Gemeente Amsterdam

Waarde vastgoed bij verschillende erfpachtsituaties Kabinet

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen) en wethouder Kock (Financiën)

Van Projectteam VES

Datum 24 september 2015

Het BT heeft gevraagd om een nader inzicht in de waardeverschillen en financiële effecten van het eeuwigdurende erfpachtstelsel in vergelijk met koop en voortdurend. In onderstaand schema is weergegeven hoe de waardes van vastgoed van een identiek pand zich tot elkaar verhouden bij verschillende erfpachtsystemen, bij canon en afkoop, bij de eerste uitgifte en na 45 jaar. Er wordt vanuit gegaan dat het vastgoed in de tijd in waarde stijgt. De omvang is niet gevisualiseerd om zo puur de verschillen als gevolg van verschillende erfpachtsituaties te kunnen laten zien.

De systematiek van de GWC is anders dan de wijze waarop we nu in het voortdurende stelsel komen tot de grondwaarde, afkoopsom en canon.
Voor nieuwe uitgiftes komt de grondwaarde op dezelfde wijze tot stand (marktwerking) maar wordt eerst de canon bepaald en van daaruit de hoogte van de afkoopsom.

Om te laten zien wat dit voor de erfpachter ten aanzien van de verkoopprijs betekent is in bovenstaand schema aangegeven hoe de verkoopprijs bij canon en afkoop tot stand komt. Ook is aangegeven hoe die verkoopprijs zich ontwikkelt na verloop van het tijdvak. Hierbij is de marktontwikkeling buiten beschouwing gelaten, wel is de canon schematisch geïndexeerd. Het is een schematische weergave waarmee de situaties wel met elkaar kunnen worden vergeleken maar geen inzicht geven in de absolute verschillen. Ook is belangrijk te realiseren dat deze theoretische benadering zich in de praktijk niet hoeft voor te doen. Als er bijvoorbeeld sprake is van een overspannen markt zullen mensen bereid zijn meer te betalen dan op basis van de onderling verschillende situaties zou worden verwacht. Het waardeverschil tussen eeuwigdurend en voortdurend wordt als volgt zichtbaar:

- Als de gemeente grond eeuwigdurend uitgeeft zal de afkoopsom van die grond hoger zijn dan wanneer die grond voor een voortdurend tijdvak wordt uitgegeven. Op het moment van uitgifte zal bij afkoop de afkoopsom eeuwigdurend 13% tot 30% hoger zijn dan bij voortdurend. De hoogte kan verschillen als gevolg van de actuele disconteringsvoet waarmee de canon netto contant wordt gemaakt.
- Bij een woning die canon betalend is zal er bij eerste uitgifte geen verschil zijn tussen de verkoopprijs en de canon. Wel verschilt de duur van de vastgestelde canon (50 jaar of eeuwigdurend).
  Aan het einde van het tijdvak bij voortdurend zullen kopers niet meer bereid zijn de volledige waarde te betalen (als er sprake is van waardestijging van vastgoed) omdat zij onzeker zijn over de aankomende canon of afkoopsom voor het nieuwe tijdvak. Dit leidt dan tot een lagere verkoopprijs dan bij een eeuwigdurend erfpachtrecht.

Voortdurend en eeuwigdurend financieel vergeleken

Als de gemeente grond met een eeuwigdurend tijdvak in erfpacht uitgeeft, zal de afkoopsom hoger zijn dan wanneer die grond voor een voortdurend tijdvak wordt uitgegeven. De GWC heeft niet aangegeven hoeveel hoger die waarde zou kunnen zijn. Uiteindelijk zal de markt hiervoor de prijs bepalen. Een prijs overigens die naast het aspect van eeuwigdurende erfpacht van veel meer aspecten afhangt. De gemeente beschikt niet over praktijkinformatie op basis waarvan kan worden beredeneerd wat het waardeverschil in de grondwaarde tussen eeuwigdurend en voortdurend is. Uitgaande van het advies van de GWC wordt uitgegaan van een verschil tussen de 13% en 30% van de afkoopsom. In onderstaand schema is in beeld gebracht hoe de verschillen uitpakken als de grondwaarde 15% hoger uitvalt. Vervolgens is in beeld gebracht wat dit betekent voor de verkoopprijs (gelijkblijvende stichtingskosten) en canon respectievelijk afkoopsom. Enerzijds is de uitkomst van eeuwigdurende erfpacht afgezet tegen het huidige erfpachtstelsel, anderzijds is het ook afgezet tegen de situatie dat de methode GWC ook gebruikt zou worden om een voortdurend tijdvak te berekenen.

