Gemeente Amsterdam

4. Grondwaardebepaling voor commercieel vastgoed op basis van de WOZ-waarde

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van den Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Datum	20 mei 2016

Gevraagde beslissingen:
Kennis te nemen van het onderzoek naar de bruikbaarheid van de WOZ-data voor het generiek bepalen van de erfpachtgrondwaarde van courante niet-woonobjecten, waaruit blijkt dat het niet mogelijk is de erfpachtgrondwaarde generiek op basis van de WOZ-data te bepalen.

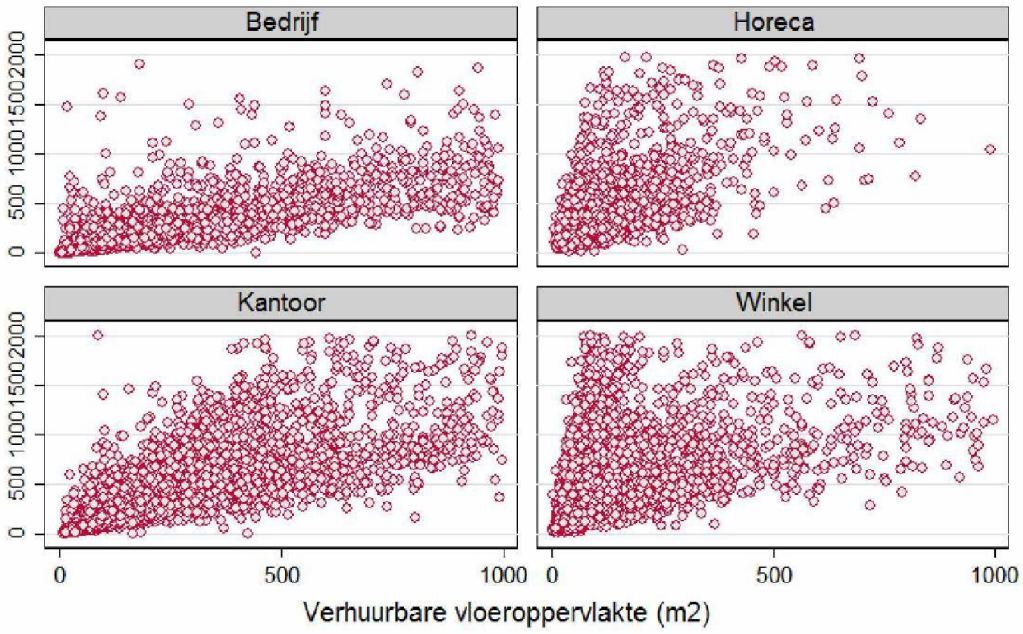
Inleiding
Voor wonen wordt momenteel een methode uitgewerkt om op basis van de WOZ-waarde de erfpachtgrondwaarde te kunnen bepalen. Dit maakt het mogelijk om op modelmatige en (semi-) geautomatiseerde wijze de erfpachtgrondwaarde voor woningen te bepalen, waardoor de erfpachtwaarde in grote mate objectief bepaald kan worden. Bij overstap naar of wijzigingen van een erfpachtrecht hoeft niet per object de erfpachtgrondwaarde door een adviseur te worden bepaald. Voor (courante) niet-woonobjecten was nog niet duidelijk of de WOZ-data toepasbaar zijn om de erfpachtgrondwaarde te bepalen. Stichting Economisch Onderzoek (SEO) heeft hier in opdracht van de gemeente naar gekeken en komt tot de conclusie dat het niet mogelijk is op basis van de WOZ-waarde op een generieke methode te ontwikkelen om de erfpachtgrondwaarde te bepalen. Op basis van de tussenresultaten van SEO wordt in deze notitie ingegaan op de wijze waarop de bruikbaarheid is onderzocht en waarom op basis van de WOZ-waarde geen erfpachtgrondwaarde kan worden gegenereerd. De eindresultaten van SEO en de vervolgstappen die hieruit voortvloeien worden in het BT van 10 juni aan u voorgelegd.

Residuele grondprijsmethodiek
Om op basis van de WOZ-waarde een erfpachtgrondwaarde te berekenen moeten de stichtingskosten van de WOZ-waarde worden afgetrokken. De stichtingskosten zijn afhankelijk van de bouwvorm en de oppervlakte. Hiervoor is het noodzakelijk dat in het WOZ-bestand voldoende gegevens voorhanden zijn om de stichtingskosten voldoende exact te kunnen bepalen.

