Gemeente Amsterdam
Antwoordnummer 10999
1000 RA Amsterdam

Amsterdam, 1 februari 2017

Betreft: Inspraak eeuwigdurende erfpacht

Geachte leden van het College van B&W,

In een eerdere reactie heeft de MVA zich positief uitgelaten over het besluit van de Gemeente Amsterdam om tot invoer van een nieuw eeuwigdurend erfpachtstelsel bij nieuwbouw over te gaan. Tevens hebben wij toen al onze zorgen geuit over de overstapregeling en het gepubliceerde concept rekenvoorbeeld bij bestaande bouw. Hieronder geven wij onze opmerkingen ten aanzien van het thans bekende voorstel en de rekentool.

De politieke belofte dat erfpacht wordt "afgeschaft" is niet waargemaakt.
De nu voorliggende overstapregeling voor eeuwigdurende erfpacht komt enerzijds voort uit de grote onzekerheid in het huidige stelsel van voortdurende erfpacht bij einde tijdvak, die heeft geleid tot terughoudendheid bij hypotheekverstrekkers. De regeling is daarnaast ook het resultaat van een politieke belofte dat een einde gemaakt zou worden aan het "afromen" van Amsterdammers (VVD) c.q. het gebruiken van erfpacht als een onjuiste vorm van belastingheffing (D66). De verwachting bij velen dat de overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht een verbetering zou opleveren was dan ook niet ongegrond en de teleurstelling over het huidige voorstel is mede hierdoor zeer groot. Helaas moeten wij constateren dat na een discussie van vele jaren, het eindresultaat er op neerkomt dat de Amsterdammer opnieuw voor enorme en onredelijke bedragen wordt aangeslagen.

Vaststelling van de erfpachtgrondwaarde is zeer discutabel
In het voorbereidingstraject is, tijdens zogenaamde expertsessies, veelvuldig advies gevraagd aan de MVA en er is door ons altijd gewaarschuwd voor het gebruik van de WOZ-waarde in de huidige vorm. Dagelijks worden er rechtszaken aangespannen omdat bijvoorbeeld de opgegeven meters niet juist zijn. Daarnaast houdt de WOZ-waarde ook geen rekening met tal van elementen, zoals bijvoorbeeld een lagere marktwaarde van verhuurde objecten. De betrouwbaarheid van modelmatige waardebepalingen is bovendien erg wisselend en afhankelijk van voldoende bruikbare en actuele referenties. Al met al vertegenwoordigt de WOZ-waarde lang niet altijd de actuele marktwaarde. Dit probleem wordt volgens het College ondervangen door het feit dat de WOZ-waarde open staat voor bezwaar en beroep. Dit lijkt echter niet het geval voor de vastgestelde erfpachtgrondwaarde. Deze wordt berekend door jaarlijks voor verschillende woningen in de zogenaamde buurtstraat de gemiddelde WOZ-waarde en de gemiddelde herbouwwaarde te berekenen. Op de modelmatig vastgestelde woningwaarden wordt dus weer een nieuwe modelberekening losgelaten om de grondquote te berekenen. Omdat woningen sterk kunnen verschillen in kwaliteit zal ook deze methode in veel gevallen geen recht doen aan individuele situaties. Aangezien dit inherent is aan de gebruikte methode, is het noodzakelijk dat ook tegen de vastgestelde erfpachtgrondwaarde bezwaar en beroep open staat, om voor individuele afwijkingen te kunnen corrigeren. De onderliggende formules moeten openbaar gemaakt worden, zodat duidelijk is hoe o.a. de marktwaarde, residuele grondwaarde en herbouwwaarde zijn berekend, evenals de gebruikte Buurtstraatquote (BSQ). De rekentool is op dit moment niet transparant en daardoor ook niet controleerbaar.

