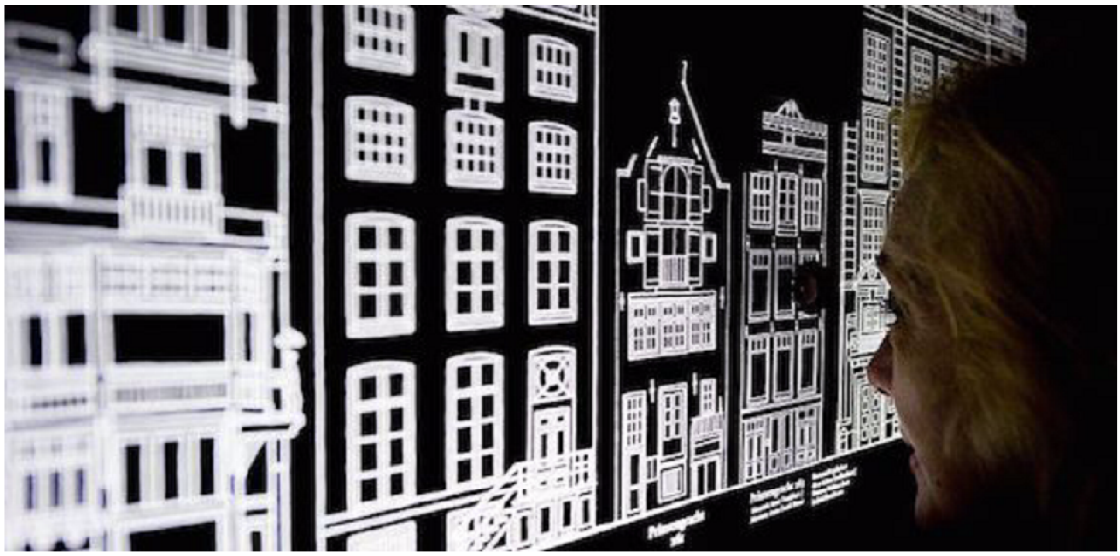
'De Amsterdamse keuze voor fictieve opstalwaarden'

GEMEENTE

12-01-2016 (09:47)

1 

2 **Er is veel discussie over de overgang die Amsterdam wil maken naar eeuwigdurende erfpacht, in plaats van nu 50-jarige tijdvakken. Zowel de grondwaardebepaling als het canonpercentage als de te kiezen methodiek als zodanig roepen veel vragen op. De commissie Monster heeft recent een reeks bezwaren tegen de methode die Amsterdam wil toepassen te berde gebracht. We willen hier inzoomen op de fictieve opstalwaarden die nodig zijn om de grondwaarde af te leiden.**

3 De gemeente Amsterdam heeft zich namelijk voorgenomen om deze maand voor een groot deel van de 250.000 erfpachtcontracten te bepalen wat de opstalwaarde is van de woningen die op de erfpachtgrond staan, om daarvan af te leiden wat de grondwaarde voor de eeuwigdurende erfpacht wordt. Op basis hiervan zullen de erfpachters dit jaar een aanbod krijgen voor een eeuwigdurende erfpacht. Deze opgave heeft de gemeente te danken aan het advies van de door de gemeente ingestelde Grondwaardecommissie.

4 De richtlijn Taxatie Erfpacht van de RICS geeft de drie mogelijkheden om de waarde van grond op erfpacht te bepalen: (1) door berekende herbouwkosten af te trekken van de totale (WOZ)-waarde, (2) door het gebruik van een grondquote als aandeel van de totale waarde en door een residuele waardebepaling en (3) door vergelijking met vergelijkbare transacties. De Grondwaardecommissie heeft ze in het rapport Schoon Schip onder elkaar gezet, met hun voor- en nadelen:

Tabel 4.1 Voor- en nadelen residuele waardemethode

Residuele-waardemethode	
Voordelen	**Nadelen**
Nationaal en internationaal aanvaard	Complex, expertise vereist
Theoretisch aanvaard	Waardebepaling van erfpachtgrond is complex
Specifieke benadering	Depreciatie opstal is niet eenvoudig te schatten
	Afslagen veelal zonder onderbouwing
	Intransparant / subjectieve inschattingen
	Geen eenduidige methode, partijen (zoals bijv. gemeente en deskundigen) kunnen verschillende uitgangspunten als basis nemen.
De nadelen van de methode kunnen worden gereduceerd door de depreciatie van de opstal op wetenschappelijke wijze uit te voeren (de commissie werkt deze uit in hoofdstuk 8).	

