0038

Makelaarsvereniging Amsterdam
OPGERICHT 1877
Frans van Mierisstraat 59 | 1071 RL Amsterdam
Telefoon 020-6732332 | Telefax 020-6733323
ING 82815 | Bankrekening 41.15.11.602
Internet www.mva.nl / www.mva-makelaars.nl | E-mail info@mva-makelaars.nl
KvK Amsterdam nummer 40530261 | B.T.W. nummer 0025.61.592.B.01

Email:secretariaatbe@oga.amsterdam.nl

Inspraakteam erfpacht
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

Amsterdam, 9 juni 2013
VDE nr. 215

Betreft: zienswijze AB 2013

Geachte mevrouw, mijnheer,

Onderstaand volgen puntsgewijs onze vragen e.q. bedenkingen die opspelen naar aanleiding van de ons bekend geworden informatie omtrent de AB 2013.

1. **Eenzijdig vastgestelde parameters:**
   De nieuwe canon wordt eenzijdig bepaald aan de hand van door OGA (politiek) vastgestelde parameters; de erfpachter kan hierop geen invloed uitoefenen.
   Is dit maatschappelijk verantwoord/wenselijk en heeft de erfpachter daar voldoende inzicht in ?

2. **Berekening volle waarde:**
   Binnen de nieuwe AB 2013 wordt eenzijdig de zogenaande "volle eigendomswaarde" berekend van het object dat betrokken is in de transactie. De fictie "marktwaarde op basis van volle eigendom (eigen grond)" wordt gebruikt in de berekening, waarbij de volle eigendomwaarde (bestaande uit enerzijds grondwaarde volle eigendom + de opstalwaarde op basis van nieuwbouw) wordt vastgesteld.

3. **Uitgangspunt is "residuele grondwaarde":**
   OGA hanteert, voor de canonberekening in de nieuwe AB 2013, het transactiemoment en bepaalt telkens een "residuele grondwaarde-methodiek".

4. **BTW en de boekwaarde (grondwaardestijging) OGA/gemeente)**
   OGA hanteert en hanteerde in de huidige grondwaardeberekeningen voor woningen de residuele grondwaardemethodiek. De berekeningsmethodiek blijft betzelfde. Aangezien binnen die methodiek de grondwaarde wordt berekend ex btw dient voor de berekening van een nieuwe canon in het nieuwe stelsel AB 2013 ook uitgegaan te worden van een grondwaardeberekening ex btw.

   Indien OGA/gemeente geen rekening houdt met een depreciatie vanwege BTW zal o.i. een onterechte waardestijging gerealiseerd (ten koste van de erfpachter) worden in de berekening van de grondwaarde en zal ook een te hoge (onredelijke verrijking door OGA) canonberekening voor de erfpachter worden vastgesteld.
   In hoeverre OGA daar wel rekening mee heeft gehouden zal duidelijk werden indien wij de financiële paragraaf ontvangen.

Voor bedrijfsruimte wordt de grondwaarde ook residueel bepaald en wordt door OGA ook rekening gehouden met een grondwaarde ex btw.

5. **Nieuwbouw (grond en opstal):**
Voor de berekening van de "residuele grondwaarde" wordt uitgegaan van "nieuwbouw", waarbij wordt uitgegaan dat de ondergrond op de transactiedatum maagdelijk beschikbaar is ! Terwijl bij bestaande bouw (het object dat verkocht wordt) sprake is van "beklijfde grond".

6. **Normalisatie voor verschillen:**
Naar aanleiding van een voorbeeld van een drietal woonhuizen met verschillende "marktwaarden" (wij spreken bewust van "marktwaarden" en niet van "koopprijs" want deze komt subjectief tot stand !) missen wij op dit moment de financiële motiveringen binnen de AB 2013 m.b.t.:
-de wijze waarop een normalisatie voor verschillen in kwaliteit van de opstal per object inzichtelijk wordt gemaakt
-de toe te passen depreciatiefactoren vanwege erfpacht (t.o.v. eigen grond), voortdurend in gebruik zijn van de grond, beklijfde grond, etc
-de bepaling van het juiste aantal vierkante meters GO (gebruikersoppervlak)
-op welke wijze wordt in de berekeningen van de marktwaarden rekening gehouden met de toenemende minderopbrengst tussen kleinere en grotere woningen in samenhang met de herbouwwaarde

