Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Memo

Aan	College van B&W
Van	Wethouder grondzaken
Kopie aan	-
Datum	21 maart 2014
Kenmerk	2014-3442
Onderwerp	Ambtelijk advies naar aanleiding van het advies van de commissie Frijns van 21 maart 2014

Geacht college,

Het college heeft een commissie van deskundigen onder leiding van prof. dr Jean Frijns gevraagd om te adviseren over de canongrondslag bij bestaande erfpachtrechten. Ook is de commissie gevraagd een oordeel te geven over de huidige werkwijze van de gemeente en externe, het gebruik van een canonformule op transactiemoment en het gebruik van buurtprijzen op transactiemoment. Hieronder staan de bevindingen en vragen van de Gemeente naar aanleiding van het advies (d.d. 21 maart 2014).

De residuele grondwaarde methodiek
De commissie adviseert de gemeente om voor het bepalen van de canongrondslag de residuele grondwaarde methodiek te hanteren. De gemeente Amsterdam onderschrijft dit advies. Het gebruik van de residuele grondwaarde methodiek is ook van belang voor een van de belangrijkste doelstellingen van het erfpachtstelsel: de gemeenschap laten profiteren van de stijging van de grondwaarde wat ook door de commissie wordt bevestigd.

Het moment van canonherziening
In het advies geeft de commissie aan het moment van transactie als een logisch moment te zien om de canon aan te passen. Het feit dat de commissie van oordeel is dat dit een logisch moment is, bevestigt de gemeente dat haar vernieuwingsvoorstellen een stap in de goede richting zijn. De aandachtspunten van de commissie bij de voorstellen komen bij de verdere uitwerking goed van pas.

De huidige werkwijze
De commissie heeft de gemeente waardevolle inzichten gegeven naar de mogelijkheden om de huidige systematiek (model 1 en 3) verder te verfijnen en bevestigd in de kritiek over het oordeel van de externe bij de huidige canonherzieningsprocedure.

Hoe helder en voorspelbaar kan het erfpachtstelsel worden?
De waardebepaling door een extern bureau kan op de gemiddelde erfpachter overkomen als een black box. De opdracht aan het externe bureau is weliswaar inzichtelijk, de analy-

se van de woningmarkt is ingewikkeld en kan door een erfpachter niet worden nagerekend.

Wat is het effect van een canonherziening op transactiemoment met eerder vastgestelde grondprijzen/waardeontwikkeling?
De commissie stelt voor de grondprijzen periodiek per buurt of vooraf bepaalde gebiedsindeling te laten vaststelen door een extern bureau. De grondprijzen worden vervolgens gebruikt om op het transactiemoment de canon te bepalen. De gemeente vraagt zich af wat voor effect vooraf vastgestelde grondprijzen op transactieprijzen hebben als de grondprijzen zich in de periode tussen de vaststelling en de transactie/canonaanpassing naar boven of beneden bewegen.

Voorbeeld
Stel de grondwaarde van een woning in buurt X is door het externe bureau vastgesteld op € 1.000. In de tijd tussen de vaststelling en de koop van de woning is de grondwaarde naar € 1.200 gestegen. De koper is bereid meer te betalen voor de woning op deze locatie maar doet dat niet aan de gemeente in de vorm van een hogere canon maar aan de verkoper in de vorm van een hogere koopsom. Hoeveel een koper bereid is extra te betalen hangt af van zijn of haar uitgangspunten over hoe lang hij/zij in de woning verwacht te gaan wonen. Wil hij/zij er 5 jaar blijven wonen dan is de extra waarde 5 jaar de netto contante waarde over het verschil (de woning koper kan immers maar 5 jaar “genieten” van de canon gebaseerd € 1.000). Bij verhuizing wordt immers de canon weer aangepast en vervalt het voordeel van € 200 relatief lagere grondwaarde dan de actuele grondwaarde. Ligt de horizon van de koper verder, bijvoorbeeld 10 jaar of in het geval van een koper die zich laat inpakken door de verkoper 30 jaar, dan heeft dit een ander effect op de extra waarde die naar de verkoper gaat.

