Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Memo

Aan	[redacted] & Commissie canongrondslag bestaande erfpachtrechten
Van	OGA
Kopie aan	-
Datum	17 maart 2014
Kenmerk	2014-3273
Onderwerp	CONCEPT bespreekpunten en vragen tbv concept advies commissie

Beste wethouder en commissieleden,

Op woensdag 19 maart a.s. vindt er een bespreking plaats over het concept advies van de commissie over de canongrondslag bij bestaande erfpachtrechten. Hieronder staan de bespreekpunten en vragen voor dit overleg weergegeven op basis waarvan de Gemeente graag van gedachte wil wisselen met de commissie ter verduidelijking van het advies en om een aantal verschillen van inzicht te bespreken.

Bespreekpunten en vragen

- De residuele grondwaarde methodiek
- Het moment van canonherziening
- De huidige werkwijze
- Is budgetneutraliteit uitgangspunt voor het advies van de commissie?
- Hoe helder en voorspelbaar kan het erfpachtstelsel worden?
- Wat is het effect van een canonherziening op transactiemoment met eerder vastgestelde grondprijzen/quotes/waardeontwikkeling
    - Zijn verkochte woningen onderling vergelijkbaar als transactieprijzen op basis van verschillende uitgangspunten van kopers tot stand komen?
    - Is het mogelijk de grondprijzen te berekenen op basis van deze verschillende transactieprijzen gebaseerd op de opstalwaarde en een surplus wegens een relatief lagere canon?
    - 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?
- Moet bij de residuele berekening ook de canon, zoals die gold voor de verkoper, betrokken worden en zo ja, wat is het effect hiervan op de transactieprijzen?
    - Valt een mix van een van residuele canongrondslag en de historische canon binnen een residuele werkwijze?
    - Welke effect verwacht de commissie op de transactieprijzen wanneer een actuele canongrondslag en bijbehorende canon fors hoger zijn dan de tot dan toe geldende canon op het moment van transactie? En welke effect verwacht de commissie op de transactieprijs als deze prijzen nagenoeg gelijk zijn?

    - Met het verwerken van de oude canon in de nieuwe canon ontstaan er verschillen tussen gelijke woningen die in dezelfde periode van eigenaar verwisselen maar waarvan de verkopende eigenaren totaal verschillende periodes de woning in bezit hebben gehad. Heeft dit een effect op de helderheid en transparantie van de Amsterdamse woningmarkt?
    - Kan de commissie een inschatting geven van de financiële effecten hiervan voor de gemeente?
- Zijn er verschillende effecten op de woningmarkt bij de overgangssituatie en in de definitieve situatie?
    - Hoe kan de gemeente de koper/verkoper helpen met het juist inprijzen van woningen in de overgangssituatie?
    - Verwacht de commissie ook problemen met de prijsstelling van woningen die nog, net zoals nu, vallen onder de huidige AB's?
    - Verwacht de commissie vooral een afnemende marktliquiditeit onder de nieuwe AB's of ook bij de huidige AB's waarbij er niets verandert ten opzichte van de huidige situatie?
- Overige opmerkingen
    - Hoe wordt op een heldere en voorspelbare wijze met verschillen per buurt omgegaan?
    - De voorgestelde werkwijze is een verfijning van de huidige systematiek waarbij blijkt dat er in veel buurten weinig referentietransacties zijn

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, bevestigd 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?
Met de voorstellen moet het erfpachtstelsel voor de erfpachter helderder en voorspelbaarder worden. In alle modellen bestaat het risico dat de gemeenteraad op een moment weer nieuwe Algemene Bepalingen gaat opstellen. Hoewel deze pas na afloop van een tijdvak zullen gaan gelden is het is dus altijd de vraag of het mogelijk is om een, voor de hele lange termijn (meer dan 50 jaar), compleet voorspelbaar stelsel te maken. De waardebepaling door een extern bureau kan daarbij op de gemiddelde erfpachter overkomen als een black box. De opdracht aan het externe bureau is weliswaar inzichtelijk, de analyse 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/quotes/waardeontwikkeling
De commissie stelt voor de grondprijzen periodiek per buurt / 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 dit voor effect kan hebben in combinatie met het aanpassen van de canon op het transactiemoment.

<u>Voorbeeld</u>
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?

Moet bij de residuele berekening ook de huidige canon betrokken worden en zo ja, wat is het effect hiervan op de transactieprijzen?
De commissie stelt voor de residuele methode te hanteren voor het bepalen van de canongrondslag. Daarnaast wordt in het advies van de commissie ingegaan op de mogelijkheid om de canon uit het verleden onderdeel te laten zijn van de toekomstige canon door deze voor de resterende looptijd van het tijdvak mee te laten tellen. De nieuwe canon geldt weer voor 50 jaar en wordt bij transactie op dezelfde wijze aangepast en weer voor 50 jaar vastgelegd.

De gemeente vraagt zich bij bovenstaand voorstel van de commissie het volgende af:
- Valt een mix van een van residuele canongrondslag en de historische canon binnen een residuele werkwijze?
- Welke effect verwacht de commissie op de transactieprijzen wanneer een actuele canongrondslag en bijbehorende canon fors hoger zijn dan de tot dan toe geldende canon op het moment van transactie? En welke effect verwacht de commissie op de transactieprijs als deze prijzen nagenoeg gelijk zijn?
- Met het verwerken van de oude canon in de nieuwe canon ontstaan er verschillen tussen gelijke woningen die in dezelfde periode van eigenaar verwisselen maar waarvan de verkopende eigenaren totaal verschillende periodes de woning in bezit hebben gehad. Heeft dit een effect op de helderheid en transparantie van de Amsterdamse woningmarkt?
- Kan de commissie een inschatting geven van de financiële effecten hiervan voor de gemeente?

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?
- Verwacht de commissie ook problemen met de prijsstelling van woningen die nog, net zoals nu, vallen onder de huidige AB's?
- Verwacht de commissie vooral een afnemende marktliquiditeit onder de nieuwe AB's of ook bij de huidige AB's waarbij er niets verandert ten opzichte van de huidige situatie?

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 ook enkele intern gemeentelijke denksessies aan besteed en verschilt hierin van mening met de commissie. Met onderstaand voorbeeld wil de gemeente haar visie verder toelichten.

<u>Voorbeeld</u>
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 die nu voornamelijk opstalwaarde ontvangt en de transactieprijs betreft voornamelijk opstalwaarde. 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 (Vraag van de gemeente: bedoelt de commissie dit met de afname van de marktliquiditeit?).

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 eerder de doorstroming omdat het ‘wachten’ op overwaarde (lees: grondwaardestijging) niet meer lonend is. 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 is maatgevend.

Overige opmerkingen
Daarnaast blijft de gemeente van mening verschillen over een aantal punten die al eerdere met de commissie zijn besproken en die betrekking hebben op het door de commissie voorgestelde model drie:

- Hoe wordt op een heldere en voorspelbare wijze met verschillen per buurt omgegaan?
- De voorgestelde werkwijze is een verfijning van de huidige systematiek waarbij blijkt dat er in veel buurten te weinig referenties zijn
- 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?