



Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van commissie ontwikkeling

Datum 19 juni 2007
Ons kenmerk 2007/121440
Contactpersoon M.H. Ensink
Doorkiesnummer 023-5113980
E-mail m.ensink@haarlem.nl
Onderwerp Grondslagen Nieuw Erfpachtbeleid

Geachte leden,

In de vergadering van 14 december 2007 is in uw commissie de nota 'Grondslagen Nieuw Erfpachtbeleid' besproken.

In deze vergadering kwam de vraag naar voren of B&W van de gemeente Haarlem nader zou willen ingaan op de vraag of de terugstelling van de zogenaamde Haagse Methode van de grondwaardevaststelling naar 1999 tot een gunstiger resultaat voor de erfpachters zal leiden dan de door B&W inmiddels vastgestelde waarderingsgrondslag van de WOZ-waarde uit 1999.

Op deze vraag is door mij gereageerd in mijn brief van 24 januari 2007 (kenmerk: SO/VG/2007/95). Tijdens de behandeling van deze brief in de commissievergadering van 8 maart heb ik toegezegd alsnog inzicht te geven in de vergelijking van de zgn. Haagsche Methode en de WOZ-methode, beide teruggesteld naar het prijspeil 1999.

Tweede toezegging die in deze vergadering heb gedaan is de beantwoording van de vraag hoe de 36% uit de WOZ-methodiek tot stand is gekomen.

Hieronder/-bij mijn reactie op uw vragen.

Verschil WOZ en Haagse Methode

Ter verduidelijking is in bijlage 1 nog eens helder weergegeven wat de verschillen zijn tussen de WOZ- en de Haagse methode. Essentieel, naast de meer technische verschillen tussen de twee methoden, is dat de politieke discussie in Den Haag heeft geleid tot een 'plafond' dat de grondwaarde van het erfpachtperceel niet meer dan 55% van de grondwaarde van een onbebouwde kavel mag bedragen. Dit percentage is een politiek onderhandelingsresultaat en niet gebaseerd op technische of marktconforme principes.



Toelichting spreadsheet

In het bijgevoegde overzicht (bijlage 2) zijn alle in de nota genoemde methoden voor grondwaardebepaling nog eens naast elkaar gezet en doorgerekend voor de klankbordgroepleden. Met name de kolommen 8, 9 en 10 (canons o.b.v. WOZ '99, Haagsche Methode (HM) per expiratedatum resp. HM teruggesteld naar 1999) zijn relevant in het licht van de door u gestelde vraag.

Deze vergelijking levert de volgende conclusies op:

- op basis van 50 jaar zijn de canonopbrengsten voor de 14 erfpachtrechten van de leden van de klankbordgroep als volgt:
 1. op basis van 36% WOZ 1999 (Collegebesluit): € 2,1 miljoen (100%)
 2. op basis van HM peil expiratedatum: € 1,8 miljoen (86%)
 3. op basis van HM peil 1999: € 1,1 miljoen (53%)

- op basis van 50 jaar zijn de canonopbrengsten voor nu in totaal 71 erfpachtrechten die herzien moeten worden als volgt:
 1. op basis van 36% WOZ 1999 (Collegebesluit): € 10,8 miljoen(100%)
 2. op basis van HM peil expiratedatum: € 9,3 miljoen (86%)
 3. op basis van HM peil 1999: € 5,8 miljoen (53%)

Als een vergelijk wordt gemaakt met betrekking tot de mogelijke omzettingen naar eigendom, inclusief een korting van 10%, dan zien de verkoopopbrengsten van de 14 erfpachtrechten van de leden van de klankbordgroep er als volgt uit:

1. op basis van 36% WOZ 1999 (Collegebesluit): € 875.000 (100%)
2. op basis van HM peil expiratedatum: € 751.000 (86%)
3. op basis van HM peil 1999: € 463.000 (53%)

Als een afwijkende methode wordt gekozen voor de 14 klankbordgroepleden, dan dient die ook te worden toegepast bij de andere erfpachtrechten die nu aan herziening toe zijn, dat wil zeggen in totaal 71 rechten.

Conclusies

Ja, een 'geforceerde' vergelijking tussen WOZ '99 en HM teruggesteld naar '99 leidt tot een aanzienlijk (aanvullend) voordeel voor de huidige 71 erfpachters waarvan het contract is geëxpireerd, tegen een aanzienlijke inkomstenderving voor de Gemeente Haarlem (zie hieronder). Dit wordt vooral veroorzaakt door het door de Haagse politiek besloten plafond van 55% (zie hierboven).

Een vergelijking tussen WOZ '99 en een zuiver toegepaste HM, namelijk op expiratedatum, leidt tot een gering verschil teruggerekend naar canons. Een belangrijk kenmerk van de taxatie volgens de Haags Methode is nl. dat deze kort voor de expiratedatum van het erfpachtrecht moet worden verricht omdat in de taxatie rekening wordt gehouden met de huidige marktwaarde van het onroerend goed. Bij de WOZ-waardemethodiek ligt dit anders omdat de WOZ voor een langere periode wordt bepaald (voorheen 4 jaar). Mede gelet op deze wat langere periode is gekozen voor een percentage van 36% om de grondwaarde op basis van de WOZ te bepalen.



Afwijken van het eind 2006 genomen Collegebesluit en overgaan op de door de leden van de klankbordgroep gewenste Haagse Methode (HM) met een teruggestelde peildatum naar 1999 zal de gemeente aan directe canonopbrengst ongeveer € 5 miljoen kosten, doorgerekend over een periode van 50 jaar en uitgaande van de nu te herziene 71 erfpachtrechten. In concrete betekent dit een opbrengstderving van 47%.

De mogelijke verkoopopbrengst zal in dat geval met een zelfde percentage dalen.

Nadere overwegingen

Erfpachtcanon is wettelijk gezien een zgn. brengschuld. Dat wil zeggen dat het niet factureren, het niet tijdig of het niet juist factureren van de canon de erfpachters niet ontslaat van betaling. Voor de doorlopende verplichting dienen de erfpachters te allen tijde financiële middelen gereserveerd te houden. Aangezien de gemeente bij Collegebesluit heeft vastgesteld dat alle niet gefactureerde nieuwe canons vanaf het moment van expiratie van het lopende contract tot aan invoering van het nieuwe erfpachtbeleid aan de erfpachters wordt kwijtgescholden heeft de gemeente tot op heden een bedrag van ca. € 110.000 aan de (14) klankbordgroepleden 'geschonken'. Voor de totale 71 erfpachters is dit een veelvoud van dit bedrag.

Hoe langer de definitieve besluitvorming rondom de erfpacht duurt, des te groter zal dit bedrag worden. Dit is exclusief renteverliezen. Daarnaast heeft het College besloten de nieuwe canons getrapt in te voeren. Dat wil zeggen dat de Gemeente pas in het 3^e jaar na invoering van het nieuwe beleid de volledige nieuwe canons zal ontvangen. De financiële consequenties hiervan zijn hierbij buiten beschouwing gelaten.

Op grond van het in november 2006 genomen Collegebesluit zal een verdere discussie over en een verder uitstel van het nieuwe erfpachtbeleid de gemeente steeds meer opbrengst (hogere canons, potentiële verkoopopbrengsten) derven, terwijl de rechtsonzekerheid voor alle erfpachters voortduurt.

Toelichting op het uitgangspunt dat 36% van de WOZ-waarde de waarde van de grond vertegenwoordigt

In de hierboven genoemde WOZ-methodiek geldt dat de laatst vastgestelde WOZ-waarde uitgangspunt is voor de waardebepaling van de grond. Uitzondering is gemaakt voor de 71 erfpachters waarvan het contract is geëxpireerd. Voor die specifieke groep wordt de WOZ '99 als uitgangspunt genomen.

