Opzet notitie erfpacht

1. Inleiding en probleemstelling.

De discussie in Amsterdam over de erfpacht herziening is aanleiding geweest voor B&W om aan een externe commissie van deskundigen een aantal vragen voor te leggen. De eerste vraag is welke wijze van berekening van de canongrondslag de Commissie adviseert. De Gemeente berekent de canongrondslag in haar voorstellen en in de huidige praktijk met de residuele grondwaarde benadering. Ook wordt de commissie gevraagd te adviseren over de rekenformule om uit de transactieprijs de canongrondslag te herleiden. Hiervoor zijn verschillende modellen. Ook wordt de commissie een oordeel gevraagd over de huidige vaststellingspraktijk van de canongrondslag via een 'commissie van deskundigen.

De commissie is tot de conclusie gekomen dat de residuele grondwaarde als basis voor de vaststelling van de waarde van de canongrondslag de juiste methode is. Het probleem verschuift dan naar de keuze van een model ter bepaling van deze grondwaarde. Op basis van de input van de Gemeente, eigen onderzoek en overleg met de ambtelijke staf heeft de commissie geconcludeerd dat de keuze in feite draait om drie modellen. In alle modellen wordt de waarde van de canongrondslag afgeleid van de residuele grondwaarde. Deze residuele grondwaarde wordt benaderd door transactieprijzen te corrigeren voor opstalwaarde. Vervolgens vinden afslagen plaats om tot de waarde van de canongrondslag te komen.

NB: bij nieuw uit te geven grond wordt een afwijkend systeem gehanteerd waarbij de prijs via onderhandeling of tender tot stand komt maar de commissie denkt dat daar niet de grote problemen zitten en bovendien valt dit buiten het bestek van de adviesaanvraag.

2. De commissie acht de residuele grondwaarde de juiste methode

- Grondwaarde is locatie gebonden en reflecteert de schaarste en de gebruikswaarde van de grond. In stedelijke centra zijn vastgoedbeleggingen in belangrijke mate gemotiveerd door de verwachte stijging van de grond. In het algemeen zal in schaarste gebieden de grondwaarde harder stijgen (en dalen) dan de opstelwaarde. In steden als Londen leidt dit tot speculatieve ontwikkelingen die een extra impuls geven aan de grondwaarde ontwikkeling met als gevolg dat Londen onbereikbaar wordt als woonstad voor grote groepen mensen die in Londen werken. Door te kiezen voor en erfpachtsysteem houdt de gemeente meer grip op het prijsvormingsproces. Dat wil echter niet zeggen dat de gemeente de grond onder marktwaarde ter beschikking zou moeten stellen. Dat zou een vorm van niet rationele subsidiering zijn die niet strookt met de plicht zorgvuldig met collectieve middelen om te gaan.

- De residuele grondwaarde is economisch gezien wordt de juiste benadering van de grondwaarde: *nader uitleggen*
- Zogenaamde grondwaarde quotes zijn alleen verdedigbaar als ze zijn afgeleid van de residuele grondwaarde. In dat geval zijn ze overbodig.
- Invoering van een erfpachtsysteem dat strikt gebaseerd is op residuele. grondwaarde kan voor erfpachters op locaties waar de erfpachtcanon niet of onvoldoende is meegestegen met de residuele grondwaarde tot negatieve verrassingen leiden. De Gemeente doet er daarom goed aan veel aandacht te besteden aan de overgangsproblematiek. Dat valt echter buiten het bestek van dit advies.
- Op de residuele grondwaarde worden doorgaans afslagen toegepast om tot de grondslag de erfpachtcanon te komen. *De ratio van afslagen? Wat zijn redelijke afslagen.* De neiging bestaat om afslagen te gebruiken om een snelle stijging van de grondwaarde af te zwakken. De commissie vindt dat een gevaarlijke weg; daardoor wordt de link tussen grondwaarde en de waarde van het erfpachtrecht verzwakt. In feite worden daardoor willekeurige cadeautjes uitgedeeld aan de toevallige bezitters van de opstal. Wel kan de Commissie zich in de tijd afnemende afslagen voorstellen voor zover deze dienen om de invoeringsproblematiek te verzachten.