Tabel 4.2 Voor- en nadelen grondquote

Grondquote	
Voordelen	**Nadelen**
Eenvoudig	Vaststellen quote subjectief
Transparant	Grove inschatting
	Kwaliteitsverbetering opstal levert een hogere grondprijs op en wordt dus ontmoedigd
	Grondprijs is direct gekoppeld aan verkoopopbrengst
	Moeilijk te toetsen/beperkt vergelijkingsmateriaal

Tabel 4.3 Voor- en nadelen comparatieve methode

Comparatieve methode	
Voordelen	**Nadelen**
Eenvoudig, makkelijk toepasbaar	Vergelijkbare transacties van grond zijn in Amsterdam vrijwel niet voorhanden.
Transparant	
Subjectiviteit is beperkt	

5

6 **Men trekt hierbij de volgende conclusies.**

> De vergelijkingsmethode valt af omdat in Amsterdam weinig grond wordt verhandeld: de gemeente oefent een monopolie uit en verkoopt geen grond.

7 > De grondquotebenadering, waarbij verondersteld wordt dat de grondwaarde een bepaald aandeel heeft van de totale (WOZ)-waarde is eenvoudig en transparant. Dat heeft niet de voorkeur van de commissie omdat het subjectief zou zijn, moeilijk vergelijkbaar en direct gekoppeld aan verkoopopbrengst.

8 > De commissie constateert zelf dat de residuele waardebepaling die zij adviseert complex is, intransparant, veel expertise vergt en bij verschillende uitgangspunten tot uiteenlopende uitkomsten leidt. Dat de commissie er toch voor kiest is omdat deze nationaal en internationaal aanvaard zou zijn. En omdat men meent dat er wetenschappelijk wat aan te verbeteren zou zijn.

9 De praktijk is dat de grondquotebenadering nu gewoonlijk wordt toegepast, zowel bij erfpachtherzieningen in Amsterdam als bij de omzetting van erfpacht in eigendom in meerdere gemeenten. Op het punt van nationale aanvaarding scoort deze dus wel.

10 De wat ons betreft wonderlijke keuze voor de residuele methode door een waarde vast te stellen van de opstal, meestal een appartement in een groter gebouw, is door het college van B&W en de gemeenteraad zonder al te veel discussie overgenomen. De commissie Monster heeft ook hier recent kritiek op geleverd: zij geeft aan dat het combineren van de uitkomsten van de drie methoden verantwoorder zou zijn.

11 **Een voorbeeld: het Pontsteigergebouw**

We kunnen laten zien wat het betekent om met het berekenen van opstalwaarden de residuele grondprijs te bepalen. Dat doen we aan de hand van het Pontsteigergebouw. Dit is recent in aanbouw genomen, en recent ook in het nieuws met het grootste appartement van Amsterdam in de aanbieding. Het omvat een parkeergarage, 450 woningen (sociale huur, vrije huur en koop) en afwijkende functies op de begane grond. Voor ieder van de 450 woningen en iedere parkeerruimte en andere functie moet nu voor een aanbod voor eeuwigdurende erfpacht een herbouwwaarde worden vastgesteld, om de opstalwaarde te bepalen.



12

13 De ontwikkelaars van dit gebouw hebben zich over deze vraag niet het hoofd gebroken. Ze maken een raming van de totale investering en van de totale opbrengst bij de verkoop aan het gebouw in delen aan woningkopers en beleggers. Als er dan voldoende marge is gaan ze bouwen. De gemeente heeft wel bepaald wat de grondwaarde is onder ieder van de afzonderlijke woningen en de parkeerplaatsen. Dat kan alleen maar gedaan zijn met behulp van normatief bepaalde residuele grondopbrengsten, via de toerekening van een totaalprijs voor de locatie die met de ontwikkelaars is overeengekomen.