Dit leidt tot onderstaand overzicht.

NIEUWE UITGIFTE (Illustratie)	EEUWIG DUREND GWC		VOORTDUREND NU	
	canon	afkoop	canon	afkoop
Verkoop prijs	265.000		250.000	
Stichtingskosten	150.000		150.000	
Afkoopsom	115.000[1]		100.000	
Indexcanon GWC laag (2,68%)	3.289			
canon vast GWC laag (4,76%)	5.474			
Indexcanon huidig (3%, Q3-2015)			3.000	
canon 10 jaar vast (1,76%, Q3-2015)			1.760	
afkoopsom		115.000		100.000

Wat kunnen we op basis van dit inzicht, met de onzekerheid van de daadwerkelijke marktwaarde voor eeuwigdurende erfpacht, concluderen:

- De 10 jaar vaste canon bij voortdurend is (door het ontbreken van een bodempercentage van 3%) enorm voordelig ten opzichte van de canon in het eeuwigdurende stelsel. Je zou kunnen zeggen dat door het ontbreken van een bodem bij de 10 en 25 jaar vaste canons er sprake is van een groot financieel verschil dat een verstorend effect op de woningmarkt kan hebben.
    - Voor particuliere uitgiftes betekent dit dat zij een afweging maken of zij bereid zijn de hogere canon te betalen dan de canon 10 jaar vast
    - Het niet leggen van een ondergrens bij vaste canon kan tot het beeld leiden dat het eeuwigdurende stelsel bij canonbetaling een verdubbeling van de lasten bij een erfpachter tot gevolg heeft. Dit beeld is kwetsbaar en ongewenst. Dat zou er voor pleiten om alsnog een ondergrens aan te brengen in het voortdurende stelsel.
- De indexcanon eeuwigdurende erfpacht (die zich binnen een rente bandbreedte beweegt) komt bij de lage bandbreedte vrijwel overeen met de canon zoals die momenteel bij uitgifte voortdurend wordt gehanteerd (3% bodem).
- Als de canonformule GWC ook zou worden gebruikt voor de canonbepaling voor voortdurende erfpacht dan zijn de canoninkomsten gelijk in het voortdurend en eeuwigdurend stelsel.
- Ontbreken van een ondergrens bij vaste canon in voortdurende stelsel maakt eeuwigdurend gevoelsmatig duur en kan daarmee de prijs van eeuwigdurende uitgiftes drukken
- Bij de invoering van eeuwigdurende erfpacht inclusief het hanteren van de methode GWC voor het canonpercentage zullen de inkomsten voor de gemeente op de korte termijn stijgen. Voor de langere termijn moeten de effecten nog in beeld worden gebracht.

Canonmethodes nader vergeleken

[1] LET OP: waardeverschil eeuwig/voortdurend wordt door de markt bepaald, geen referenties beschikbaar

