00463



Bezint eer gij begint

Advies van de Marktwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht

Amsterdam, 6 januari 2016

Stichting Erfpachters Belang Amsterdam

Commissieleden

mr. A.C. (Nol) Monster (voorzitter)

prof. dr. P. (Peter) van Gool FRICS

dr. P.C.J-P. (Paul) Nelisse FRICS RT

75440

Bezint eer gij begint

Advies van de Marktwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht

Amsterdam, 6 januari 2016

Commissieleden
mr. A.C. (Nol) Monster (voorzitter)
prof. dr. P. (Peter) van Gool FRICS
dr. P.C.J-P. (Paul) Nelisse FRICS RT



Colofon

© Stichting Erfpachters Belang Amsterdam – januari 2016

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Stichting Erfpachters Belang Amsterdam

Inhoud

Voorwoord 7

1. Opdrachtverlening en werkwijze 9
   - 1.1. Bezint eer gij begint 9
   - 1.2. Uitwerking van een mogelijk compromis 10
   - 1.3. Huidig erfpachtstelsel 11
   - 1.4. Voor wie geldt de overstapregeling? 12
   - 1.5. Nieuw erfpachtstelsel 12
   - 1.6. Opbouw van dit rapport 14
   - 1.7. Vragen SEBA 14
2. Topic #1 Onduidelijkheid over definities 17
   - 2.1. Is het begrippenkader in het advies van de GWC zuiver? 17
   - 2.2. Is het onderscheid in vol-eigendomsrecht, bloot-eigendomsrecht en erfpachtrecht van belang voor de vraag aan de GWC om een grondslag te bepalen voor de afkoop van de canon bij eeuwigdurend erfpacht? 18
   - 2.3. Conclusie 19
3. Topic #2 Marktwaarde bij erfpachtrechten 21
   - 3.1. Wat is het gevolg van het ondeugdelijke uitgangspunt? 21
   - 3.2. Zijn er omstandigheden denkbaar die wel een rechtsgrond vormen voor de verhoging van de canon? 21
   - 3.3. Conclusie 23
4. Topic #3 De residuele grondwaardemethode 25
   - 4.1. Conclusie 26
5. Topic #4 Depreciatie 27
   - 5.1. Conclusie 28
6. Topic #5 Veroudering bij de bepaling van de waarde van de opstal 29
   - 6.1. Conclusie 29
7. Topic #6 Het canonpercentage 31
   - 7.1. Wat stelt de GWC voor? 31
   - 7.2. Wat zou de gemeente moeten beogen bij het vast stellen van het canonpercentage? 32
   - 7.3. De 'basisrente' 33
   - 7.4. De opslagen 33
   - 7.5. Welke methoden van canonbetalingen zijn aan te bevelen? 35

7.6. Conclusie 40
8. Topic #7 Zekerheid over erfpachtkosten, nu en in de toekomst 41
8.1. Hoe denkt de gemeente nu over de overstapregeling? 41
8.2. Een voorbeeld 42
8.3. Tussenconclusie voorbeeld 45
8.4. Hoe zou de omzetting dan wel kunnen worden vormgegeven? 46
8.5. Conclusie 50
9. Samenvatting en conclusies 51
10. Antwoorden op de door SEBA gestelde vragen 55
Bijlage 1 61
Bijlage 2 63
Bijlage 3 65
Bijlage 4 67
Bijlage 5 69
Bronnen: 71

Voorwoord

De gemeente Amsterdam is voornemens het erfpachtstelsel te veranderen. Voortdurend erfpacht wordt omgezet in eeuwigdurend erfpacht. Voor de overstap van bestaande erfpachtrechten heeft de gemeente advies ingewonnen bij de door haar ingestelde Grondwaardecommissie Eeuwigdurend erfpacht (GWC). Deze commissie moest het verschil in waarde te bepalen tussen het huidige en het nieuwe systeem. Het door deze commissie opgestelde rapport draagt de naam Schoon Schip. Het college van B&W heeft in haar bestuurlijke reactie op dat rapport aangegeven in beginsel positief tegenover het advies van de GWC te staan. Uit de consultatieronde die het college heeft uitgevoerd, blijkt echter dat er nagenoeg geen draagvlak is onder erfpachters over het GWC advies. Het college heeft de uitnodiging van SEBA om gezamenlijk opdracht te geven voor een 'second opinion' afgewezen en hierbij aangegeven: *"Hoezeer we de uitnodiging ook waarderen, voor de gemeente is er dan ook geen reden voor het uitvoeren van een second opinion, het meedenken over de onderzoeksvraag van een dergelijke commissie of het aanwijzen van één of meerdere commissieleden. We zien natuurlijk wel met belangstelling uit naar de resultaten."*

Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) heeft vervolgens een commissie van onafhankelijke deskundigen aangesteld om commentaar te leveren op het rapport Schoon Schip en om een aantal vragen van SEBA te beantwoorden; de Marktwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht (MWC).

De marktwaardecommissie bestaat uit de volgende leden:

- mr. A.C. (Nol) Monster (voorzitter), voormalig Ombudsman Financiële Dienstverlening (Kifid), voormalig vice-president van de Rechtbank in Haarlem
- prof. dr. P. (Peter) van Gool FRICS, hoogleraar vastgoed economie UvA/ASRE, hoofd onroerend goed SPF Beheer
- dr. P.C.J-P. (Paul) Nelisse FRICS RT, director valuation Colliers International, promotie-onderzoek 'stedelijke erfpacht'

Dit advies richt zich voornamelijk op de overstapregeling voor de circa 250.000 bestaande erfpachtcontracten van de gemeente Amsterdam. Daarnaast wordt in dit advies stil gestaan bij het canonpercentage.

Met dit MWC advies wil SEBA een bijdrage leveren aan de besluitvorming over de overstapregeling voor bestaande erfpachtrechten en aan de besluitvorming over het canonpercentage.

drs. K.M. (Koen) de Lange
Voorzitter Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA)

Amsterdam, 6 januari 2016

1. Opdrachtverlening en werkwijze

1.1. Bezint eer gij begint

De gemeente Amsterdam is voornemens het erfpachtstelsel te veranderen. Voortdurend erfpacht wordt omgezet in eeuwigdurend erfpacht en er wordt voorzien in een mogelijkheid die eeuwigdurende erfpacht af te kopen. Om de aanvangswaarde te bepalen van het recht op eeuwigdurend erfpacht heeft de gemeente advies ingewonnen van de Grondwaardecommissie Eeuwigdurend Erfpacht (GWC). Het door deze commissie opgestelde rapport draagt de naam Schoon Schip. De Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) heeft ondergetekenden aangezocht om commentaar te leveren op het rapport Schoon Schip en om een aantal vragen van SEBA te beantwoorden. De drie leden van onze commissie zijn onafhankelijk en onderhouden geen relaties met SEBA of de gemeente. SEBA heeft de commissie wel een vaste tegemoetkoming in het vooruitzicht gesteld voor de te verrichten werkzaamheden.

In dit rapport wordt kritiek geleverd op zowel de door de GWC aanbevolen taxatiemethodiek als op de door de GWC aanbevolen berekening van de canon. In zoverre kan ons rapport worden bezien als een 'battle of experts'. Gaandeweg onze werkzaamheden kwam bij ons echter de vraag op of de door de gemeente aan de GWC gestelde vragen wel dienstbaar waren aan de doelstelling van de gemeente. De gemeente wenst immers een vlotte, transparante en eenduidige invoering van haar nieuwe grondpolitiek. Dit dwingt om tot een compromis te komen tussen de gemeente als erfverpachter en de honderdduizenden erfpachters, die in dit proces tot elkaar zijn veroordeeld. Zonder werkbaar compromis geen goede en vlotte transitie.

De GWC maakt wel Schoon Schip voor de toekomst, conform de bedoeling van het gemeentelijk beleid, maar voor de overgang naar het nieuwe stelsel is er naar onze mening helaas geen Schoon Schip gemaakt. De aanvangswaarde van de nieuwe canon lijkt namelijk op de oude gebrekkige wijze te gaan worden berekend. Wanneer het advies van de GWC door de gemeente wordt opgevolgd, zal er geen draagvlak zijn onder erfpachters om over te stappen naar het nieuwe stelsel. In berekeningen laten wij zien dat de afkoopsom van het eeuwigdurend erfpacht dermate hoog uitvalt dat geen redelijk handelend erfpachter daartoe zal overgaan. Een valse start van de nieuwe grondpolitiek zou de gemeente wel eens ernstig kunnen opbreken. Vandaar dat wij ons rapport de naam "Bezint eer gij begint" hebben meegegeven.

Allereerst zal, hoewel ons dat niet is gevraagd, een mogelijk compromis worden uitgewerkt. Daarna zal het rapport Schoon Schip worden besproken en bekritiseerd.

1.2. Uitwerking van een mogelijk compromis

Een mogelijk compromis kan worden benaderd aan de hand van de volgende vragen en antwoorden.

Vraag: Waar komt afkoop van eeuwigdurende erfpacht in feite op neer?
Antwoord: Op het afstand doen van rechten door de gemeente ten gunste van de erfpachters.

Vraag: Van welke rechten doet de gemeente afstand?
Antwoord: Van haar rechten op eeuwigdurende betalingen voor het gebruik van haar gronden.

Vraag: Kan de waarde van die rechten worden begroot?
Antwoord: In theorie niet; als betalingen eeuwig doorlopen is de waarde van de rechten op die betalingen oneindig groot.

Vraag: Wat zou een praktische benadering zijn om de waarde van die rechten te begroten?
Antwoord: Iets heeft pas waarde als een partij gevonden kan worden om die waarde te betalen; de markt bepaalt de waarde.

Vraag: Is er een markt waarop de gemeente tegen betaling afstand kan doen van haar rechten?
Antwoord: Nee, die markt is er niet echt; de gemeente heeft met vaste tegenpartijen te maken, de erfpachters en de erfpachters hebben op hun beurt alleen te maken met de gemeente; partijen zijn tot elkaar veroordeeld.

Vraag: Wat betekent dat voor de waarde die moet worden toegekend aan de rechten waarvan de gemeente afstand doet?
Antwoord: Dat partijen overeenstemming bereiken over een prijs die beide partijen convenieert, in die zin dat beide partijen, met tegenovergestelde belangen, menen voordeel te behalen boven de bestaande situatie.

Vraag: Is het mogelijk het onverenigbare te verenigen nu de belangen aan beide zijden groot zijn?
Antwoord: De geschiedenis bewijst dat het mogelijk is; meerdere gemeenten zijn Amsterdam voorgegaan in de overstap naar eeuwigdurende erfpacht en hebben overeenstemming met (het merendeel van) de erfpachters bereikt over de afkoopprijs, bijvoorbeeld door het geven van aanzienlijke kortingen op een berekende grondprijs.

Vraag: Zijn er andere overheidsinstanties die te maken hebben met de waarde van eeuwigdurend erfpacht?
Antwoord: Ja, de fiscus waardeert op grote schaal het zogenaamde bloot eigendomsrecht (is gelijk aan het recht op betalingen voor het gebruik van de grond) bijvoorbeeld voor de overdrachtsbelasting en voor de erfbelasting; uitgangspunt voor de fiscus voor die waardering is de jaarlijks te betalen canon te vermenigvuldigen met factor 17.

Laatste vraag: Is dit uitgangspunt bruikbaar voor een compromis?
Antwoord: Wij vinden van wel! Voor de gemeente geldt dat zij een redelijke prijs moet krijgen voor het recht waarvan zij ten gunste van de erfpachter afstand doet. Als andere overheidsinstanties die prijs bepalen op 17 x de canon dan lijkt dat ook voor de gemeente een goed uitgangspunt. Aan de andere kant moet voor erfpachters de prijs te betalen en te financieren zijn. Naar ons oordeel is 17x de canon het maximum wat een erfpachter bereid zal zijn te betalen. De erfpachter neemt immers een belangrijk voorschot op de toekomst, maar hij is dan ook wel verlost van onzekerheid in de toekomst.

1.3. Huidig erfpachtstelsel

De geldsom die de erfpachter jaarlijks in twee termijnen betaalt voor het gebruiksrecht op de grond – de canon – wordt in Amsterdam aan het begin van een tijdvak van 50 jaar berekend door de waarde van de grond te vermenigvuldigen met een canonpercentage. De canon wordt vervolgens – afhankelijk van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen – geïndexeerd. De canonverplichting kan voor een lopend tijdvak worden afgekocht tegen betaling ineens van een bedrag dat gelijk is aan de grondwaarde.

In het huidige erfpacht stelsel van de gemeente Amsterdam worden de grondprijzen op het moment van uitgifte bepaald op basis van de marktwaarde van bouwrijpe grond.

Amsterdam voert een actief grondbeleid door locaties in de stad te (her)ontwikkelen en bouwrijpe grond in erfpacht uit te geven. Via de uitgangspunten, vastgelegd in het grondprijsbeleid, wordt de hoogte van de grondprijzen voor de ontwikkeling van nieuwe vastgoedbestemmingen bepaald. Vanaf de invoering van het erfpachtstelsel in 1896 is het grondprijsbeleid steeds gedifferentieerd naar gebruiksfunctie en locatie.

Bij gronduitgiften in de marktsector hanteert de gemeente de marktwaarde van de te realiseren vastgoedbestemming (woningen, kantoren, bedrijfsruimten, etc.) als grondslag voor de grondprijzen. De grondprijzen worden genormeerd residueel bepaald op basis van de marktwaarde van de te realiseren vastgoedobjecten[1].

[1] *"De grondprijs wordt voor de meeste bestemmingen door middel van de residuele benadering bepaald. In deze benadering is de waarde van de grond gelijk aan het verschil tussen de commerciële waarde van de bestemming en de stichtingskosten ervan. Uitzonderingen zijn onder meer sociale huurwoningen, commerciële bestemmingen binnen woonmilieu en een aantal soorten overige bestemmingen. Bij deze uitzonderingen geldt doorgaans een vaste eenheidsprijs per stadsdeel of een vaste eenheidsprijs voor de hele stad."* Handleiding grondprijs bepaling 2013 Hoofdstuk 1 'Algemene spelregels', pagina 7

1.4. Voor wie geldt de overstapregeling?

Het aantal bestaande erfpachtrechten is als volgt verdeeld[2]:

Algemene Bepalingen	Canon betalend	Lopend tijdvak Afgekocht	Totaal	Aandeel
AB ≤ 1955[i]	11.000	100	11.100	4,6%
AB 1966[ii]	4.000	19.400	23.400	9,6%
AB 1994[ii]	5.500	43.000	48.500	20,0%
AB 2000[iii]	28.000	132.000	160.000	65,8%
Totaal	48.500	194.500	243.000	100,0%
Aandeel	20,0%	80,0%	100,0%	
Grondwaarde	€ 1,768 mld	€ 4,595 mld	€ 6,363 mld	

i: Canon betalende erfpachtrechten onder AB 1915, 1934, 1937 en 1955 worden niet geïndexeerd.
ii: Canon betalende erfpachtrechten onder AB 1966 en AB 1994 worden 5-jaarlijks geïndexeerd.
iii: Canon betalende erfpachtrechten onder AB 2000 worden jaarlijks geïndexeerd.

1.5. Nieuw erfpachtstelsel

In het Startdocument Eeuwigdurende erfpacht heeft het college van B&W elf uitgangspunten voor het nieuwe erfpachtstelsel vastgesteld[3]. Voor de waardebepaling bij de overstapregeling van bestaande erfpacht zijn drie uitgangspunten met name van belang:

- Geen canonherziening einde tijdvak (CHET) meer
- Waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend wordt verrekend
- Tussentijdse overstap is vrijwillig voor de erfpachter

In het Startdocument Eeuwigdurende erfpacht is hierover opgenomen:

> *<u>Eén keer afrekenen, geen canonherziening einde tijdvak (CHET) meer.</u>*
>
> *"De kern van het nieuwe stelsel is dat voor nieuwe rechten op één moment, bij de uitgifte, eenmalig wordt afgerekend. Er is één moment van het bepalen van de prijs en één afrekenmoment[4]."*
>
> *(...)*
>
> *"In tegenstelling tot het huidige erfpachtstelsel, waarbij de canon/afkoopsom eens in de 50 jaar opnieuw wordt vastgesteld, zijn bij eeuwigdurende erfpacht de*

[2] Raadscommissie RO 9 december 2014, beantwoording vraag CDA door wethouder E. van der Burg, verslag pagina 20; Grondwaarde is de grondwaarde bij uitgifte erfpachtrecht, gegevens jaarrekening 2014 Amsterdam
[3] Startdocument Eeuwigdurende erfpacht hoofdstuk 2.1 uitgangspunten voor het nieuwe stelsel, pagina 8
[4] Startdocument Eeuwigdurende erfpacht hoofdstuk 2.1 uitgangspunten voor het nieuwe stelsel, pagina 8

grondwaardeveranderingen, positief en negatief, die in de tijd optreden voor rekening van de erfpachter[5].”

<u>Waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend wordt verrekend</u>

“Er is sprake van een waardeverschil tussen eeuwigdurende en het huidige voortdurende erfpacht. Voor de beste methode van bepalen van de grondwaarde (afkoopsom) voor eeuwigdurende erfpacht en het verschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht zal een commissie van externe deskundigen worden gevraagd advies uit te brengen. Op het moment dat voortdurende rechten worden omgezet in eeuwigdurend worden bestaande afspraken meegenomen in het aanbod van de gemeente.[6] (…)”

<u>Tussentijdse overstap vrijwillig</u>

“Bij canonherziening einde tijdvak krijgen de erfpachters een aanbod van de gemeente om over te stappen. De huidige erfpachters krijgen de mogelijkheid om gedurende een tijdvak over te stappen naar eeuwigdurend.

(…)

Bij een tussentijdse overstap worden de huidige afspraken tussen gemeente en erfpachter meegenomen in het aanbod voor het nieuwe contract. Wanneer een erfpachter al een afkoop voor 50 jaar heeft gedaan, wordt hier dus rekening mee gehouden. Ook hierover adviseert de grondwaardecommissie. [7]”

[5] Startdocument Eeuwigdurende erfpacht hoofdstuk 2.1 uitgangspunten voor het nieuwe stelsel, pagina 9
[6] Startdocument Eeuwigdurende erfpacht hoofdstuk 2.1 uitgangspunten voor het nieuwe stelsel, pagina 10
[7] Startdocument Eeuwigdurende erfpacht hoofdstuk 2.1 uitgangspunten voor het nieuwe stelsel, pagina 11

1.6. Opbouw van dit rapport

In dit rapport behandelen we in 7 topics de onderwerpen die ons het meeste opvallen in het rapport van de GWC en de bestuurlijke reactie hierop. Vervolgens beantwoorden we de door SEBA gestelde vragen. De topics zijn:

#1 Onduidelijkheid over definities (hoofdstuk 2)
Onduidelijkheid over definities en een tussentijdse verandering van de definitie van grondwaarde.

#2 Marktwaarde bij erfpachtrechten (hoofdstuk 3)
Geen aandacht voor de problematiek van het allocatievraagstuk, vooral bij waardestijging. Dit wordt veroorzaakt door gelijk stellen van de opstalwaarde aan de (gecorrigeerde) herbouwkosten.

#3 De residuele grondwaardemethode (hoofdstuk 4)
Het eenzijdig gebruiken van de residuele grondwaardemethode voor het bepalen van de waarde van de grond.

