http://www.ftm.nl/column/erfpacht-amsterdam-wie-is-de-huisjesmelker/

ERFPACHT AMSTERDAM: WIE IS DE HUISJESMELKER?

05jun 2013juni 2013



- 35
- 5
- 0
- 0

Robin Fransman

Robin Fransman schiet op de plannen van de gemeente Amsterdam om de voorwaarden van de erfpacht te veranderen. De gemeente is een rent-seekende monopolist die weigert te doen wat echt nodig is: de erfpacht verlagen.

De gemeente Amsterdam wil naar nieuwe erfpachtvoorwaarden. Reden? De methodiek die de gemeente tot nu toe hanteerde leidde tot zoveel willekeur en ondragelijk hoge erfpachtcanons dat banken onrustig werden, minder wilden financieren terwijl tegelijkertijd de juridische kosten voor de gemeente bleven stijgen door alle procedures die boze burgers startten.

Na een jaar voorbereiding ligt er nu een document van tien pagina's met daarin slechts een schets van de nieuwe voorwaarden. De twee hangijzers, hoe bepaal je de waarde van de grond en hoe bepaal je het canonpercentage, zijn er niet in uitgewerkt. En daar mogen burgers dan nu op reageren. Bij deze.
Even een uitgangspunt van de gemeente vooraf: het moet financieel neutraal.
De kern van de problematiek, gewoon te hoge erfpacht, wordt niet aangepakt.
Het voorstel van de gemeente komt op het volgende neer:

1. Elke keer dat een huis wordt verkocht, wordt de grondwaarde bepaald.

De prijs van de grond wordt bepaald door de residuele grondprijs te bepalen.
Dat gaat zo: Transactieprijs – Nieuwbouwkosten van de Opstal = Grondprijs

2. De canon wordt vervolgens bepaald door een 'afgeleide van de rente op 10-jaars staatsleningen'.
3. Elk jaar wordt de Canon verhoogd met de inflatie volgens de consumenten prijs index (CPI)

Laten we ze even afpellen.
Ad 1.
Het is onmogelijk, ik herhaal: onmogelijk, om uit de transactieprijs de grondwaarde te herleiden. Want wat koopt de koper? De koper koopt een opstal plus het recht om de grond te huren! De koper koopt geen opstal *plus* eigen grond. Dit is dus een volkomen fictieve berekening die met economische realiteit niets te maken heeft.
Ad 2.
Wat mij betreft is dit een onacceptabele vaagheid. Een afgeleide van de rente op staatsleningen kan immers ook het driedubbele zijn. Echter, als je enige koppeling met de realiteit wil dan moet je een fractie van de rente op staatspapier nemen. In de rente op staatspapier zit een compensatie voor de

inflatie en een compensatie voor het default risico. Beide zijn niet aanwezig bij deze erfpacht. Het inflatierisico is al bij punt 3 verrekend en het default risico voor de gemeente is nul. De grond kan immers niet stuk, niet slijten, niet verdwijnen en als de pachter niet betaald dan leg je beslag op de opstal. Als je al een afgeleide wil nemen van de staatsrente dan moet je dus denken aan een korting op de staatsrente van 75%.

Ad 3.

Het inflatierisico wordt dus geheel bij de burger neergelegd. Terwijl je een huis juist ook koopt als hedge voor het inflatierisico. Nu hypotheekaflossing de norm is en de pensioenopbouw verlaagd wordt is het eigen huis voor veel mensen een pensioenvoorziening. Als het inflatierisico op deze manier bij burgers wordt neergelegd ondergraaft dat het hele systeem. Bovendien krijg de gemeente nu twee keer inflatiecorrectie, jaarlijks bij de indexering van de canon, en bij elke herziening na verkoop van de woning. Tenslotte, waarom zou je de indexering koppelen aan de CPI? Dat is een eenzijdige index die door energieprijzen, btw wijzigingen en voedseloogsten nogal volatiel is. Waarom hier dan niet de GDP deflator gebruiken die de prijswijzigingen van de hele economie meet?

Er is geen vrije markt voor erfpachtgrond. De gemeente is een monopolist die *rent seeking* gedrag vertoont. Het is daarom onmogelijk om een systeem te bedenken die recht doet aan de 'marktprijs'. Er is geen marktprijs voor de grond, er is hooguit een marktprijs voor het recht op huur van de grond. En die rechten zijn net zo veel waard als een veelvoud van diezelfde huur. Als de gemeente de grond zou willen verkopen, aan de bewoner of aan een belegger dan zou die gewoon een multiple van de canon betalen. Het is dus andersom, de canon bepaalt de waarde. Elke poging om het andersom te willen doen is een fictie, gewoon een belasting van de monopolist op de burger.

Maar goed, een ander uitgangspunt van de gemeente is *"De principes van het erfpachtstelsel staan niet ter discussie."* Goede verstaanders weten wat dat betekent, iets van kip en gouden eieren.

* * *

Robin Fransman is bereikbaar via Twitter op @RF_HFC