Kernverhaal

Wanneer inspraak Overstapregeling?
Ik verwacht op korte termijn collegebesluit voor vrijgave inspraak en voor de zomer vaststelling door de Raad.

Waarom eeuwigdurende erfpacht?
Om meer zekerheid te creëren voor erfpachters.

Waarom niet afschaffen?
Een politiek keus.

Welke partijen hebben ingestemd met eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften?
D66, SP, VVD en CDA stemden in.

Wat doen jullie met advies MWC
Wordt meegenomen in de uitwerking van de Overstapregeling. Nemen we mee in de collegevoordrachten voor vrijgave Overstapregeling voor inspraak.

Aantal Inspraakreacties

- 50 mensen bij de informatiemarkt
- 38 insprekers

Wat is erfpacht
Het zakelijke recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft de onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken. Voor dit gebruiksrecht betaalt de erfpachter een vergoeding, de canon.

Hoe wordt de canon berekent bij nieuwe uitgiften?
Residueel, n.a.v. advies GWC Zie sheet.

Wie zaten en in de GWC
5.1.2e

Kern van het advies

- Residuele grondwaardebepaling uitgangspunt
- Grondwaarde = WOZ – Opstalwaarde
- Opstalwaarde = bouwkosten x verouderingsfactor

het het advies van de Marktwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht d.d. 6 januari 2016 is verwerkt
De SEBA heeft de "Marktwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht" gevraagd om te reflecteren op het advies van de Grondwaardecommissie. De Marktwaardecommissie (MWC) heeft op 6 januari 2016 het rapport "Bezint eer gij begint" opgeleverd (bijlage bij de raadsvoordracht "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" dd. 10 februari 2016).

Het rapport van de Marktwaardecommissie kort samengevat
De MWC is in relatie tot de Overstapregeling van mening dat:

- de gemeente geen recht heeft op de waardevermeerdering van het vastgoed bij de afloop van een voortdurend tijdvak omdat, aldus de MWC, de erfpachter de grondwaarde volle eigendom zou hebben voldaan;
- de residuele methode niet zou moeten worden gehanteerd om tot de bepaling van de erfpachtgrondwaarde te komen;
- de verouderingsfactor in het voordeel van de gemeente werkt en ongewenst is;
- er een betere onderbouwing van de korting dient te zijn en de depreciatie in ieder geval 40% zou moeten zijn.

De MWC adviseert verder dat de omzetting met de volgende uitgangspunten zou moeten worden vorm gegeven:

- kostenneutraal voor de gemeente;
- moet leiden tot substantieel aantal omzettingen of anders wachten tot tijdvakherziening;
- alle erfpachters moeten in beginsel gelijk worden behandeld;
- er dient rekening gehouden te worden met al vooruitbetaalde canons;
- er zou zo min mogelijk naar het verleden moeten worden gekeken;
- een omzettingsaanbod moet marktconform zijn;
- het aanbod moet eenvoudig zijn en door de erfpachter na te rekenen;
- er moet rekening worden gehouden met de periode waarmee een erfpachter in zijn denken rekening houdt bij financiële beslissingen.

Daarnaast heeft de MWC een methode voorgesteld om de bestaande erfpachtrechten te kunnen omzetten naar eeuwigdurende erfpacht, nl. het betalen door de erfpachter van enkel een vergoeding voor "bloot eigendom". De MWC stelt voor om de waarde van bloot eigendom te bepalen door het bedrag te bepalen door 17x de canon te nemen. Enerzijds omdat ook de belastingdienst deze methode zou gebruiken en anderzijds omdat dit het maximum zou zijn dat de erfpachter bereid zou zijn te betalen. Bij afgekochte rechten waarbij het huidige tijdvak een looptijd langer dan 17 jaar heeft zou de omzetting zonder bijbetaling moeten plaats vinden.

Reactie van het college

Erfpachtgrondwaarde residueel bepalen

In het huidige voortdurende erfpachtstelsel wordt de canon aan het einde van het tijdvak herzien op basis van de dan actuele erfpachtgrondwaarde. Deze erfpachtgrondwaarde wordt residueel bepaald en de erfpachter kan er voor kiezen om niet de aanbieding van de gemeente te accepteren maar deskundigen te vragen om de canon voor het opvolgende tijdvak te bepalen. De gemeente hanteert deze methode voor alle canonherzieningen en is ook van mening dat dit een goede methode is. De gemeente voelt zich daarin gesteund door de uitspraak van de Hoge Raad[1] die bevestigt dat de gemeente in haar recht staat om voor het opvolgende tijdvak een nieuwe canon vast te stellen en nieuwe Algemene Bepalingen aan te zeggen.
Ook de MWC bevestigt dat de canon bij het einde van het tijdvak kan worden herzien maar is van mening dat de residuele methode om de erfpachtgrondwaarde van het nieuwe tijdvak te bepalen onjuist is. De gemeente vindt evenwel dat in het advies van de GWC goed is onderbouwd waarom de residuele methode geschikt is. De gemeente vindt in het advies van de MWC geen argumenten om op de huidige praktijk en het advies van de GWC terug te komen.