De gemeente vraagt zich bij bovenstaande voorbeeld het volgende af:
- Zijn verkochte woningen onderling vergelijkbaar als transactieprijzen op basis van verschillende uitgangspunten van kopers tot stand komen?
- Is het mogelijk de grondprijzen eenduidig te berekenen op basis van deze verschillende transactieprijzen gebaseerd op de opstalwaarde en een surplus wegens een relatief lagere canon zonder dat discussie ontstaat over berekeningssystematiek?
- Is het voor kopers mogelijk om inzicht te krijgen in een woningmarkt met transactieprijzen waarvan de hoogte op basis van verschillende uitgangspunten tot stand is gekomen?

Wat is het effect van het betrekken van de huidige canon bij het bepalen van de nieuwe canon?
De commissie stelt als uitwerkingsmogelijkheid voor om de canon voor het moment van transactie onderdeel te laten zijn van de nieuwe canon. In dit voorstel wordt een canon bij elke transactie voor 50 jaar vastgelegd maar tussendoor bij elke transactie upgedate op basis van de dan actuele canon. Dit gebeurt door de canon voor het moment van transactie voor de nog resterende looptijd gewogen mee te laten werken in de nieuwe canon.
De gemeente vraagt zich bij bovenstaande uitwerkingsmogelijkheid af of de canon die uit deze berekening komt een relatie heeft met de residuele grondwaarde methodiek zoals de commissie adviseert en er een effect te verwachten is op de transactieprijzen als dit niet het geval is.

Zijn er verschillende effecten op de woningmarkt bij de overgangssituatie en in de definitieve situatie?

De commissie is in haar advies ook ingegaan op de gevolgen voor de Amsterdamse woningmarkt. De effecten verdelen zich grofweg in tweeën:

- In de overgangssituatie
- In de definitieve situatie

Overgangssituatie
De canon wordt pas op transactiemoment herzien als een woning voor de eerste keer onder de nieuwe Algemene Bepalingen (AB) wordt verkocht. Tot dat de nieuwe Algemene Bepalingen van kracht zijn, pas bij het einde van het tijdvak van de huidige rechten, verandert er voor een erfpachtrecht niks en blijven erfpachtrechten verkocht worden met de rechten, bijvoorbeeld een nog 25 jaar afgekochte canon, die ze hebben. Ook bij einde van het tijdvak zal de canon herziening einde tijdvak plaatst vinden volgens de huidige AB's[1]. Deze oude rechten zullen in de overgangssituatie bestaan naast rechten die al over zijn op de nieuwe AB's. De commissie verwacht dat het voor erfpachters onduidelijk is hoe om te gaan met het inprijzen van de nieuwe AB's wanneer er meerdere systemen naast elkaar op de markt zijn en verwacht een negatief effect op de marktliquiditeit.

De gemeente heeft hierbij de volgende vragen:

- Hoe kan de gemeente de koper/verkoper helpen met het juist inprijzen van woningen in de overgangssituatie naar een nieuwe systematiek?
- Worden er ook problemen verwacht met de prijsstelling van woningen die nog, net zoals nu, vallen onder de huidige AB's maar waarvan de canon net is herzien?
- Verwacht de commissie vooral een afnemende marktliquiditeit bij overgang naar de nieuwe AB's of ook door de canonherzieningen onder de huidige AB's?

Definitieve situatie
In de definitieve situatie wordt bij elke transactie de canon herzien, oude rechten bestaan niet meer en worden ook niet meer verkocht. Alle oude rechten zijn bij het einde van hun tijdvak overgegaan op de nieuwe Algemene Bepalingen. De commissie verwacht in de definitieve situatie bij een grondwaardeontwikkeling boven de inflatie een afnemende vraag naar woningen en bij een omgekeerde verhouding een toenemende vraag naar woningen.

