvoorbeeld uitgaande van een gelijk stichtingskostenniveau (referentie eengezinswoning).

	Referentie	Amsterdam
Vraagprijs	€ 1.900	€ 3.000
Stichtingskosten	€ 1.600	€ 1.600
Grondprijs	€ 300	€ 1.400
Grondquote	15,8%	46,7%

Zoals hierboven te zien is komt de grondquote van referentie in de buurt van het gevonden gemiddelde. De grondquote op basis van de Amsterdamse gegevens wijkt echter sterk af van de waarde van de SEBA.

Verschillen (absoluut)	
per m² kavel	per m² gbo
€ 155	€ 90
€ 112	€ 192

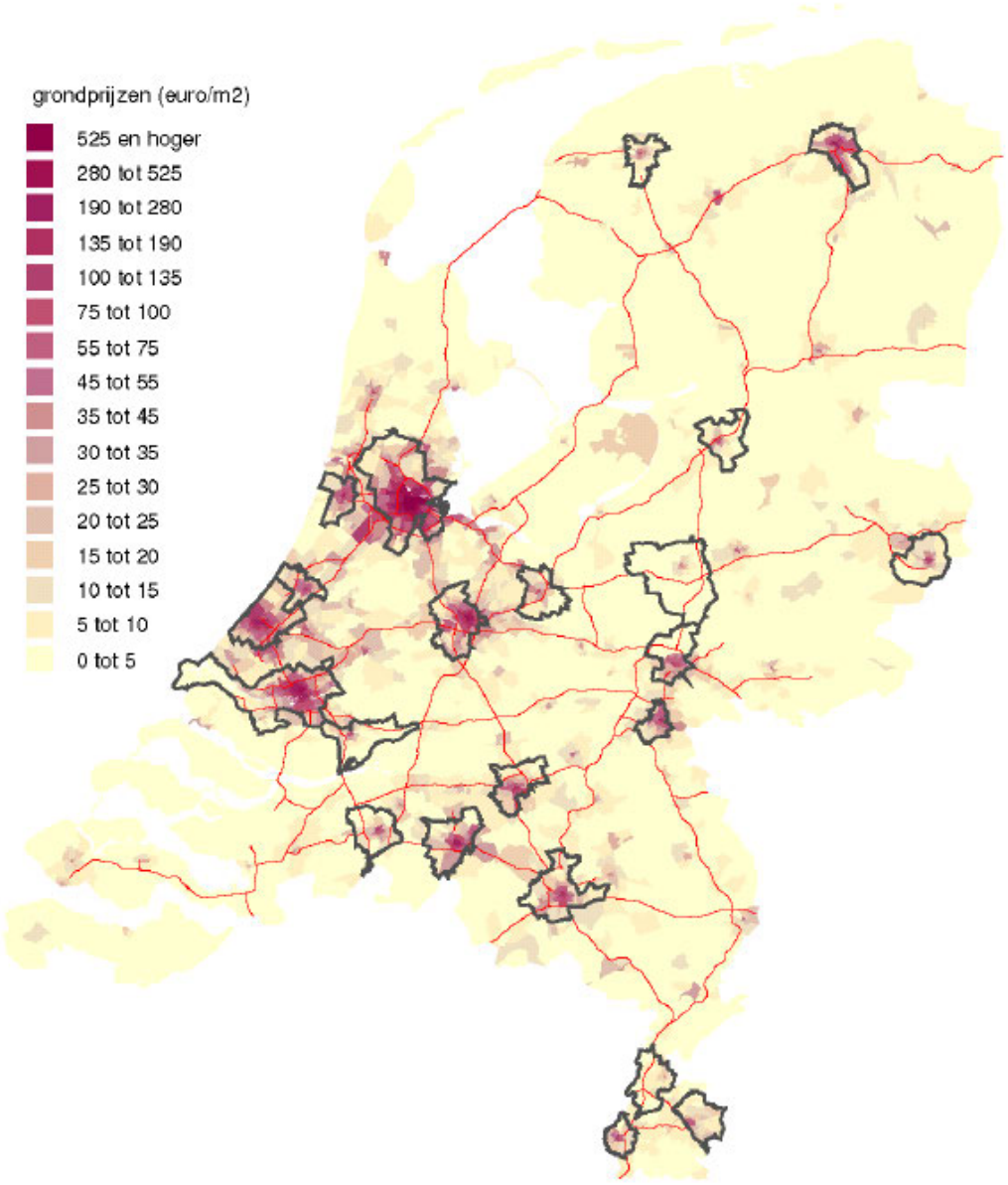
Verschillen (procentueel)	
per m² kavel	per m² gbo
42%	20%
36%	40%