#4 Depreciatie (hoofdstuk 5)
Er is onvoldoende aandacht voor de problematiek van de depreciatie (hier gedefinieerd als een afslag op de waarde van de blote grond vanwege belemmeringen uit het erfpachtrecht).

#5 Veroudering bij de bepaling van de waarde van de opstal (hoofdstuk 6)
Er is onvoldoende nagedacht over het omgaan met veroudering bij de bepaling van de waarde van de opstal via bepaling van de herbouwkosten.

#6 Het canonpercentage (hoofdstuk 7)
Er wordt een weinig transparante wijze van de berekening van het canonpercentage voorgesteld.

#7 Zekerheid over erfpachtkosten, nu en in de toekomst (hoofdstuk 8)
Er wordt niet aangegeven hoe de omzetting naar eeuwigdurende erfpacht gaat voldoen aan het streven erfpachters zekerheid te geven over hun erfpachtkosten, nu en in de toekomst.

In hoofdstuk 9 worden de conclusies van onze bevindingen samengevat.

1.7. Vragen SEBA

SEBA heeft de Marktwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht (MWC) de volgende vragen voorgelegd (hoofdstuk 10):

1. Op welke wijze kan het begrip marktwaarde bij bestaande erfpachtsituaties het beste worden toegepast met betrekking tot de 'waarde vol eigendom', 'waarde erfpachtrecht', 'waarde bloot eigendom', 'waarde opstal' en 'waarde grond' ? En hoe verhouden deze waarden zich op een evenwichtige wijze ('fair balance') tot elkaar en in de tijd?

2. Welke methode van waarderen (of combinatie) kan, voor de verschillende segmenten in de vastgoedmarkt in Amsterdam, het beste worden toegepast om de waarde onder 1 te taxeren? Wat adviseert u hierbij met betrekking tot:
    a. De verschillende waarden indien de WOZ-waarde wordt gehanteerd voor de marktwaarde van vol eigendom?
    b. Het in stand houden van de verhouding tussen het bloot eigendom- en het erfpachtvermogen gedurende de looptijd?
    c. De depreciatie voor gebondenheid van partijen en erfpachtbepalingen die het genot van de onroerende zaak beperken?
    d. De verouderingsfactor voor technische en economische slijtage zoals de GWC deze hanteert?
3. Welke randvoorwaarden acht u redelijk voor de (tussentijdse) overstap naar eeuwigdurende erfpacht, rekening houdende met de antwoorden op de volgende vragen:
    a. Is de gemeente Amsterdam, mede gelet op haar monopolie op de vastgoedmarkt, primair verantwoordelijk voor het op de markt brengen en gedurende langere tijd in omloop houden van erfpachtproducten met ernstige gebreken (niet transparant en onvoldoende duidelijk)?
    b. Is er sprake van voldoende marktwerking om te kunnen spreken van vrijwilligheid bij (tussentijdse) overstap naar eeuwigdurende erfpacht?
4. Bij een (tussentijdse) overstap naar eeuwigdurende erfpacht wil de gemeente dat de huidige afspraken tussen de gemeente en erfpachter worden meegenomen in het aanbod voor een nieuw contract. Wat adviseert u bij de overstap als redelijke regeling met betrekking tot:
    a. De noodzakelijkheid van een nieuw contract en welke partij de kosten die hiermee gemoeid zijn draagt?
    b. Het bedrag van vooruitbetaalde canon (afkoopsom) voor zover deze (tenminste) gelijk is aan de door de gemeente en/of deskundigen vastgestelde grondwaarde?
    c. De canon (de verschuldigde geldsom) indien deze bij uitgifte/canonherziening gebaseerd is op een nominale marktrente en tevens periodiek geïndexeerd is op basis van de inflatie?
    d. De waarde van het vervallen van de canonherziening einde tijdvak, van de extra ruimte voor volume uitbreiding, van het verschil in bestemming en van het verschil in buurten?
    e. De waarde van introductie en/of wijziging van de indexering van de canon, van het verbod van opzegging door de erfpachter, van het verbod op uitgifte in ondererfpacht, van anti speculatie bedingen en van andere beperkende erfpachtbepalingen.
    f. En adviseert u hierbij onderscheid te maken tussen particuliere-, maatschappelijke- en commerciële erfpachters?

5. Welke rendementseis over de grondwaarde (of bandbreedte) is redelijk als canonpercentage bij nieuwe erfpacht uitgiften, waarbij tegemoet wordt gekomen aan de wens van het college van B&W Amsterdam om de huizenprijzen niet langer af te romen, bij een al dan niet jaarlijks geïndexeerde canon?

2. Topic #1 Onduidelijkheid over definities

2.1. Is het begrippenkader in het advies van de GWC zuiver?

Nee, dat is het niet. De GWC spreekt van grondwaarde en van de waarde van erfpachtgrond, maar zuiverder is het te spreken van:

a. de waarde van het recht van vol-eigendom op de grond,
b. de waarde van het recht van erfpacht op de grond en
c. de waarde van het recht van bloot-eigendom op de grond.

Grond heeft in theorie geen waarde, maar alleen de rechten op de grond. In deze rechten kan worden gehandeld. Deze rechten kunnen immers tegen betaling worden overgedragen. In het handelsverkeer hebben deze rechten niet dezelfde waarde. In het rapport Schoon Schip wordt met het begrip "grondwaarde" bedoeld de waarde van het recht van vol-eigendom op de grond. Wat onder "de waarde van erfpachtgrond" moet worden verstaan is niet altijd duidelijk. Wordt de waarde van het recht van bloot-eigendom op de grond bedoeld of de waarde van het recht van erfpacht op de grond? Meer voorbeelden over onzorgvuldig gebruik van begrippen zijn in bijlage 1 weergegeven.

De definitie van het economische begrip marktwaarde, zoals bijvoorbeeld verwoord in het IVS Framework van de International Valuation Standards Counsil, luidt in de Nederlandse vertaling:

> *"Het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld".*

Deze definitie sluit aan bij de 3 bovengenoemde rechten op de grond. Recht van vol-eigendom, recht van erfpacht en recht van bloot-eigendom hebben dus marktwaarde. Voor de waardebepaling is het van belang om onderscheid te maken tussen:

- de (markt)waarde van onbebouwde eigen grond/recht van vol-eigendom op de grond,
- de (markt)waarde van een pand op eigen grond/recht van vol-eigendom op de grond.

De WOZ-waarde komt ongeveer overeen met de marktwaarde van vol-eigendom.

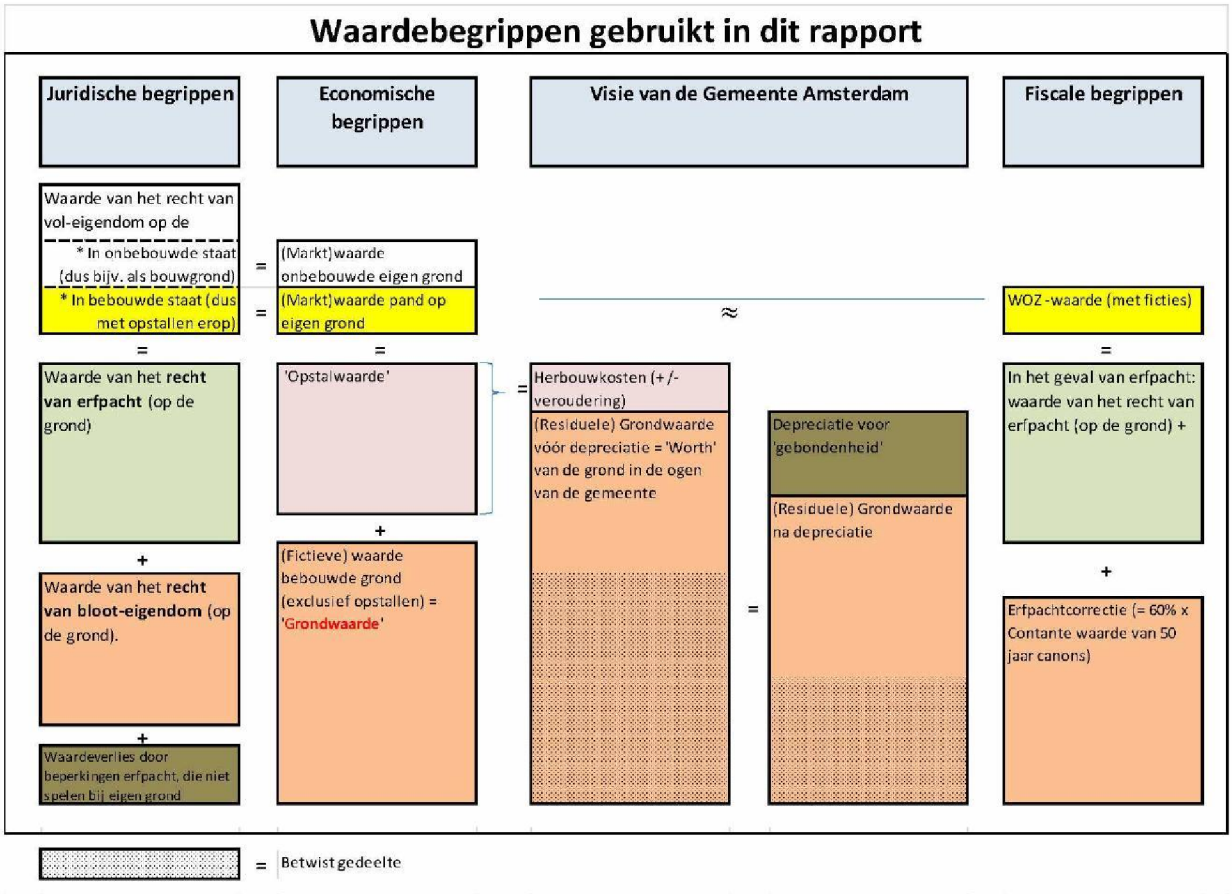
De (markt)waarde van een vastgoedobject kan, in economische zin, verdeeld (gealloceerd) worden naar:

- de opstalwaarde,
- de grondwaarde.

Naast het begrip marktwaarde wordt in de IVS onderscheiden het begrip "worth" (beleggingswaarde). Dit is de waarde van een object voor een bepaalde eigenaar of toekomstige

eigenaar als individuele belegging of voor bedrijfsdoeleinden. De gebruiker van deze begrippen dient zich goed te realiseren dat het perspectief (het belang) van de marktpartij van doorslaggevend belang is bij de bepaling van de beleggerswaarde. Een koper zal een andere 'worth' toekennen aan een vastgoedobject als de verkoper. Aan beide kanten van de beoogde transactie is er dan sprake van "worth" voor de marktpartijen. Echter, willen partijen tot een transactie komen waarvoor overeenstemming over de prijs noodzakelijk is, dan kunnen partijen zich beter laten leiden door de marktwaarde van het vastgoedobject, omdat daarin de transactie onder normale marktomstandigheden centraal staat.

In onderstaand schema geven we een overzicht van de waardebegrippen die gebruikt worden in dit rapport.



2.2. Is het onderscheid in vol-eigendomsrecht, bloot-eigendomsrecht en erfpachtrecht van belang voor de vraag aan de GWC om een grondslag te bepalen voor de afkoop van de canon bij eeuwigdurend erfpacht?

Ja, dat is van uitzonderlijk belang. Bij voortdurende erfpacht, zoals in Amsterdam gebruikelijk, zijn er blijvend twee gerechtigden tot de grond, de bloot-eigenaar (de gemeente) en de erfpachter. Bij vestiging van het recht van erfpacht 'verkoopt' de gemeente de

gebruiksmogelijkheden van de grond aan de erfpachter. Deze betaalt voor die gebruiksmogelijkheden een prijs die vrijwel gelijkstaat aan de waarde van het vol-eigendomsrecht op de grond (bij afkoop voor 50 jaar) of betaalt een rentevergoeding (een canon) over die waarde. Na de vestiging van het recht van erfpacht behoudt de gemeente enkel het bloot-eigendomsrecht, praktisch gesproken: het recht op canonbetalingen. De GWC neemt -bij de overgang naar eeuwigdurende erfpacht- de marktwaarde van het vol-eigendomsrecht op de grond als uitgangspunt van haar berekeningen. Dat is ondeugdelijk. Er bestaat na uitgifte in erfpacht geen recht meer van vol-eigendom op de grond. Dat kan dus ook niet als referentie dienen. Er bestaan op dat moment twee rechten (van erfpacht en van bloot-eigendom), waarvan de waarde zich op verschillende wijze ontwikkelt. Het recht van erfpacht kent een (variabele) marktwaarde, het recht van bloot-eigendom kent alleen een waarde die –min of meer- gelijk staat aan de gekapitaliseerde canon en andere mogelijke inkomsten in de toekomst. Door toch de fictieve waarde van het vol-eigendomsrecht tot uitgangspunt te maken lijkt het of bij de overgang naar eeuwigdurend erfpacht een nieuw recht van erfpacht wordt gevestigd. Dat is niet overeenkomstig de werkelijkheid. De neiging om telkens, zowel bij canonherziening als bij de overgang naar eeuwigdurende erfpacht, bij de prijsbepaling de marktwaarde van het volle-eigendomsrecht tot uitgangspunt te nemen, terwijl de tegenprestatie alleen het recht van erfpacht betreft, is kennelijk ingegeven door de premisse dat de waardestijging van een (niet bestaand) vol-eigendomsrecht op de grond ten goede van de gemeenschap moet komen. Hierin ligt overigens de kiem van alle ontevredenheid over voortdurend stedelijk erfpacht, op grond waarvan vrijwel alle gemeenten dat stelsel hebben verlaten. Bestaande erfpachters in Amsterdam verzetten zich hier ook tegen. Zij meenden een voortdurend recht van erfpacht te hebben gekocht en hebben zich niet gerealiseerd dat de gemeente er van uit gaat dat zij periodiek als het ware een 'nieuw' erfpachtrecht moeten kopen, omdat hun oude recht vervallen is verklaard.

2.3. Conclusie

Het is van uitzonderlijk belang om de verschillende waardebegrippen zuiver te hanteren indien er meerdere zakelijk gerechtigden zijn tot een vastgoedobject. De GWC doet dit in het rapport Schoon Schip niet. Het recht van vol-eigendom op de grond, het recht van erfpacht op de grond en het recht van bloot-eigendom op de grond hebben marktwaarde. Het gevolg is, dat de GWC een onjuist uitgangspunt hanteert. Zij had zich moeten uitlaten over de waarde van het bloot-eigendomsrecht, echter de GWC hanteert alleen de waarde van het vol eigendomsrecht.

De WOZ-waarde komt ongeveer overeen met de marktwaarde van vol-eigendom. Het is voor de waardebepaling van het vol-eigendom van belang om onderscheid te maken tussen onbebouwde en bebouwde grond. Opstalwaarde en grondwaarde zijn begrippen die gebruikt worden voor de economische verdelingen (allocatie) van de (markt)waarde.

3. Topic #2 Marktwaarde bij erfpachtrechten

3.1. Wat is het gevolg van het ondeugdelijke uitgangspunt?

De GWC berekent de grondwaarde als de marktwaarde van het vol-eigendomsrecht op de grond. Door vervolgens de herbouwwaarde van de opstal als min of meer statisch gegeven te gebruiken als opstalwaarde wordt de variabele (markt)waarde van het erfpachtrecht wel erg eenzijdig aan het vol-eigendomsrecht op de grond toegerekend. Dit uitgangspunt leidt ertoe dat een eventuele waardevermeerdering van het recht van erfpacht mede ten voordele strekt van de bloot-eigenaar, in de vorm van een verhoging van de canon of een nieuwe afkoopsom. Dit is een inbreuk op het recht van de erfpachter, waarvoor, zonder nadere omstandigheden die dat anders maken, geen rechtsgrond bestaat. Waarom zou een bloot-eigenaar mogen profiteren van een waardestijging van het recht van erfpacht? Voor de gebruiksmogelijkheden van de grond heeft de erfpachter indertijd de overeengekomen prijs betaald aan de (toen) vol-eigenaar, de gemeente. Zolang die gebruiksmogelijkheden niet wijzigen kan de prijs ook niet wijzigen. De waardevermeerdering van het recht van erfpacht staat los van de gebruiks-mogelijkheden, indien die mogelijkheden niet aan verandering onderhevig zijn geweest. In beginsel heeft de bloot-eigenaar dan ook geen enkel recht op verhoging van de canon enkel vanwege de waardevermeerdering van het recht van erfpacht. De GWC komt tot een onjuiste allocatie van de waardevermeerdering van het recht van erfpacht, omdat zij in beginsel alles daarvan aan de bloot-eigenaar doet toekomen. Zoals eerder is vermeld, komt dit tegemoet aan de premisse dat de gemeenschap moet profiteren van de waardestijging van het recht van erfpacht. Deze wens kan echter alleen worden vervuld door dit duidelijk in de overeenkomst waarbij het recht van erfpacht werd gevestigd vast te leggen (wat niet is gebeurd), maar niet door een eenzijdige (periodieke) aantasting van de rechten van de erfpachter.

3.2. Zijn er omstandigheden denkbaar die wel een rechtsgrond vormen voor de verhoging van de canon?

In de eerste plaats kan een rechtsgrond voor verhoging van de canon zijn gelegen in de afspraken die partijen hebben gemaakt bij het aangaan van de overeenkomst van erfpacht. Dat moet voor beide partijen dan wel duidelijk zijn. In Amsterdam ontbreekt die duidelijkheid. Bij voortdurende erfpacht is in de overeenkomst vastgelegd dat de canon bij het einde van een tijdvak kan worden herzien. De procedure van de herziening is in de overeenkomst als volgt geregeld. Drie deskundigen geven een bindend advies voor de canon in het nieuwe tijdvak. Welke uitgangspunten de deskundigen daarbij dienen te hanteren is echter niet geregeld. Dat is aan deskundigen overgelaten. Partijen worden niet van tevoren geïnformeerd over de methode die de deskundigen gaan gebruiken om tot hun advies te komen. In de Amsterdamse praktijk nemen de deskundigen, net als de GWC heeft gedaan, veelal de actuele marktwaarde van het vol-eigendomsrecht op de grond tot uitgangspunt voor hun advies. Ook hier lijkt het er dus op alsof een nieuw recht van erfpacht wordt gevestigd. Omdat dat uitgangspunt ondeugdelijk is en

soms leidt tot een niet gerechtvaardigde verhoging van de canon moeten er correctiefactoren worden toegepast. Arbitraire percentages voor depreciatie worden dan ook van de marktwaarde van het vol-eigendomsrecht afgetrokken. Dan ontstaat een fictieve waarde van het vol-eigendom van de grond, waarop de canon wordt gestoeld. Het geheel wordt onderbouwd met de stelling dat de nieuwe canon 'naar deskundig inzicht' is vastgesteld. De gevolgde methode is weinig transparant en de keuzes voor de toegepaste percentages zijn niet onderbouwd. Omdat partijen wel zijn overeengekomen dat de canon periodiek getoetst, moeten worden heeft de toets zelf wel een rechtsgrond, maar de vraag waaraan getoetst moet worden blijft open.

Voor de hand ligt de gedachte dat partijen een periodieke toetsing van de canon zijn overeengekomen, omdat er over een lang tijdvak vaak sprake is van geldontwaarding. Zelfs een leek kan een dergelijke bedoeling van de toetsing begrijpen. Zonder geldontwaarding blijft de overeengekomen prijs voor het gebruik van de grond, bij gelijkblijvende gebruiksmogelijkheden, onveranderd, maar door geldontwaarding zou het gebruik van de grond steeds goedkoper worden. Als het de bedoeling van partijen is geweest de canon te corrigeren voor geldontwaarding, levert dat een rechtsgrond op voor verhoging van de canon. Het valt de gemeente, als grootgebruiker van de voorwaarden van deze overeenkomsten, aan te rekenen dat de bedoeling van partijen geraden moet worden.