Databestand en wijze van analyse

Het WOZ-databestand voor courante commerciële vastgoedobjecten[1] bevat circa 43.000 vastgoedobjecten. Niet bij alle objecten zijn m² genoteerd. Voor de bepaling van de stichtingskosten van een winkel spelen deze bijvoorbeeld een rol, omdat de stichtingskosten van een grote winkel per m² aanzienlijk lager zijn dan van een kleine winkel. Ook de bouwvorm (bijvoorbeeld hoogbouw) wordt niet genoteerd. Bij commercieel vastgoed is alleen de bestemming in het databestand opgenomen en niet de bouwvorm. Er staat niet in het bestand of het kantoorkolos van 18 verdiepingen betreft of een kantoorvilla.
Op basis van de m² en de bestemming kunnen de stichtingskosten worden geschat. In het databestand zijn alleen deze twee relevante kenmerken beschikbaar om de stichtingskosten te bepalen. Als er geen m² in het databestand zijn opgenomen kon er geen grondwaarde worden bepaald.

De uitkomsten zijn gegroepeerd naar buurten en afgezet tegen grondprijzen zoals deze nu worden gehanteerd. De uitgerekende grondwaarden kennen een enorme spreiding zoals in de grafieken is te zien. Er is gezocht naar homogeniteit en causale verbanden tussen parameters zodat deze als basis konden dien voor het bepalen van de opstalwaarde en/of grondwaarde, maar deze zijn niet of nauwelijks gevonden.



Grafieken met de WOZ-waarde per m² uitgezet tegen het aantal m² verhuurbaar vloeroppervlak van het WOZ-object.

Ook de spreiding per buurt is aanzienlijk. Bovendien zijn de grondwaarden voor kantoor en bedrijven voornamelijk negatief. Dit kan worden veroorzaakt omdat de WOZ-waarde relatief laag is omdat er

[1] Onder courante niet woon-objecten vallen kantoren, bedrijven, winkels, restaurants en cafés. Niet courante objecten betreffen onder meer hotels, maatschappelijke objecten en leisure.

van de fictie twee jaar aanvangsleegstand moet worden uitgegaan. Deze fictie drukt de waarde aanzienlijk. De stichtingskosten zijn ook geen representatieve weergave van de opstalwaarde. Data ontbreken om (geautomatiseerd) een betere inschatting van de opstalwaarde toe te voegen. Het bouwjaar is daarvoor te summiere informatie.

Conclusie

Op basis van de het WOZ-databestand is het niet mogelijk een grondwaarde te generen voor niet-woonobjecten. Voor het bepalen van de grondwaarde zijn meer kenmerken nodig dan in het databestand zijn opgenomen. De opstalwaarde kan niet worden bepaald op basis van bestemming, verhuurbaarvloeroppervlak en bouwjaar alleen. Er is meer informatie nodig. Bovendien lijken ficties die van invloed zijn op het bepalen van de WOZ-waarde niet goed aan te sluiten op de uitgangspunten bij het bepalen van de grondwaarde. Tevens zit er veel (op basis van de beschikbare data) niet verklaarbare spreiding in het bestand. Het weglaten van uitschieters maakt het bestand dusdanig klein dat het ten koste gaat van de representativiteit.

Consequenties

Het is gezien deze inzichten niet mogelijk tot een generieke methode van grondprijsbepaling van niet-woonobjecten te komen die vergelijkbaar is met de methode voor woonobjecten. Er zal gezocht moeten worden naar andere oplossingen, die liggen in de richting van een andere grondwaardebepaling methodiek en/of een ander tempo van overstap naar het eeuwigdurende stelsel. Een oplossing kan zijn dat de grondwaarde voor niet-woonobjecten middels maatwerk, net zoals nu, zal moeten worden bepaald. Dit betekent dat deze groep Erfpachters niet met een rekenmodule (die er wel voor wonen gaat zijn) inzicht kan krijgen in de kosten van een overstap. De gemeente zal per erfpachtrecht een berekening moeten maken. Stel dat voor 20.000 erfpachtrechten de gemeente inzicht moet geven in de kosten van overstap dan gaat het om circa 10.000 werkdagen, circa 40 manjaren.
Het lijkt niet realistisch om een (al dan niet tijdelijke) organisatie in te richten om deze berekeningen binnen een acceptabele periode te verrichten. Met 40 mensen kost de afhandeling circa een jaar. Daarbij komt dat de uitkomsten meer aanleiding zullen geven voor discussie dan bij wonen, immers er is geen vastgestelde formule maar een methode die meer interpretatiemogelijkheden heeft.

Ten behoeve van het BT van juni bereiden we een notitie voor waarin we een voorstel doen voor de aanpak van commercieel. Een aantal mogelijkheden is:

- de overstapregeling commercieel niet in oktober vrijgeven voor inspraak maar besluiten om de overstapregeling commercieel op een later moment uit te werken
- als overstapregeling commercieel de residueel methode vast te stellen en een fasering vast te stellen zodat de overstap hanteerbaar is voor de gemeente. De fasering kan zijn op basis van aantallen, looptijd tijdvak of door vaste momenten zoals einde tijdvak te nemen.