3. Drie Modellen

Het huidige model waarin de Gemeente op basis van middeling per buurt en woningtype een grondwaarde bepaalt en vervolgens via vaste afslagen komt tot een voorstel voor de canongrondslag. De commissie vindt dit in opzet een logische aanpak maar is van mening dat verdere verfijning mogelijk is. Zie hieronder.

De erfpachter hoeft het voorstel niet te accepteren en dan treedt een procedure met externe deskundigen in werking hetgeen leidt tot een bepaling van de residuele grondwaarde op basis van de geschatte transactiewaarde woning gecorrigeerd voor de geschatte opstalwaarde. Vervolgens worden zeer forse afslagen toegepast om tot een canongrondslag te komen. De motivatie voor deze afslagen is dun. Het huidige model heeft een aantal belangrijke nadelen voor erfpachters omdat het proces langdurig en lastig is en tot langdurige onzekerheid leidt en bij vergelijkbare woningen (grote) verschillen in de uitkomsten kent. Naar de mening van de commissie is dit proces van vaststelling door “externe deskundigen” buitengewoon ondoorzichtig, willekeurig en bovendien gevoelig voor manipulatie. De uitkomst, de canongrondslag, lijkt meer een benadering van wat maatschappelijke of in het licht van de historie aanvaardbare canongrondslag dan dat het afspiegeling is van de residuele grondwaarde. Vanwege de onder 2. beschreven argumenten acht de commissie dat geen goede zaak.

Het door de Gemeente voorgestelde model probeert de nadelen van het huidige model te ondervangen. Dat kan doordat in het nieuwe systeem bij verkoop van de woning de canongrondslag opnieuw wordt vastgesteld. Uitgangspunt is de verkoopprijs van de woning (de transactieprijs). Via een vaste vooraf vastgelegde formule volgt de canongrondslag uit de transactieprijs. Dit systeem werkt direct en kent dus niet de nadelen van deskundigencommissies. Groot nadeel is dat dit systeem direct ingrijpt in het prijsvormingsproces. Het voorgestelde systeem werkt als een extra belasting op de koper; deze belasting is bovendien niet lineair maar neemt scherp toe als de koopprijs boven een bepaalde drempel komt. Het initiële effect zijn lagere transactieprijzen en lagere volumes. De omvang is ongewis maar de commissie vreest dat de effecten wel een aanzienlijk kunnen zijn met navenante negatieve effecten op de opbrengst van het nieuwe systeem.
Los van dit markttechnische probleem van de prijsvorming is het systeem zo vorm gegeven dat een flink deel van de residuele grondwaarde bij de verkoper blijft. De Gemeente is zich hiervan bewust maar geeft aan dat ook in het huidige systeem afslagen zitten en dat deze in het systeem met deskundigen commissies zelfs erg groot kunnen worden. Ook is door de commissie gewezen op het gaming- of frauderisico bij vaststelling van de transactieprijs. De Gemeente is zich daar van bewust maar ziet mogelijkheden dat risico te mitigeren.

Alles overziende is de commissie geen voorstander van dit systeem

Het derde model is in feite een verfijning van het model dat de Gemeente thans hanteert voor de bepaling van de residuele grondwaarde. Verfijningen in de vorm van te onderscheiden woningkarakteristieken en te hanteren statistische methoden zijn mogelijk. Dat komt tegemoet aan het bezwaar dat de canongrondslag zoals aangeboden door de Gemeente onvoldoende rekening houdt met de specifieke karakteristieken van de betrokken woning. De commissie adviseert met kracht het beheer en onderhoud van het model in handen van een derde worden gegeven waardoor de vaststelling aan transparantie wint en hopelijk de (politieke) noodzaak tot het instellen van deskundigen commissies verdwijnt.

Voorstellen tot verfijning

- Definitie buurt
- Gebruik andere gegevensbronnen
- WOZ waarde
- Oprenting grond
- Actualiteit en fijnmazigheid

Waarom grondwaarde bepaling door een extern bureau

- Objectiviteit en deskundigheid (eventueel externe Cie van Advies die dit bewaakt)
- Consistentie en houdbaarheid in de tijd
- Transparantie (denk ook aan publicatie van een Grondwaarde atlas)
- Maatwerkprocedure voor bijzondere gevallen

- Opdracht aan bureau moet de uitgangspunten, de te volgen methode in hoofdlijnen en de afgesproken producten bevatten maar hoeft de methode niet in detail voor te schrijven

8 maart 2014