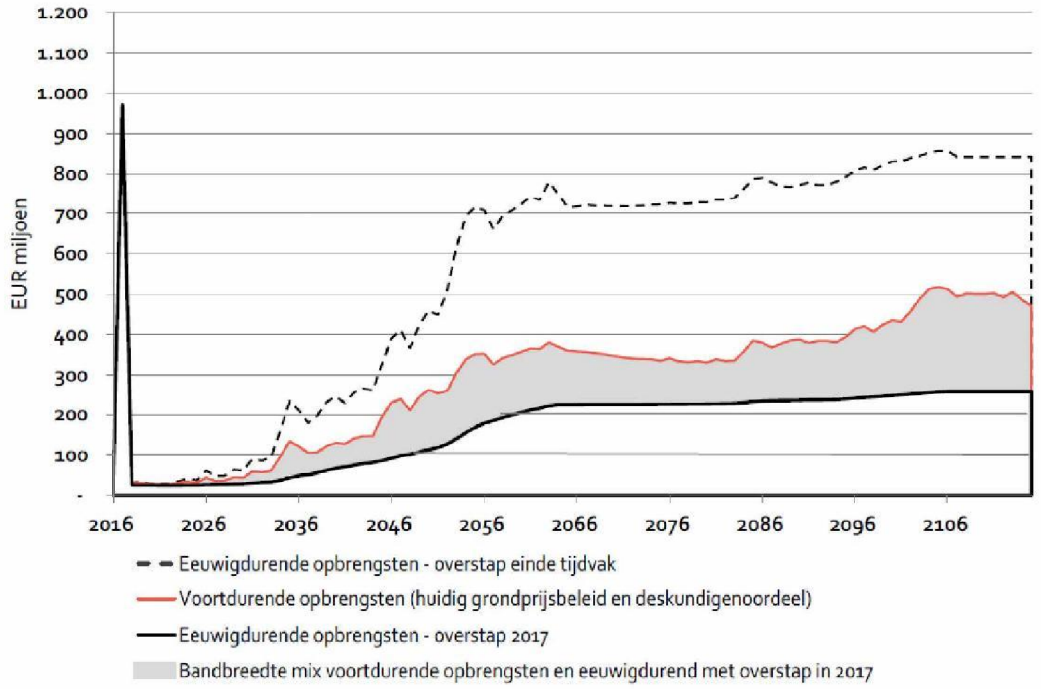
De gemeente eigent zich onterecht de grondwaarde van het erfpachtrecht toe
Er is al veel gezegd door taxatiedeskundigen over de berekeningsmethode om te komen tot de grondwaarde van bestaande woningen op erfpacht. De door de gemeente gekozen methode rekent de waarde van de locatie onterecht volledig toe aan de grond, met als resultaat zeer hoge

grondquotes die sterk uiteen lopen van 5% tot 82% van de waarde van de woning. Volgens de redenering van de gemeente zou een woning in het Centrum in principe even duur moeten zijn als een soortgelijke woning in Zuidoost, want de grondwaarde komt volledig toe aan de gemeente. Men bezit echter niet alleen een opstal, men bezit een opstal met een erfpachtrecht. De grondwaarde is daardoor opgebouwd uit de grondwaarde van het erfpachtrecht plus de grondwaarde van het bloot eigendom. De grondwaarde kan dan ook niet volledig en eenzijdig door de gemeente (als bloot eigenaar) worden opgeëist. Daarnaast doet de gehanteerde depreciatie van slechts 10% op de erfpachtgrondwaarde (vanwege gebondenheid van de erfpachter) ook onvoldoende recht aan het verschil tussen eigen grond en erfpacht, bijvoorbeeld omdat de gebruikte WOZ-waarde uit gaat van vol eigendom. In dit geval zou een hogere depreciatie bovendien gerechtvaardigd zijn vanwege de grotere onnauwkeurigheid van de nieuwe berekenmethode.

De nieuwe erfpachtvoorwaarden zijn minder gunstig voor de erfpachter

In het nieuwe erfpachtstelsel is gekozen voor een geheel andere berekeningsmethodiek voor de grondwaarde dan in het huidige stelsel. Het nieuwe en het oude stelsel zijn daardoor moeilijk met elkaar te vergelijken. Sommige elementen leiden tot een hogere grondwaarde, andere leiden tot een lagere grondwaarde. Uit de analyse van Rebel[1] van de financiële effecten van de herziening van het erfpachtstelsel blijkt echter dat het nieuwe erfpachtstelsel op lange termijn per saldo zo'n 350 miljoen euro duurder is dan het huidige (Figuur 1).