7. **Verschillen in kwaliteit en eigen investeringen:**
In de marktwaardeberekeningen voor verschillende zaken dient normalisatie plaats te vinden, indien wordt uitgegaan van volle eigendom en residuele grondwaardeberekeningen. Die normalisatie is noodzakelijk bij de start van de marktwaardebepaling van de erfpachtzaak.
Deze zijn als volgt:
   a. De feitelijke staat van onderhoud van de opstallen mag geen invloed hebben op de grondwaarde, indien deze afwijkt van een normale staat van onderhoud. Bij slecht onderhoud zou dit (zonder normalisatie) leiden tot een lagere volle eigendomswaarde en dus een lagere grondwaarde; bij uitmuntend onderhoud (zonder normalisatie) dient de volle eigendomswaarde te worden verlaagd;
   b. De erfpachter behoeft geen canon te betalen over de waarde die door eigen investeringen aan de totaalwaarde werden toegevoegd (denk aan groot dakterras dat een aanzienlijke waarde vertegenwoordigt of een fraai aangelegde tuin)

8. **Depreciaties in de huidige praktijk**
In de huidige praktijk passen deskundigen tijdens de waardevaststelling van of waardetoerekening aan een erfpachtrecht verschillende depreciatie tae, waarbij depreciatie niet gezien moet worden als een "korting".

Hierna zullen wij dat verduidelijken.

Wordt een recht van erfpacht gevestigd, dan is dat geen volledig eigendom. Een recht van volle eigendom is meer waard dan een recht van erfpacht. Het verschil vormt de basis voor een depreciatie. Depreciatie moet balans brengen tussen de waarde bij vol eigendom en de waarde bij erfpacht met allerhande bepalingen die het genot en gebruik beperken. Er is dus verschil tussen de waarde van een onroerende zaak die niet belast is met erfpacht en een onroerende zaak die wel belast is met erfpacht. Spreken we in het eerste geval over de waarde van de onroerende zaak, meestal de grond, in het andere geval kunnen we het beste spreken over de waarde van de erfpachtzaak, de met erfpacht belaste onroerende zaak.

Depreciatie zorgt ervoor dat erfpacht economisch binnen de grenzen blijft van het eigendomsrecht waarvan het werd afgeleid. In totaal liggen drie gronden aan correcties ten grondslag:

a. de duur van de overeenkomst;
   is die korter dan eeuwigdurend (eigendom en eeuwigdurende erfpacht kunnen waarderingstechnisch beiden als eeuwigdurend worden beschouwd). Indien sprake is van een overeenkomst korter dan eeuwigdurend zal na ommekomst van elk tijdvak een soort nieuwe start worden gekozen door de erfverpachter, terwijl dat bij eigendom niet het geval is
b. beperkende bepalingen;
   zoals gedoogverplichtingen, bevoegdheidbeperkingen, verbodsbepalingen, toestemmingsvereisten voor wijziging van bebouwing/bestemming en voorkeursrechten;
c. gebondenheid;
   partijen zijn tijdens de erfpacht contractueel (onder andere aan het gebruik) gebonden en na het verstrijken van de termijn nog gebonden aan hun onderlinge rechtsverhouding en feitelijk is de erfpachter gebonden aan zijn opstallen en is de grond verbonden met de opstallen.

Naast de factoren voor depreciatie is nog een correctiefactor voor het waardeverschil tussen bebouwde grond en onbebouwde bouwgrond. De logica voor dit verschil zit in twee factoren:

d. alternatieve aanwending van de grond;
   de vrijheid om voor de meest optimale opstallen te kiezen is na de bouw verdwenen;
e. sloop en ontruimingskosten
   er is veel geld gemoeid om een opstal die in gebruik is te ontruimen, de opstal te slopen en de grond weer bouwrijp te maken.

9. **De juiste objectafbakening/objectgegevens**
   Wij nemen aan dat in bedoelde formule binnen de AB 2013 gebruik zal worden gemaakt van het aantal vierkante meters GO voor het object. Door wie worden deze meters objectief bepaald? Wat te doen met inpandige bergingen in de woning e.q. externe bergingen in een kapverdieping of souterrain?

Wij weten uit ervaring dat OGA een eigen manier van GO-m2 bepaling hanteert op basis van de in de akte van splitsing genoemde BVO-m2. Uit de praktijk blijkt regelmatig dat deze meters niet kloppen. Het lijkt mij daarom gevaarlijk om deze meters te gebruiken. In eigendomsbewijzen van woonhuizen staan echter ook geen vierkante meters. Hoe worden die objectief bepaald? NEN-2580 meting en door wie?