In discussies over canonverhogingen wordt nog wel eens een andere rechtsgrond gesuggereerd. Doordat de gemeente het wonen in Amsterdam, of in een bepaalde buurt, aantrekkelijker heeft gemaakt, heeft, zo luidt de stelling, de gemeente recht op een deel van de waardevermeerdering van het recht van erfpacht. Deze redenering gaat niet op. In de overeenkomst van erfpacht is hieromtrent niets bepaald, maar, belangrijker nog, vermengt deze redenering de privaatrechtelijke positie van de gemeente (de wederpartij van de erfpachter) met de publiekrechtelijke positie van de gemeente. Uit hoofde van die laatste positie voert zij taken uit ter verbetering van de woonomstandigheden van alle inwoners. De kosten daarvan dienen publiekrechtelijk te worden gedragen en kan de gemeente niet verhalen op haar privaatrechtelijke wederpartijen.

De GWC stelt voor de WOZ waarde als basis te laten dienen voor de residuele waardemethode om de grondwaarde te kunnen bepalen. De GWC gaat daarbij uit van de marktwaarde van het volle eigendom. Om dit te begrijpen, kijken we naar de wijze waarop de wetgever de WOZ waarde heeft omschreven. Volgens de wet WOZ is de WOZ waarde de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen. Op zichzelf is er nog niets mis met het hanteren van de WOZ waarde als marktwaarde van het volle eigendom. Andere commissies zoals de Commissie De Jong en de Commissie Van der Werf hebben dat eerder ook al gedaan. Echter, de GWC houdt vervolgens vast aan een verdeling van het volle

eigendom in een grond- en opstalcomponent en geeft zichzelf op geen enkele wijze rekenschap van de verdeling van de waarde van het volle eigendom over de erfpachter en bloot eigenaar. De waarde van het erfpachtrecht vermeerdert met de waarde van het bloot eigendom levert namelijk de waarde van het vol eigendom op, niets meer en niets minder. De waarde van de bloot eigendom is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige betalingen (canon) en de waarde van het erfpachtrecht is gelijk aan de waarde van het volle eigendom minus de waarde van het bloot eigendom.

In een rapport van de gemeentebelastingen van de gemeente Amsterdam uit 1996 wordt dit principe, in tegenstelling tot wat de GWC thans voorstelt, wel correct toegepast. We kunnen op blz. 8 van het rapport van de gemeentebelastingen lezen dat "het verschil tussen een verkoopprijs van een woning op eigen grond en een woning op erfpachtgrond bestaat uit de contante waarde van de toekomstige canonbetalingen". Anders geformuleerd: om tot de waarde van de volle en onbezwaarde eigendom te komen (de WOZ waarde), dient de waarde van het erfpachtrecht vermeerdert te worden met de waarde van het bloot eigendom. In aanvulling hierop kunnen we nog verwijzen naar de wijze waarop de fiscus de waarde van het bloot eigendom bepaalt bij overdracht of successie: deze wordt gelijk gesteld aan het zeventienvoud van de jaarlijkse canon.

Het is dan ook opmerkelijk dat de GWC vasthoudt aan de waarde van het volle eigendom als basis voor de vaststelling van de (afkoopwaarde van de) canon voor eeuwigdurende erfpacht, zeker wanneer bijvoorbeeld de praktijk van de gemeentebelastingen al jaren het onderscheid kent tussen de waarde van het erfpachtrecht en de waarde van het bloot eigendom.

3.3. Conclusie

De GWC adviseert de (afkoopwaarde van de) canon voor eeuwigdurende erfpacht te ontlenen aan de marktwaarde van het vol-eigendomsrecht op de grond ten tijde van het aangaan van het eeuwigdurend erfpacht. Dit is ondeugdelijk. De stelselwijziging van voortdurend erfpacht naar eeuwigdurend erfpacht brengt niet mee dat er nieuwe rechten van erfpacht worden gevestigd. Uitsluitend de overeengekomen periodieke toets vervalt. De GWC maakt dezelfde fout die deskundigen in het verleden maakten bij de herziening. De waardevermeerdering van het recht van erfpacht komt toe aan de bezitter van dat recht, de erfpachter. Dat stedelijke erfpacht in Amsterdam tot doel heeft te bereiken dat de gemeenschap profiteert van prijsstijgingen kan worden bereikt door een inflatiecorrectie van de canon of door duidelijke afspraken tussen partijen vooraf en niet door een onverwachte afroming van het bezit van de erfpachter. Bij de overgang naar eeuwigdurende erfpacht moet worden uitgegaan van de bestaande canon, eventueel gecorrigeerd voor geldontwaarding. Het is het voornemen van de gemeente voor de toekomst te werken met een helder systeem. De canon in dat systeem is bij aanvang bekend en wordt hoogstens volgens vaste normen geïndexeerd. Van herziening is geen sprake meer. De achtergrond van de beleidswijziging is de ingewikkeldheid van het oude systeem van canonherzieningen en de onvrede die daaruit voortsproot en voortspruit. De premisse dat de gemeenschap moet profiteren van toekomstige prijsstijgingen van het recht van erfpacht wordt

voor de toekomst terecht losgelaten. De constructie om dat binnen de juridische context te forceren klopt niet. Alleen correctie voor geldontwaarding, mits tussen partijen overeengekomen, levert voor de toekomst waardevastheid van de canon op. Het advies van de GWC komt erop neer, dat bij de start van het nieuwe -en toe te juichen- systeem nog één keer gebruik, of, zo men wil, misbruik gemaakt wordt van de ondeugdelijke oude methode van canonherziening. Dit staat haaks op het verkregen inzicht dat het voor de toekomst anders moet.

4. Topic #3 De residuele grondwaardemethode

Het mag opmerkelijk genoemd worden dat de GWC een strikt eenzijdige voorkeur heeft voor de residuele grondwaardemethode en de waarde volledig berekent vanuit het perspectief van de gemeente. De GWC adviseert de gemeente namelijk met behulp van de residuele grondwaardemethode de "worth" te berekenen en niet de marktwaarde. Bij deze methode is de waarde van de grond het verschil tussen de waarde van de totale onroerende zaak (de marktwaarde van een pand op eigen grond) en de waarde van de opstal. Andere methoden voor het bepalen van de waarde van de grond, zoals de comparatieve methode en de grondquote methode wijst de grondwaardecommissie van de hand. De comparatieve methode is een methode waarbij de waarde bepaald wordt door middel van vergelijking met de prijzen van referentietransacties van soortgelijke objecten in de markt. Bij de grondquotemethode wordt de waarde van de grond bepaald door uit te gaan van de verhouding van de grond in de waarde van de totale onroerende zaak. De eenzijdige voorkeur van de grondwaardecommissie is opmerkelijk om de volgende redenen.

Allereerst is namelijk de bepaling van de waarde van bebouwde grond (grondwaarde) een allocatievraagstuk, waarbij de marktwaarde van het gebouw op eigen grond voor een deel aan de opstal wordt toegerekend en voor een deel aan de grond. Wij moeten in ogenschouw houden, dat de prijzen van bebouwde grond, uitgaande van vol eigendom, per definitie niet in de markt kunnen worden waargenomen. De prijs van bebouwde grond is immers een fictie. Voor het verdelen van de waarde van het pand op eigen grond over de afzonderlijke opstal- en grondcomponent is de grondquotemethode bij uitstek een geschikte methode.

Ten tweede hoort bij iedere marktwaardering altijd een comparatief element ingebracht te worden. Het afleiden van de marktwaarde van marktprijzen is namelijk cruciaal voor een goede afspiegeling van marktactiviteit in de marktwaarde. Een vergelijking met de uitgifteprijzen van afgekochte erfpachtrechten van onbebouwde grond, zoals die nu in Amsterdam op voor verschillende uitleglocaties worden gehanteerd, zou bijvoorbeeld al soelaas bieden om een comparatief element in de waardering in te brengen. Bij eerste uitgifte is er immers nog sprake van vrijwillig handelen aan kopers' zijde. Ook kan de berekende opstalwaarde gevalideerd worden aan markttransacties van erfpachtrechten.

Ten derde is het volgens de gangbare opvattingen over marktwaarderingen, zoals bijvoorbeeld verwoord in het IVS Framework van de International Valuation Standards Council, belangrijk om waarderingen op verschillende inputs en/of methoden te baseren en de uitkomsten te vergelijken. Daarmee wordt een waardering zekerder, omdat deze namelijk niet slechts gebaseerd is op één input of één methode. De aanpak van de grondwaardecommissie om uitsluitend de residuele methode voor te schrijven staat daarmee haaks op de gangbare opvattingen over marktwaarderingen.

Ten vierde wijzen wij op de toegepaste methoden in het grondprijsbeleid van gemeenten. Dit betreft uiteraard de grondprijsbepaling bij de uitgifte van grond. Hoewel de residuele grondwaardemethode inderdaad veel wordt toegepast, wordt deze doorgaans juist bij ontwikkelingsvastgoed (bij gebiedsontwikkeling, gronduitgifte en herbestemming/herontwikkeling) gebruikt en in combinatie met andere methoden, zoals de comparatieve methode en de grondquotemethode.

Ten vijfde wordt de residuele grondwaardemethode ook door conceptuele en praktische problemen gekenmerkt. Kijken we naar de situatie in Amsterdam, dan kan het veelvuldig voorkomen dat er identieke percelen naast elkaar liggen maar vanwege verschillen in de bebouwing er verschillen in de grondprijzen zullen voorkomen. Te denken is aan grote bouwblokken met oorspronkelijk dezelfde portiekwoningen, waarbij later bijvoorbeeld uit- en dakopbouwen gerealiseerd zijn.

4.1. Conclusie

De uitwerking van de door de GWC gekozen methode staat haaks op de gangbare opvattingen over marktwaarderingen. De GWC heeft op een niet transparante wijze een keuze gemaakt voor een waarderingsmethodiek die uitgaat van het volle eigendom van de totale onroerende zaak, terwijl dat de waarde van het erfpachtrecht had moeten zijn. Dit kan alleen verklaard worden vanuit het begrippenkader van de IVS. De GWC adviseert de gemeente namelijk met behulp van de residuele methode de “worth” van de grondwaarde voor de gemeente te berekenen en niet de marktwaarde ervan. Hiermee dient de GWC eenzijdig de belangen van de gemeente. Voor het verdelen van de waarde van de volle eigendom van het vastgoedobject over een afzonderlijke opstal- en grondcomponent is de grondquotemethode bij uitstek een geschikte methode. Verder hoort bij iedere marktwaardering altijd een comparatief element ingebracht te worden, dit kan ook toegepast worden voor de waardering van erfpachtrechten en bloot eigendommen.

5. Topic #4 Depreciatie

Depreciatie is in de praktijk een verzamelnaam voor de verschillende aspecten die bebouwde erfpachtgrond minder aantrekkelijk maken dan de volle eigendom van onbebouwde grond. De waarde van het bebouwde erfpachtrecht zal daardoor lager uitvallen dan de waarde van het volle eigendom van de onbebouwde grond. Bij de bepaling van de grondwaarde als canongrondslag zal derhalve met depreciatie rekening gehouden moeten worden, zoals we hierna zullen uitleggen. Het gaat hierbij in het bijzonder om twee elementen: de marktwaarde van het recht van vol-eigendom versus de grondwaarde als canongrondslag en bebouwd versus onbebouwd.

Als we allereerst kijken naar het verschil tussen de marktwaarde van het (volle) eigendomsrecht en de waarde van het erfpachtrecht dan zal een waardereductie ten eerste samenhangen met bijvoorbeeld strengere bestemmings- of bebouwingsbepalingen in de erfpachtovereenkomst dan die reeds vanuit publiekrechtelijke regels gelden.

Kijken we, ten tweede, naar het verschil in waarde tussen een bebouwde en een identieke onbebouwde kavel, dan moeten we rekening houden met enerzijds de binding van de erfpachter aan zijn bebouwde perceel en anderzijds de bebouwde staat van het perceel op zichzelf.

Om met de binding van de erfpachter te beginnen. De erfpachter zal veelal aan zijn plek gebonden zijn via zijn sociale relaties (bijvoorbeeld buren, vrienden, familie en verenigingen) economische relaties (werk) in de directe omgeving, terwijl dat bij een onbebouwde kavel niet het geval zal zijn. Vanwege de binding van de erfpachter aan de desbetreffende kavel zal deze zich minder vrij voelen in een transactie die zijn bebouwde grond aangaat zoals bij een heruitgifte of erfpachtherziening het geval is. Hij zal dus een zekere dwang ervaren om bij herziening tot overeenstemming met de gemeente te komen. Daarmee zal bij heruitgifte of erfpachtherziening onvoldoende worden voldaan aan de definitie van marktwaarde, die luidt: *"Het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld".*

Verder speelt nog de bebouwde staat op zichzelf van een erfpachtperceel bij heruitgifte of herziening. Het verschil in waarde tussen bebouwde en onbebouwde grond is te bepalen door uit te gaan van de sloopkosten benodigd om een bebouwde kavel in onbebouwde toestand te laten overgaan.

Kortom, de waarde van een bebouwd perceel dat in erfpacht is uitgegeven (het bloot-eigendom) zal lager zijn dan de waarde van het volle eigendom van onbebouwde grond.

Hiermee zal rekening gehouden moeten worden bij heruitgifte en bij herziening van de erfpacht. Het totale verschil wordt in de praktijk "depreciatie" genoemd en omvat de volgende drie elementen:

1) de beperkende bepalingen die specifiek gelden bij erfpacht (bijvoorbeeld bestemmingsvoorschriften die strenger zijn dan het bestemmingsplan),
2) de gebondenheid van de erfpachter aan zijn plek vanwege sociale en/of economische relaties in de directe omgeving,
3) de bebouwde staat van erfpachtpercelen bij heruitgifte of herziening.

Het kwantificeren van de omvang van de depreciatie kan comparatief geschieden, aangezien we op zoek zijn naar een marktconforme maatstaf hiervoor. In verschillende gemeenten (Zaanstad, Schiedam, Leiden, Den Haag en Alkmaar) wordt bij de conversie van erfpacht naar eigendom depreciatie toegepast. De percentages kunnen variëren, bijvoorbeeld afhankelijk van de looptijd van de erfpachtovereenkomst. Een gangbare (maximale) depreciatiefactor is 40%, maar maximaal 30% en 45% komen ook voor. De depreciatiefactoren zijn voor het eerst geïntroduceerd in Den Haag (45%) en daarna overgenomen in Amsterdam (40%). Vervolgens zijn andere gemeenten zich hiernaar gaan richten. Het toepassen van depreciatie, met een percentage van (maximaal) 40% is dus in de praktijk ontstaan en inmiddels een geaccepteerd marktgegeven.

Wij zijn van mening dat de GWC ten onrechte voorbij gaat aan de praktijk van de markt inzake het toepassen van depreciatie en stellen voor, in het geval een residuele aanpak zou worden gevolgd, uit te gaan van een depreciatiefactor van 40%, welke bestaat uit: 15% vanwege de beperkende bepalingen uit de erfpacht, 10% vanwege de gebondenheid van de erfpachter en 15% vanwege de bebouwde staat (op basis van ervaringsregel betreft dit de sloopkosten). Overigens staan wij voor de overstap geen residuele aanpak voor, maar een benadering en vergoeding van de marktwaarde van het recht van bloot eigendom.

5.1. Conclusie

Als wordt gekozen voor een residuele benadering en volle eigendom, dan stellen wij voor uit te gaan van een depreciatiefactor van 40%, welke bestaat uit: 15% vanwege de beperkende bepalingen uit de erfpacht, 10% vanwege de gebondenheid van de erfpachter en 15% vanwege de bebouwde staat (op basis van ervaringsregel betreft dit de sloopkosten).

6. Topic #5 Veroudering bij de bepaling van de waarde van de opstal.

Het is opmerkelijk dat de grondwaardecommissie voorstelt om in de opstalwaarde een correctie voor veroudering toe te passen. Dit is allereerst opmerkelijk omdat het eenvoudigweg niet nodig is. Wanneer een marktwaarde comparatief bepaald wordt, kan via de vergelijkingspanden de veroudering al meegenomen worden. Zou bij de allocatie van de marktwaarde van het pand op eigen grond naar een grond- en een opstalcomponent veroudering meegenomen moeten worden, dan blijft dat altijd arbitrair. Dat blijkt ook bij de uitwerking van de grondwaardecommissie. Die heeft veroudering voor meergezinswoningen in Amsterdam afgeleid van cijfers over eengezinswoningen buiten Amsterdam. Het is maar zeer de vraag of die vergelijking wel opgaat. Bovendien, al zou je een andere systematiek volgen, het blijft even arbitrair.

Daarnaast kun je je afvragen hoe er omgegaan zou moeten worden met de waardebepaling van grond van twee nabij elkaar gelegen gebouwen met min of meer dezelfde kenmerken, zoals het oppervlak, maar van geheel verschillende bouwjaren. In die gevallen zou, vanwege de veroudering, de marktwaarden van de grond moeten verschillen als je de grondwaardecommissie volgt. Dat is niet aannemelijk.

Ten derde is het de vraag of veroudering ook negatief kan zijn zoals de grondwaardecommissie doet geloven. In de gangbare taxatieliteratuur is bij veroudering altijd sprake van een vermindering van de waarde. Volgens de grondwaardecommissie kan door het "vintage-effect" de veroudering echter ook waarde verhogend werken. Dat is lastig uitlegbaar en strookt niet met de gangbare opvattingen. Wij laten in het midden of de grondwaardecommissie op dit punt een bijzondere noviteit in handen heeft, feit is wel dat er op deze manier op een wel heel grote schaal geëxperimenteerd wordt met methodieken die (nog) niet geaccepteerd zijn.

Tot slot leidt de toepassing van veroudering van de opstal tot een kunstmatige verlaging van de opstalwaarde in de waarde van het pand op eigen grond en tegelijkertijd tot een kunstmatige verhoging van de grondwaarde. De grondwaardecommissie heeft blijkbaar uit het oog verloren dat de overgang naar eeuwigdurende erfpacht de instemming van de erfpachters behoeft.

6.1. Conclusie

De toepassing van veroudering leidt tot een kunstmatig lage waarde van de opstal (uitgaande van het volle eigendom) en daarmee tot een kunstmatig hoge waarde van de grond (uitgaande van het volle eigendom). Deze toepassing sluit niet aan bij de gangbare opvattingen uit de theorie en praktijk van het waarderen van vastgoed en heeft een experimenteel karakter. Gezien het kunstmatige en experimentele karakter van de toepassing van veroudering van de opstal, is het onverstandig deze nu te hanteren in een grootschalige erfpachtconversie. Bij een marktconforme vaststelling van de grondwaarde/ het recht van bloot-eigendom, speelt veroudering overigens helemaal niet meer.

7. Topic #6 Het canonpercentage

7.1. Wat stelt de GWC voor?

In het rapport van de GWC worden verschillende mogelijkheden van vaststelling van het canonpercentage weergeven, zoals die in de theorie voorkomen. Het gaat dan om koppelingen aan:

1. het netto aanvangsrendement van vastgoedbeleggingen
2. de marktconforme financieringskosten
3. een rendementseis in de vorm van een disconteringsvoet.