Figuur 1: inkomsten gemeente in het basisscenario (90% canonbetalend, 10% afgekocht)



Het nieuwe stelsel blijkt maar liefst 87% duurder te zijn; alleen bij overstap in 2017 is men (door de gekozen peildatum 2014 i.c.m. de fors gestegen WOZ-waarde) 22% goedkoper uit ten opzichte van het huidige stelsel (Tabel 1).

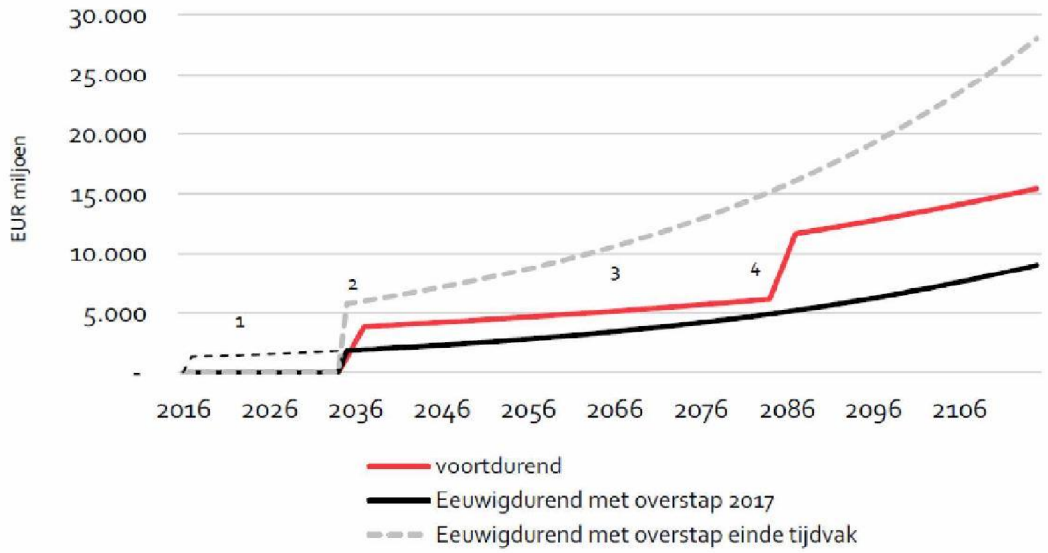
[1] Rebel, Herziening Erfpachtstelsel Amsterdam: analyse van de financiële effecten van de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor bestaande rechten, 13-12-2016:

Tabel 1: Verschil in netto contante waarde tussen beide stelsels over in totaal 191.000 erfpachtrechten

NCW 2016 - 100 jaar (bedragen in mln euro)	In absolute bedragen (€)	% t.o.v. voortdurend
Voortdurende stelsel	4.326	100%
Eeuwigdurende stelsel 100% tussentijdse overstap 2017	3.374	78%
Eeuwigdurende stelsel 100% overstap einde tijdvak	8.072	187%

Ook Figuur 2.6 in het Rebel rapport illustreert dat het voor een individueel erfpachtrecht met einde tijdvak 2036 alleen in 2017 goedkoper is om over te stappen, daarna wordt het al snel duurder dan in het huidige systeem van voortdurende erfpacht en dus onaantrekkelijk om over te stappen.

Figuur 2.6: illustratie van verloop canon bij één recht in het voortdurende en eeuwigdurende erfpachtstelsel bij canonbetaling



De oorzaak van dit probleem ligt in het feit dat in de nieuwe berekenmethode de grondwaarde gemiddeld 73% hoger uitvalt dan in het huidige stelsel (conclusie 1a, pagina 3). De nieuwe voorwaarden (AB2016) zijn daarmee dus uiteindelijk ongunstiger voor de erfpachter dan de huidige voorwaarden (AB2000). Dit terwijl men toch op zijn minst zou mogen verwachten dat het nieuwe stelsel gemiddeld genomen een verbetering oplevert voor de erfpachter.