10. Financiele paragraaf en de consequenties voor de marktwaarde:

Indien OGA niet op voldoende wijze rekening houdt met eerder genoemde depreciaties zullen aanzienlijke verschillen ontstaan tussen de huidige vigerende canons van bestaande rechten en de nieuw te berekenen canon op grond van de AB 2013. Veel erfpachters zullen in dat geval niet converteren naar AB 2013.
Binnen de huidige markt is het overduidelijk dat een hogere canon een lagere marktwaarde van het geheel (erfpachtzaak en opstal) teweeg zal brengen. In het "Voorstel voor nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden" d.d. 22 mei 2013 is aangegeven dat bij een natuurlijk verloop pas in 2070 circa 95% van de koopwoningen onder de nieuwe bepalingen AB 2013 vallen.

Indien een zittende erfpachter toch wil besluiten eerder te willen converteren, dan hij gecompenseerd willen worden voor het verlies dat hij lijdt omdat de marktwaarde lager wordt door de hogere canon die berekend wordt (AB 2013). In de stukken m.b.t. AB 2013 wordt door OGA aangegeven dat "een regeling wordt voorgesteld" waarin de zittende erfpachter/eigenaar een conversie kan verkrijgen naar de AB 2013. Vervolgens is het mogelijk dat binnen de lopende erfpachttermijn (let op : AB 2013) de lage canon zal gelden vanuit de vorige AB (bv AB-2000). Doordat de nieuwe erfpachttermijn binnen de AB-2013 een nieuwe looptijd kent tot aan de eerstvolgende transactiedatum, zal de erfpachter binnen afzienbare tijd alsnog geconfronteerd worden (bij verkoop) met een nieuwe hogere canon en zal een lagere verkoopwaarde het gevolg zijn van zijn object. Wij verwachten dat in dat geval dat erfpachters niet tot conversie zullen overgegaan. De vertroebeling binnen de woningmarkt van sterk wisselende erfpachtcontracten blijft dan voortbestaan.

11. Banken en de gevolgen van de nieuwe AB 2013

Het is van groot belang, voordat de AB 2013 in werking zullen treden, dat de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) zich uitspreekt over de financierbaarheid van de huidige bestaande erfpachtrechten (bijvoorbeeld AB 1966, AB 1994 c.q. AB 2000). Indien de NVB aangeeft slechts te willen financieren op basis van de voorwaarden AB 2013, worden alle bestaande erfpachters geconfronteerd met een conversie waarvan we hiervoor de gevolgen hebben besproken. Daarover zal meer duidelijkheid moeten ontstaan.

12. Vaststellen canon AB 2013

De canon wordt vastgesteld als een percentage van de waarde van de erfpachtzaak: het canonpercentage. Opslagen voor risico en administratiekosten op het canonpercentage zijn discutabel en behoren niet thuis binnen een berekening van de canon. Het risicoprofiel van bloot eigendom (erfverpachter) is uiterst beperkt en beide partijen dragen in principe hun eigen administratiekosten.

Helaas worden in de praktijk toeslagen gehanteerd en dit dient geëlimineerd te worden in de berekening van de canon. Het feit dat OGA een afdeling erfpachtbeheer (erfpacht uitgeeft) in stand moet houden mag o.i. niet worden afgewenteld op de erfpachter middels een hogere canon. Iedere partij dient (zoals in het maatscheppelijk verkeer gebruikelijk is) zijn eigen beheerskosten te dragen.

Als uitgangspunt voor de berekening van het canonpercentage wordt in de meeste gevallen gerekend de rente op tienjarige Staatsobligaties (nominale rente). Omdat in deze rente een vergoeding is inbegrepen voor inflatie (en een inflatierisicopremie en een administratievergoeding voor de bank), dient deze post uit de rente te worden geëlimineerd, indien de canon ook wordt geïndexeerd.

Zo niet, dan is sprake van dubbele inflatievergoeding, die zelfs kan uitlopen op meervoudige inflatievergoeding, indien de canon daarnaast nog wordt herijkt op basis van zogenoemde grondwaardestijging, die voor een deel inflatoir wordt bepaald. Het is verstandig om voor de berekening van de rente enerzijds (nominale rente) en voor de berekening van de inflatie een gemiddelde te nemen over een reeks (er) aantal voorafgaande jaren, omdat dit schommelingen in het canonpercentage dempt. De basis moet zijn de zogenaamde reële rente (nominale rente -/- inflatie).