De GWC onderschrijft de laatste methode. Daarbij bestaat die rendementseis uit een risicovrije rente + een opslag voor risico en kosten. Die risicovrije rente zou dan het rendement op een staatsobligatie van met een tienjarige looptijd kunnen zijn. Omdat die nu erg laag is, stelt de GWC dat er een ondergrens in zou moeten komen. Die ondergrens zou dan een reële rente van 1% moeten zijn, of bij de huidige inflatieverwachting, een nominale rente van 3%. Verder zou er gewerkt moeten worden "met de gemiddelde rente van de afgelopen periode (jaar / kwartaal) om schommelingen enigszins te dempen" (GWC, p. 46). Over de opslag en de daarin meegenomen risico's die de commissie voorstaat, zij verwezen naar het onderstaande kader, die de GWC overigens heeft ontleend aan een rapport van de commissie Frijns & Francke, 2013.

De opslag zou hierbij de volgende risico's en kosten moeten dekken. De opslag betreft de volgende risico's en kosten:

- de werkelijke grondwaardeontwikkeling volgt de verwachte ontwikkeling niet,
- de werkelijke inflatie wijkt af van de verwachte inflatie,
- de verwachte woonduur wijkt af van de werkelijke woonduur,
- debiteurenrisico: de canon wordt niet (op tijd) betaald,
- administratieve kosten die verband houden met de erfpachtcontracten.

De te hanteren risico-opslag is niet constant maar beweegt anticyclisch; daardoor ontstaat enig soelaas voor uitzonderlijk hoge of zoals nu uitzonderlijk lage rentes. Bovendien is de risico-opslag afhankelijk van de kwaliteit van de locatie. Deze risico-opslag reflecteert de grondwaarderisico´s die de gemeente loopt en de debiteurenrisico´s. De hoogte van de risico-opslag blijft giswerk. In de huidige marktcondities lijkt, lettend op het rendement op huurwoningen en het door banken gehanteerde tarief op hypothecaire leningen, 2%-punt realistisch maar in betere tijden lijkt een lagere opslag goed te verdedigen. (Bron: Frijns & Francke, 2013 en overgenomen door GWC, p. 46)

Een en ander resulteert in het voorstel van de GWC om de canon (de jaarlijkse erfpachtkosten) te berekenen door de grondwaarde te vermenigvuldigen met een canonpercentage dat is gebaseerd op de volgende drie variabelen:

1. de reële rente op langlopende staatsobligaties met een bandbreedte van 1%-3%
2. een risico opslag van 1,5%-2%
3. inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank (ECB) te gebruiken: namelijk een jaarlijkse inflatie van 2%

Alvorens dit voorstel wordt beoordeeld, is het naar onze mening zinvol eerst stil te staan bij de vraag wat de gemeente zou moeten beogen bij de vaststelling van het canonpercentage. Het vaststellen van het canonpercentage speelt nu bij canonherzieningen einde tijdvak (CHETS) en straks bij de omzetting naar eeuwigdurende erfpacht en bij de uitgifte van nieuwe erfpachten.

7.2. Wat zou de gemeente moeten beogen bij het vast stellen van het canonpercentage?

De gemeente zou zich in beginsel kunnen opstellen als een commerciële bank die uit is op een winstgevende financiering. Zij zou echter ook kunnen opteren voor een rente die de kosten dekt die gemaakt zijn bij de ontwikkeling van de grond in kwestie. Zij zou ook aansluiting kunnen zoeken bij de gemiddelde rentekosten van de gemeente. Er zijn veel mogelijkheden. Maar waaraan zou de gekozen methode nu moeten voldoen? Wij denken dan aan het volgende.

- Een kostendekkende rentevoet en geen winstmarge. Er is bij canonherziening immers geen sprake van een vrije keuze (de erfpachters zijn dan 'captive users') en dan is het naar onze mening ongepast om van de machtspositie gebruik te maken door een hogere dan kostendekkende rente te vragen. Dit strookt overigens ook met het huidige beleid, waarin het canonpercentage wordt gebaseerd op het gemiddelde rendement van langlopende staatsleningen.[8]
- Een voor de erfpachters (het publiek) transparante wijze van canonvaststelling, die goed te controleren is en niet leidt tot onnodige discussies.
- Een wijze van vast stellen van het percentage die voor de erfpachters zekerheid biedt voor een lange tijd. Het doel van de gemeente is immers de erfpachters zekerheid te geven "over hun erfpachtkosten, nu en in de toekomst" (p. 3 van het Startdocument Eeuwigdurende Erfpacht).
- Het gebruikte canonpercentage moet voor alle doeleinden gelijk zijn, voor welke wijze van canonbetaling dan ook. Dit betekent onder andere dat ook de disconteringsvoet die gebruikt wordt voor het berekenen van het afkoopbedrag gelijk moet zijn aan het canonpercentage dat wordt gebruikt voor de berekening van de geïndexeerde canon of van de vaste nominale canon.

En voldoet het advies van de GWC aan deze eisen? Wij vrezen van niet. De voorgestelde benadering mag theoretisch gezien goed gefundeerd zijn, maar het vormt een bron van

[8] Hier is geabstraheerd van de discussie over oneigenlijke staatssteun, die zegt dat marktconforme tarieven zouden moeten worden gehanteerd. In dit rapport richten wij ons vooral op particulieren en niet op erfpachten voor commercieel vastgoed.

discussies en onduidelijkheden. Denk hierbij aan - ook theoretisch - lastig te beantwoorden vragen als: hoe is de reële rente te bepalen, met welke inflatie moet dan rekening worden gehouden (de feitelijke of de verwachte inflatie), waarom moeten er ondergrenzen worden gehanteerd, zitten de risico's die de ondergrenzen moeten beperken al niet in de risico-opslag, hoe is de risico-opslag in de praktijk te onderbouwen, en wat te doen met politiek gestuurde inflatiedoelstellingen van de ECB enz.? Het is tegenwoordig ook niet meer geaccepteerd en vaak ook niet toegestaan dat administratieve kosten intransparant worden versleuteld in rentevoeten.
Maar hoe dan wel het canonpercentage vaststellen? Hierbij spelen verschillende aspecten, waaronder de 'basisrente' en de opslagen.

7.3. De 'basisrente'

Vanwege de eisen van kostendekkend, transparantie en zekerheid stellen wij voor min of meer op de oude voet met een aantal verbeteringen verder te gaan door het percentage te koppelen aan de actuele rente op staatsleningen[9]. Vanwege het lange termijn karakter van de erfpacht ligt het voor de hand uit te gaan van zo lang mogelijke staatsleningen. In de praktijk zou dan het effectieve rendement op 20 jarige staatsleningen kunnen worden genomen. Staatsleningen met langere looptijden zijn niet erg liquide en hun rendementen kunnen snel worden vertekend door andere factoren, zoals rentedekking door pensioenfondsen. Omdat dag rendementen kunnen schommelen is het goed om te gaan werken met de gemiddelde rente van de afgelopen periode, waarvoor een voortschrijdende jaarperiode geschikt zou zijn. Dit is conform het advies van de GWC.

7.4. De opslagen

Zoals gezegd stelt de GWC een rente-opslag te hanteren. Die zou naar de mening van de GWC een vergoeding moeten zijn van de onderstaande risico's en kosten:

a. de werkelijke grondwaardeontwikkeling volgt de verwachte ontwikkeling niet,
b. de werkelijke inflatie wijkt af van de verwachte inflatie,
c. de verwachte woonduur wijkt af van de werkelijke woonduur,
d. debiteurenrisico: de canon wordt niet (op tijd) betaald,
e. administratieve kosten die verband houden met de erfpachtcontracten.

Bij deze risico's is het de vraag of het redelijk is, dat die voor rekening van erfpachters komen, zeker in een situatie van eeuwigdurende erfpacht. Dan speelt risico a) niet meer naar ons idee. Risico b (werkelijke versus verwachte inflatie) speelt wel als wordt gekozen voor een geïndexeerde canon (zie verder hierna), maar het risico is tweezijdig, want de erfpachter loopt ook het risico dat de indexatie meer is dan waarmee is gerekend bij de vaststelling van de

[9] Nu wordt in beginsel het canonpercentage gehanteerd zoals wordt voorgeschreven in de Algemene Bepalingen 2000, al is er discussie over de risico-opslag. Bij deze methode wordt het gemiddelde rendement op Nederlandse staatsleningen van de afgelopen 25 jaar gebruikt, waarbij dat wordt verhoogd met de (volledige) inflatie.

aanvangscanon. Risico c (verwachte en feitelijke woonduur) begrijpen wij niet want bij verkoop van het erfpachtrecht gaan de erfpachtverlichtingen gewoon over naar de nieuwe koper, tenzij die het recht zou krijgen de erfpachtvoorwaarden kosteloos terug te draaien, hetgeen door geen enkele partij wordt beoogd. Dat is er vervolgens risico d (debiteurenrisico). Maar dat is gering en het kan op basis van historische feiten worden berekend. Tenslotte zijn er de kosten genoemd onder e. Zoals gezegd is het tegenwoordig niet meer gangbaar kosten te versleutelen in een rente-opslag, maar die zouden apart en transparant in rekening moeten worden gebracht. Hierbij speelt dat de kosten afhankelijk van de constructie fors kunnen verschillen. Een eeuwigdurende erfpacht is immers administratief goedkoper bij te houden dan een geïndexeerde canon met een halfjaarbetaling. Verder is er nog het punt dat de GWC van mening is dat de risico-opslag afhankelijk zou moeten zijn van de kwaliteit van de locatie (zie in het kader eerder). Dit begrijpen wij niet. Want die kwaliteit van de locatie komt al tot uitdrukking in de marktwaarde van het pand op eigen grond, die als basis voor de residuele berekening wordt gebruikt. Per saldo houden wij dan van het rijtje opslagen van de GWC alleen over het (geringe) debiteurenrisico.

Maar het criterium van kostendekkendheid voor de gemeente vraagt wel om een andere opslag. De gemeente leent immers duurder dan het Rijk via genoemde staatsleningen. Op daggeld gaat dat dat per eind 2015 om ongeveer 15 basispunten (0,15%-punt), maar bij langere leningen (20 à 25 jaar) bedraagt de opslag – voor zo ver wij kunnen waarnemen – ongeveer 50 basispunten (0,50%-punt)[10].

Op basis van de gegeven analyse denken wij dus aan een goed te verantwoorden opslag voor de volgende risico's en kosten:

- Het debiteurenrisico (gering)
- En renteopslag ter compensatie van de hogere financieringskosten van de gemeente t.o.v. het Rijk.

Gegeven de huidige marktomstandigheden denken wij nu (op 30 december 2015) aan de volgende opbouw van het canonpercentage.

- Effectieve rente staatsleningen met een looptijd van 20 jaar: 1,3%
- Opslag voor extra rentekosten gemeente: 0,5%-punt
- Opslag voor debiteurenrisico: 0,1%-punt (nader te onderbouwen)
- Totaal voor 20 jaar: 1,9%

Boven staatsleningen komt er dus een opslag van 0,6%-punt. Administratieve kosten worden

[10] Voor de vaststelling hiervan is gebruik gemaakt van rentetarieven voor lagere overheden zoals gepubliceerd door de broker Wallich & Matthes. Een probleem hierbij is dat de Gemeente Amsterdam mogelijkerwijs andere rentetarieven kan realiseren. Ook is er hierbij afgezien van de looptijdenproblematiek. De gemeente leent in de praktijk niet vaak langer dan 10 jaar. Bij de huidige rentestructuur is het 10 jaarstarief goedkoper dan dat voor 20 jaar, maar daar staat dan weer een herfinancieringsrisico na de eerste 10 jaar tegenover.

hiernaast apart in rekening gebracht. Hier is de dagrente als voorbeeld gebruikt, maar voor de praktijk wordt aanbevolen uit te gaan van de gemiddelde rente over een jaarperiode.

7.5. Welke methoden van canonbetalingen zijn aan te bevelen?

De GWC stelt in dit kader voor eeuwigdurende erfpacht in drie varianten aan te bieden. Een aanbod waarin pachters de mogelijkheid wordt gegeven om te kiezen voor:

- Een jaarlijkse betaling op basis van een vaste (constante) canon
- Een jaarlijkse betaling op basis van een geïndexeerde canon (waarbij de GWC de gerealiseerde prijsontwaarding van het voorgaande jaar zouden adviseren als index)
- Een afkoop van de eeuwigdurende canon.

Deze keuzemogelijkheden bieden de pachter geen direct voordeel, maar wel de vrijheid om de betaling van de pacht af te stemmen op de persoonlijke financiële situatie, zo stelt de GWC. Het gehanteerde canonpercentage wordt in alle drie alternatieven met dezelfde grondslag vastgesteld.
Met dit idee kunnen wij ons in principe goed vinden. Maar er ontbreekt een uitwerking. Om die te kunnen geven is het van belang na te gaan waaraan de methoden zouden moeten voldoen.

Wij denken dan aan de volgende eisen.

- Kostendekking voor de gemeente;
- De methode moet zo stabiel mogelijke woonlasten opleveren;
- Er moeten keuzemogelijkheden zijn;
- De methode moet zo mogelijk 'verhuisneutraal' zijn;
- De methode moet marktconform zijn;
- En niet te grote administratieve lasten opleveren.

In het onderstaande beschouwen wij met deze eisen na elkaar de volgende canonconstructies:

a. Een voor altijd nominaal vaste canon
b. Een nominaal vaste canon die om de x jaar wordt aangepast, alleen aan de rente
c. Een annuïtaire canon ('een spaar- of afloscanon')
d. Een aan de inflatie gekoppelde 'geïndexeerde' canon
e. Een voor altijd afgekochte canon.

Ad a. Een nominaal vaste canon geeft de erfpachter de meeste zekerheid (als lange perioden van deflatie als onwaarschijnlijk worden geacht). Het nadeel is wel dat na verloop van decennia de canon door de inflatie een reëel gezien een symbolisch bedrag wordt en dat dan de uitvoeringskosten in geen verhouding meer staan tot de canonopbrengsten. Dit soort situaties doet zich elders in Nederland wel voor. Dit zou kunnen worden voorkomen door te stellen dat

de canonverplichting na zeg 100 jaar op € 0 wordt gesteld, want de canon heeft dan vermoedelijk geen reële waarde van enige substantie meer.

Ad b. Een nominaal vaste canon die om de x jaar wordt aangepast, alleen aan de rente. Deze constructie is gekozen in Den Haag. Rechtvaardiging hiervoor is het streven naar kostendekking voor de gemeente. Want wat gebeurt er als na vaststelling van de canon de kapitaalmarktrente fors stijgt? Na verloop van tijd ontstaat er een onbalans tussen de financieringslasten van de gemeente en die van de erfpachter, die als het ware rente betaalt voor zijn grondfinanciering. Bij een forse rentedaling na een periode van een hoge rente is hiervan natuurlijk ook sprake. Net als bij hypothecaire woningfinanciering door een bank lijkt het daarom zinvol met bepaalde rentevaste perioden te werken, waarna het canonpercentage wordt aangepast, net als bij de hypotheekrente. Denk daarbij aan rentevaste perioden van 10 en 20 jaar, met dan ook verschillende percentages. In Den Haag is er overigens sprake van een 10-jarig aanpassing van de rente[11]. Bij een vaste grondwaarde (na depreciatie) leidt dit weliswaar niet tot geheel stabiele woonlasten, maar wel tot kostendekking en marktconformiteit. Men 'huurt' als het ware de grond met een eeuwigdurende aflossingsvrije lening met rentevaste perioden van 10 jaar, waarbij de rente om de 10 jaar aan de marktrente wordt aangepast.

Ad c. Een annuïtaire canon ('spaar- of afloscanon').
Als tussenvorm tussen een nominaal vaste canon en een afkoop van de eeuwigdurende canon, zou ook nog kunnen worden gedacht aan een annuïtaire vaste canon. Daarbij zou met een vast rentepercentage met periodiek gelijke bedragen (de annuïteit) in een aantal jaren de grondwaarde wordt afgekocht. Dit is vergelijkbaar met een hypotheekschuld die wordt afgelost met een annuïtaire lening[12]. De annuïteit is dan opgebouwd uit rente en 'aflossing'. Deze constructie geeft wel stabiele woonlasten, maar heeft wel weer het nadeel dat die meer administratie vraagt en niet verhuisneutraal is. De gedane aflossingen gaan dan met het huis mee en de vraag is of de marktwaarde van het erfpachtrecht hiervoor compensatie geeft. De nieuwe koper 'koopt' dan ook de betaalde aflossingen, maar zou dan ook verder moeten aflossen, want anders wordt het wel heel ingewikkeld. Ook is het zo dat – net als bij een annuïtaire hypotheek – de aflossingen niet aftrekbaar zijn voor de belastingen; het betreft immers sparen.

Ad d. Een aan de inflatie gekoppelde 'geïndexeerde' canon
Een geïndexeerde canon heeft een aantal voordelen. Zo volgt de canon de prijsontwikkeling en geeft het voor gemeente en erfpachter een vaste reële opbrengst respectievelijk last.[13] Want bij eeuwigdurende erfpacht blijft de aanvangswaarde na vaststelling in principe altijd gelijk. Maar er zijn ook nogal wat nadelen (zie hierna). In het startdocument Eeuwigdurende erfpacht gaat

[11] Zie Rigo, 2015, p 54.
[12] Zie ook het startdocument, p. 8 en de suggestie in het OCA, schriftelijke vraag 9, p. 13.
[13] Het in de huidige erfpachtregeling geldende voordeel dat door indexering van de canon de canonsprong bij een tijdvakherziening niet zo groot meer is, vervalt overigens.

de gemeente uit van een geïndexeerde canon. De GWC tekent hierbij aan dat de constructie dan wel zo moet zijn dat dan er wel voor moet worden gezorgd dat de contante waarden van alle canonbetalingsmogelijkheden aan elkaar gelijk moeten zijn. Dus de contante waarde van de geïndexeerde canonbetalingen in de toekomst moet gelijk zijn aan de afkoopsom en aan de contante waarde van vaste nominale toekomstige canonbetalingen. De GWC zegt dit ook duidelijk: "Voor alle duidelijkheid: de gemeente gaat door deze wijze van indexeren dus niet méér verdienen". "Bij indexeringen gaat het er om canonbetalingen anders te spreiden, door de canon langzaam te laten oplopen gedurende het tijdvak, bijvoorbeeld door de canon jaarlijks te verhogen met de gerealiseerde inflatie van het voorafgaande jaar"(p. 72). De keuze biedt de pachter dan ook geen direct voordeel, zoals de commissie stelt, maar wel de vrijheid om de betaling van de pacht af te stemmen op de persoonlijke financiële situatie. Dit vinden wij een goed uitgangspunt.
Bij een geïndexeerde canon zijn er meerdere mogelijkheden. De gemeente lijkt aan te sturen op een indexering voor een oneindige periode. Ook is het denkbaar uit te gaan van 'Haagse' variant met 'rentevaste' periode, in welke perioden er zou kunnen worden geïndexeerd. Hierna worden deze twee methoden nader besproken.