[1] Uitspraak Hoge Raad 29 april 2016.

Bepaling erfpachtgrondwaarde

De MWC komt niet tot een methode voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde maar stelt een methode voor om tot een berekening van de eeuwigdurende afkoop te komen. De MWC doet daarmee een financieel afwikkelingsvoorstel om vanuit de bestaande erfpachtcontracten over te kunnen stappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Het college vindt het belangrijk om de erfpachtgrondwaarde te kunnen bepalen omdat deze niet alleen van belang is bij de bepaling van de canon en afkoopsom bij de overstap maar ook omdat deze waarde van belang is bij wijzigingen op verzoek van de erfpachter in het erfpachtcontract (zoals bijvoorbeeld bij bestemmingswijzigingen).

Met betrekking tot de door de GWC geïntroduceerde verouderingsfactor, stelt de MWC dat de toepassing van deze factor leidt tot een kunstmatig lage opstalwaarde en daarmee tot een kunstmatig hoge grondwaarde, wat niet zou stroken met gangbare opvattingen bij vastgoedwaardering. De MWC stelt dat het onverstandig is een verouderingsfactor toe te passen bij erfpachtconversies, vanwege het kunstmatige en experimentele karakter.
Het college is het daar niet mee eens en vindt dat voor het residueel bepalen van de erfpachtgrondwaarde de stichtingskosten gecorrigeerd moeten worden voor veroudering. Als dat niet zou gebeuren zouden eigenaren van nieuwe en/of goed onderhouden panden benadeeld worden ten opzichte van eigenaren van versleten en/of slecht onderhouden panden op een vergelijkbare locatie.
De gemeente heeft in de uitwerking gezien dat bij het toepassen van de verouderingsfactor (als onderdeel van de buurtstraatquote) een logisch beeld van erfpachtgrondwaardes ontstaat met logische verschillen tussen verschillende bouwtypes en bouwjaren. Om die reden heeft de gemeente er voor gekozen om de verouderingsfactor toe te passen.

Overstap van bestaande erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpacht

De MWC stelt een eeuwigdurende afkoop voor, op basis van 17x de huidige canon, en verwijst daarbij naar de belastingdienst:
".. 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.
De fiscus gebruikt deze kapitalisatiefactor echter niet om eeuwigdurende afkoopsommen of een waarde te berekenen, maar slechts om relatief eenvoudig een eenmalige grondslag te bepalen voor de heffing van overdrachts- en of successiebelasting bij bestaande erfpachtrechten.
De factor 17 stamt uit een tijd dat het rendement op staatsrenten ver boven de huidige niveaus lagen. De wetgever heeft bij de vaststelling nadrukkelijk onderkend, dat toepassing van de kapitalisatiefactor 17 maal de geldende canon bij canonpercentages hoger dan 5,88% en/of een bovenmatige koopsom van een erfpachtrecht tot een hogere heffingsgrondslag zou kunnen leiden dan de waarde van de onroerende zaak zelf. Uit artikel 11 lid 1 van wet op belastingen van rechtsverkeer blijkt dan ook dat de factor 17 maal de geldende canon niet absoluut is, maar mede afhankelijk is van de ten tijde van een transactie geldende financiële op het recht van toepassing zijnde voorwaarden en van de marktomstandigheden.
De kapitalisatiefactor is bovendien niet van toepassing bij de heffing van omzetbelasting bij de overdracht van voortdurende/eeuwigdurende erfpachtrechten op een bouwterrein of nieuw vervaardigde onroerende zaak; in die situatie is de waarde in het economisch verkeer van de onroerende zaak uitgangspunt van heffing en wordt de kapitalisatiefactor 17 niet gebruikt.

Een inhoudelijke onderbouwing voor het voorstel om de waarde van de bloot eigendom eeuwigdurende afkoop te bepalen op 17x de canon ontbreekt.

Als erfpachters in het huidige voortdurende erfpachtstelsel de canon willen afkopen dan komen een erfpachter en gemeente met elkaar overeen om voor het aantal resterende jaren de netto contante waarde van de canon te bepalen. Indien de looptijd van het tijdvak nog 40 jaar loopt dan wordt de afkoop bepaald op de netto contante waarde van 40 jaar canon.