In de thans geraadpleegde studies van OGA voor AB 2013 wordt gesteld dat het rendement op basis van een 10-jarige staatslening een stabiel gegeven is. Dit een onjuiste beredenering aangezien de kapitaalmarkt van 10-jarige staatsleningen de laatste jaren zeer volatiel is geweest. Binnen 1 kalenderjaar kunnen enorme verschillen optreden in staatsleningrendementen (3,5% begin van een kalenderjaar en 2,6% ca. 8 maanden later).

Een voorbeeld berekening reële rente
Stel dat de gemiddelde (nominale) rente voor tienjarige staatsleningen over 2009, 2010 en 2011 was 3,19%. De gemiddelde inflatie was over deze jaren 1,6%. Het gemiddelde reële rentepercentage is te bepalen als (1+3,19%)/(1+1,6%) - 1 = 1,56%.
Stel, er is een opslag voor risico gekozen van 0,75% en voor administratiekosten van 0,1%. Het canonpercentage wordt dan: (1+1,56%) * (1+0,75%) * (1+0,1%) - 1 = 2,43%
Merk op dat hier ook de zogenaamde multiplicatieve methode is gebruikt. Dit wil zeggen dat de verschillende percentages (op een bepaalde manier) met elkaar worden vermenigvuldigd. Een alternatieve, en ook vaak gebruikte methode, is de percentages bij elkaar op te tellen. Hoewel die methode (in dit voorbeeld) ongeveer dezelfde uitkomst oplevert (namelijk 3,19% - 1,6% + 0,75% + 0,1% = 0,0244 of 2,44%), is de optelmethode niet helemaal juist. Er wordt in die methode namelijk geen rekening gehouden met het feit dat bijvoorbeeld rentevergoeding ook betrekking heeft op de administratiekosten. Bij de maltiplicatieve methode wordt daar wel rekening mee gehouden.

13. <u>Voorspelbaarheid canon</u>
Voorspelbaarheid en meebewegen met een mogelijke waardedaling c.q. stijging is positief te noemen. Transparantie is voor alle marktpartijen wenselijk.

14. Verschillen binnen een bouwblok

De gekozen methode kan echter voor hele grote verschillen zorgen binnen een bouwblok. Denkt u aan een niet gerenoveerde voormalige huurwoning die door de zittende huurder voor een veel lager bedrag wordt aangekocht (huurder koopt op basis van een leegwaarderatio van stel 80% van de marktwaarde leeg vrij van huur). Versus de naastgelegen soortgelijke koopwoning die door een particuliere eigenaar-bewoner, compleet gerenoveerd, wordt verkocht tegen een aanzienlijke hogere transactieprijs. De grondwaarde voor beide woningen dient gelijk te zijn(uitgaande van dezelfde GO-m2).

De laatste verkooptransactie zal direct leiden tot een veel hogere (wellicht onrechtvaardige) canon in vergelijking met de canonberekening van de voormalige huurwoning. Erfpachters worden o.i. gestraft voor gedane investeringen. En dan moet u niet alleen denken aan verfraaiingen in de woning, maar ook aan onderhoudsinvesteringen en verbeteringen in het kader van energiezuinigheid ed.

15. Betalingsmogelijkheden

Het ontnemen van keuzes voor de consument, en dan vooral de afschaffing van de vooruitbetaling (in de volksmond afkoop erfpacht), vinden wij beslist een negatief punt. De gemeente had en kan de erfpachters misschien beter voorlichten door de fictieve jaarlijkse canon op te sturen die volgens de schaduwgroadwaarde eigenlijk verschuldigd zou zijn zodat de erfpachter voelt en weet wat de jaarlijkse canon zou hadden moeten zijn. Ondanks het feit dat hij zelf heeft besloten de canon vooruit te betalen.

16. Splitsing van een geheel pand in appartementen (bestaande rechten)

De vraag rijst in hoeverre bij een horizontale splitsing in appartementen van een object (nog lopend erfpachtrecht met bv. vigerende bepalingen AB 1966, AB 1994 e.q. AB 2000) de nieuwe AB 2013 zullen worden aangezegd. Dit zou een zeer nadelige consequentie zijn voor de projectontwikkelaars. Bij een latere uitponding (huurder gaat weg) zal dan op de transactiedatum (AB 2013) een nieuwe hogere canon worden berekend. Terwijl binnen de "oude erfpachtermijn" de lagere canon bijvoorbeeld nog 35 jaar zou doorlopen op basis van de thans (voor de splitsing) vigerende bepalingen (AB 1966, AB 1994 en AB 2000).

Met vriendelijke groet,

hoogachtend,

5.1.2e

opstellers:

5.1.2e