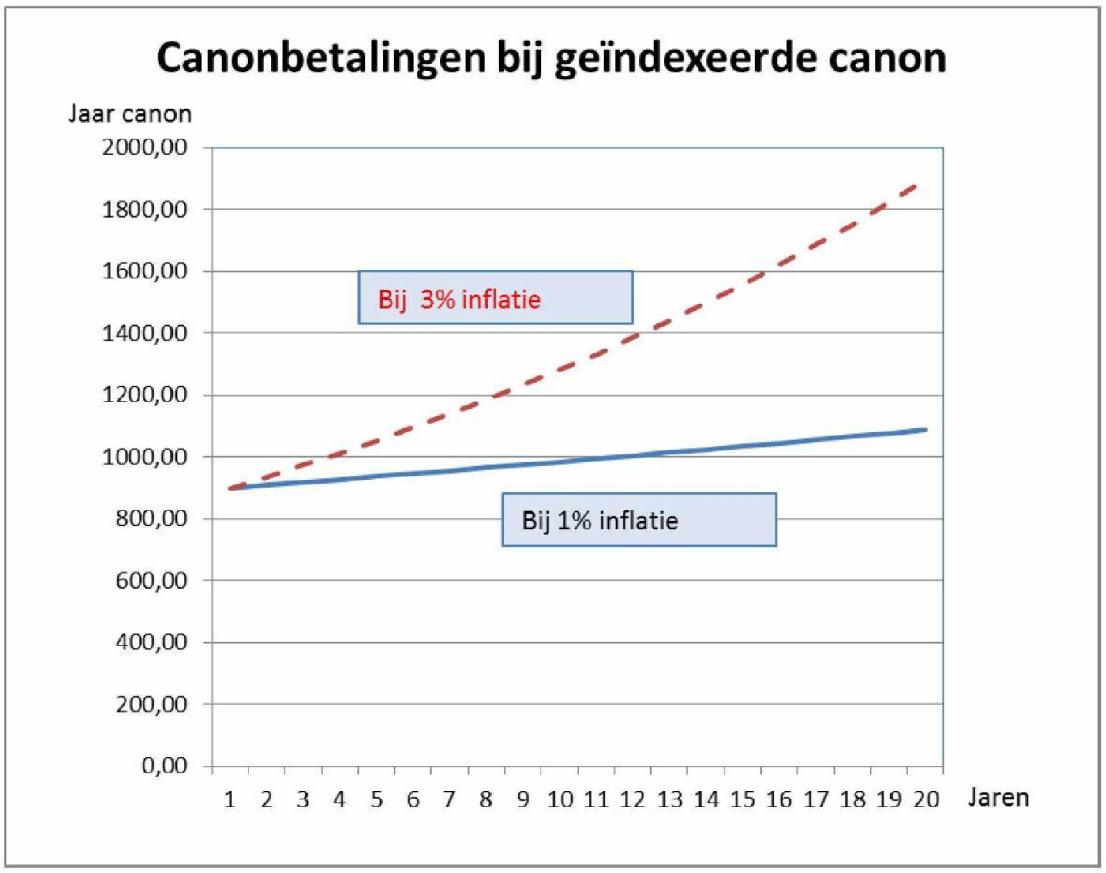
Een indexering voor een oneindige periode
Bij deze variant is er van uitgegaan – conform het advies van de GWC – dat de contante waarde van de geïndexeerde canons gelijk is aan de grondwaarde (na depreciatie). Hierbij moeten dan een veronderstelling worden gemaakt voor de toekomstige inflatie. Ook is een disconteringsvoet nodig om de contante waarde te bepalen over een oneindige periode. In onderstaand fictief voorbeeld is hiervan een berekening gegeven bij een veronderstelde grondwaarde van € 100.000. Bij een veronderstelde inflatie (= indexatie) van 1%[14] en een disconteringsvoet van 1,9% (die gelijk is aan het canonpercentage) levert dit een aanvangscanon in het eerste jaar op van € 900 die in de jaren er na met de inflatie op loopt (zie de grafiek de blauwe lijn).

[14] Hier is niet het advies van de GWC gevolgd om uit te gaan van de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank (ECB) van 2%. Dit is immers een doelstelling die niet overeen komt met de huidige situatie. De huidige kapitaalmarktrente weerspiegelt ook niet een inflatie van 2%.

Voorbeeld berekening geïndexeerde canon voor oneindige periode	
Veronderstellingen:	
Huidige grondwaarde na depreciatie in €	100.000
Verwachte inflatie in de toekomst in % per jaar	1,0%
Disconteringsvoet (voor contant maken canonbetalingen) eind 2015	1,9%
Alle bedragen worden ontvangen aan het eind van het jaar	

Berekening	
Formule:	
Aanvangscanon = Grondwaarde * (disconteringsvoet - inflatie) [1)]	
Dit geeft:	
Aanvangscanon = 100.000 * (1,9% - 1%) =	900,00

1) Dit betreft de 'dividend growth formule' van Gordon.



Zo'n tot in het oneindig geïndexeerde canon heeft het voordeel van de eenvoud, al is er meer communicatie met de erfpachters en meer administratie nodig dan bij een nominaal vaste

canon. Er moet immers jaarlijks een indexatie plaats vinden. Maar er is een groot nadeel. Dat hangt samen met de gemaakte veronderstelling voor de inflatie. Hier spelen drie factoren:

a. Onmogelijkheid de aanvangscanon te kunnen berekenen;
b. Mogelijke grote benadeling van een partij;
c. De officiële inflatie komt niet overeen met de feitelijke koopkrachtsontwikkeling.

Ad. a. Het is niet altijd mogelijk een aanvangscanon te berekenen waarbij de contante waarde van alle toekomstige canonbetalingen overeenkomt met de grondprijs, zoals de GWC adviseert. Dit is het geval als de inflatie hoger is dan de disconteringsvoet. Want dan is de contante waarde van alle canons oneindig hoog. Dus bij een inflatie van 2%, zoals de GWC adviseert, en een disconteringsvoet van 1,9%, gaat de contante waarde van te betalen canonbedragen eindeloos oplopen naarmate een langere periode in beschouwing wordt genomen.

Ad. b. Mogelijke grote benadeling van een partij. Als de gemeente de verwachte inflatie laag vaststelt, dan komt de aanvangscanon hoog uit en omgekeerd. Als nu de feitelijke inflatie vervolgens hoger uit valt dan (al dan niet bewust) geraamd, dan komt de contante waarde van de canonbetalingen veel hoger uit dan de grondwaarde. Dan wordt de erfpachter benadeeld en kan hij[15] zich bekocht voelen. Het gaat dan om zeer grote bedragen. Stel de feitelijke inflatie (en dus indexatie) wordt geen 1% zoals in ons voorbeeld, maar 3%, dan betaalt de erfpachter uiteindelijk veel meer (zie de rode gestippelde lijn in bovenstaande grafiek). Over de eerste 20 jaar zou de erfpachter al € 7.925 meer betalen dan bij een indexatie met 1%. En dat bedrag loopt op tot oneindig als de beschouwde periode langer wordt. Natuurlijk kan de feitelijke inflatie minder zijn dan geraamd en dan heeft de gemeente nadeel. Dit probleem pleit voor het gebruik van vaste nominale canonbedragen of het gebruiken van het 'Haagse' model met 10 jaar rentevaste periodes, waarbinnen dan indexatie wordt toegepast (zie hierna).

Ad. c. De officiële inflatie komt niet overeen met de feitelijke koopkrachtontwikkeling. Dit is het geval als de inflatie die niet in lonen en uitkeringen tot uitdrukkingen komt. Dat kan bij de erfpachter leiden tot een reële lastenverzwaring, al is dat in beginsel door een inflatieaftopping tegen te gaan.

Een ander nadeel van indexatie is het volgende. Indexatie sluit niet aan bij de normale hypothecaire financieringsstructuren die men kent. Er zijn in Nederland geen geïndexeerde hypothecaire leningen. De overheid wil dat ook niet, mede om inflatie tegen te gaan. De gemeente geeft ook geen geïndexeerde leningen uit, waardoor haar nominale schuld ook daalt bij inflatie. Waarom wil de gemeente dan aan de andere kant van de balans wel voor de inflatie gecorrigeerde inkomsten?

[15] Hierbij is uitgegaan van hij, maar lees ook zij.

Een indexering voor perioden van 10 jaar binnen het 'Haagse' model

In dit model wordt gegeven een voor altijd vastgestelde grondwaarde om de 10 jaar het canonpercentage aangepast op basis van de renteontwikkeling, zoals eerder is beschreven. Een voorbeeld. Een grondwaarde van € 100.000 geeft bij een canonpercentage van 1,9%[16] een vaste nominale canon van € 1.900 per jaar voor de eerste 10 jaar. Stel dat eind jaar 10 de rente is gestegen en er dan een canonpercentage zou gelden van 3%, dan zou de jaarcanon voor de tweede 10 jaar € 3.000 bedragen.

In plaats van nominaal vaste canons in iedere 10-jaarsperiode zou er ook voor kunnen worden gekozen die te indexeren voor een periode van 10 jaar. Dit gebeurt dan zodanig dat de contante waarde van geïndexeerde canons over de 10 jaar gelijk is aan die van de nominaal vaste canons. In bijlage 2 is een voorbeeld gegeven van een vaste en een geïndexeerde canonbetaling. De te indexeren aanvangscanon zou dan bij een veronderstelde inflatie van 1% geen € 1.900 bedragen, maar wat lager, namelijk € 1.819.

7.6. Conclusie

Wij onderschrijven de conclusie van de GWC om "schoon schip" te maken en te komen voor een "eenduidige eenvoud voor alle belanghebbenden" (Advies GWC, p. 69). En om het dan ook eenvoudig te houden, waarderingsproblemen te voorkomen en om discussies te vermijden er veel voor te zeggen in te steken op een algehele afkoop, met als alternatief vaste nominale canonbetalingen (met na zeg 100 jaar een € 0 canon om het nadeel van symbolische canonbetalingen te voorkomen). Een oneindig met de inflatie geïndexeerde canon heeft als grootste nadeel, dat wanneer de inflatie hoger of lager uit valt dan waarmee rekening is gehouden bij de vaststelling van de nominale aanvangscanon, er zeer grote 'winsten' en 'verliezen' voor één van beide partijen kunnen ontstaan, die niet goed te rechtvaardigen zijn. Ook leiden geïndexeerde canons bij een wat hogere inflatie tot zeer hoge lasten gemeten als contante waarde van alle canonbetalingen. Die waarde wordt dan veel hoger dan de grondwaarde. Vanuit het gezichtspunt van kostendekking voor de gemeente is het volgen van de methode in Den Haag ook te overwegen (al dan niet met indexatie in de rentevaste periode). Ongelijkheden kunnen dan 10 jaar ongedaan worden gemaakt. Maar deze methode is onmiskenbaar ingewikkelder.

[16] Hierbij is er in dit voorbeeld van geabstraheerd dat bij 10 jaar het canonpercentage ceteris paribus lager is dan de 1,9% omdat die is vastgesteld op 20 jaar.

8. Topic #7 Zekerheid over erfpachtkosten, nu en in de toekomst.

In het startdocument Eeuwigdurende erfpacht van de gemeente is het streven geformuleerd de erfpachters zekerheid te geven "over hun erfpachtkosten, nu en in de toekomst" (p. 3). Zo wil men voorkomen dat er sprake is van een plotselinge stijging van de woonlasten bij canonherziening einde tijdvak. Ook wil men dan geen onduidelijkheid over de nieuwe canon en daardoor onzekerheid over toekomstige woonlasten.

Dit mooie streven zou dan ook moeten gelden bij de omzetting van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht, naar onze mening. In het rapport van de GWC staat daarover echter weinig. Ook geeft het rapport niet aan hoe dat nu in de praktijk moet worden vormgegeven. Rekenkundige voorbeelden ontbreken, wat door vele partijen wordt betreurd. Wel concludeert de GWC "dat de gemeente wilsovereenstemming moet bereiken met elke erfpachter, teneinde het erfpachtrecht te wijzigen; ..." (p. 24). Ook wordt gewezen op het belang van het gelijkheidsbeginsel. Verder adviseert de GWC bij omzetting naar eeuwigdurende erfpacht rekening te houden met bestaande situaties. Immers: "Erfpachters zullen een aanbod voor omzetting naar eeuwigdurende erfpacht vergelijken met hun huidige situatie". Maar verder wordt in het rapport niets uitgewerkt.

8.1. Hoe denkt de gemeente nu over de overstapregeling?

Het gaat hier in feite om de vormgeving van de overstapregeling. Uit de Bestuurlijke reactie van de gemeente Amsterdam op het advies "Schoon schip" van de Grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht, van 6 oktober 2015, valt op te maken dat "Op het moment van tussentijdse overstap (naar het eeuwigdurende stelsel) wordt vastgelegd, dat aan het eind van het lopende voortdurende tijdvak een bepaalde canon zal ingaan, die is gebaseerd op de grondwaarde die op het moment van overstap is bepaald. In dit geval blijft het betaalregime tot het einde van het lopende tijdvak ongewijzigd om daarna te worden gevolgd door de eeuwigdurende canon, dan wel afkoopsom."(p. 6). Wel geeft de gemeente aan er naar te streven dat "Op het moment van tussentijdse overstap de canonverplichtingen van het voortdurende erfpachttijdvak worden verrekend met de canonverplichtingen van het eeuwigdurende tijdvak. Hierdoor ontstaat op het moment van overstappen een nieuwe canon (of afkoopsom) die (behoudens de index bij indexcanon) eeuwigdurend ongewijzigd blijft."(p. 6). Verder overweegt de gemeente "om bij de overstap van voortdurend naar eeuwigdurend een korting te geven op de grondwaarde". Enerzijds omdat de gemeente dit ook in het huidige stelsel bij canonherzieningen doet (25% tot 40% depreciatie op de grondwaarde) en anderzijds om het voor erfpachters interessant te maken om over te stappen van voortdurend naar eeuwigdurend. (p. 6). Bij een en ander volgt de gemeente het advies van de GWC "om de grondwaarde residueel te bepalen door de WOZ-waarde te verlagen met de opstalwaarde, waarbij de opstalwaarde wordt bepaald door vermenigvuldiging van de herbouwkosten met de verouderingsfactor. Het college neemt dus het advies over om de residuele methode als uitgangspunt voor de grondwaarde te hanteren."(p. 7).

Het probleem is nu, dat de gemeente streeft naar het opnieuw vaststellen van de grondwaarde bij het omzetten naar eeuwigdurende erfpacht, dus alsof er sprake is van een nieuwe uitgifte. En dan gaat het eerder besproken vraagstuk van de allocatie van de opgetreden marktwaardestijging van het vastgoed weer spelen. Dat kan leiden tot grote betalingen door erfpachters en hogere woonlasten. Dat is op zich vreemd, want de gemeente preekt stabiele woonlasten, maar blijkbaar pas alleen nadat de bewoners in één klap op hogere woonlasten zijn gebracht. Hoe dit nu op te lossen?

8.2. Een voorbeeld

Daartoe gaan wij uit van twee voorbeelden.

Voorbeeld 1

- Rooswijck 8 in Amsterdam Buitenveldert
- Appartement op 3e verdieping op gemeentelijke erfpacht
- Bouwjaar 1963
- Erfpachtvoorwaarden AB 1955, uitgegeven op 2-8-1961, eerste tijdvak 75 jaar
- Oppervlakte: 86 m^2 (GO, tenminste dat wordt hier verondersteld)
- Inhoud: 275 m^3
- Vraagprijs op Funda: € 250.000 (is ook veronderstelde verkoopprijs)
- Laatste WOZ-waarde: € 212.248 (bij benadering)
- Erfpachtsituatie: een vaste canon van € 131,59 per jaar tot 15-1-2036
- Grondwaarde bij uitgifte: NLG 4.149 (€1.886)
- Het betreft een appartementsrecht in een 'normale' VVE



Voorbeeld 2

- Jan Evertsenstraat 541 in Amsterdam West
- Appartement op de 5e verdieping op gemeentelijke erfpacht
- Bouwjaar 2008
- Erfpachtvoorwaarden AB 2000
- Oppervlakte: 86 m^2
- Inhoud: 220 m^3
- Eigen overdekte parkeerplaats
- Erfpachtrecht verkocht op 22-10-2015 voor € 250.000

- Laatste WOZ –waarde: € 198.000,- (bij benadering)
- Erfpacht situatie: afgekocht tot 1-3-2056
- Afkoopsom bij uitgifte: € 20.676
- Het betreft een appartementsrecht in een 'normale' VVE



Wij veronderstellen nu dat er eind 2017 een omzetting van de huidige voortdurende erfpachtrechten in beide voorbeelden naar eeuwigdurende erfpacht plaats vindt.

De vraag die wij ons hier stellen is als volgt.
Stel dat eind 2017 de gemeente de (nieuwe) eigenaar van deze erfpachtrechten een aanbod gaat doen voor een omzetting van de voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht, hoe zou dat omzettingsvoorstel er dan uit zien bij de huidige denkbeelden van de gemeente?

Voorbeeld Rooswijck 8
Wanneer de huidige denkbeelden van de gemeente worden gevolgd[17], dan zou er eind 2017 een afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht worden vastgesteld ter waarde van:

a. de contante waarde eind 2017 van de nog te betalen (vaste) canons (van € 131,59 per jaar) tot eind 2035 (het eind van het tijdvak). Dit is een bedrag per eind 2017 van € 1.990
   +
b. de contante waarde eind 2017 van de grondwaarde eind 2035 na aftrek van depreciatie. Eind 2035 bedraagt de grondwaarde voor depreciatie maar liefst € 134.184.

Per saldo zou dit resulteren in een totale afkoopsom eind 2017 van € 73.708 (zie bijlage 3).
Zou de erfpachter die het pand eind 2015 heeft gekocht voor € 250.000 kosten koper dit bedrag van € 73.708 eind 2017 'extra' gaan betalen? Of zou hij een bijbehorende vaste canon voor de toekomst gaan betalen van € 1.478 per jaar? Wij vrezen van niet. De contante waarde van de vaste huidige canons vanaf eind 2017 tot 2036 bedraagt maar € 1.990. Dat bedrag wil hij mogelijk wel betalen. Veel meer betalen dan eenmalig een paar duizend euro zal hij ook niet in zijn verkoopprijs terug zien als hij het pand weer zou verkopen, na zeg 5 of 10 jaar.
Hier doet zich de situatie voor dat de toekomstige lasten van de erfpacht in het huidige systeem voor de erfpachter niet duidelijk zijn en dan gaat het vooral om wat er gaat gebeuren aan het

[17] Wel met een canonpercentage dat is aangepast. Ook is niet gerekend met de laatst bekende WOZ-waarde omdat die in 2017 kan zijn aangepast, mede op basis van de bij verkoop gerealiseerde prijs.

eind van het tijdvak (dan opnieuw de residuele grondwaarde vaststellen met de herbouwkosten). Deze onduidelijkheid vertaalt zich ook in het huidige geringe verschil in Amsterdam tussen woningen op erfpacht en min of meer vergelijkbare woningen op eigen grond. De GWC stelt dan ook terecht in antwoorden op vragen over de omzetting dat "om de overgang te versoepelen, een korting van 25 procent hoogstwaarschijnlijk niet gaat werken."(OCA, p. 7). Het is zelfs de vraag of een depreciatie van 40% voldoende zal zijn.

Voorbeeld Jan Evertsenstraat 541

Hoe zou het aanbod voor omzetting er eind 2017 uit kunnen zien gegeven bepaalde gemaakte veronderstellingen?

In dit voorbeeld is er sprake van een afgekochte erfpacht. Hoe gaat de omzetting hier gebeuren? Daarover staat in het rapport van de GWC erg weinig, maar wel bij de beantwoording van de vragen, zoals weergeven in het Overzicht consultatieronde over advies GWC (OCA). In vraag 13 op p. 9 staat wat het advies is van de GWC over het verrekenen van al afgekochte erfpacht bij omzetting naar eeuwigdurende erfpacht. Zo valt daar te lezen:

"In deze gevallen zal eerst de canon moeten worden bepaald voor eeuwigdurende erfpacht zoals aangegeven in ons rapport. Vervolgens moet worden bepaald welk deel van het al afgekochte erfpachtrecht kan worden toegewezen aan de nog resterende jaren tot de volgende herziening. Hiertoe gaat men *terug naar het moment van afkoop*[18] en berekent men de contante waarde van de canonbetalingen tussen het jaar van de aanbieding van eeuwigdurend en het jaar van de volgende herziening. Het aldus gevonden bedrag trekt men af van de contante waarde van de canon voor eeuwigdurende erfpacht. De uitkomst is de te betalen afkoop voor de overgang naar eeuwigdurende erfpacht." (OCA, p. 19).

De vraag die wij ons nu stellen is de volgende. *Gegeven het feit dat bij de Jan Evertsenstraat 541 de canon tot begin 2056 (feitelijk tot 1-3-2056) is afgekocht. Wat zou er dan moeten worden betaald als er eind 2017 sprake zal zijn van een omzetting?*

Het antwoord hierop is het volgende.

- Bij omzetting eind 2017 zou de residueel bepaalde grondwaarde na depreciatie (van 25%) € 44.119 bedragen (zie voor de berekening bijlage 4)[19].
- Dit zou bij een verondersteld canonpercentage van 2,5% eind 2017 leiden tot een theoretische vaste jaarcanon van € 1.102,97.
- Tot in de eeuwigheid gerekend heeft die canon een waarde ter grootte van de grondwaarde na depreciatie, namelijk € 44.119.

[18] De ratio hiervan ontgaat ons (zie verder hierna).

[19] Hierbij is niet gerekend met de laatst bekende WOZ waarde omdat die per eind 2017 (dan per eind 2016) vermoedelijk is gewijzigd, mogelijk mede door de verkoop in kwestie. De residuele grondwaarde is berekend met de marktwaarde van het erfpachtrecht, dus met de gerealiseerde verkoopprijs.

- De contante waarde van de al eerder afgekochte theoretische canons vanaf 2017[20] tot eind 2055 bedraagt € 30.206 (berekend met de afkoopsom en het – veronderstelde - geldende canonpercentage eind 2008).
- Wanneer wij vervolgens de contante waarde van de al eerder afgekochte theoretische canons (van € 30.206) af trekken van de contante waarde van de nieuwe canons vanaf 2017, ofwel van de grondwaarde na depreciatie per die datum (van € 44.119), dan zou er bij omzetting naar eeuwigdurende erfpacht een bedrag moeten worden betaald van € 13.913.

Het bij te betalen bedrag bij omzetting van afgekochte erfpacht van € 13.913 is veel lager dan in het voorbeeld van Rooswijck 8 (namelijk € 73.708). Dat komt door de lage oude vaste canon (van € 131,59) bij Rooswijck 8. Toch is het bij het voorbeeld van de Jan Evertsenstraat 541 ook maar de vraag of de erfpachter de voortdurende erfpacht gaat omzetten naar eeuwigdurende erfpacht, tenminste bij de huidige denkbeelden hierover van de GWC / de gemeente. Overigens lijkt ons de geschetste methode in de praktijk niet te 'verkopen'. De erfpachter zal in de praktijk immers denken: ik heb afgekocht tot eind 2056 en tot dat moment hoef ik dus niets te betalen. En wat ik in of vanaf 2056 moet betalen, is, contant gemaakt naar het heden, immers niet zo veel. Het is zo ver weg! Wat die erfpachter zich niet realiseert, is, dat de voorgestelde methode voor het afkopen tot eind 2056 niet uitgaat van een 'afgekochte & vrijgestelde' tijd, maar van een 'vrijgestelde' waarde van afgekochte theoretische canons, ter waarde in ons voorbeeld van € 30.206. Dat is lastig uit te leggen en ook discutabel.

8.3. Tussenconclusie voorbeeld

Omzetting van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht gaat bij de huidige denkbeelden van de GWC / gemeente de erfpachter veel geld kosten. Het kan dan gaan om bedragen boven € 100.000. Dat zal vooral het geval zijn bij lang geleden uitgegeven erfpachtrechten met een nominaal vaste canon. Maar ook bij niet zo lang geleden afgekochte erfpachtrechten zou er flink moeten worden betaald, ook al is de erfpacht nog voor decennia afgekocht. Dit komt door de gekozen systematiek waarin niet wordt verondersteld dat de tijd is afgekocht, maar de toenmalige waarde. En die is nu veranderd! In feite komen de hoge omzettingskosten voort uit het eerder genoemde idee van de gemeente dat bij omzetting er als het ware sprake zou moeten zijn van een nieuwe erfpachtuitgifte, tegen de marktprijzen van nu. Dat is natuurlijk niet iets waar de erfpachter rekening mee heeft gehouden. De GWC heeft terecht geconstateerd dat een dergelijke wijze van omzetting niet gaat lukken, ook niet bij het veronderstelde depreciatiepercentage van 25%.

[20]De ratio van teruggaan naar het moment van afkoop, zoals wordt voorgeschreven, ontgaat ons overigens, want het gaat hier om twee verschillende meetmomenten (2008 en 2017), die niet met elkaar kunnen worden vergeleken. Het leidt verder tot een veel lager bedrag dan de contante waarde gemeten per eind 2017. Dit komt omdat gemeten op eind 2017 de cash flows eerder vallen dan gemeten op eind 2008.

8.4. Hoe zou de omzetting dan wel kunnen worden vormgegeven?

Er zijn veel mogelijke oplossingen. De vraag is waaraan de omzetting zou moeten voldoen. Die eisen zouden naar onze mening moeten zijn:

- Kostenneutraal voor de gemeente (is eis van de gemeente).
- Het moet leiden tot een substantieel aantal omzettingen, want anders heeft het tussentijds aanbieden van omzetting geen zin. Dan zou beter kunnen worden gewacht tot tijdvakherzieningen om de omzetting te realiseren. In Den Haag kocht ruim de helft en in Rotterdam bijna de helft van de erfpachters de erfpacht eeuwigdurend af (bij een depreciatie van 45% resp. 40% op de grondwaarde.[21]
- Alle erfpachters moeten in beginsel gelijk worden behandeld; er mag geen ongelijkheid ontstaan tussen erfpachters in dezelfde situatie.
- Er dient rekening gehouden te worden met al vooruitbetaalde canons. Het mag niet zo zijn dat de erfpachter voor een bepaald jaar de canon twee keer gaat betalen.
- Er zou zo min mogelijk naar het verleden moeten worden gekeken. Want dit geeft tal van praktische problemen, mede omdat er in het verleden tal van kortingen en bijzondere constructies zijn toegepast.
- Een omzettingsaanbod moet marktconform zijn.
- Het moet een eenvoudig aanbod zijn dat door erfpachters goed is te begrijpen en is na te rekenen.
- Er moet rekening worden gehouden met de periode waarmee een erfpachter in zijn denken rekening houdt bij zijn beslissingen in financiële zin. Want anders komt een afkoop niet terug bij verkoop op een moment na de afkoop.

Er zijn verschillende wegen in beginsel te bewandelen. Hordijk, c.s. (2015) zoeken het vooral in het depreciatiepercentage dat hoger zou moeten zijn dan de huidige 25%. Zij stellen voor proeftaxaties te laten verrichten ter onderbouwing van het vast te stellen waarde drukkende effect / depreciatie. Ook pleiten zij voor het Haagse systeem, waarbij, om allocatievraagstukken te vermijden, wordt uitgegaan van de waarde van een vervangende bouwkavel en deze met 45% te depreciëren vanwege het waardeverschil tussen de waarde van in erfpacht uitgegeven bebouwde grond en onbebouwde bouwgrond. Ook is het denkbaar terug te grijpen naar de historische grondquote (=grondwaarde / totale waarde van het pand), en die verleggen naar het moment van afkoop. Dan wordt de opgetreden waardevermeerdering van het recht van erfpacht sedert de uitgifte op basis van dit percentage verdeeld tussen de gemeente als grondeigenaar en de erfpachter.

Wij stellen een andere benadering voor. Want waarom zou er moeten worden uitgegaan van de veronderstelling dat er bij omzetting als het ware sprake is van een nieuwe erfpacht uitgifte en

[21] Zie: Hordijk, c.s., 2015, p. 2.

waarom zou er dan weer residueel moet worden gerekend met dan geldende marktprijzen? Er is geen nieuwe uitgifte en die kan er ook niet zijn, want er is dan feitelijk ook geen bouwrijpe grond om uit te geven.

Het is veel eenvoudiger uit te gaan van het juridisch kader, waarin de marktwaarde van het recht op vol eigendom van de grond met de opstallen erop, gelijk is aan de marktwaarde van het recht van opstal (dat de erfpachter al heeft betaald en in bezit heeft) en de (markt) waarde van het bloot-eigendom van de grond, plus mogelijk waardeverlies door 'insnoerende' beperkingen van de erfpachtconstructie, die niet gelden bij eigen grond. Zie de samenhang in de onderstaande afbeelding. Als eeuwigdurende erfpacht min of meer dezelfde rechten krijgt als eigen grond, dan zou het volstaan als de erfpachter bij omzetting gaat betalen voor de (markt)waarde van het bloot-eigendom van de grond, waarop hij met zijn erfpachtrecht 'zit'. Want dat bloot-eigendom had hij niet en kan hij nu min of meer kopen. Dan hoeft hij natuurlijk niet te betalen voor het waardeverlies uit hoofde van de 'insnoerende' beperkingen van de erfpachtconstructie, want die zullen dan nog wel zijn, tenminste als de erfpachtvoorwaarden op dit terrein niet veranderen.



Dit idee heeft als groot voordeel dat de erfpachter bij omzetting gaat betalen voor wat hij feitelijk nu kan waarnemen als zijn last uit hoofde van zijn erfpachtrecht. Stel dat hij jaarlijks een canon moet betalen, zoals in ons voorbeeld van Rooswijck 8, dan realiseert hij zich dat hij na omzetting en betaling daarvoor die canon niet meer hoeft te betalen. Dat maakt de kans veel groter dat veel erfpachters vrijwillig mee zullen werken aan omzetting. In feite sluit dit ook aan op de korte termijn horizon van mensen. De meeste mensen kijken niet veel langer vooruit dan 10 à 20 jaar. Meestal nog korter. Voor de ontwikkelingen na 10 à 20 jaar zal menig erfpachter denken aan 'wie dan leeft, die dan zorgt'. Dit is belangrijk want dit gedrag komt ook terug in de marktprijzen van erfpachtrechten. Want vrijwillige omzetting gaat alleen gebeuren als 'bijbetalingen' voor omzetting naar eeuwigdurende erfpacht terug komen in een marktwaardestijging van erfpachtrechten. Want anders schiet de erfpachter er bij in als hij na omzetting zijn woning (in feite zijn erfpachtrecht) verkoopt.

De vraag is nu hoe moet de marktwaarde van het recht op bloot-eigendom (op de grond) worden bepaald? Het zou mooi zijn als dit soort rechten regelmatig zouden worden verkocht. Maar dit gebeurt zelden en particuliere erfpacht is ook niet het ware. Een aanknopingspunt geeft de fiscale wetgeving. Die stelt de waarde vast op 17 keer de feitelijke jaarcanon.[22] Ook is het denkbaar de waarde van bloot-eigendom vast te stellen door te kijken naar verschillen in marktwaarde tussen vergelijkbare panden op eigen grond en op erfpachtgrond. Die verschillen zijn tot nu toe in Amsterdam overigens gering, wat weer voort komt uit de korte termijn horizon van mensen, uit de als laag ervaren canonlasten (mede door de fiscale aftrekbaarheid ervan) en uit gebrek aan informatie, kennis en voorlichting over wat er gaat gebeuren bij een tijdvakherziening.

In dit kader en gegeven de beschreven eisen denken wij aan het volgende.

- Voor erfpachtrechten met lopende, al dan niet geïndexeerde, periodieke canonbetalingen: omzetten naar eeuwigdurende erfpacht tegen betaling van 17 jaar de waarde van de nog lopende jaarlijkse canonbetalingen. Voor vaste nominale canons komt dit neer op 17 x de feitelijke vaste jaarcanon en voor geïndexeerde canons de optelsom van de toekomstige geïndexeerde jaarcanons, waarbij dan een veronderstelde inflatie (indexatie) moet worden vastgesteld. In het voorbeeld van Rooswijck 8 zou dit neerkomen op betaling van 17 x € 131,59 = € 2.235, 50. Dit is wat meer dan de contante waarde van de te betalen canons tot het eind van het tijdvak, want die was tot 2036 € 1.990.
- Voor afgekocht erfpachtrechten: omzetten naar eeuwigdurende erfpacht tegen betaling van 17 jaar de waarde van de nog lopende canonbetalingen. Wanneer de afgekochte periode langer is dan 17 jaar, dan is er dus geen betalingsverplichting. In het voorbeeld van de Jan Evertsenstraat 541, waarbij de canon is afgekocht tot in 2056, zou er dus niets hoeven te worden betaald bij omzetting naar eeuwigdurende erfpacht.
- Wanneer het tijdvak eindigt binnen die periode van 17 jaar na de omzetting is voor de canons na dat tijdvakeinde een andere aanpak op zijn plaats. Dan wordt voorgesteld voor de jaren na tijdvakherziening mee te nemen de canonbetalingen die er zouden zijn geweest, wanneer wordt gerekend met de schaduwgrondwaarde (zie hierna) vermenigvuldigd met het dan verwachte canonpercentage. Omdat niemand de rente voor de toekomst kan voorspellen zou dan het geldende canonpercentage bij omzetting kunnen worden genomen. Wat betreft die schaduwgrondwaarde: vanaf 2000 houdt de gemeente voor alle erfpachtrechten in Amsterdam een schaduwgrondwaarde bij. Die wordt berekend de historische grondwaarde te indexeren[23]. Voor oudere erfpachtrechten is die op basis van de oorspronkelijke grondwaarde ook eenvoudig te berekenen.

[22] De gemeente is overigens bereid (particulier) bloot woningeigendom te kopen tegen 22 keer de canon (zie Raadsbesluit, 3A, 51/208, 25 maart 2011).

[23] Vanaf 2000 met de inflatie minus 1%-punt en daarvoor met de inflatie zonder aftrek.

> Dus stel dat periode van de afgekochte erfpacht in de Jan Evertsenstraat 541 zou eindigen over 10 jaar (en dus niet in 2056), dan zou de afkoopsom bestaan uit: 10 jaar*€ 0 + 7 jaar * de theoretische jaarcanon die wordt berekend op basis van de schaduwgrondwaarde op het moment van afkoop (hier eind 2017).

Voor oude erfpachtrechten met een lage vaste canon en bij oude geïndexeerde erfpachtrechten kan het bovenstaande mogelijk tot vertekende uitkomsten. Daarom is het denkbaar uit te gaan van 'genormaliseerde' canonbetalingen (zie bijlage 5). Maar dan wordt de berekening ingewikkelder en is het voor erfpachters moeilijker na te rekenen.

8.5. Conclusie

Voor het berekenen van de afkoopsom bij omzetting van voortdurende erfpachtrechten naar eeuwigdurende stellen wij voor aan te knopen bij de marktwaarde van het recht van bloot-eigendom van de grond. Want dat is wat de erfpachter min of meer koopt, al wordt het juridisch geen eigen grond, maar eeuwigdurende erfpacht. De marktwaarde van dit bloot eigendomsrecht is te bepalen door de fiscale wetgeving, die de marktwaarde van bloot eigendom in beginsel vast stelt op 17 keer de feitelijke jaarcanon. Deze eenvoudige methodiek heeft als groot voordeel dat de erfpachter de uitkomst zelf ook als erfpachtlast vanuit zijn huidige situatie kan waarnemen, zeker als hij een canon betaalt. De methode sluit ook aan op de korte termijn horizon van mensen. De meeste mensen kijken niet veel langer vooruit dan 10 à 20 jaar. Dit maakt dat zo'n afkoop ook tot uitdrukking kan komen in een marktwaardestijging van het erfpachtrecht na afkoop. Want anders schiet de erfpachter er bij in als hij na omzetting naar eeuwigdurende erfpacht zijn woning (in feite zijn erfpachtrecht) verkoopt. Een en ander maakt de kans groter dat een substantieel aantal erfpachters over gaat tot omzetting van voortdurende naar eeuwigdurende erfpachtrechten. Want als dat niet gebeurt heeft een tussentijdse omzettingsoperatie weinig zin.

9. Samenvatting en conclusies

In dit rapport wordt kritiek geleverd op zowel de door de GWC aanbevolen taxatiemethodiek als op de door de GWC aanbevolen berekening van de canon. In zoverre kan ons rapport worden bezien als een 'battle of experts'. Ook de door SEBA gestelde vragen zijn beantwoord. Gaandeweg onze werkzaamheden kwam bij ons echter de vraag op of de door de gemeente aan de GWC gestelde vragen wel dienstbaar waren aan de doelstelling van de gemeente. De gemeente wenst immers een vlotte, transparante en eenduidige invoering van haar nieuwe grondpolitiek. Dit dwingt om tot een compromis te komen tussen de gemeente als erfverpachter en de honderdduizenden erfpachters, die in dit proces tot elkaar zijn veroordeeld. Zonder werkbaar compromis geen goede en vlotte transitie.

Wij stellen het volgende compromis voor. Voor de gemeente geldt dat zij een redelijke prijs moet krijgen voor het recht waarvan zij ten gunste van de erfpachter afstand doet. Het gaat hier materieel gezien om het recht van bloot eigendom op de grond, al wordt het formeel geen eigen grond. Als andere overheidsinstanties die prijs bepalen op 17 x de canon dan lijkt dat ook voor de gemeente een goed uitgangspunt. Aan de andere kant moet voor erfpachters de prijs te betalen en te financieren zijn en moet dit terugkomen in een stijging van de marktwaarde van hun bezit. Naar ons oordeel is 17x de canon het maximum wat een erfpachter bereid zal zijn te betalen. De erfpachter neemt immers een belangrijk voorschot op de toekomst, maar hij is dan ook wel verlost van onzekerheid in de toekomst.

In 7 topics hebben we de onderwerpen behandeld die ons het meeste opvallen in het rapport van de GWC en de bestuurlijke reactie hierop.

Topic #1 Onduidelijkheid over definities (hoofdstuk 2)
Onduidelijkheid over definities en een tussentijdse verandering van de definitie van grondwaarde.
Het is van uitzonderlijk belang om de verschillende waardebegrippen zuiver te hanteren indien er meerdere zakelijk gerechtigden zijn tot een vastgoedobject. De GWC doet dit in haar rapport Schoon Schip niet. Het recht van vol-eigendom op de grond, het recht van erfpacht op de grond en het recht van bloot-eigendom op de grond hebben marktwaarde. De WOZ-waarde komt ongeveer overeen met de marktwaarde van vol-eigendom. Het is voor de waardebepaling van het vol-eigendom van belang om onderscheid te maken tussen onbebouwde en bebouwde grond. Opstalwaarde en grondwaarde zijn begrippen die gebruikt worden voor de economische verdelingen (allocatie) van de (markt)waarde.