14 Zoals het beeld laat zien is het één gebouw dat is samengesteld uit horizontaal verschillende lagen (parkeerkelder, beganegrondfuncties, woonlagen en een bovenste penthouseverdieping. en verticaal te onderscheiden bouwdelen (drie laagbouw tussendelen, twee laagbouw hoeken, twee torens en een hangend verbindingsdeel daartussen). Per woning of voor de andere functies binnen een gebouwdeel kunnen herbouwkosten worden berekend, waarbij een verschil kan ontstaan door andere verhoudingen tussen het vloeroppervlak en de hoeveelheid gevel, dak, fundering en constructieve delen. Een extra complicatie is dat het gebouw niet op grond maar in het water wordt gebouwd, waardoor de scheidslijn tussen grondproductiekosten en bouwinvesteringen niet helder is: de grondproductiekosten zijn voor de gemeente.

15 In de residuele waardebepaling voor de eeuwigdurende erfpacht is het nu de vraag hoe herbouwkosten moeten worden toegerekend aan de afzonderlijke appartementen en andere functies. De woningen in de laagbouw zijn eenvoudiger van constructie, die bovenin zijn veel ingewikkelder. De lastige constructie om woningen hoog in de lucht het water te laten overkragen moet specifiek aan die woningen worden toegerekend. Het is zichtbaar dat deze draagconstructie alleen in de rechtertoren doorloopt, niet in de linker. Voor welke woningen is de constructie nodig en zijn er ook woningen die ervan te lijden hebben (minder uitzicht door de balkenconstructie)?

16 Toerekening is ook nodig voor het aandeel in de fundering van de torens. Er is dus een kostbare rekenexercitie nodig voor de residuele grondwaardebepaling van de afzonderlijke woningen in dit gebouw. En de waarschijnlijke uitkomst is dat deze hoger of lager en anders verdeeld zal zijn dan de grondwaarde die nu voor de komende 50 jaar voor de afzonderlijke woningen en parkeerruimte door de gemeente is bepaald. Deze nieuwe grondwaardebepaling kan hierdoor dramatische effecten hebben op de toekomstige waarde van de woning voor de erfpachter. In dit concrete geval is het een geluk dat dit pas na verloop van een 50-jarig tijdvak hoeft te spelen. Maar het is denkbaar dat voor het ene appartement de eeuwigdurende erfpacht veel aantrekkelijker is dan voor een naast -of bovengelegen. Iedere woningeigenaar gaat zijn eigen keuze maken, met als gevolg een nog grotere lappendeken in de erfpachtadministratie.

17 **De problemen van de residueel berekende grondprijzen**

Het gros van de Amsterdamse erfpachtwoningen krijgt te kampen met dergelijke toerekeningsproblemen. Bij appartementen kan nu eenmaal geen individuele herbouwprijs worden bepaald: hoe wordt een zwevende 2e etage herbouwd? De herbouwkosten van een enkel portiek etagewoningen zijn aanzienlijk hoger dan die van het gehele complex of woonblok: welke moet dan worden toegepast? Wat zijn de herbouwkosten van de vele Amsterdamse School woningen? In veel gevallen moeten (normatief) andere constructies en bouwmethoden worden gekozen dan de feitelijk toegepaste die in onbruik zijn geraakt. En dan spreken we alleen nog over casco en hoofdstructuur. Wat te doen met zonnepanelen, een dakterras, een extra badkamer, een luxe keuken, etc.

18 Inderdaad: de residuele waardebepaling van grond is complex en wordt moeilijker naarmate gebouwen ouder en ingewikkelder zijn. In Amsterdam is daaraan geen gebrek. De gemeente heeft een adviesbureau aan het werk gezet, om te grove ramingen van de Grondwaardecommissie te verbeteren. Wie heeft het geluk gehad deze mega-opdracht voor de gemeente Amsterdam in no time uit te mogen voeren?