Erfpachters worden gedwongen om snel te beslissen

Omdat de nieuwe erfpachtvoorwaarden alleen in 2017 een voordeel opleveren en daarna meestal een nadeel, worden erfpachters door het College gedwongen om snel te beslissen. De gemeente schaft bovendien de mogelijkheid tot vervroegde wijziging af, waardoor erfpachters na 30 juni 2017 alleen nog maar kunnen kiezen voor overstappen of wachten tot einde tijdvak. De belofte dat bestaande rechten gerespecteerd zouden worden wordt hiermee niet volledig gestand gedaan. De gemiddelde erfpachter is terzake niet deskundig en wordt nu compleet overrompeld door de rekentool en de gepresenteerde bedragen. De rekentool laat een fictieve canon zien, de erfpachter schikt en voelt zich hierdoor enorm onder druk gezet. De canonbedragen en afkoopsommen zijn

bedragen die niemand kan betalen of lenen. Dat geldt voor alle inkomenscategorieën, want woningwaarde en BSQ versterken elkaar. Hoe hoger de woningwaarde en hoe hoger de BSQ, hoe hoger ook de bedragen die moeten worden betaald. Er zijn voorbeelden van erfpachters die meer dan een half miljoen euro zouden moeten betalen om de erfpacht af te kopen. Erfpachters kunnen er ook voor kiezen om bij einde tijdvak canon te betalen en hoeven dan op dat moment nog niet af te rekenen. Zij weten echter wel dat ze vanaf dat moment de dagen kunnen aftellen tot het moment dat hun woning door niemand meer te betalen zal zijn en dus overkoopbaar wordt. Door erfpachters onder druk te zetten om snel beslissingen te nemen met grote financiële consequenties, handelt de gemeente naar onze mening onzorgvuldig. De erfpachter zou op zijn minst goed geïnformeerd moeten worden dat overstappen niet verplicht (en ook niet altijd gunstig) is en dat lopende voortdurende rechten (inclusief de mogelijkheid van vervroegde wijziging) door de gemeente gerespecteerd worden. Daarbij zou het voordeel voor de overstapper ook niet beperkt moeten blijven tot alleen de snelle beslissers.

Financiële consequenties bij einde tijdvak zijn extreem groot

Afhankelijk van de omstandigheden kan de waardedaling van woningen op erfpacht oplopen tot maximaal het afkoopbedrag van de erfpacht (de netto contante waarde van de erfpachtcanon). Op basis van de voorgestelde overstapregeling gaat het dan (afhankelijk van het soort woning en de locatie) om een waardedaling variërend van tienduizenden euro's tot meerdere tonnen euro's per woning. De financiële gevolgen voor individuele huishouders kunnen catastrofaal zijn. Wanneer men niet in staat is de erfpachtcanon te betalen (dan wel afkoop te financieren) zal men gedwongen zijn te verhuizen. Echter, doordat de woning als gevolg van de erfpacht ook in waarde daalt, kunnen huishoudens in dat geval blijven zitten met een hoge restschuld. Het is geen stemminmakerij als hieruit de conclusie wordt getrokken dat veel huishouders door het erfpachtstelsel financieel kapot worden gemaakt. Het eeuwigdurende stelsel verschilt daarmee niet wezenlijk van het huidige stelsel van voortdurende erfpacht, omdat bij de overgang naar eeuwigdurend nog eenmaal een herziening plaatsvindt. Het probleem van een plotselinge stijging van de woonlasten bij einde tijdvak is dan ook niet opgelost, terwijl dit wel benoemd is als één van de belangrijkste doelen van de overstapregeling.