	Voortdurende erfpacht		Eeuwigdurende erfpacht	
	Nieuwe uitgiftes	Canonherzieningen	Nieuwe uitgiftes	Overstap
Grondwaarde	VON prijs – stichtingskosten of Grondprijzen door gemeente bepaald	Grondwaardes per buurt op basis van marktwaarde - stichtingskosten	VON prijs – stichtingskosten of Grondprijzen door gemeente bepaald	WOZ-waarde – opstalwaarde (bouwkosten x verouderingsfactor)
• marktwaarde	marktwerking	Funda onderzoek	marktwerking	WOZ waardes als uitgangspunt voor de marktwaarde
• stichtingskosten	Werkelijke stichtingskosten?	2 typologieën, door bouwkostenbureau bepaald	160 typologieën, bepaald door bouwkostenbureau	160 typologieën, bepaald door bouwkostenbureau
• verouderingsfactor	nvt	nvt	corrigeert de grondwaarde bij een lagere marktwaarde die het gevolg is van laag onderhoud, factor bepaald op basis van onderzoek	corrigeert de grondwaarde bij een lagere marktwaarde die het gevolg is van laag onderhoud, factor bepaald op basis van onderzoek
Canon	Indexcanon, 10 en 25 jaar vaste canon	Indexcanon, 10 en 25 jaar vaste canon	Indexcanon en vaste canon	Index canon en vaste canon
• indexcanon	Bodem van 3% Gemm. Rendement langstlopende staatsleningen	Geen bodem% Gemm. Rendement langstlopende staatsleningen	(disconteringsvoet –inflatie) / (1 + disconteringsvoet)	(disconteringsvoet –inflatie) / (1 + disconteringsvoet)
• Vaste canon	Geen bodem% 10 jaar: 10 jaar staatslening + 1 25 jaar: langstlopende staatslening + 1 **Indexcanon: 3%** **10 jaar[1]: 1,84%, 25 jaar:2,17 %**	Geen bodem% 10 jaar: 10 jaar staatslening + 1 25 jaar: langstlopende staatslening + 1 **1,17%** **10 jaar[1]: 1,84%, 25 jaar:2,17 %**	(disconteringsvoet) / (1 + disconteringsvoet) **2,86% - 4,23%** **4,76% - 6,10%**	(disconteringsvoet) / (1 + disconteringsvoet) **2,86% - 4,23%** **4,76% - 6,10%**
Afkoopsom				
• voortdurend	Grondwaarde = afkoopsom	Grondwaarde = afkoopsom	50 jarige canonbetaling omrekenen naar betaling nu (fictief)	50 jarige canonbetaling omrekenen naar betaling nu (fictief)
• eeuwigdurend	nvt	nvt	Eeuwigdurende canonbetaling omrekenen naar betaling nu	Eeuwigdurende canonbetaling omrekenen naar betaling nu
'Korting'				
• Depreciatie	Geen depreciatie	10%:vanwege voortdurend 25%. vanwege bebouwd	Geen depreciatie	NBT, bestuurlijke keuze
• Verleiding	Geen verleiding, marktwerking	Geen (verdere) verleiding	Geen verleiding, marktwerking	NTB, bestuurlijke keuze
• deskundigen	Geen deskundigen	Circa 40% afslagen ipv 25%	Geen deskundigen	Bij verplicht: deskundigen Vrijwillig: geen deskundigen

Waardeverschil tussen eigendom en voortdurend

Het BT heeft gevraagd te onderbouwen wat het verwachte waardeverschil is tussen eeuwigdurende erfpacht en koop. Dit waardeverschil is lastig te onderbouwen, hiervoor is geen eenduidige systematiek of breed gehanteerde methodes. Een aantal inzichten op een rijtje:

- De GWC geeft aan dat (op basis van Berlijn) dat een waardeverschil van tussen de 0% en 5% is te verwachten. Verdere onderbouwing ontbreekt.
- TU Delft heeft in 2006 voor de gemeente Den Haag een onderzoek gedaan naar de waarde van eigendom. In de conclusies is aangegeven dat er te weinig transactiegegevens zijn om een onderbouwde conclusie over het waardeverschil te kunnen geven . Uit analyse en gesprekken met vastgoeddeskundigen wordt verwacht dat er een verschil in waarde is van circa 5% bij afkoop en circa 2,75% bij canonbetaling. Omdat er gegevens ontbreken om te kunnen verfijnen wordt voorgesteld om het prijsbeleid te blijven herijken en zo tot het juiste waardeverschil te komen.
  In Den Haag kiezen relatief weinig mensen voor een overstap van eeuwigdurend naar koop. De gemeente heeft het aanvankelijke aanbod aan erfpachters verlaagd om de overstap interessanter te maken maar ook dat heeft niet tot grote aantallen geleid. Blijkbaar wordt het waardeverschil tussen eigendom en eeuwigdurend als beperkt gezien.
- In Utrecht is er voor gekozen om voor de overstap van eeuwigdurend naar koop geen hogere grondwaarde te bepalen. De kosten voor de erfpachter zijn beperkt tot de administratieve kosten die met de wijziging samenhangen (notaris, etc.).