Topic #2 Marktwaarde bij erfpachtrechten (hoofdstuk 3)
Geen aandacht voor de problematiek van het allocatievraagstuk, vooral bij waardestijging. Dit wordt veroorzaakt door gelijk stellen van de opstalwaarde aan de (gecorrigeerde) herbouwkosten.

00463

De GWC adviseert de (afkoopwaarde van de) canon voor eeuwigdurende erfpacht te ontlenen aan de actuele marktwaarde van het vol-eigendomsrecht op de grond ten tijde van het aangaan van het eeuwigdurend erfpacht. Dit is ondeugdelijk. De stelselwijziging van voortdurend erfpacht naar eeuwigdurend erfpacht brengt niet mee dat er nieuwe rechten van erfpacht worden gevestigd. Uitsluitend de overeengekomen periodieke toets vervalt. De GWC maakt dezelfde fout die deskundigen in het verleden maakten bij de herziening. De waardevermeerdering van het recht van erfpacht komt toe aan de bezitter van dat recht, de erfpachter. Bij de overgang naar eeuwigdurende erfpacht moet worden uitgegaan van de bestaande canon, eventueel gecorrigeerd voor geldontwaarding. Het advies van de GWC komt erop neer dat bij de start van het nieuwe -en toe te juichen- systeem nog één keer gebruik, of, zo men wil, misbruik gemaakt wordt van de ondeugdelijke oude methode van canonherziening. Dit staat haaks op het verkregen inzicht dat het voor de toekomst anders moet. Daarom pleiten wij ervoor niet te doen alsof er sprake is van een nieuwe gronduitgifte, met een residuele berekening, maar te doen alsof er sprake is van 'verkoop' van de materiele waarde van het bloot-eigendomsrecht.

Topic #3 De residuele grondwaardemethode (hoofdstuk 4)

Het eenzijdig gebruiken van de residuele grondwaardemethode voor het bepalen van de waarde van de grond.

De uitwerking van de door de GWC gekozen methode staat haaks op de gangbare opvattingen over marktwaarderingen. De GWC heeft op een niet transparante wijze een keuze gemaakt voor een waarderingsmethodiek die uitgaat van het volle eigendom van de totale onroerende zaak, terwijl dat de waarde van het erfpachtrecht had moeten zijn. Dit kan alleen verklaard worden vanuit het begrippenkader van de IVS. De GWC adviseert de gemeente namelijk met behulp van de residuele grondwaardemethode de "worth" voor de gemeente te berekenen en niet de marktwaarde. Hiermee dient de GWC eenzijdig de belangen van de gemeente. Voor het verdelen van de waarde van de volle eigendom van het vastgoedobject over een afzonderlijke opstal- en grondcomponent is de grondquotemethode bij uitstek een geschikte methode. Verder hoort bij iedere marktwaardering altijd een comparatief element ingebracht te worden, dit kan ook toegepast worden voor de waardering van erfpachtrechten en bloot eigendommen.

Topic #4 Depreciatie (hoofdstuk 5)

Er is onvoldoende aandacht voor de problematiek van de depreciatie.

Bij de bepaling van de grondwaarde als canongrondslag zal met depreciatie rekening gehouden moeten worden. Het gaat hierbij in het bijzonder om twee elementen: de marktwaarde van het recht van vol-eigendom versus de grondwaarde als canongrondslag en bebouwd versus onbebouwd. Het toepassen van depreciatie, met een percentage van (maximaal) 40% is in de praktijk ontstaan en inmiddels een geaccepteerd marktgegeven. Als gekozen wordt voor de residuele benadering en volle eigendom, stellen wij voor uit te gaan van een depreciatiefactor van 40%, welke bestaat uit: 15% vanwege de beperkende bepalingen uit de erfpacht, 10% vanwege de gebondenheid van de erfpachter en 15% vanwege de bebouwde staat (op basis van

75440

ervaringsregel betreft dit de sloopkosten). Wij pleiten overigens niet voor een residuele benadering die wel bij een nieuwe erfpacht uitgifte op zijn plaats is.

Topic #5 Veroudering bij de bepaling van de waarde van de opstal (hoofdstuk 6)

Er is onvoldoende nagedacht over het omgaan met veroudering bij de bepaling van de waarde van de opstal via bepaling van de herbouwkosten.

De toepassing van veroudering leidt tot een kunstmatig lage waarde van de opstal (uitgaande van het volle eigendom) en daarmee een kunstmatig hoge waarde van de grond (uitgaande van het volle eigendom). Deze toepassing sluit niet aan bij de gangbare opvattingen uit de theorie en praktijk van het waarderen van vastgoed en heeft een experimenteel karakter. Gezien het kunstmatige en experimentele karakter van de toepassing van veroudering van de opstal, is het onverstandig deze nu toe te hanteren in een grootschalige erfpachtconversie.

Topic #6 Het canonpercentage (hoofdstuk 7)

Er wordt een weinig transparante wijze van de berekening van het canonpercentage voorgesteld.

Gegeven de huidige marktomstandigheden denken wij nu (op 30 december 2015) aan de volgende opbouw van het canonpercentage.

- Effectieve rente staatsleningen met een looptijd van 20 jaar: 1,3% (gemiddeld voortschrijdend over een jaarperiode)
- Opslag voor extra rentekosten gemeente: 0,5%-punt
- Opslag voor debiteurenrisico: 0,1%-punt (nader te onderbouwen)
- Totaal voor 20 jaar: 1,9%

Boven staatleningen komt er dus een opslag van 0,6%-punt. Administratieve kosten worden hiernaast apart in rekening gebracht.

Wij onderschrijven het uitgangspunt dat de betalingsvorm van een eenduidige eenvoud voor alle belanghebbenden moet zijn. En om het dan ook eenvoudig te houden, waarderingsproblemen te voorkomen en om discussies te vermijden, is er veel voor te zeggen in te steken op een algehele afkoop en als alternatief op vaste nominale canonbetalingen (met na zeg 100 jaar een € 0 canon om het nadeel van symbolische canonbetalingen te voorkomen).

Topic #7 Zekerheid over erfpachtkosten, nu en in de toekomst (hoofdstuk 8)

Er wordt niet aangegeven hoe de omzetting naar eeuwigdurende erfpacht gaat voldoen aan het streven erfpachters zekerheid te geven over hun erfpachtkosten, nu en in de toekomst.

Voor het berekenen van de afkoopsom bij omzetting van voortdurende erfpachtrechten naar eeuwigdurende stellen wij voor aan te knopen bij de marktwaarde van het recht van bloot-eigendom van de grond. Want dat is wat de erfpachter min of meer koopt, al wordt het juridisch geen eigen grond, maar eeuwigdurende erfpacht. De marktwaarde van dit bloot eigendomsrecht is te bepalen door de fiscale wetgeving, die de marktwaarde van bloot eigendom in beginsel vast stelt op 17 keer de feitelijke jaarcanon. Deze eenvoudige methodiek heeft als groot voordeel dat de erfpachter de uitkomst zelf ook als erfpachtlast vanuit zijn

00463

huidige situatie kan waarnemen, zeker als hij een canon betaalt. De methode sluit ook aan op de korte termijn horizon van mensen. De meeste mensen kijken niet veel langer vooruit dan 10 à 20 jaar. Dit maakt dat zo'n afkoop ook tot uitdrukking kan komen in een marktwaardestijging van het erfpachtrecht na afkoop. Want anders schiet de erfpachter er bij in als hij na omzetting naar eeuwigdurende erfpacht zijn woning (in feite zijn erfpachtrecht) verkoopt. Een en ander maakt de kans groter dat een substantieel aantal erfpachters over gaat tot omzetting van voortdurende naar eeuwigdurende erfpachtrechten. Want als dat niet gebeurt heeft een tussentijdse omzettingsoperatie weinig zin.

75440

10. Antwoorden op de door SEBA gestelde vragen

SEBA heeft de Marktwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht (MWC) de volgende vragen voorgelegd:

1. Op welke wijze kan het begrip marktwaarde bij bestaande erfpachtsituaties het beste worden toegepast met betrekking tot de 'waarde vol eigendom', 'waarde erfpachtrecht', 'waarde bloot eigendom', 'waarde opstal' en 'waarde grond' ? En hoe verhouden deze waarden zich op een evenwichtige wijze ('fair balance') tot elkaar en in de tijd?

Antwoord vraag 1. In de discussie worden tal van begrippen door elkaar gebruikt. Het gaat dan om juridische en economische begrippen. Om toch enig houvast te geven staat hieronder een overzicht van de verschillende gebruikte begrippen. Ook is aangegeven wanneer er sprake is van een onderlinge samenhang. Verder is aangegeven wat de tijdsdimensie van de verschillende begrippen is.



Tijdsfactor van begrippen

Begrippen	*Tijdsfactor van het begrip zelf*	*Tijdsfactor voor de berekening van de feitelijke waarde*
Marktwaarde	Feitelijk een momentopname	Bij direct vergelijkende methode (voor lege / onverhuurde woningen) door vergelijking te maken met vergelijkbare transacties in het recente verleden. Bij verhuurd vastgoed: inkomstenmethode, door te kijken naar de cash flows in de toekomst en voor de factor, yield of disconteringsvoet naar vergelijkbare transacties in het recente verleden.
Beleggingswaarde ('worth')	Idem	Door de contante waarde te bepalen van het toekomstig nut ('worth') van het vastgoed. Bij verhuurd vastgoed: inkomstenmethode, door te kijken naar de cash flows in de toekomst en voor de factor, yield of disconteringsvoet het vereiste rendement.

2. Welke methode van waarderen (of combinatie) kan, voor de verschillende segmenten in de vastgoedmarkt in Amsterdam, het beste worden toegepast om de waarde onder 1 te taxeren? Wat adviseert u hierbij met betrekking tot:
    a. De verschillende waarden indien de WOZ-waarde wordt gehanteerd voor de marktwaarde van vol eigendom?

Antwoord vraag 2a: Voor koopwoningen (onverhuurd) is de thans gebruikte direct vergelijkende methode (de sales comparison approach) in beginsel aanbevelenswaardig. Gecorrigeerd zou moeten worden voor de ficties in het WOZ waardebegrip. Vanwege het grote aantal taxaties is een modelmatige aanpak gewenst, overigens overeenkomstig de huidige praktijk.
Voor inkomsten genererend vastgoed zou men een inkomstenmethode moeten toepassen, waarbij de yield (BAR/NAR of disconteringsvoet) moet zijn afgeleid uit marktevidence van recent verhandelde vergelijkbare panden in dezelfde markt.

b. Het in stand houden van de verhouding tussen het bloot eigendom- en het erfpachtvermogen gedurende de looptijd?

Antwoord vraag 2b: De waardevermeerdering van het recht van erfpacht komt toe aan de bezitter van dat recht, de erfpachter. Zolang die gebruiksmogelijkheden niet wijzigen kan de prijs ook niet wijzigen. De waardevermeerdering van het recht van erfpacht staat los van de gebruiksmogelijkheden, indien die mogelijkheden niet aan verandering onderhevig zijn geweest. In beginsel heeft de bloot-eigenaar dan ook geen enkel recht op verhoging van de canon enkel vanwege de waardevermeerdering van het recht van erfpacht.

c. De depreciatie voor gebondenheid van partijen en erfpachtbepalingen die het genot van de onroerende zaak beperken?

Antwoord vraag 2c: Depreciatie is uitgewerkt in hoofdstuk 5. In Amsterdam is een depreciatie van 40% van de grondcomponent gangbaar. Dit percentage kan worden opgebouwd uit 10% voor de gebondenheid van partijen, 15% voor contractuele beperkingen in het gebruiksrecht en 15% voor bebouwd versus onbebouwd.

d. De verouderingsfactor voor technische en economische slijtage zoals de GWC deze hanteert?

Antwoord vraag 2d: De verouderingsfactor is uitgewerkt in hoofdstuk 7. Gebruik van een verouderingsfactor is eenvoudigweg niet nodig, wetenschappelijk experimenteel en nog niet toepasbaar op grote schaal.

3. Welke randvoorwaarden acht u redelijk voor de (tussentijdse) overstap naar eeuwigdurende erfpacht, rekening houdende met de antwoorden op de volgende vragen:
   a. Is de gemeente Amsterdam, mede gelet op haar monopolie op de vastgoedmarkt, primair verantwoordelijk voor het op de markt brengen en gedurende langere tijd in omloop houden van erfpachtproducten met ernstige gebreken (niet transparant en onvoldoende duidelijk)?

Antwoord vraag 3a: Ja. Een rechtsgrond voor verhoging van de canon kan zijn gelegen in de afspraken die partijen hebben gemaakt bij het aangaan van de overeenkomst van erfpacht. Dat moet voor beide partijen dan wel duidelijk zijn. In Amsterdam ontbreekt die duidelijkheid. Als de gemeente kennis heeft van, naar haar oordeel, verkeerde prijsvorming van erfpachtrechten (en dat heeft ze al zeer geruime tijd), dan had ze tenminste de markt onophoudelijk hierover moeten waarschuwen. Dit heeft de gemeente (bewust) niet gedaan, waardoor dit haar ook aan te rekenen valt.

b. Is er sprake van voldoende marktwerking om te kunnen spreken van vrijwilligheid bij (tussentijdse) overstap naar eeuwigdurende erfpacht?

Antwoord vraag 3b: Nee, ook als een erfpachter niets van doen wil hebben met de overstap naar eeuwigdurende erfpacht, dan beïnvloed het nieuwe systeem de waarde van zijn huis. Als hij wil (of moet) verkopen, zal een koper de prijs van afkoop van eeuwigdurende erfpacht verdisconteren in het bod. De koper zal vroeger of later toch moeten afrekenen met de gemeente, en zal niet dubbel willen betalen.

Antwoord vraag 3: Wij achten het redelijk dat canon betalende erfpachtrechten kunnen overstappen op basis van de huidige canon, eventueel aangepast voor inflatie, en de canonverplichting eeuwigdurend kan worden afgekocht tegen 17x het canonbedrag (op basis van de fiscale tabel overdrachtsbelasting erfpacht). Voor erfpachtrechten waarvoor het lopende tijdvak is afgekocht achten wij het redelijk om hiervoor dezelfde fiscale tabel te hanteren, waarbij de afkoopfactor het verschil is tussen de factor die correspondeert met de nog resterende looptijd van het afgekochte tijdvak en de maximale factor 17. Het canonbedrag kan worden berekend door de schaduwgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage.

4. Bij een (tussentijdse) overstap naar eeuwigdurende erfpacht wil de gemeente dat de huidige afspraken tussen de gemeente en erfpachter worden meegenomen in het aanbod voor een nieuw contract. Wat adviseert u bij de overstap als redelijke regeling met betrekking tot:
    a. De noodzakelijkheid van een nieuw contract en welke partij de kosten die hiermee gemoeid zijn draagt?

Antwoord vraag 4a: De gemeente kan in nieuwe AB vastleggen dat ze vanaf heden afziet van canonherziening einde tijdvak voor oude contracten. Hiermee wordt voorkomen dat de erfpacht opnieuw wordt uitgegeven en dat overdrachtsbelasting over de grondwaarde betaald moet worden.

Verder geldt, dat er alleen op vrijwillige basis een nieuw erfpachtcontract kan komen in een lopend tijdvak. De partij die dat wil zou in beginsel de kosten ervan moeten dragen. Dus als de gemeente een erfpachter tot een tussentijdse omzetting probeert te verleiden, dan ligt het voor de hand dat de gemeente bijdraagt in de kosten, overigens als onderdeel van een totaal aanbod.

    b. Het bedrag van vooruitbetaalde canon (afkoopsom) voor zover deze (tenminste) gelijk is aan de door de gemeente en/of deskundigen vastgestelde grondwaarde?

Antwoord vraag 4b: Zie antwoord vraag 3.

    c. De canon (de verschuldigde geldsom) indien deze bij uitgifte/canonherziening gebaseerd is op een nominale marktrente en tevens periodiek geïndexeerd is op basis van de inflatie?

Antwoord vraag 4c: Op zich is het goed mogelijk in plaats van een kostendekkende canon een geïndexeerde canon overeen te komen. De vraag is wel of hiermee aan de doelstelling wordt

voldaan om de erfpachters zekerheid te geven over hun erfpachtkosten in de toekomst. Een aftoppingsregeling voor hoge inflatiepercentages zou dan op zijn plaats zijn. Aangezien niemand de toekomst kan voorspellen en de veronderstellingen die zijn gemaakt voor de berekening met grote mate van zekerheid niet zullen uitkomen, leidt dit uiteindelijk tot een verliezer en een winnaar. Dit geeft discussies die men als gemeente niet zou willen hebben. Het zou dan verstandig zijn geïndexeerde canonregelingen aan een tijdslimiet te binden (hooguit 10 jaar zoals in het 'Haagse' model) en om daarna weer opnieuw afspraken te kunnen maken over de canon.

d. De waarde van het vervallen van de canonherziening einde tijdvak, van de extra ruimte voor volume uitbreiding, van het verschil in bestemming en van het verschil in buurten?

Antwoord vraag 4d: Het vervallen van onduidelijke en niet transparante bepalingen kan niet ten nadele van de erfpachter worden uitgelegd. De gemeente is hier als grootgebruiker van de erfpachtvoorwaarden primair verantwoordelijk voor. Verschil in waarde van buurten is verwerkt in de vaststelling van de grondwaarde bij uitgifte. Bij wijziging van de erfpachtbestemming zal ook in de toekomst het erfpachtcontract worden aangepast en het waardeverschil worden verrekend.

e. De waarde van introductie en/of wijziging van de indexering van de canon, van het verbod van opzegging door de erfpachter, van het verbod op uitgifte in ondererfpacht, van anti speculatie bedingen en van andere beperkende erfpachtbepalingen.

Antwoord vraag 4e: Voor de introductie en/of wijziging van de indexering van de canon zij verwezen naar wat hiervoor is opgemerkt. Bij het verbod van opzegging door de erfpachter zou de huidige praktijk kunnen worden gecontinueerd. Het komt zeer weinig voor en vooral vanwege een probleem. De samenleving is niet gebaat bij terreinen waarop vanwege een discussie niet wordt gebouwd of van een bouwval dat niet wordt getransformeerd. Het verbod op uitgifte in ondererfpacht, anti speculatie bedingen en andere beperkende erfpachtbepalingen zou wat ons betreft gehandhaafd kunnen worden, mits er uitzonderingen mogelijk zijn, om goede redenen.

f. En adviseert u bij hierbij onderscheid te maken tussen particuliere-, maatschappelijke- en commerciële erfpachters?

Antwoord vraag 4f: Ja, in dit rapport hebben wij ons gericht op particuliere erfpachters van woningen. Voor maatschappelijk- en commercieel vastgoed kunnen andere overwegingen een rol spelen.

5. Welke rendementseis over de grondwaarde (of bandbreedte) is redelijk als canonpercentage bij nieuwe erfpacht uitgiften, waarbij tegemoet wordt gekomen aan de wens van het college van B&W Amsterdam om de huizenprijzen niet langer af te romen,

00463

bij een al dan niet jaarlijks geïndexeerde canon?

Antwoord vraag 5: Het canonpercentage is in hoofdstuk 7 uitgewerkt. Het is van belang na te gaan waaraan het canonpercentage zouden moeten voldoen. Wij denken dan aan: kostendekking voor de gemeente, evenwichtig voor het lange termijn rendement van zowel opstal- als grondcomponent, het moet zo stabiel mogelijke woonlasten voor de erfpachters geven, het moet keuzemogelijkheden geven, het moet zo mogelijk 'verhuisneutraal' zijn, het moet marktconform zijn en tenslotte niet te grote administratieve lasten opleveren. Op basis van de huidige marktgegevens achten wij een nominaal canonpercentage van 1,9% redelijk.

75440

Bijlage 1

Een greep uit de vele voorbeelden van onzuiver gebruik van waardebegrippen in 'Schoon Schip'

1.Op blz 11 onder 1.1 sub 3 staat de vraag: "Hoe kan de koopsom van de grond worden bepaald als de gemeente de grond verkoopt?" In juridische terminologie zal zijn bedoeld: hoe kan de prijs worden bepaald die de erfpachter moet vergoeden aan de gemeente, wanneer hij het bloot-eigendomsrecht van de gemeente wil kopen?

Hier wordt dus met "de koopsom van de grond" de waarde van het bloot-eigendomsrecht bedoeld en niet de waarde van het volle-eigendomsrecht, want de gemeente bezit het volle-eigendomsrecht niet meer en kan dat dus ook niet verkopen.

2.op blz 14 onder 1.3.2. staat bij de 2e bullet: "wat de geschatte stijging van de grondwaarde betreft ..."; bedoeld zal zijn de stijging van de waarde van het recht van erfpacht op de grond; de waarde van het bloot-eigendomsrecht kan worden afgeleid uit de canon en hoeft niet geschat te worden.

3. op blz 28 staat onder 4.2.3: "op de markt worden objecten gekocht en verkocht"; in geen notariele akte zal men deze formulering vinden; zo'n akte vermeldt dat het recht van erfpacht op een kadastraal perceel wordt verkocht en geleverd. Het object heeft geen marktwaarde, maar het recht van erfpacht heeft marktwaarde.

4. op blz 30 bovenaan staat: "De waarde van het volle eigendom als uitgangspunt nemen heeft als voordeel dat daarvoor voldoende referentietransacties zijn." Op blz 35 onder 5.3.1 staat echter: "Aangezien er weinig transacties op eigen grond in Amsterdam zijn ...". Dit is met elkaar in tegenspraak. Juist voor de waarde van het recht van erfpacht zijn er veel referentietranacties.

5.Op blz 31 onder 4.4 staat: "In de tabellen 4.1, 4.2 en 4.3 presenteren wij schematisch de voor- en nadelen van de beschreven methodieken voor het bepalen van de grondwaarde van het erfpachtrecht." Wat wordt precies bedoeld met "de grondwaarde van het erfpachtrecht"? Is dat een afgesplitst gedeelte van de waarde van het recht van erfpacht? Of bedoelt men de waarde van het recht van bloot-eigendom?

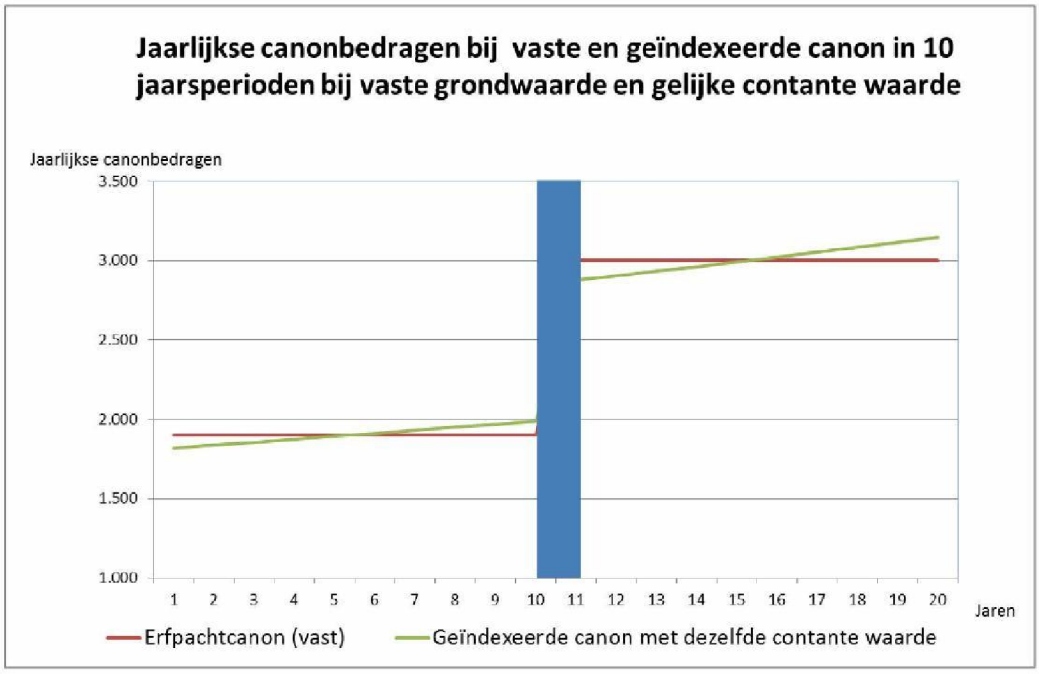
Bijlage 2

Een voorbeeld van een vaste en een geïndexeerde canonbetaling in het 'Haagse model'

In dit voorbeeld is het volgende verondersteld.

- Een vaste grondwaarde van € 100.000
- Een canonpercentage van 1,9%[24] in het begin van jaar 1
- Twee 10 jaarsperioden
- Dit levert een vaste nominale canon van € 1.900 per jaar voor de eerste 10 jaar.
- Stel dat eind jaar 10 de rente is gestegen en er dan een canonpercentage zou gelden van 3%.
- Dan zou de jaarcanon voor de tweede 10 jaar € 3.000 bedragen.

In plaats van nominaal vaste canons in iedere 10 jaarsperiode zou er ook voor kunnen worden gekozen die te indexeren voor een periode van 10 jaar. Dit gebeurt dan zodanig dat de contante waarde van geïndexeerde canons over de 10 jaar gelijk is aan die van de nominaal vaste canons. Dit leidt met twee vaste 10-jaarsperioden tot een canonbeloop dat in onderstaande grafiek is weergegeven. Voor de gemaakte veronderstellingen zij verwezen naar onderstaand overzicht.



[24] Hierbij is er in dit voorbeeld van geabstraheerd dat bij 10 jaar het canonpercentage ceteris paribus lager is dan de 1,9%, omdat die is vastgesteld op 20 jaar.

Voorbeeld berekening vaste en variabele canon	
Veronderstellingen:	
Grondwaarde in €	100.000
Verwachte inflatie in de toekomst in % per jaar	1,0%
Disconteringsvoet (voor contant maken canonbetalingen) begin jaar 1	1,9%
Disconteringsvoet (voor contant maken canonbetalingen) begin jaar 11	3,0%
Canonpercentage begin jaar 1	1,9%
Canonpercentage begin jaar 11	3,0%
Alle bedragen worden ontvangen aan het eind van het jaar	

In de grafiek is duidelijk het verschil in beloop te zien tussen het beloop van de vaste canonbetalingen en de geïndexeerde canonbetalingen. De stijging van de canonbedragen tussen de eerste 10-jaarsperiode en de tweede 10-jaarsperiode in de grafiek komt alleen voort uit een veronderstelde stijging van de marktrente (en dus ook van het canonpercentage) van jaar 1 tot jaar 10.

Het grootste nadeel ook hier is dat de geïndexeerde canon alleen kan worden berekend met een veronderstelde inflatie voor de periode in kwestie (in dit geval voor 10 jaar). Dit komt omdat – zoals gezegd - de variabele aanvangscanon zo wordt berekend, dat de contante waarde van de met de inflatie stijgende variabele canonbedragen (over 10 jaar gemeten) gelijk wordt aan de contante waarde van de vaste canonbedragen over die 10 jaar gemeten. De feitelijke inflatie zal vrijwel altijd afwijken van de veronderstelde inflatie en dan is er een winner en een verliezer. Dat kan leiden tot discussies, vooral bij forse afwijkingen tussen de geprognosticeerde inflatie en de feitelijke inflatie. Ook geeft een geïndexeerde canon mogelijk bij verhuizing en verkoop van het erfpachtrecht in de 10 –jaars rentevaste periode problemen geven. Want in het begin heeft de (eerste) erfpachter als het ware nominaal te weinig betaald (in vergelijking met een vaste nominale canon) en de opvolgende erfpachter komt dan met nominaal hogere lasten te zitten. Dan ontstaat hetzelfde probleem als geschetst bij het idee van een annuïtaire 'spaar- of afloscanon'.

Bijlage 3

Berekening afkoopsom bij omzetting naar eeuwigdurende erfpacht van het appartement Rooswijck 8

Hierbij maken wij de volgende veronderstellingen.

Rooswijck 8	
Veronderstellingen:	
Rooswijck 8	
Funda vraagprijs = Markwaarde erfpachtrecht eind 2015, in € [1)]	250.000
WOZ-waarde (verondersteld)	250.000
Oppervlakte in m^2 GO	86
Tijdvak-duur tot	15-1-2036
Canon per jaar	131,59
Afkoopsom	n.v.t.
Indexatie	n.v.t.
Het appartemensrecht wordt eind 2015 gekocht door een nieuwe erfpachter	
Stijging marktwaarde = stijging WOZ-waarde per jaar voor toekomst	3,0%
Huidige herbouwkosten per m^2 GO incl. BTW en bijkomende kosten in € [2)]	2.043
Totale huidige herbouwkosten van het appartement in €	175.705
Stijging herbouwkosten per jaar voor toekomst	3,0%
Begin huidige tijdvak (van 50 jaar) (aan eind van het jaar)	1985
Eind huidige tijdvak: eind (feitelijk tot 15-1-2036)	2035
Datum omzetting van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht: eind	2017
Huidige (vaste) jaarcanon in €	131,59
Disconteringsvoet (voor contant maken canonbetalingen)	1,9%
Canonpercentage eind 2017 bij omzetting	2,5%
Depreciatie (korting op residueel berekende grondwaarde wegens gebondenheid partijen)	25,0%
Alle bedragen worden ontvangen aan het eind van het jaar	
1) Hier wordt er aan voorbij gegaan dat er een vast afrekenmoment (1-1-2014) is afgesproken, alsook een peildatum van de WOZ bechikkingen van 2015.	
2) De herbouwkosten zijn gebaseerd op publicatie [Her]bouwkosten woningen, 2015, Vastgoedmarkt, Flat normaal, p. 171, € 1.535 per m2 NVO excl. BTW. Hier is 10% aan bijkomende kosten bijgeteld, ook conform genoemde publicatie en vervolgens de BTW (21%).	

Dit leidt tot de volgende uitkomsten, waarbij de jaren na 2018 niet meer zijn weergegeven.

		0	1	2	3
	Jaren	**2015**	2016	2017	2018
a	Marktwaarde	250.000	257.500	265.225	273.182
b	Opstalwaarde = herbouwkosten	175.705	180.976	186.406	191.998
c = b- a	Residuele grondwaarde voor depreciatie	74.295	76.524	78.819	81.184
d = 25%*c	Depreciatie	18.574		19.705	
e = c - d	Grondwaarde na depreciatie	55.721		59.114	
f = e / 86	Grondwaarde na depreciatie per m^2 GO	648		687	
g = e / a	Grondquote	22,3%		22,3%	
h	Oude erfpachtcanon (vast t/m 2035)	131,59	131,59	131,59	131,59
i = CW(h)	Contante waarde van alle toekomstige oude vaste canons	2.173		1.990	
j = h + e	Erfpachtcanon + grondwaarde na depreciatie eind tijdvak (eind 2035)	131,59	131,59	131,59	131,59
k = CW(j)	Contante waarde canons + grondwaarde na depreciatie aan eind tijdvak (eind			73.708	

Bijlage 4

Berekening afkoopsom bij omzetting naar eeuwigdurende erfpacht van het appartement Jan Evertsenstraat 541

Hierbij zijn de volgende veronderstellingen gemaakt.

Jan Evertsenstraat 541, 1061 XZ Amsterdam	
Veronderstellingen:	
Jan Evertsenstraat 541, 1061 XZ Amsterdam	
Verkoopprijs = Markwaarde erfpachtrecht eind 2015 (feitelijk op 22-10-2015) in €	250.000
WOZ-waarde verondersteld (feitelijk € 198.000)	250.000
Oppervlakte in m^2 GO	86
Tijdvak-duur tot	2056 (feitelijk tot 1-3-2056)
Canon per jaar	n.v.t.
Afkoopsom in 2008	20.676
Cononpercentage in 2008 (verondersteld)	6,0%
Indexatie	n.v.t.
Het appartemensrecht wordt eind 2015 gekocht door een nieuwe erfpachter	
Stijging marktwaarde = stijging WOZ-waarde per jaar voor toekomst	3,0%
Huidige herbouwkosten per m^2 GO incl. BTW en bijkomende kosten in € [2)]	2.400
Totale huidige herbouwkosten van het appartement in €	206.400
Stijging herbouwkosten per jaar voor toekomst	3,0%
Begin huidige tijdvak (van 50 jaar) (aan eind van het jaar)	2006
Datum omzetting van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht: eind	2017
Huidige (vaste) jaarcanon in €	n.v.t.
Disconteringsvoet (voor contant maken canonbetalingen)	1,9%
Canonpercentage eind 2017 bij omzetting	2,5%
Canonpercentage per eind tijdvak (eind 2055)	3%
Depreciatie (korting op residueel berekende grondwaarde wegens gebondenheid partijen)	25,0%
Alle bedragen worden ontvangen aan het eind van het jaar	
1) Hier wordt er aan voorbij gegaan dat er een vast afrekenmoment (1-1-2014) is afgesproken, alsook een peildatum van de WOZ bechikkingen van 2015.	
2) De herbouwkosten zijn gebaseerd op publicatie [Her]bouwkosten woningen, 2015, Vastgoedmarkt met een vergelijkbaar appartement. Hier is 10% aan bijkomende kosten bijgeteld, ook conform genoemde publicatie en vervolgens de BTW (21%).	

Die leiden tot de volgende berekeningen (vanaf jaar 2023 tot 2056 niet weergegeven)

Bijlage 4

Berekening kosten omzetting van al afgekochte erfpacht conform methode van GWC maar dan gemodificeerd (niet gerekend vanaf jaar afkoop)

		0	1	2	3	4	5	6	7	8
	Jaren	**2015**	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
a	Marktwaarde	250.000	257.500	265.225						
b	Opstalwaarde = herbouwkosten	206.400	206.400	206.400						
c = b- a	Residuele grondwaarde voor depreciatie	43.600	51.100	58.825						
d = 25%*c	Depreciatie	10.900		14.706						
e = c - d	Grondwaarde na depreciatie	32.700		44.119						
f = e / 86	Grondwaarde na depreciatie per m^2 GO	380		513						
g = e / a	Grondquote	13,1%		16,6%						
h	Canonpercentage			2,5%						
i = e*h	Theoretische erfpachtcanon vanaf eind 2017				1.102,97	1.102,97	1.102,97	1.102,97	1.102,97	1.102,97
j = i / h	Contante waarde van alle toekomstige vaste canons na omzetting			44.119						
k	Theoretisch erfpachtcanon vanaf jaar afkoop (eind 2008) = afkoopsom * historisch canon%				1.240,56	1.240,56	1.240,56	1.240,56	1.240,56	1.240,56
l = CW(k) tot 2036	Contante waarde van alle 'alle afgekochte canons tot toekomstige herziening'			30.206						
m = j - l	Te betalen bij omzetting van afgekochte erfpacht			13.913						

Bijlage 5

Berekening van afkoopsommen bij 'genormaliseerde' canonbetalingen

Voor oude erfpachtrechten met een lage vaste canon en bij oude geïndexeerde erfpachtrechten kan de voorgestelde berekening (van 17 keer de feitelijke jaarcanon) mogelijk leiden tot vertekende uitkomsten. Bij de eerste leidt het tot lage afkoopsommen, zoals bij Rooswijck 8, en bij al langdurig geïndexeerde canons zou het kunnen leiden tot te hoge bedragen, mede omdat er soms sprake is geweest van dubbele indexatie. Daarom zou het zuiverder zijn om te streven naar de volgende overstapregeling waarbij de feitelijke canons worden vervangen door 'genormaliseerde' jaarcanonbedragen.

Afgekochte erfpachtrechten:

- Schaduw grondwaarde op moment van omzetting * canonpercentage = (fictieve) jaarcanon
- (Fictieve) jaarcanon * 17 = afkoopsom eeuwigdurende erfpacht

Canon betalende erfpachtrechten:

- Schaduw grondwaarde op moment omzetting * canonpercentage = (fictieve) jaarcanon
- (Fictieve) jaarcanon * 17 = afkoopsom eeuwigdurende erfpacht

Door deze systematiek worden alle 'foute' canonberekeningen (dubbele inflatie) uit het verleden rechtgetrokken en is er geen verschil meer tussen afgekochte en (wel of niet geïndexeerde) canon betalende erfpachters voor de afkoopsom.

In ons voorbeeld van Rooswijck 8 zou de voorgestelde berekening bij omzetting eind 2017 leiden tot de volgende afkoopsom eeuwigdurende erfpacht.

- Geraamde schaduwgrondwaarde = € 11.677,75 [25] * canonpercentage eind 2017 van 2,5% = fictieve jaarcanon van € 291,94
- (Fictieve) jaarcanon van € € 291,94 * 17 = € 4.963,05 aan afkoopsom eeuwigdurende erfpacht

[25] Hierbij is gebruik gemaakt van de historische grondwaarde van NLG 4149 (€1885,91) geïndexeerd vanaf 1962 met een gemiddeld inflatiepercentage voor de periode 1962 - 2017 van 3,5%.

Bronnen:

- Francke, drs. M.K. en drs. E. Wilders, 1996, Erfpacht Een onderzoek naar de invloed van erfpacht op verkoopcijfers in het kader van de Wet WOZ, Amsterdam
- Frijns, J.M.G. & M.K. Francke, 2013, Bepaling van het canonpercentage, Amsterdam.
- Gemeente Alkmaar, Erfpacht: berekening koopprijs (www.alkmaar.nl)
- Gemeente Amsterdam, 2015, Startdocument Eeuwigdurende erfpacht, 10 februari.
- Grondwaardecommissie Eeuwigdurende erfpacht (GWC), 2015, Schoon schip, 18 juni.
- Gemeente Amsterdam, 2015, Overzicht consultatieronde over advies GWC (OCA), 6 oktober.
- Gemeente Amsterdam, 2015, Bestuurlijke reactie van de gemeente Amsterdam op het advies "Schoon schip" van de Grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht, 6 oktober
- Gemeente Den Haag, Erfpacht of eigen grond, 2012.
- Gemeente Leiden, Erfpacht conversie, 2006
- Gemeente Schiedam, Gronduitgifte en conversie in Schiedam, evaluatie, consolidatie en actualisatie, 2008.
- Gemeente Schiedam, Toelichtende bijlage Kadernota Grond 2015 gemeente Schiedam, Deel III: gronduitgiftebeleid, 2015.
- Gemeente Zaanstad, Vaststelling parameters 2012/2013 voor omzettingen van het recht van erfpacht naar vol eigendom van terreinen die door de gemeente Zaanstad voor woondoeleinden in erfpacht zijn uitgegeven, 2012.
- Hordijk, A.C., c.s. (2015). Schoon Schip kan nog niet uitvaren, concept artikel.
- Rigo, 2015, Memo over Erfpacht Amsterdam, 22 september 2015.