Gemeente Amsterdam

Schoon schip: het advies van de grondwaardecommissie

Aan projectteam VES, Regie & Advies
Van [redacted]@amsterdam.nl
Datum 22 juni 2015

Beste projectteam VES, Regie & Advies,

Op 18 juni 2015 heeft de Grondwaardecommissie haar advies gepresenteerd. In deze memo wordt ingegaan op de kern van het advies, de gevolgen voor bestaande erfpacht en nieuwe uitgiften en eventuele "uitzoekpunten".

De residuele waardemethode
De Grondwaardecommissie adviseert klip en klaar de residuele waardemethodiek voor zowel nieuw als bestaand erfpacht. De residuele waardemethode is de methode om de grondwaarde te bepalen:

Blz. 27: "In de taxatieleer wordt hiervoor doorgaans de residuele-waardemethode gebruikt. Deze methodiek gaat ervan uit dat de waarde van de grond het verschil is tussen de marktwaarde van het object en de waarde van de opstal"

De waarde van de opstal wordt vervolgens bepaald door de "vervangingswaardemethode":

Blz. 28: "Voor de opstal gebruikt men de vervangingswaardemethodiek."

De grondwaarde is de grondslag om de canon en afkoopsom te bepalen.

Blz. 43: "De jaarlijkse erfpachtcanon wordt aan het begin van een (nieuw) tijdvak vastgesteld door de grondwaarde te vermenigvuldigen met een canonpercentage."
en
Blz. 94: "De afkoopsom wordt als een contante waarde van toekomstige canontermijnen vastgesteld. De canonbetalingen zijn op hun beurt een functie van de grondwaarde en het canonpercentage. Kortom, de afkoopsom wordt bepaald op basis van de canon."

Voor de bepaling van de grondwaarde is het noodzakelijk de marktwaarde op basis van vol eigendom te weten en de vervangingswaarde te bepalen.

Marktwaarde op basis van vol eigendom
De grondwaardecommissie stelt voor de WOZ waarde te gebruiken als marktwaarde voor de residuele grondwaardemethode:

Blz. 59: "Gelet op deze bevindingen zijn wij van oordeel dat de WOZ-waarde 2014 als uitvalsbasis kan dienen voor de residuele-waardemethode ter bepaling van de grondwaarde."

De WOZ-waarde gaat uit van de fictie vol eigendom, rekening houdend met bestemmingsplannen en dergelijke (publiekrecht):

Blz. 52: "Het gaat in art. 17 Wet WOZ om de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin deze zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.

De overdrachtsfictie veronderstelt dat alle rechten in één hand zijn en ziet op de overdracht van de volle en onbezwaarde eigendom van de onroerende zaak. Hierdoor wordt geen rekening gehouden met tal van omstandigheden die invloed kunnen hebben op de waarde in het economische verkeer: erfpacht, huurovereenkomsten, hypotheekrecht, opstalrecht, recht van gebruik en bewoning, vruchtgebruik en antispeculatiebedingen. Daarentegen wordt weer wel rekening gehouden met algemeen verbindende voorschriften, zoals bestemmingsplannen, erfdienstbaarheden en wettelijke voorschriften (zoals kapverboden en woonruimteverordeningen)."

Met andere woorden; omdat de WOZ-waardering uitgaat van het object op basis van vol eigendom is het een goede maatstaf om de gebruikswaarde van de grond te bepalen: (blz. 27) "...grond gebruikt wordt voor wonen, werken, winkelen en ondernemen en de waarde van grond een afgeleide is van de waarde van dat gebruik."

Vervangingswaarde
Het bepalen van de vervangingswaarde bij nieuwbouw woningen is het makkelijkst. Deze is gelijk aan de marktwaarde min de (genormeerde) stichtingskosten ("Voor woningen op eigen grond kan de totale waarde worden gebaseerd op verkoopprijzen en voor nieuwbouwwoningen kan de waarde van de opstal worden gebaseerd op (genormeerde) stichtingskosten." Blz. 61) Dit is gelijk aan de methode zoals de gemeente nu ook al de opstalwaarde bepaald voor nieuwe uitgiften.

Voor bestaand erfpacht stelt de Grondwaardecommissie voor de stichtingskosten te vermenigvuldigen met een "verouderingsfactor". Deze verouderingsfactor is voor eengezinswoningen in de omgeving van Amsterdam bepaald ("Verkoopcijfers van woningen binnen de gemeente Amsterdam zijn niet in het statistisch model betrokken, omdat het grootste deel van de verkochte woningen op erfpachtgrond staat en de woningen op eigen grond vooral woningen zijn die gebouwd zijn voor 1900, dus uit de periode voor de introductie van erfpacht in Amsterdam." Blz. 61).
De Grondwaardecommissie zegt het volgende over het toepassen van de gevonden verouderingsfactor voor woningen op erfpacht in Amsterdam: "Impliciet neemt hij (Francke) hiermee aan dat de verouderingsfactor gemeten voor woningen buiten de gemeente Amsterdam ook van toepassing is binnen de gemeente Amsterdam en dat de verouderingsfactor gemeten voor eengezinswoningen ook van toepassing is voor meergezinswoningen."

De verouderingsfactor is een factor die afhankelijk is van "van bouwjaar, leeftijd en onderhoud."(blz. 61)

De Grondwaardecommissie beveelt niet specifiek aan om de bouwkosten van Bouwkompas te gebruiken maar wel om de volgende aspecten te laten meespelen (zie blz. 66): "per type referentiewoning verschillende bouwkosten (BK). Hiervoor is het belangrijk dat de volgende informatie beschikbaar is voor iedere woning waarvoor de gemeente een aanbod eeuwigdurende erfpacht gaat uitbrengen:

- woningtype (vrijstaand, twee-onder-één-kap, geschakeld, gestapelde woning);
- soort woning (herenhuis, drive-in, villa, woontoren, appartementenblok, galerijflat, stadsvilla, portiekwoning, beneden/bovenwoning en dergelijke);
- dakvorm (plat of schuin);
- mate van stedelijkheid;
- brutovloeroppervlak (BVO);
- gebruiksoppervlak;
- het aantal verdiepingen;
- *bouwjaar;*
- het aantal woonlagen van het complex (voor gestapelde woningen);
- *staat van onderhoud;*
- kwaliteit van de opstal. Die bepaalt met welke bouwkosten (tussen minimum en maximum) gerekend moet worden. De kwaliteit van de opstal is moeilijk te meten, maar kan worden gebaseerd op de WOZwaarde per vierkante meter gebruiksoppervlak.

Tevens dient bij het bepalen van de bouwkosten rekening te worden gehouden met kelders (standaard of prefab, aantal vierkante meter brutovloeroppervlak), parkeerplaatsen, garages (al dan niet geïsoleerd, vrijstaand, brutovloeroppervlak) en eventuele andere bijgebouwen."

Het bouwjaar en de staat van onderhoud worden verwerkt in de verouderingsfactor.

Het bepalen van de verouderingsfactor voor niet-woningen is niet bepaald. De Grondwaardecommissie schrijft daarover: "Een vergelijkbaar onderzoek naar de veroudering van niet-woningen is niet goed uit te voeren vanwege geringe beschikbaarheid van verkoopcijfers." De gemeente zal nog moeten onderzoeken hoe zij ook voor niet-woningen een verouderingsfactor gaat bepalen.

Canonpercentage
De Grondwaardecommissie volgt het van Frijns & Francke dd. 2 september 2013 wat betreft het canonpercentage; stel het canonpercentage voor een canon welke wordt geindexeerd met de inflatie vast op basis van marktconforme financieringskosten. De Grondwaardecommissie geadviseerd het canonpercentage niet te fixeren maar periodiek te bepalen.

Blz. 49: "Geheel in lijn met de eerdere conclusies van de commissie-Frijns & Francke (2013) adviseren wij het canonpercentage vast te stellen vanuit het perspectief van marktconforme financieringskosten. Uitgaande van dit basisprincipe adviseren wij het canonpercentage nu niet te fixeren voor 'de eeuwigheid', maar te baseren op actuele gegevens van onderstaande grootheden. Het canonpercentage is derhalve een functie van:

- de reële rente van Nederlandse staatsobligaties met een zo lang mogelijke looptijd, met als onder- en bovengrens respectievelijk 1% en 3%. Echter, voor de kwalificatie 'eeuwigdurend' bestaan geen staatsobligatiereferenties;

- de verwachte inflatie; de gebruikte waarde daarvoor is in de regel 2%, de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank. In het algemeen zal er geen aanleiding zijn om hiervan af te wijken;
- een risico-opslag van 1,5% tot 2%."

De e voor het canonpercentage is (zie blz.45)[1]:

Het canonpercentage is dus afhankelijk van de volgende kengetallen:
- de verwachte jaarlijkse prijsinflatie i
- de disconteringsvoet

De lengte van het tijdvak is niet meer relevant omdat de Grondwaardecommissie de langjarige grondwaardestijging gelijk stelt aan de langjarige inflatieverwachting.

De disconteringsvoet bestaat uit de reële rente (met een minimum van 1% en een maximum van 3% conform advies Frijns & Francke), de verwachte jaarlijkse prijsinflatie en de risico-opslag. In het advies van Frijns & Francke wordt gesteld dat de risico-opslag bij een lage reële rente 2% is en bij een hoge reële rente 1,5%. Het canonpercentage beweegt dan op basis van de formule tussen de **2,86% en 4,23%**. Het is het canonpercentage als functie van de grondwaarde (en niet als functie van de afkoopsom!) met als uitgangspunt dat de canon jaarlijks wordt geïndexeerd.
Als de canon niet wordt geïndexeerd is het canonpercentage tussen 4,76% en 6,10% (van de grondwaarde), circa 66% tot 44% hoger dan een geïndexeerde canon. ("De initiële canons moeten zodanig worden gekozen dat de hoogte van het afkoopbedrag onafhankelijk is van de vraag of er wordt geïndexeerd of niet." Blz. 76) Bij deze canonpercentages voor een vaste canon is de netto contante waarde gelijk aan de afkoopsom.

Op basis van dit canonpercentage kan de afkoopsom voor de eeuwigheid worden berekend ("De afkoopsom wordt als een contante waarde van toekomstige canontermijnen vastgesteld." Blz. 94). De afkoopsom is 100% van de grondwaarde wanneer de disconteringsvoet voor het netto contant maken van de canon ter bepaling van de afkoopsom gelijk is aan de disconteringsvoet welke is gebruikt om het canonpercentage te bepalen. De Grondwaardecommissie laat de keuze van de disconteringsvoet ter bepaling van de afkoopsom nog in het midden: "Uiteraard zullen het gebruikte canonpercentage en de interne disconteringsvoet van de canonbetalingen bepalend zijn voor het eventuele verschil tussen de directe opbrengst bij verkoop vergeleken met de contante waarde (lees afkoopsom) van de eeuwigdurende spreiding van betaling voor gebruik." (blz. 93)

[1] In het rapport Schoon schip (en het advies Frijns & Francke) bestaat de formule uit twee elementen maar wordt geconstateerd dat het eerste element convergeert naar 1 omdat de eenheid tijd (n) bij eeuwigdurend oneindig wordt. [redacted]

[redacted] 5.2

Voor een voortdurend erfpacht wordt de afkoopsom (50 jaar) 77% van de grondwaarde bij een canonpercentage van 2,86% en 88% van de grondwaarde bij een canonpercentage van 4,32% in de veronderstelling dat er geen verschil is tussen de interne disconteringsvoet en de disconteringsvoet welke wordt gebruikt voor de bepaling van het canonpercentage.

Op basis hiervan kan het waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend worden berekend (13,1% tot 30,7%). Let op: als de canonpercentages worden vergeleken met de huidige canonpercentages, wat een percentage is van de canon jaar 1 gedeeld door de afkoopsom 50 jaar, dan zijn de canonpercentages 3,92% tot 4,52%. Dus aanmerkelijk hoger dan het huidige percentages.

canonpercentage	2,86%	4,23%
inflatieverwachting tbv canon%	*2,00%*	*2,00%*
disconteringsvoet tbv canon%	*5,00%*	*6,50%*
Grondwaarde	€ 100,00	€ 100,00
indexcanon	€ 2,86	€ 4,23
interne disconteringvoet tbv bepaling afkoopsom	5,00%	6,50%
afkoopsom eeuwigdurend	€ 100,00	€ 100,00
vaste canon eeuwigdurend	€ 4,76	€ 6,10
afkoopsom voortdurend 50 jaar	€ 76,53	€ 88,45
indexcanon AB2000 (inflatie min 1%)	€ 3,00	€ 4,00
canonpercentage AB2000 als % vd afkoopsom	3,92%	4,52%

Op het moment dat de interne disconteringsvoet voor het bepalen van de afkoopsom lager wordt gekozen dan de disconteringsvoet welke is gebruikt bij het bepalen van het canonpercentage worden de afkoopsommen hoger (bij eeuwigdurend dus hoger dan de grondwaarde!). Wordt de disconteringsvoet hoger gekozen, dan valt de afkoopsom lager uit.

Overstapregeling
De Grondwaardecommissie stelt duidelijk dat bestaande rechten moeten worden gerespecteerd bij het aanbieden van een overstap van voortdurend erfpacht naar eeuwigdurend erfpacht: "De commissie stelt voor om elke erfpachter te voorzien van een aanbod eeuwigdurende erfpacht op basis van eerder besproken grondslagen. Uiteraard zullen bestaande rechten en resterende afkoopsommen in dit aanbod expliciet moeten worden meegewogen. De wijze waarop dit zal gebeuren, hangt van de specifieke situatie af. .... Zo zullen openstaande of afgekochte afspraken in het huidige tijdvak als vertrekpunt dienen voor de termijnberekening van het aanbod voor de eeuwigdurende erfpacht. ... Het aanbod voor eeuwigdurende erfpacht zal derhalve moeten volgen op het aflopen van bestaande erfpachtafspraken of eventuele waardeverschillen moeten vergoeden." (blz. 94) Wellicht moet je nog even duiden hoe dit praktisch uitpakt.

Conclusie
De Grondwaardecommissie beveelt aan de residuele methode te handhaven maar wel te optimaliseren en systematiseren: "In tegenstelling tot het verleden dient de gemeente niet langer te werken met afslagen en vuistregels waarvan de onderbouwing snel gedateerd zal aandoen."blz. 95

De commissie beveelt aan op individuele erfpachtrecht de grondwaarde te schatten door van de WOZ-waarde de bouwkosten (het is nog niet duidelijk of de bijkomende kosten hierin ook zijn meegenomen) maal verouderingsfactor af te trekken. En vervolgens met het canonpercentage, gebaseerd op marktconforme financieringskosten, de canon te berekenen. De afkoopsom is de netto contante waarde van de toekomstige canonbetalingen, waarbij de discontovoet gebruikt wordt die ook in de functie van het canonpercentage gebruikt is.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e