SYSTEEMFOUTEN OVERSTAPREGELING ERFPACHT AMSTERDAM

Aan:
Leden gemeenteraad Amsterdam

Cc:
Leden B&W via gemeentesecretaris
SEBA, NLVE, VEH, MVA en NVB

Geachte gemeenteraadsleden,

1 De modelmatige waardebepaling van de beoogde overstapregeling eeuwigdurende erfpacht van gemeente Amsterdam blijkt systeemfouten te bevatten, waardoor gemiddeld te hoge erfpacht berekend wordt. Hierbij een toelichting.

2 De gemeente verzuimt de fundering mee te rekenen bij bepaling van de herbouwwaarde van de opstal. De gemeente stelt dat bij brand de fundering hergebruikt kan worden. Deze verzekeringstechnische argumentatie is als grondslag voor de waardebepaling onjuist. Door deze systeemfout rekent de gemeente de waarde van de fundering ten onrechte aan de grond (en dus aan zichzelf) toe, waardoor de gemeente onterecht een te hoge erfpacht berekent. Het zou onbetamelijk zijn als de gemeente een erfpachtdienst in rekening brengt voor fundering die de bewoner zelf betaald heeft.

3 Een tweede systeemfout betreft de fictieve WOZ waarde. De WOZ waarde kent formeel de volgende twee ficties: bewoner is eigenaar van de grond en bewoner is bereid zijn huis te verkopen. De werkelijkheid is echter anders: er is sprake van erfpacht en de huiseigenaar is niet bezig met verkoop maar met wonen. Vanwege deze twee ficties dient de WOZ waarde verminderd - gedeprecieerd - te worden om de werkelijke waarde te berekenen.

Gemeente Amsterdam hanteert in de modelberekening hiertoe een depreciatie van 10% van de grondwaarde. Dit percentage blijkt zeer ontoereikend. Hoogleraren Gautier en Van Vuuren hebben op basis van grootschalig onderzoek berekend dat in Amsterdam de prijzen van woningen zonder erfpacht gemiddeld 10% duurder zijn dan woningen met erfpacht. Omgerekend betekent dit dat de depreciatie van de grondwaarde in werkelijkheid bij benadering 30% bedraagt. Gemeente Amsterdam berekent dus aantoonbaar de depreciatie substantieel te laag en daarmee de erfpachtgrondwaarde zonder meer te hoog.

Nacalculatie leert dat als gevolg van genoemde twee systeemfouten (fundering en depreciatie) de gemeente de werkelijke erfpachtgrondwaarde gemiddeld 35% te hoog berekent.

4 Er dient ook nog rekening gehouden te worden met de tweede WOZ fictie, die ervan uitgaat dat de desbetreffende woning vrij verkoopbaar is. De meeste mensen hebben echter een huis om te wonen en niet om te speculeren. Zolang een eigenaar in zijn huis wenst te blijven wonen, kan hij een op papier door de gemeente berekende waardestijging niet besteden. En zolang een burger nog niet aan het eind van zijn woonloopbaan is zal hij eventuele winst bij verkoop weer nodig hebben voor zijn volgend huis. Het gaat om niet-verteerbaar inkomen. Bovendien dient de bewoner er rekening mee te houden dat de overspannen markt zo maar weer kan instorten, zo leert de geschiedenis.

Calculeert men ook de benodigde depreciatie vanwege de fictie van vrije verhandelbaarheid van woonhuizen in, dan dient de totale depreciatie dus nog groter te zijn. Gemeente Amsterdam hanteerde voorheen 40%, nadien 25% en nu 10% depreciatie van de grondwaarde voor bepaling van de erfpachtgrondwaarde. Gemeente Den Haag hanteerde eerder 45% depreciatie van de grondwaarde in de overgangsregeling.

Uitgaande van een gebruikelijke depreciatie van 40% en rekening houdend met fundering blijkt gemeente Amsterdam de erfpacht gemiddeld 60% te hoog te berekenen.

5 Voor de specifieke situatie van zittende erfpachters zijn in 2012 uitspraken gedaan door het Europese Hof van de Rechten van de Mens en door het Gerechtshof van Den Haag. Er dient sprake te zijn van proportionaliteit, zo stelt het Europese Hof. Er dient acht geslagen te worden op de ongelijke positie van zittende erfpachter en eigenaar bij verlenging of heruitgifte. Er moet worden uitgegaan van een evenwichtige toedeling van de waardestijging bij verlenging van het contract. Er dient voldoende rekening gehouden te worden met de belangen van de zittende opstalhouders. Aldus het Hof van den Haag. De voorgenomen overstapregeling van de gemeente Amsterdam voor bestaande erfpachters voldoet dus niet aan de uitgangspunt van evenwichtige toedeling en is in strijd met de rechten van de mens.

6 Gesteld dat de gemeente doorzettingsmacht zou hebben (hetgeen niet het geval is) om zittende erfpachters de beoogde overstapregeling te kunnen opleggen, dan zou als gevolg van de systeemfouten een complete prijsrevolutie ontstaan. De marktprijs van een woning stort dan einde tijdvak in tot minder dan de herbouwwaarde van de opstal. In een dergelijke situatie komen huizen financieel onder water te staan, staakt de bancaire financiering en ontstaat er bij DNB ongerustheid over de kwaliteit van de portefeuilles van de banken. Er ontstaat dan een tweedeling in de stad, bestaande uit armen en rijken, waarbij de middenklasse is uitgedreven. Van een prijsval in Amsterdam is nu nog geen sprake. Dit lijkt erop te wijzen dat de markt vooralsnog incalculeert dat de beoogde overstapregeling zo geen doorgang zal vinden.

7 De modelberekening van de beoogde overstapregeling bevat systeemfouten waardoor gemiddeld te hoge erfpacht berekend wordt. Een aangepast of nieuw voorstel zal proportioneel moeten zijn en natuurlijk vrij van systeemfouten. Alternatieve oplossingsrichtingen zijn indexatie van de oorspronkelijke grondwaarde of uitgaan van de oorspronkelijke grondquote. Deze oplossingen hebben tevens het voordeel van eenvoud, transparantie en betrouwbaarheid.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e)
Econoom te Amsterdam
(10)(2e)
(10)(2e)@xs4all.nl

Amsterdam, 12 maart 2017