1.1 Amsterdam naar eeuwigdurende erfpacht

08-11-2015 | Laatst gewijzigd: 30-11-2015

Als laatste van de vier grote gemeenten in Nederland heeft het nieuwe college van B&W van Amsterdam het voornemen naar buiten gebracht om in 2016 eeuwigdurende erfpacht in te voeren. Dit heeft reeds tot grote ongerustheid geleid onder eigenaren van woningen op erfpachtgrond en dat is veruit het merendeel van alle woningen in Amsterdam.

Er is sinds jaar en dag discussie over het huidige systeem en vriend en vijand zijn het er over eens dat er iets moet gebeuren. Het Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel heeft begin 2015 besloten om advies te vragen van een nieuwe onafhankelijke Grondwaarde Commissie Eeuwigdurende Erfpacht. Commissieleden waren mijn oud-collega's Berkhout, Brounen en Eichholtz. Deze commissie heeft op 18 juni 2015 haar eindrapport uitgebracht. Inmiddels hebben B&W laten weten dat zij de hoofdconclusies zullen overnemen in hun uitgewerkte voorstel, dat begin 2016 gereed is. In de vastgoedwereld heeft dit rapport volgens mij niet de aandacht gekregen die het verdient. Op een buitengewoon heldere wijze is de totale problematiek van de waardering van de grondwaarde in het kader van het erfpachtrecht beschreven. De commissie heeft de belangrijkste studierapporten sinds 1992 de revue laten passeren en heeft ook zelf nieuw onderzoek laten doen o.a. door hun collega prof. Francke betreffende de invloed van veroudering van het opstal op de waarde van de erfpachtgrond. Dit rapport zou integraal verplichte literatuur moeten zijn voor de relevante vastgoedopleidingen in Nederland. Iedereen die nu in Amsterdam actief is als ontwikkelaar, makelaar, taxateur, belegger, consultant of financier moet dit bestudeerd hebben om later in 2016 de voorstellen van de gemeente Amsterdam te kunnen wegen. Er is een uitvoerige analyse opgenomen waarom de Woz-waarde een getrouw beeld geeft van de waarde van grond plus opstal. Een grote meerderheid van de eigenaren accepteert kennelijk deze Woz-waarde gezien het relatief lage aantal bezwaarschriften.

Francke heeft een statistische studie gedaan naar het verband tussen de ouderdom van het pand, de staat van onderhoud en de waarde die toegerekend moet worden aan het opstal op basis van huidige vervangingswaarde. Ook is er een duidelijke paragraaf over de vaststelling van het canonpercentage en een aanbeveling om de onderdelen van het canonpercentage transparant te maken.

Over één onderdeel doet de commissie geen uitspraak en dat betreft het kortingspercentage dat toegepast wordt op de berekende waarde van het eeuwigdurende erfpachtrecht. Iedereen is het over eens dat de ondergrond van een bebouwde kavel minder waard is dan een onbebouwde kavel, maar hoeveel precies is onduidelijk. Ook speelt hier de vraag hoeveel korting nodig is om grote aantallen erfpachters te bewegen om nu te kiezen voor overgang naar eeuwigdurend in plaats te wachten tot het einde van de erfpachtermijn. Den Haag en Rotterdam hebben respectievelijk 55 en 45 procent als kortingspercentage gehanteerd. Dit is een politieke keuze. Over de hoogte van de korting en het uiteindelijke financiële plaatje zal de strijd gaan tussen de erfpachters en de gemeente. Het door de stichting SEBA aangevraagde referendum zal hoofdzakelijk hierover gaan.

Bij het niet-wonen vastgoed speelt het kortingspercentage een andere rol omdat de waarde van de ondergrond na sloop beter te beoordelen is. In de kantorensector is er vanaf 1970 veel grond uitgegeven en bij een 50 jarige erfpachttermijn lopen die

termijnen vanaf 2020 af. Ook hier zullen eigenaren zich moeten uitspreken of zij in 2016 of kort daarna willen overgaan naar eeuwigdurende erfpacht.
De commissie heeft de gemeente aanbevolen om heel veel tijd en moeite te besteden aan voorlichting van de erfpachters, maar ook dan zullen het verhitte discussies blijven, uiteindelijk ook in de gemeenteraad. Tot nu toe heeft het Team Vernieuwing Erfpachtstelsel een groot aantal gesprekken en informatieavonden belegd met stakeholders. Op de site www.amsterdam.nl/erfpacht is hierover veel te vinden. Ook heeft men zich laten bijpraten door de gemeenten Rotterdam en Den Haag, die dit proces al lang achter de rug hebben. Roep om meer fundamenteel onderzoek lijkt mij na lezing van dit rapport zinloos omdat alle aspecten van de wijze van berekening nu volgens mij op een heldere wijze zijn beschreven. Wel zal nog veel energie nodig zijn voor de detaillering. Alles bij elkaar is het een majeure operatie voor de gemeente en specifiek voor de afdeling erfpacht, maar ik krijg de indruk dat een en ander professioneel wordt opgepakt.

Over de auteur
Professor Pé Kohnstamm is emeritus hoogleraar vastgoedkunde
Deze column is gepubliceerd in Vastgoedmarkt van december 2015