

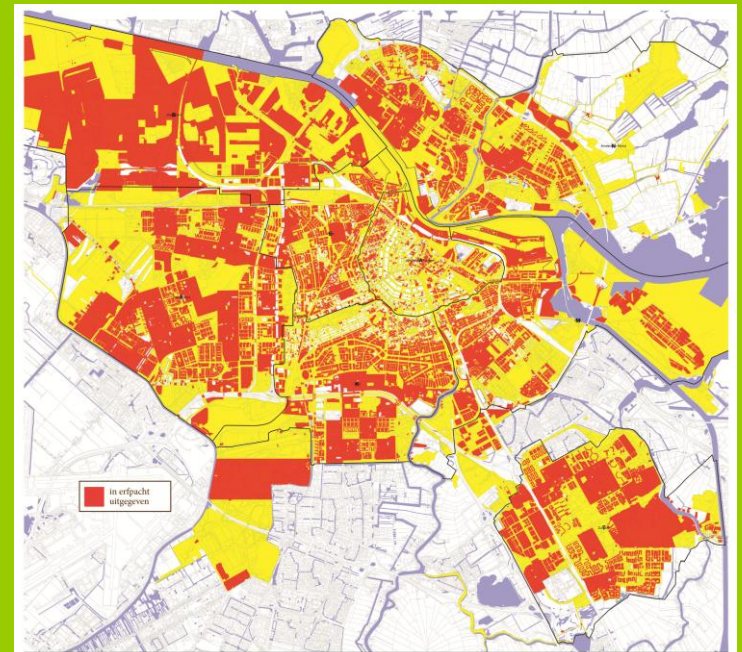
Factsheet

Canonherzieningen einde tijdvak

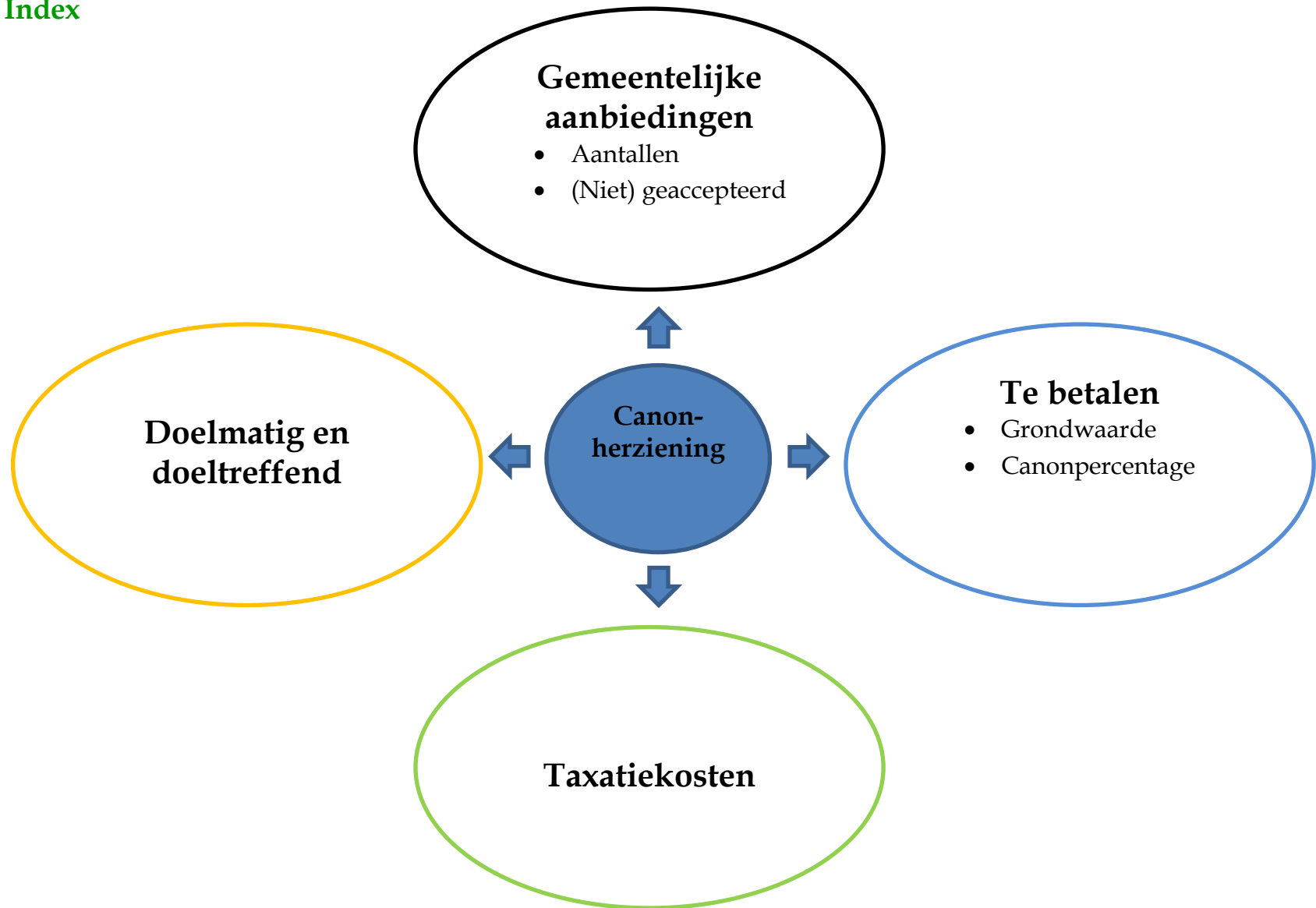
De gemeentelijke aanbiedingen onderzocht

juni 2012

Rekenkamer Amsterdam



Index



Aantal gemeentelijke aanbiedingen

Onderzoeksrapport, p. 9, 31 en 38

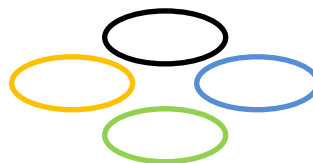
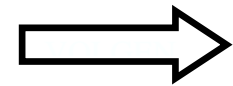
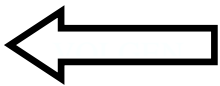
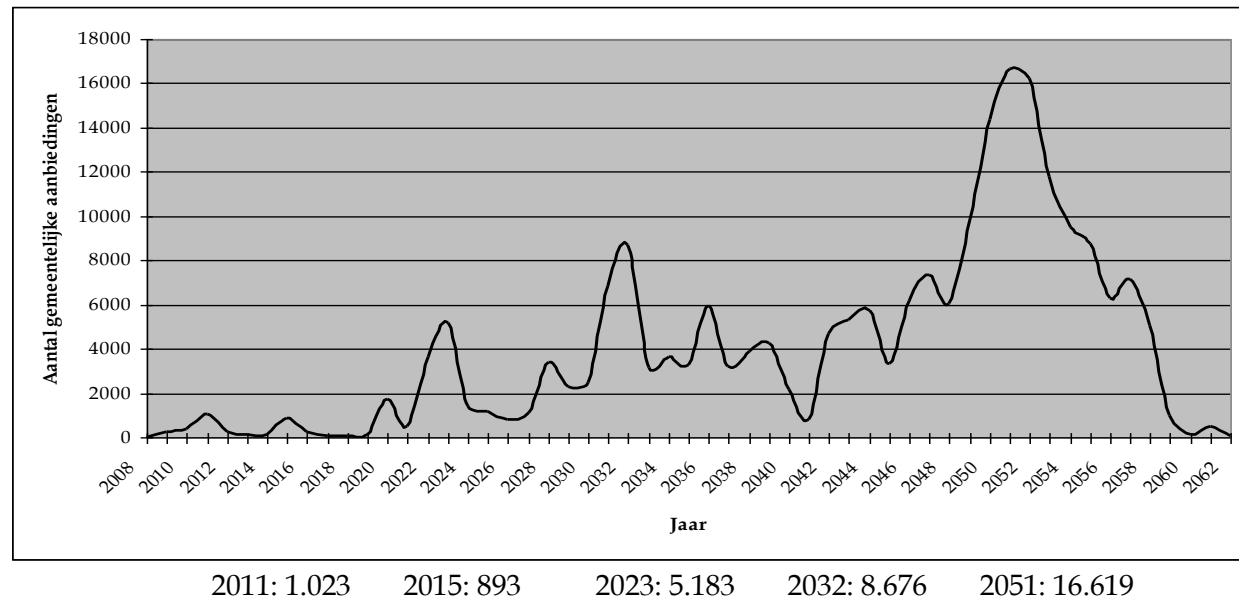
Beperkt aantal gemeentelijke aanbiedingen tussen 2004 en 2008

Tussen 2004 en 2008 heeft de gemeente circa 416 gemeentelijke erfpachtaanbiedingen gedaan. Het juiste aantal is in beperkte mate onzeker doordat het erfpachtsysteem geen historische informatie bevat.

Sterke toename van gemeentelijke aanbiedingen in de toekomst

Het aantal gemeentelijke aanbiedingen zal de komende jaren snel toenemen.

Onderzoeksrapport, p. 10



(niet) geaccepteerde gemeentelijke aanbiedingen

Onderzoeksrapport, p. 10 en 42

Onderzoeksrapport, p. 38

Veel niet geaccepteerde gemeentelijke aanbiedingen

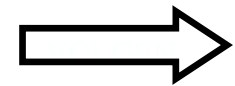
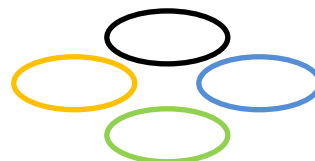
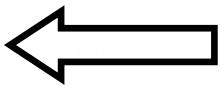
Het aantal *niet-geaccepteerde* aanbiedingen ligt tussen 229 (48%) en 286 (60%).

Beperkt aantal gemeentelijke aanbiedingen geaccepteerd

Het aantal *geaccepteerde* aanbiedingen ligt tussen 191 (40%) en 249 (52%).

De aantallen zijn in beperkte mate onzeker doordat:

- De aanbidding ten onrechte achterwege gelaten is of de gemeentelijke aanbidding tijdens het onderzoek niet terug te vinden was in de archieven.
- De gemeente geen aanbidding hoefde te doen omdat het een verticale splitsing betrof, het splitsingsproces was gestart nadat de herzieningsprocedure al in gang was gezet of omdat het een canonherziening van een woningbouwcorporatie betrof.



Te betalen canon

Onderzoeksrapport, p. 10

Berekening canon

De formule voor het berekenen van de jaarlijks te betalen canon luidt:

$\text{canon} = \text{grondwaarde} \times \text{canonpercentage}$

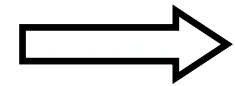
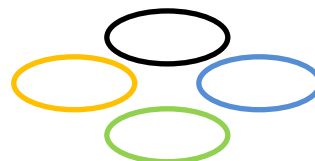
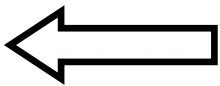
Canon deskundigen soms hoger dan canon gemeente

Bij 17 van de 96 dossiers (17,7%) valt de canon zoals vastgesteld door de deskundigen hoger uit dan de gemeentelijke aanbidding. Gemiddeld € 163 hoger, de spreiding ligt tussen de € 2 en € 499.

Onderzoeksrapport, p. 14

Canon deskundigen meestal lager dan canon gemeente

Bij 79 van de 96 erfpachtdossiers (82,3%) valt de jaarlijks te betalen canon zoals vastgesteld door de deskundigen lager uit dan de canon zoals die door de gemeente is vastgesteld. Gemiddeld € 591 lager, de spreiding ligt tussen de € 9 en € 6.669.



Grondwaarde

Grondwaarde deskundigen soms hoger dan grondwaarde gemeente

In 12 van de 96 onderzochte dossiers (12,5%) stelden de deskundigen de grondwaarde gemiddeld € 3.984 hoger vast dan de gemeente. De verschillen liggen tussen € 256 en € 9.186.

Onderzoeksrapport, p. 11

Grondwaarde deskundigen meestal lager dan grondwaarde gemeente

In 84 van de 96 onderzochte erfpachtdossiers (87,5%) stelden de deskundigen de grondwaarde gemiddeld € 12.775 lager vast dan de gemeente. De verschillen liggen tussen de € 350 en € 124.059.

*Onderzoeksrapport, tabel 3.2,
p. 27 en 28*

Overeenkomsten tussen de gemeente en deskundigen

- Zowel gemeente als deskundigen maken voor de prijsbepaling gebruik van markttransacties.
- Zowel in de gemeentelijke aanbiedingen als in de deskundigenrapporten ontbreken onderbouwingen zodat deze beperkt verifieerbaar zijn voor de erfpachter.

Onderzoeksrapport, p. 20-26

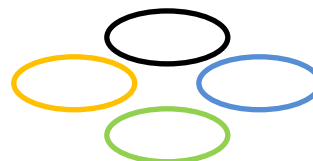
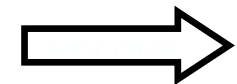
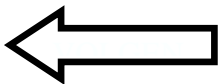
Verschillen tussen de gemeente en deskundigen

- Voor het berekenen van de grondwaarde gaat de gemeente uit van het aantal m² gebruiksoppervlakte (GBO). Het aantal m² gebruiksoppervlakte schat de gemeente op basis van gegevens uit de uitgifteakte. Afhankelijk van de situatie berekent het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam de m²-prijs voor een specifiek object of voor een buurtlocatie.
- Deskundigen gebruiken een grondquote om de waarde van de grond te scheiden van de waarde van de gehele onroerende zaak. De gemeente gebruikt geen grondquote.
- De gehanteerde grondquote ligt tussen de 20% en 25%.
- De gemeente hanteert een depreciatiefactor van 75% (was 60%) en deskundigen hanteren een depreciatiefactor van 60%. De 'korting' in verband met een bestaand erfpachtrecht bedraagt daarbij dus 25% respectievelijk 40%.

Onderzoeksrapport, p. 21 en 22

Onderzoeksrapport, p. 24

Onderzoeksrapport, p. 22 en 24



Canonpercentage

Onderzoeksrapport, tabel 2.3
p. 12

Onderzoeksrapport, p. 13

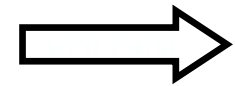
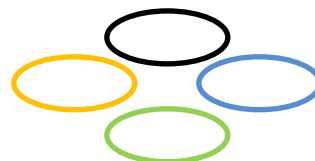
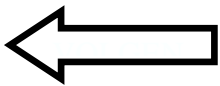
Door stijgende marktrente in onderzoeksperiode zijn de canonpercentages deskundigen hoger dan gemeente

- In 51% van onderzochte dossiers is het canonpercentage van de gemeente feitelijk lager dan dat van de deskundigen.
- Dit komt doordat deskundigen gemiddeld 1 $\frac{3}{4}$ jaar later een aanbieding doen, terwijl in die periode de rente was gestegen.

In stabiele rentemarkt: canonpercentages deskundigen veelal voordeliger voor erfpachter

- Structureel is het canonpercentage van de gemeente hoger dan dat van de deskundigen:
 - Deskundigen gaan voor de berekening van het canonpercentage uit van de rente op kortlopende staatsleningen. De gemeente gaat uit van de rente op de langlopende staatsleningen.
 - Deskundigen verminderen het canonpercentage met een afslag omdat de grond aan het eind van het tijdvak een restwaarde heeft.

Onderzoeksrapport, p. 26



Taxatiekosten

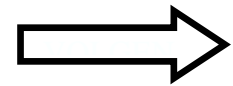
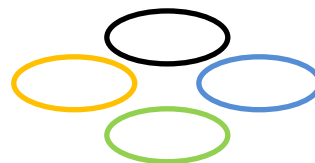
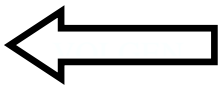
Onderzoeksrapport, p. 17

Taxatiekosten

- In 2011 bedragen de gemiddelde taxatiekosten € 885.
- De gemeente en de erfpachter betalen beide dit bedrag aan de drie deskundigen.
- In de periode 2008 tot en met 2011 variëren de gemiddelde taxatiekosten tussen de € 612 en € 929 per waardebepaling.

Taxatiekosten deskundigen gaan waarschijnlijk stijgen

- Een taxateur geeft aan dat het wenselijk is dat het tarief verhoogd wordt als gevolg van uitgebreider voorbereidingswerk en ingewikkelder taxeerwerk.



Doelmatig en doeltreffend

Onderzoeksrapport, p. 31

Gemeentebestuur heeft geen doelen geformuleerd

- De gemeentelijke aanbidding is voor het eerst met de Algemene Bepalingen 1966 ingevoerd. Ondanks deze significante wijziging van de algemene bepalingen geeft de raadsverslaggeving rondom de AB 1966 geen duidelijkheid over deze doelen.
- Om de doelmatigheid en doeltreffendheid te kunnen bepalen heeft de rekenkamer daarom zelf de (twee) doelen geformuleerd.

Onderzoeksrapport, p. 7

Gemeentelijke aanbiddingen beperkt doeltreffend

- Definitie doeltreffend: *zijn de doelen bereikt?*
- Gemeentelijke aanbiddingen zijn beperkt doeltreffend omdat:
 - Gemeentelijke aanbiddingen niet-transparant en onaantrekkelijk zijn voor erfpachters.
 - Ongelijke behandeling erfpachters als gevolg van verschillende erfpachtvoorwaarden en wel- en niet accepteren van gemeentelijke aanbidding.

Onderzoeksrapport, p. 32

Gemeentelijke aanbiddingen beperkt doelmatig

- Definitie doelmatig: *zijn deze doelen tegen zo gering mogelijke kosten bereikt?*
- Gemeentelijke aanbiddingen zijn beperkt doelmatig omdat:
 - Het systeem van gemeentelijke aanbiddingen voordeliger is (kosten voor de gemeente: € 283 per aanbidding) dan taxatie door drie deskundigen (kosten voor de gemeente: € 1.135 per aanbidding).
 - Naar mate het afwijzingspercentage stijgt, zal het systeem van gemeentelijke aanbiddingen steeds minder voordelig worden. Bij een afwijzingspercentage van 50 van is het systeem van gemeentelijke aanbidding nog maar 32% voordeliger dan wanneer alleen deskundigen de waarde bepalen.
 - Bij een afwijzingspercentage van 85% is het systeem van gemeentelijke aanbiddingen niet meer doelmatig ten opzichte van de waardebeoordeling door deskundigen.
 - De rekenkamer verwacht hogere afwijzingspercentages bij ongewijzigd beleid, dan het huidige percentage (tussen 48% en 60%).

Onderzoeksrapport, p. 7

Onderzoeksrapport, p. 33, 58,59