En weet deze wel waarvoor hij zich laat misbruiken: om fictieve opstalwaarden te maken die tot fictieve grondwaarden moet leiden? De vervolgvraag zal zijn hoe wordt omgegaan met meningsverschillen tussen grondeigenaar Amsterdam en de erfpachter. Geldt dan nog steeds de contractueel vastgelegde optie om een commissie van drie deskundigen de opstalwaarde en zo de grondwaarde te laten bepalen? Per appartement of per wooncomplex? Daar zullen heel andere deskundigen voor nodig zijn dan de gangbare taxateurs.

19 Dat de residuele methode niet het antwoord is om te komen tot een eeuwigdurende erfpacht komt mede omdat de WOZ-waarde evenmin de nauwkeurigheid kent om na aftrek van de herbouwkosten in een verantwoorde grondwaarde te resulteren. Deze WOZ-waarde geeft geen keurige afspiegeling van alle kenmerken en investeringen in de woning, maar wordt met computerprogramma's berekend, waarna er voor de vorm een drietal referentietransacties bij worden gehaald. Het gemeenschappelijke kenmerk van WOZ- en opstalwaarde is de intransparante totstandkoming, wat geheel tegen de uitgangspunten van de gemeenteraad in gaat.

20 **Weg van de onbegaanbare route**

De residuele grondwaardebepaling is het voornaamste element dat de gemeente Amsterdam heeft overgenomen van de Grondwaardecommissie en tegelijkertijd het meest ongelukkige. In vergelijking met andere gemeenten die overgingen naar eeuwigdurende erfpacht of omzetting in eigendom is de opgave waar Amsterdam voor staat van een ongekende omvang: het gaat om honderdduizenden woningen en andere gebouwen. Door te kiezen voor deze complexe en intransparante aanpak is het afbreukrisico groot. Wie het overzicht van voor- en nadelen van de drie methoden in het commissierapport goed op zich laat inwerken kan alleen maar verbaasd zijn over de keuze van zowel de commissie als B&W van Amsterdam als de gemeenteraad voor de residuele waardemethode.

21 Als de wethouder in januari (als hij dat haalt) met de beloofde uitwerking komt van opstalwaarden kunnen deze ook nooit op een verantwoorde wijze per individuele woning of appartement zijn bepaald volgens de residuele waardemethode: dat kan nu eenmaal niet in een paar maanden. Dat betekent dat de toegepaste methodiek geen residuele grondwaardeberekening zal zijn. Maar wel past in de beschrijving van complex en intransparant: het moet dan een mix zijn van een residuele benadering, grondquote en vergelijkende waardebepaling. Deze is eenzijdig bepaald door de gemeente als contractpartij in de erfpacht en alleen hierdoor al aanvechtbaar.

22 De eenvoudige uitweg om weer vaste grond te vinden is om met normatief bepaalde grondquotes te werken. Daarmee is aan te sluiten bij de herzieningspraktijk

van de afgelopen decennia, die zowel bij erfpachtherzieningen als bij te verkopen sociale huurwoningen en bij woningsplitsingen is toegepast. Hierbij kan ook gewoon de gebruikelijke 40% depreciatie van de grondwaarde na 50 jaar worden toegepast.

23 Voor de meer recente nieuwbouw kan maar beter de vastgestelde grondwaarde het uitgangspunt zijn. Hierbij moet nog wel een antwoord worden gevonden op de vraag van de gemeente die de Grondwaardecommissie niet wilde beantwoorden: wat is het verschil in grondwaarde voor een 50-jarig tegenover een eeuwigdurend tijdvak. Want dat is bepalend voor de te maken overstap van de 50-jarige tijdvakken nu maar het eeuwigdurende.

24 ***Rob de Wildt, 11 januari 2015. Zie ook eerdere publicaties hierover voor de Vereniging Eigen Huis:***

25 *Rob de Wildt is partner bij RIGO Research en Advies. In het verleden was hij onder meer voorzitter van de Nederlandse Vereniging van Bouwkostendeskundigen en het CEEC, een platform van Europese bouwkostendeskundigen en -economen.*