Methode waardebepaling bestaande erfpachtrechten

en de Grondwaardecommissie

De zoektocht is de afgelopen weken geweest om de opdracht aan de commissie zo helder en eenvoudig mogelijk te beschrijven. Het vraagstuk van de grondwaardebepaling is echter veel complexer en diverser dan dat en het risico bestaat dat in die versimpeling zowel qua verwachtingspatroon als qua uitvoerbaarheid de opdracht onvoldoende goed is beschreven. In deze notitie leggen we aan u voor om de grondwaardecommissie een rol te laten spelen in de methode van grondwaardebepaling voor huidige erfpachtrechten.

De opdracht aan de grondwaardecommissie

In de opdrachtomschrijving van de grondwaardecommissie zoals die in het startdocument is opgenomen wordt de commissie als eerste gevraagd om een methode voor de grondwaardebepaling van bestaande erfpachtrechten . Vervolgens wordt de commissie gevraagd om het verschil tussen voortdurend en eeuwigdurend te bepalen, de "x". Deze x kan overigens heel goed per bestemming en buurt verschillen. De commissie wordt daarmee dus niet gevraagd om de concrete grondwaardeniveaus te bepalen.
Daarmee spreekt de commissie zich uit over de huidige methode van grondwaardebepaling van bestaande erfpacht. Voor nieuwe uitgiften blijft het huidige grondprijsbeleid het uitgangspunt. Dat betekent concreet dat bij nieuwe uitgiften de huidige grondprijzen bepaald worden op basis van het geldende grondprijsbeleid en deze vervolgens met de "x" van de commissie wordt vermeerderd. Hieronder schematisch weergegeven:



Opdracht verder toespitsen

Er zou ook voor kunnen worden gekozen om de grondwaardecommissie geen uitspraak te vragen over de methode van grondwaardebepaling van bestaande erfpachtrechten. In dat geval zou de gemeente, net zoals nu bij CHET's, de grondwaarde bepalen op basis van de gemeentelijke methode. Aan het bepalen van de huidige waarde (de A) door de gemeente zijn een aantal nadelen verbonden waarbij de grondwaardecommissie een rol kan spelen om deze nadelen (deels) te ondervangen.

Het belangrijkste discussiepunt met erfpachters in het huidige stelsel is de gemeentelijke waardebepaling bij CHET. Dit komt doordat in de ogen van de erfpachter de gemeente haar belang, hoge canonopbrengsten, voorop stelt bij waardebepaling . Veelal wordt dit gevolgd door een deskundigencommissie die vaststelt dat de gemeentelijk bepaalde waarde te hoog is en naar beneden toe moet worden bijgesteld. Dit voedt het beeld bij erfpachters dat de gemeente grondwaarden vaststelt met het belang zo veel mogelijk geld bij de erfpachters op te halen.
Gemeente en deskundigen, en ook deskundigen onderling, zijn het in veel gevallen niet eens over de methode van grondwaardebepaling bij bestaand erfpacht. De discussie heeft met name betrekking op

welke afslagen er gehanteerd moeten worden om van nieuwbouw grondprijzen naar grondwaarde voor bestaand erfpacht te komen.
Een vergelijkbare discussie als met de CHET's zal ontstaan op het moment dat een erfpachter overstapt van voortdurend naar eeuwigdurend erfpacht. De aanbieding van de gemeente aan de erfpachter kan op dezelfde wijze als te hoog en in het voordeel van de gemeente worden getypeerd door de erfpachter. In feite is de overstap van voortdurend naar eeuwigdurend vergelijkbaar met een vervroegde CHET.
Om meer draagvlak te creëren bij de erfpachter kan de grondwaardecommissie gevraagd worden naast het advies over het verschil tussen voortdurend en eeuwigdurend ook een advies uit te brengen over de methode om de huidige waarde van het voortdurend recht van erfpacht te bepalen. Dit bevordert het draagvlak voor de bepaalde grondwaarde en daarmee de overstap en invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

Bij nieuwe uitgiftes waar de gemeente op basis van hetzelfde grondprijsbeleid de grondwaarde bepaalt, speelt dit veel minder. Afnemers van de grond gaan wel of niet akkoord met de prijs, de markt bepaalt de waarde. Bovendien volgt de gemeente in het geval van een tender op prijs de Europese mededeling ter voorkoming van staatssteun en is de concrete grondprijs op basis van het beleid daarmee irrelevant geworden (onafhankelijk van het feit of de geboden prijs hoger of lager is dan het grondprijsbeleid).