Het voorstel van de MWC om een methode voor een fiscale heffingsgrondslag in het kader van een specifieke belastingheffing bij overdracht en/of vererving, te extrapoleren naar het berekenen van de waarde van de bloot eigendom en/of eeuwigdurende afkoopsommen vindt het college dan ook geen logische grondslag omdat die geen zicht geeft op de werkelijke waarde van de bloot eigendom of de werkelijke netto contante waarde van de canonreeks die met betaling van een afkoopsom bij vooruitbetaling wordt voldaan.

Als argumenten voor de 17x noemt de MWC verder op blz. 11: "*Aan de andere kant moet voor erfpachters de prijs te betalen en te financieren zijn. Naar ons oordeel is 17x de canon het maximum dat een erfpachter bereid zal zijn te betalen*".
De MWC onderbouwt deze stelling niet en geeft niet aan op basis van welk onderzoek deze conclusie kan worden getrokken en hoe dit zich tot de waarde van de bloot eigendom c.q. netto contante waarde van de af te kopen canon verhoudt.

- De stelling dat erfpachters blijkbaar niet méér willen betalen, wordt door de MWC niet gestaafd met marktonderzoek of gerelateerd aan het in het advies benoemde verschil tussen "*waarde*" en "*worth*".
- De stelling dat erfpachters blijkbaar niet méér willen betalen, wordt ook niet onderbouwd met bewijzen uit andere steden, zoals Den Haag, Rotterdam en Utrecht, waar erfpachters in het recente verleden eeuwigdurend hebben afgekocht. In die steden is de waarde bepaald op basis van de grondwaarde en niet op basis van de tot dat moment betaalde canon. Erfpachters hebben in die steden over het algemeen méér betaald dan 17x de toen geldende jaarcanon, terwijl bovendien op dat moment de hypotheekrente (die bepalend is voor de woonlasten uit hoofde van afkoop) aanzienlijk hoger was dan nu.

Bovendien leidt de voorgestelde methode van 17x tot grote ongelijkheid tussen erfpachters zoals uit de volgende voorbeelden blijkt (steeds dezelfde woningen maar met een verschillende erfpachtsituatie):

1. AB2000: Recent uitgegeven; afgekocht en canonbetalend
   a. Canon (2011-2061) € 2.400 per jaar: afkoopsom wordt € 40.800
   b. In 2011 een afkoopsom betaald van € 100.000 (voor 2011-2061): geen aanvullende afkoopsom: ***afkoopsom per saldo 2,5x zo hoog als van buurman***
2. Verschillende CHET-datum
   a. In 2018 CHET: huidige canon (1943 – 2018) € 80 / jaar: afkoopsom wordt € 1.360
   b. Zojuist CHET geweest: canon (2015 – 2065) € 800 / jaar: afkoopsom wordt € 13.600: ***10x zo hoog als van buurman***
3. Recent CHET geweest
   a. Verlengd afgekocht tot 2063 onder AB1994 (€ 12.000): geen aanvullende afkoopsom
   b. Nieuwe canon (2013-2063) door 3 taxateurs € 1.000 / jaar: afkoopsom wordt € 17.000
   c. Nieuwe canon (2013-2063) door acceptatie gemeentelijke aanbieding € 1.450 / jaar: afkoopsom wordt € 24.650: ***afkoopsom aanzienlijk hoger dan bij buren***
4. AB2000 canonsoorten
   a. Indexcanon € 2.000/jaar: afkoopsom wordt € 34.000
   b. 10-jaar vaste canon € 2.600/jaar: afkoopsom wordt € 44.200

   c. 25-jaar vaste canon € 2.900/jaar: afkoopsom wordt € 49.300: ***afkoopsom aanzienlijk hoger dan bij buren***
5. 10-jaar vaste canon, grondwaarde € 100.000
   a. Tijdvak sinds 2005 – in 2015 herzien naar € 1.900/jaar: afkoopsom wordt € 32.300
   b. Tijdvak sinds 2007 – wordt pas in 2017 herzien; nu nog € 5.300/jaar: afkoopsom wordt € 90.100: ***afkoopsom 3x hoger dan bij buren***

Kortom, het eeuwigdurend afkopen, puur op basis van 17x de huidige canon, zonder rekening te houden met de toekomstige wijzigingen van de huidige canon, leidt tot grote ongelijkheid tussen erfpachters.

Alles overwegende vindt het college de door de MWC voorgestelde methode om tot een afkoopsom te komen ongewenst. De methode leidt niet tot een goede waardebepaling die aansluit bij de economische waarde, sluit niet aan bij het principe van canonherzieningen zoals die bij het erfpachtstelsel praktijk zijn en geeft ongewenste en niet uitlegbare verschillen tussen erfpachters.