De gemeente heeft ook over de gevolgen op de woningmarkt nagedacht en hier in een eerder stadium enkele intern gemeentelijke denksessies aan besteed. Hieronder staat het effect omschreven dat de gemeente verwacht bij het herzien van canon op het transactiemoment.

In het huidige systeem met tijdvakken over 50 jaar zit de grondprijsontwikkeling, zoals de commissie aangeeft, verwerkt in de verkoopprijs die de verkoper vraagt. Dit opgeteld bij de contractuele canon (bij afgekochte rechten is dat € 0) bepaalt de woonlasten van een koper in het huidige systeem. Onder het voorgestelde systeem betaalt een koper per saldo net zoveel. De voor 50 jaar verstopte grondwaardeontwikkeling wordt nu gelijk verwerkt in de canon in plaats van betaald aan de verkoper. De verkoper onder het voorgestelde systeem ontvangt de transactieprijs die dan voornamelijk uit opstalwaarde bestaat. Het totaal aan lasten zal niet anders zijn.

[1] NB: Mocht een erfpachter eerdere willen overstappen dan kan dat en zal de gemeente een eventueel nadelig financieel effect vergoeden.

Een verkoper zal willen verhuizen als hij of zij een andere woonwens heeft. De woonlasten (en dus ook de canon) van de huidige woning spelen in die beslissing over het algemeen geen rol. De hypotheek van een woning die 20 jaar geleden is gekocht is ook anders dan de hypotheek van een woning die gisteren gekocht is. Wat verandert voor de verkoper is dat deze niet meer de overwaarde door de grondwaardestijging kan “meenemen” naar zijn volgende huis.

In het nieuwe systeem komen huidige woningbezitters dus meer op gelijke voet te staan met nieuwe toetreders tot de woningmarkt. Niet de grondwaardestijging gedurende de woonperiode bepaalt de mogelijkheden op de woningmarkt maar het inkomen en gespaarde vermogen wordt maatgevend. Die aspecten zijn voor toetreders en woningbezitters gelijk.
Bovenstaande is naar mening van de gemeente niet nadelig voor de woningmarkt maar bevordert juist de doorstroming omdat het ‘wachten’ op overwaarde (lees: grondwaardestijging cq., bewust of onbewust, grondspeculatie) niet meer lonend is. Maar ook de andere kant van de medaille van “overwaarde“, onderwaarde (hypotheken die onder water staan), zal minder vaak en voor minder hoge bedragen voorkomen. Juist het laatste, mensen die vast zitten in hun woning doordat de hypotheek onder water staat, is funest voor de woningmarkt en de doorstroming.

Onder de nieuwe voorwaarden zijn erfpachters er mee bekend dat de canon op het transactiemoment wordt aangepast, zijn zij ermee bekend dat daardoor minder kunnen profiteren maar grondwaardestijgingen maar zijn zij er ook mee bekend dat ze minder last hebben van grondwaardedalingen. Niet toevallige ontwikkelingen van de grondwaarde bepalen hun mogelijkheden op de woningmarkt maar voornamelijk het inkomen (de productiviteit) is maatgevend. Uiteindelijk vergroot dit de kansen op de woningmarkt van productieve mensen en wordt de Amsterdamse woningmarkt voor speculanten minder interessant.

Voldoende marktgegevens
Tenslotte heeft de gemeente een nog aandachtspuntenpunten met betrekking tot de te die al eerdere met de commissie zijn besproken en die betrekking hebben op het door de commissie voorgestelde model drie:

- De voorgestelde werkwijze is een verfijning van de huidige systematiek. In de huidige werkwijze blijkt dat er in veel buurten te weinig referenties zijn om grondprijzen mee te bepalen;
- Ook bij het bepalen van de grondwaarde per buurt moeten de transactieprijzen met een formule worden omgerekend naar de waarde van opstal en 100% grondwaarde. Welke formule stelt de commissie voor?