De grondwaardecommissie voor bestaande erfpachtrechten laten adviseren over de A
In een situatie waarin erfpachters overstappen van het huidige naar het nieuwe stelsel komt bij iedere overstap de waardebepaling van de huidige erfpachtrechten (net zoals bij CHET's) aan de orde alvorens die kan worden verhoogd met het door de commissie bepaalde percentage. En dat betekent dat op dat moment dezelfde discussie met de erfpachters is te verwachten als op dit moment bij de CHET's. Om dit probleem te verkleinen wordt voorgesteld de grondwaardecommissie een rol te geven in het bepalen van de beste methode om de grondwaarde van reeds uitgegeven rechten (dus niet van nieuwe uitgiftes) te bepalen.
Om die reden is er voor gekozen om in het startdocument de commissie (ook) de volgende vraag voor te leggen:

1 Wat is de beste methode om de grondwaarde (afkoopsom 50 jaar) van bestaande erfpachtrechten te bepalen?

Voordelen
Dit heeft als groot voordeel dat de gemeente op basis van een door deskundigen gevalideerde methode een aanbieding opstelt bij de overstap vanuit het voortdurende naar eeuwigdurende erfpachtstelsel. Dit neemt het bezwaar van erfpachter weg dat de gemeente als belanghebbende zelf de prijzen bepaalt. Bovendien is het efficiënter in de doorlooptijd en verkleint dit de ruimte die deskundigen hebben bij de waardebepaling.
Een voordeel is ook dat het advies van de grondwaardecommissie de status van een leidraad kan krijgen bij de deskundigen die bij CHET-procedures worden ingesteld. Dit vergroot de kans dat grondwaardebepalingen van de gemeente en deskundigen meer op één lijn komen. De gemeente kan het advies van de grondwaardecommissie gebruiken bij het beoordelen van grondwaardebepalingen door deskundigen.
De commissie Frijns heeft in haar advies bovendien een aantal verbeterpunten gegeven voor de methode van grondprijsbepaling van huidige erfpachtrechten. In de recente (in concept zijnde) Grondprijzenbrief 2015 is aangegeven dat deze verbeterpunten nog niet zijn verwerkt maar dat het advies van de nieuwe commissie eerst zal worden afgewacht. Dit om te voorkomen dat binnen een korte periode tweemaal beleidswijzigingen zouden worden doorgevoerd met betrekking tot de grondwaardebepaling van bestaande erfpacht.

Nadelen
Het nadeel is evenwel dat de grondwaardecommissie mogelijk tot een andere systematiek komt die tot andere uitkomsten leidt waarmee het huidige grondprijsbeleid, ook voor nieuwe uitgiften, ter discussie zou kunnen komen te staan en de bewegingsvrijheid van de gemeente beperkt en negatief uitpakt in de beeldvorming. Zowel waar het gaat om de overstap naar het nieuwe stelsel, de CHET's en bij nieuwe uitgiftes. Dit risico wordt als klein ingeschat omdat

- grondwaardebepalingen bij CHET's in de afgelopen jaren zijn gevalideerd doordat deze zijn geaccepteerd door de erfpachter en doordat de deskundigen deze veelal hebben bepaald.
- ook de commissie Frijns een residuele benadering voor het bepalen van grondwaardes bij bestaande uitgiftes een goede methode vond. De verwachting is dat ook de nieuwe commissie de residuele systematiek zal hanteren.
- grondwaardebepalingen bij nieuwe uitgiftes zijn gevalideerd door de markt, zeker als het om tenders gaat. Als de prijzen te hoog zouden zijn zou het niet tot uitgiftes hebben geleid.

Een door de commissie geadviseerde methode om de afkoopsom voor 50 jaar bij voortdurende erfpacht voor bestaande rechten te bepalen hoeft overigens geen effect te hebben op nieuwe uitgiften. Doormiddel van tenders heeft de gemeente de regie door het hanteren van een drempel waardoor een minimale grondprijs, die de basis van canon en afkoopsom het erfpachtrecht vormt, kan worden gehanteerd. Wordt de minimale grondprijs niet gehaald dan wordt er niet gegund. Ook kan er worden geselecteerd op de hoogste prijs die de markt wil betalen of een vaste prijs die de gemeente bepaalt heeft en vervolgens een selectie op geboden optiebedrag.
De verwachting is dat de commissie in haar advies uit zal komen op een residuele benadering die niet hoeft te leiden tot aanpassing van de wijze waarop de gemeente nieuwe kavels uitgeeft. In de vorige commissie werd geen enkele discussie gevoerd over de methode van grondwaardebepaling; de residuele grondwaardemethodiek.

Gevraagd besluiten

De vraag aan het BT is om aan te geven wat haar voorkeur heeft ten aanzien van de grondwaardebepaling bij voortdurende erfpachtrechten van bestaande rechten:

- **Optie 1:** de grondwaardecommissie neemt in haar advies naast het bepalen van de "X" de methode van de bepaling van de grondwaarde (A) mee.
- **Optie 2:** de gemeente bepaalt de grondwaarde (A) op het moment van overstap op basis van het grondprijsbeleid en past deze vervolgens naar eeuwigdurend aan met de door de grondwaardecommissie bepaalde "X".

Advies
U wordt geadviseerd te kiezen voor optie 1 zoals opgenomen in het startdocument.