In z'n algemeenheid geldt als vuistregel dat 1/3 (33%) van een totaal onroerend goed wordt toegeschreven aan de grond. Omdat de WOZ-waarde eens in de (ca.) 4 jaar wordt vastgesteld en de onroerend goedmarkt in Haarlem behoorlijke stijgingen heeft doorgemaakt (en nog steeds doormaakt), is boven op de 33% ter compensatie van het uiteenlopen van taxatiedatum en latere herzieningsdatum, 3% toegevoegd. Zodoende wordt het effect van het verschil tussen peildatum van WOZ-waarde en actuele grondwaarde op het moment van expiratie (grotendeels) opgeheven.

Mocht op enig moment overgegaan worden tot jaarlijkse vaststelling van de WOZ-waarde, dan zou dit percentage naar beneden kunnen worden bijgesteld.



Tenslotte

Ik ga er van uit hiermee te hebben voldaan aan de door uw commissie gestelde vragen, maar ook nog eens de wenselijkheid te hebben onderstreept van het hanteren van een objectieve methode voor grondwaardebepaling, namelijk, de WOZ-methodiek. Zoals in de nota aangegeven zijn er voldoende waarborgen om de pijn te verzachten voor de erfpachters die aantoonbaar in de problemen komen als gevolg van de herwaardering van hun erfpachtrecht.

Met vriendelijke groet,

Jan Nieuwenburg

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jan Nieuwenburg'.

<u>WOZ-WAARDEMETHODIE</u>	<u>HAAGSE METHODE</u>
Uitgevoerd door: WOZ-taxateurs	Uitgevoerd door: Externe makelaars (niet aan de gemeente verbonden)
Methode: Taxatie (volgens een wettelijke basis) en systematische vergelijking	Methode: Taxatie volgens een Taxatie-instructie.
Factoren: De taxatie wordt verricht volgens wettelijk voorschrift: Er wordt getaxeerd zonder rekening te houden met bv. wettelijke rechten of anderszins belemmerende factoren; Taxatie geschiedt in lege staat, zonder hypotheek en zonder andere belemmeringen. De staat van onderhoud is mede bepalend voor de hoogte van de hoogte van de waarde.	Factoren: <ul style="list-style-type: none"> - marktwaarde van het onroerend goed - de bestemming van de grond - de grootte van de woning of bedrijf - de vorm en afmetingen van het perceel grond - de stand en ligging van het perceel - het soort pand (bv. bovenwoning, villa e.d.) - de grootte van de tuin - om welke etage het gaat, als het een appartement is
De staat van onderhoud is bepalend voor de hoogte van de grondwaarde.	Er wordt (fictief) uitgegaan van een gemiddelde staat van onderhoud
Aantal rechten: ca 400 a 500	Aantal rechten: ca 50.000
Gronddeel: 16% Dit is een middelingspercentage waarbij rekening is gehouden dat de WOZ voor een langere termijn wordt vastgesteld en waar een deel marktstijging is in verwerkt. Dit percentage benadert de vuistregel in de waardebepaling van onroerend goed dat 1/3 van de marktwaarde van een o.g. toegeschreven kan worden aan de grond.	Gronddeel: Mag niet hoger zijn dan 55% van de getaxeerde waarde. Dit is een door de raad van Den Haag vastgesteld percentage. Er ligt aan dit percentage geen berekening ten grondslag. Het is een politiek besluit waarbij er blijkbaar een acceptatieniveau met de erfpachters is bereikt. Gelet op de wijze van taxeren is de uitkomst meer marktconform omdat de taxatie in principe vlak voor de expiratedatum van het erfpachtrecht moet plaatsvinden.
De grondwaardering is objectief. Taxatiewaarden worden ter controle voorgelegd aan de Waarderingskamer.	Grondwaarderingen zijn objectief doordat de gemeente Den Haag externe professionele makelaars inhuurt.
WOZ-waarden worden vastgesteld als grondslag voor de WOZ heffing en IB. Derhalve zijn deze gegevens bij de gemeente bekend en hoeven er niet apart externe makelaars te worden ingehuurd. Dit heeft een enorm kostendrukkend effect. t.o.v. de HM	Er worden externe makelaars ingehuurd hetgeen een kostbare zaak is. Deze kosten gaan ten laste van de opbrengst hetgeen leidt tot lagere inkomsten.