De overstapregeling zal leiden tot een fors negatief effect op de waarde van woningen op erfpacht

De overstapregeling maakt een einde aan de onzekerheid bij einde tijdvak door de toekomstige kosten van erfpacht zichtbaar te maken. De wijze waarop deze kosten zijn berekend is omstreden en niet transparant, maar de (fictieve) bedragen die de rekentool presenteert zullen wel een effect gaan krijgen op de waarde van woningen op eeuwigdurende erfpacht. Dit effect kan misschien zelfs groter zijn dan in het voortdurende stelsel, waar de toekomstige kosten mede afhankelijk zijn van een deskundigheidsoordeel. Het gebruik van de rekentool zal straks een vast onderdeel gaan uitmaken van de onderzoeksplicht van de koper. Bij het kopen van een woning kijkt men over het algemeen maximaal 10-20 jaar vooruit. Wanneer het einde tijdvak niet in deze periode ligt zullen de korte termijn gevolgen voor de marktwaarde daarom nog relatief beperkt zijn. Naarmate het einde tijdvak dichterbij komt, zullen de extreem hoge kosten voor erfpacht echter steeds meer vertaald worden in een lagere marktwaarde van de woning. Een sterk negatief effect op de waarde van woningen op erfpacht is daarom op termijn reëel en onvermijdelijk. Wij gaan er daarbij van uit dat de consument zijn aankoopbeslissing in hoge mate baseert op de maximale maandlast die hij/zij bereid of in staat is te betalen. Wanneer de maandlasten bij einde tijdvak fors stijgen, zal de consument dus minder willen/kunnen betalen voor de betreffende woning. De mate waarin woningen op erfpacht in waarde dalen zal mede afhankelijk zijn van de dan geldende hypotheekrente (en hypotheekrenteaftrek). Deze waardedaling leidt er overigens niet toe dat woningen op erfpacht ook betaalbaarder worden, want het waardeverlies moet worden afgedragen aan de gemeente en niet aan de koper. Omdat de kosten voor erfpacht niet direct in de prijzen verdisconteerd worden, leidt afkopen niet direct tot een hogere woningwaarde, het zal er wel toe leiden dat de woning op termijn niet in waarde zal dalen.

Het blijft onduidelijk hoe hypotheekverstrekkers om gaan met eeuwigdurende erfpacht
Van groot belang voor de houdbaarheid van het nieuwe stelsel is de vraag of hypotheekverstrekkers bijzondere voorwaarden gaan stellen aan de financiering van woningen op erfpacht. Wanneer banken bijvoorbeeld voortdurende erfpacht niet meer financieren en eisen dat de erfpacht eeuwigdurend wordt afgekocht, zal het effect van het nieuwe stelsel op de woningwaarde al veel eerder en heftiger merkbaar zijn. De financiële consequenties voor individuele huishoudens kunnen in dat geval ook groter zijn, aangezien overstappen na 2017 voor de erfpachter een nadeel oplevert ten opzichte van het huidige stelsel. Hoewel er kennelijk overleg gevoerd is, blijft vooralsnog onduidelijk hoe hypotheekverstrekkers hiermee zullen omgaan, terwijl de terughoudendheid van banken expliciet benoemd is als een van de knelpunten die de overstapregeling dient op te lossen.

Er wordt geen coulance geboden in de vorm van een overstappremie
Er zijn in de aanloop naar de publicatie van de overstapregeling duidelijke verwachtingen gewekt dat de Amsterdammers een aantrekkelijk aanbod zouden krijgen als zij willen overstappen. Een korting van rond de 40% is al eens gesuggereerd. Bitter is dan ook de constatering dat de geboden korting en coulance uiteindelijk nul bedraagt. De vaak genoemde 'korting' van 10% op de grondwaarde is daarbij misleidend. Het betreft immers geen korting maar een depreciatie voor het feit dat de berekende grondwaarde gebaseerd is op de fictie van vol eigendom, een depreciatie die overigens in het huidige stelsel 25% bedraagt (en in Den Haag 45%). Het enige wat de erfpachter van de gemeente krijgt toegeworpen is een aanbod aan snelle beslissers om de peildatum 2014 te hanteren, onder dreiging dat het volgend jaar veel duurder zal worden vanwege de gestegen WOZ-waarden.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e)
Voorzitter Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA)