VASTGOED JOURNAAL

'Vaste grondquote hanteren bij nieuwe erfpachtsysteem in Amsterdam is eenvoudig en transparant'

08-06-2017 10:38



De residuele grondwaarde methode die de gemeente Amsterdam hanteert bij de overgang van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam is geen goede manier om de grondprijsstijging te verdelen tussen grond en de opstal. Financieel specialisten Caroline Beijdorff en Karel Scheepers tonen dit in hun artikel voor VJ aan.

In hun artikel van 25 april 'Het nieuwe erfpachtstelsel in Amsterdam: effecten op waardering en financiering' stellen Daalhuisen en Van Bosse van Fakton dat de enorme canonsprongen aan het einde van een erfpachttijdvak komen doordat 'de grondwaarde als residu wordt berekend' en dat 'de rekenmethodiek gelijk is' voor het voortdurende en voorgestelde eeuwigdurend systeem.

De rekentool die nu online staat bij de gemeente Amsterdam zou dus slechts duidelijk maken wat erfpachters toch al boven het hoofd hing: het zwaard van Damocles. Maar is dit nu wel zo? En moet de grondwaarde per definitie residueel berekend worden? Klopt het wel - zoals de auteurs stellen- dat er niets veranderd is in die rekenmethodiek? Want wat is nou eigenlijk tot nu toe de gangbare praktijk?

VASTGOED JOURNAAL

IS DE REKENMETHODIEK GELIJK VOOR HET VOORDURENDE EN HET EEUWIGDURENDE SYSTEEM?
Nee, het klopt niet dat de rekenmethodiek van de gemeente (het 'Grondprijsbeleid') gelijk is gebleven. Het Grondprijsbeleid van de gemeente gaat weliswaar nog steeds uit van de residuele methode, maar in het voortdurende stelsel werd de waarde van de opstal bepaald met een grofmazige berekening gebaseerd op nieuwbouwkosten, terwijl in het eeuwigdurend stelsel een fijnmazige berekening op basis van herbouwkosten wordt gehanteerd.

Volgens berekeningen van het bureau Rebel in opdracht van de Gemeente Amsterdam, is de waardering van de grondwaarde voor depreciatie hierdoor in het eeuwigdurend stelsel gemiddeld hoger dan in het voortdurend stelsel. Dat verschil was 48% in het eerste voorstel van het college (p.16 rapport 28.12.15) en is in het recente voorstel van het college afgenomen naar 8% (p. 4 rapport 28.04.17). (Beide Rebelrapporten zijn HIER te vinden).

IS HET GRONDPRIJSBELEID VAN DE GEMEENTE DE GANGBARE PRAKTIJK?
Nee, in de praktijk wordt de grondwaarde niet door het Grondprijsbeleid van de gemeente bepaald. Volgens het erfpachtcontract kan de grondwaarde namelijk alleen door onafhankelijke deskundigen bindend worden vastgesteld. Het Grondprijsbeleid van de gemeente geldt alleen voor vrijblijvende aanbiedingen door de gemeente.

Uit onderzoek van de rekenkamer uit 2012 blijkt dat bij 70% van de erfpachters - die goed zijn voor circa 90% van de woningwaarde - waardering van de grond door onafhankelijke deskundigen plaatsvindt. De aanbieding door deze deskundigen valt in bijna alle gevallen substantieel lager uit dan de aanbieding door de gemeente.

Uit het onderzoek en de recentelijk publiek gemaakte data van de rekenkamer blijkt dat dat verschil toeneemt naarmate de woning duurder wordt en op kan lopen tot een factor 3x. Dit komt omdat deskundigen in de afgelopen decennia de residuele methode die door de gemeente wordt voorgestaan niet of slechts ten dele hebben gevolgd. Deskundigen mogen zelf bepalen welke methode zij toepassen. Gemeente, noch erfpachters, kunnen dit voorschrijven. Dat is in 2016 nog door de Hoge Raad bevestigd.

MAAKT DE REKENTOOL DUS DUIDELIJK WAT MEN TOCH AL BOVEN HET HOOFD HING?
Nee, is daarop weer het antwoord. Want samen met de stelselwijziging (voortdurend naar eeuwigdurend) wordt ook een wijziging ingevoerd van grondwaardering. In de praktijk passen deskundigen verschillende methoden toe die qua uitkomst echter neerkomen op een vaste grondquote van 20-25%. Daarnaast passen deskundigen consequent een depreciatie van 40% toe op de grondwaarde vanwege de beperkingen uit hoofde van de overdraagbare contractuele erfpachtrelatie. De gemeente deed dit ook, maar heeft de depreciatie in 2011 verlaagd naar 25% en in het eeuwigdurende stelsel weer verder naar 10%. In het laatste voorstel is deze weer aangevuld met een 'overstappremie' van 25%, waardoor de totale 'korting' 32,5% bedraagt.

Per saldo leidt dit tot een door deskundigen bepaalde grondwaarde van maximaal 15% van de genormaliseerde woningmarktwaarde. Omdat het canonpercentage nu zo laag staat - circa 1,3% - worden er sinds 2015 jaar op papier hogere grondquotes gehanteerd om zo te voorkomen dat er extreem lage canons worden vastgesteld, maar dit terzijde.

MOET GRONDWAARDE PER DEFINITIE RESIDUEEL WORDEN BEPAALD?
Nee, zoals onder ander beschreven staat in rapport 'Schoon schip' zijn er grofweg drie methodes om de grondwaarde vast te stellen:

1. De residuele grondmethode waarbij de grondwaarde wordt bepaald door de opstal herbouw/nieuwbouwwaarde af te trekken van de marktwaarde van het object;

VASTGOED JOURNAAL

2. Grondquote methode waarbij een vast percentage van de marktwaarde wordt toegerekend aan de grond;

3. Comparatieve grondwaarde methode wat neerkomt op het vergelijken van transactieprijzen van huizen op erfpachtgrond met transactieprijzen van huizen op eigengrond

Niet één methode
Het is dus niet zo dat er maar één denkbare of juiste methode is om de grondwaarde mee te bepalen. De gemeente Amsterdam stelt dat de residuele grondwaarde methode de enige geschikte methode is. Deze methode is echter gebaseerd op de fictie van sloop en herbouw van de woning. In de praktijk is dat echter ondenkbaar, omdat de erfpachter beschikt over het gebruiksrecht van de grond en dit recht op de volgende huiseigenaar overgaat.

De gemeente beschikt 'slechts' over de blote eigendom van de grond en zal de volle grondwaarde dus nooit kunnen realiseren. Zie ook boekhoudregels gemeentes HIER.

Vanwege deze contractrelatie zijn grond en opstal onlosmakelijk met elkaar verbonden en wordt er een depreciatie op de grondwaarde toegepast. Dit wordt vaak ten onrechte verward met een 'korting'. In de praktijk is deze depreciatie in Amsterdam altijd 40% geweest. In vele rechterlijke uitspraken is het toepassen daarvan bekrachtigd.

De residuele grondwaarde methode leidt ertoe dat bij huizenprijzen die harder stijgen dan de inflatie (van de bouwkosten) een steeds groter deel van de totale woningwaarde aan de grondeigenaar wordt toegerekend.

Het is de vraag of dit een acceptabele manier is om de stijging van de totale waarde van grond en opstal woning - die contractueel immers onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden - op deze wijze te verdelen. Zeker als dit niet expliciet contractueel vanaf het begin is vastgesteld.

Bij een vaste grondquote vindt deze verdeling volgens een door de tijd gelijke verhouding plaats. Vanwege de onlosmakelijke verbondenheid van grond en opstal is iedere verdeling arbitrair en is deze verdeling meer een kwestie van afspraak of usance geworden. Daarnaast is een vaste grondquote eenvoudig en transparant. Er valt dus veel te zeggen voor het toepassen van en vaste grondquote, zoals deskundigen de afgelopen decennia de facto hebben gedaan.

De gemeente rekent dus residueel terwijl de deskundigen dat dus doen met een min of meer vaste grondquote. Maar is die waarde van het blote eigendom dan niet comparatief te bepalen? Toevallig is in januari een wetenschappelijke studie verschenen waarin wordt aangetoond dat met de comparatieve methode het prijsverschil tussen woningen op eigen grond en erfpachtgrond ongeveer 10% bedraagt in Amsterdam. Niet zo heel ver dus van de waarde die de deskundigen maximaal rekenen, namelijk 15%.

Sommige mensen zeggen dat erfpachters gek zijn en altijd veel te veel hebben betaald voor hun huis, waardoor er sprake zou zijn van marktfalen en marktprijzen niet relevant zijn. Echter, de huizenmarkt is een liquide markt, met veel transacties, waarbij kopers en verkopers zich wel degelijk bewust zijn van het erfpachtrecht. Bij de waardering van aandelen stelt de Ondernemingskamer dat beurskoersen (tot stand gekomen in een liquide markt) in beginsel een correcte weergave is van de waarde in het economisch verkeer. Waarom zou dit voor huizenprijzen dan niet gelden?

WAT BETEKENT INVOERING VAN HET EEUWIDUREND STELSEL CONCREET VOOR HUIZENBEZITTERS?
Iedereen met een BSQ (Buurt Straat Quote) van 15% of minder mag zich in de handen knijpen: dit is een beter voorstel dan wat men redelijkerwijs kon verwachten. Iedereen met een BSQ van 15-25% krijgt ongeveer wat

VASTGOED JOURNAAL

men redelijkerwijs kon verwachten. Iedereen met een BSQ>25% betaalt dus gewoon teveel. Dit 'teveel' kan oplopen tot een factor meer dan twee bij een BSQ van 49%, die netto neerkomt op een grondquote van 33% (0.9 x 0.75 x 0.49) in plaats van 15% onder de huidige deskundigenmethode.

Met andere woorden: dit hing men niet boven het hoofd. Het enige echte zwaard van Damocles dat erfpachters wel boven het hoofd hangt is dat de gemeente zich steeds meer gaat mengen in de waarderingsdiscussie die tot nu toe door onafhankelijke deskundige taxateurs werd gevoerd met alle voor de erfpachter nadelige gevolgen van dien.

Caroline Beijdorff **en** Karel Scheepers **zijn financieel specialisten**

Bezoektip: Business Meeting Eeuwigdurende Erfpacht Amsterdam