Naast de kleine verschillen tussen de grondquotes zijn ook de verschillen tussen de grondprijzen van de referenties in Nederland en de grondprijzen conform het voorstel van SEBA relatief klein (zie ook figuur 3). Kleiner dan verwacht kan worden op basis van het

[2] Naar de mening van de gemeente is een verschil van 20% hoog. Voor de analyse is gekozen om uit te gaan van een hoog percentage om ook de gevoeligheid van het verschil te kunnen zien.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

verschil in vraagprijs en kleiner dan geconstateerd in het onderzoek Stad en Land (CPB, december 2010). In dat onderzoek wordt een aanzienlijk verschil geconstateerd tussen de grondprijzen in Amsterdam op het platteland van Groningen (factor 200 verschil). In het onderzoek is het verschil geïllustreerd door middel van onderstaande afbeelding. Op basis van dit onderzoek en onderstaande afbeelding zou je een groter verschil verwachten tussen de grondprijs in Amsterdam en de grondprijs van de gehanteerde referenties.



BIJLAGE I: Uitwerking variant Koen de Lange (SEBA)

Dhr. K. de Lange (voorzitter de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA)) is een referendumprocedure gestart naar aanleiding van de vernieuwing van de erfpachtbepalingen van de gemeente Amsterdam. Verzoek in het kader van deze referendumprocedure is:

- Canonherzieningen te bepalen op basis van een gelijke verdeling van de waardeontwikkeling van de gehele woning inclusief de grond, tussen huiseigenaar (erfpachter) en de gemeente (grondeigenaar en erfverpachter).
- Hierbij rekening te houden met tussentijdse investeringen door de erfpachter in structurele woningverbeteringen en -uitbreidingen.
- Beleid vast te stellen waardoor erfpachters het recht krijgen de grond onder hun woning (blote eigendom) te kopen.

Dhr. [redacted] heeft naar aanleiding van de referendumprocedure gesprekken gevoerd met Wethouder [redacted] (23-08-2013) en met dhr [redacted] en dhr. [redacted] van het OGA en dhr. [redacted] van SEBA en de NLVE (28-08-2013). Doel van deze gesprekken was om duidelijk te krijgen over de exacte inhoud het voorstel van de dhr. [redacted] en de financiële gevolgen van het voorstel te kunnen doorrekenen. Tijdens het gesprek met dhr. [redacted] en [redacted] is door dhr. [redacted] de volgende informatie verstrekt:

Variant 1
Uitgangspunt is om contractuele duidelijkheid te creëren, door in het erfpachtcontract de formule met de parameters op te nemen die op basis van de WOZ-waarde leiden tot een herziene canon. De canon wordt in het voorstel periodiek, elke 50 jaar, herzien. De formule ziet er als volgt uit:

WOZ-waarde woning **x** erfpachtquote **x** (1-depreciatie) **x** canonpercentage **=** aanvangscanon tijdvak

Waarbij:

WOZ-waarde:	De meest actuele WOZ-waarde. Indien blijkt dat de WOZ-waarde geen correcte weergave is van de waarde van de woning inclusief grond stelt dhr [redacted] voor om in het voorstel de mogelijkheid te bieden in dat soort situaties een taxatiecommissie van externe deskundige een waarde van de woning inclusief grond te laten vaststellen.
Erfpachtquote:	Quote op basis van de historische uitgifteprijs en de eerste transactieprijs (in formulevorm: grondwaarde bij eerste uitgifte in erfpacht / v.o.n. prijs levering woning aan eerste bewoner). Indien niet mogelijk blijkt om voor de berekening de historische uitgifteprijs en/of eerste transactieprijs van de koopwoningen te achterhalen kan voor de erfpachtquote een quote van 22,5% gehanteerd worden voor meer- en eengezinswoningen.

Tussentijdse investeringen van de erfpachter in structuerele woningverbeteringen en –uitbreidingen kunnen tot uitdrukking komen in contractuele aanpassing van de erfpachtquote. Dit betreft dus veelal vergunningsplichtige verbouwingen. Reguliere investeringen in onderhoud van de woning vallen hier niet onder. De WOZ waarde gaat immers ook uit van een goede staat van onderhoud. Voor de berekeningen kunnen deze aanpassingen dus buiten beschouwing blijven.

Depreciatie: Als depreciatie wordt 40% gehanteerd. De depreciatie is voor dhr [redacted] een tegemoetkoming voor de bebouwde situatie en de gebonden contractrelatie, alsmede voor de beperkingen van het genot in de erfpachtbepalingen ten opzichte van het volle eigendomsrecht

Canonpercentage: Dhr. [redacted] vindt de maatschappelijke rendementseis (discontovoet) voor gemeentelijke bezittingen primair een politieke discussie waarbij hij een redelijke bandbreedte voor het canonpercentage ziet van 0,75% tot 1,5%. Voor de berekening zal het canonpercentage een waarde zijn die aangepast kan worden, binnen de voorgestelde bandbreedte.

Aanvangscanon tijdvak: De aanvangscanon nieuw tijdvak is het jaarlijks door de erfpachter aan de gemeente te betalen bedrag ter vergoeding van het gebruik van de grond. Voorstel van dhr. [redacted] is dat de canon jaarlijks met hetzelfde percentage wordt gecorrigeerd als in het gemeentelijke voorstel (het al dan niet gedeeltelijk afzien van een inflatiecorrectie is een politieke discussie die gerelateerd is aan de maatschappelijke rendementseis).

Bij een gemiddelde erfpachtquote van 22,5% bedraagt de aanvangscanon dus 0,1-0,2% van de WOZ waarde

<u>Variant 2</u>
Onderdeel van het voorstel is om de erfpachter de mogelijkheid te bieden om de grond de gemeente te kopen. Voorgesteld wordt om hiervoor de volgende uitgangspunten te hanteren.

(WOZ-waarde woning **x** erfpachtquote **x** (1-depreciatie)) **-/-** vooruitbetaalde canon **=** prijs koop blote eigendom

Waarbij:

WOZ-waarde: Idem als bij variant 1.
Erfpachtquote: Idem als bij variant 1.
Depreciatie: Idem als bij variant 1.
Vooruitbetaalde canon: Indien er sprake is van vooruitbetaalde canon (ook wel afkoop genoemd) wordt deze in mindering gebracht op de koopprijs van de blote eigendom. Bij jaarlijkse canonbetaling is er geen sprake van vooruitbetaling van de canon en wordt er geen bedrag in mindering gebracht op de prijs van de blote eigendom. Het in

mindering te brengen bedrag wordt berekend op basis van de canon en het afkooppercentage op het moment van de laatste contractsherziening (http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/professionals/canon/percentages-canon/).

Prijs blote eigendom: Het bedrag dat de erfpachter aan de gemeente moet betalen om de erfpachtzaak in vol eigendom te krijgen.

Voor de berekening wordt uitgegaan dat jaarlijks 2,3% van de erfpachters gebruik maakt van het kopen van de grond van de gemeente (conversie). Dit conversiepercentage is gebaseerd op het rapport dat Companen in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (maart 2013) heeft gemaakt. Dit conversiepercentage is een landelijk gemiddelde. Dhr. [redacted] zal nog kijken of er mogelijk een ander conversiepercentage van toepassing is naar aanleiding van het rapport, bijvoorbeeld het conversiepercentage van de gemeente Rotterdam. In de berekening zal het conversiepercentage als variabele worden opgenomen.

Variant 3

Variante 3 betreft een combinatie van variant 1 en 2 waarbij de erfpachter dus de mogelijkheid te kiezen voor het kopen van de grond of voor de erfpachtvoorwaarden zoals deze in variant 1 zijn omschreven. Voor de doorrekening hiervan worden dezelfde uitgangspunten gehanteerd als in variant 1 en 2 zijn beschreven.