Erfpacht

Een onderzoek naar de invloed van erfpacht op verkoopcijfers in het kader van de Wet WOZ



Gemeentebelastingen Amsterdam

Drs M.K. Francke en drs (10)(2e)

Erfpacht

Een onderzoek naar de invloed van erfpacht op verkoopcijfers in het kader van de Wet WOZ

Amsterdam, maart 2012

© 2012 Gemeentebelastingen Amsterdam

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande toestemming van Gemeentebelastingen Amsterdam

Inhoudsopgave

ERFPACHT....1

ERFPACHT....3

VOORWOORD....7

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN KADER....1

1.1 Inleiding en probleemstelling....1

1.2 Waarderingsvoorschriften....2

1.3 Beknopte geschiedenis....3

HOOFDSTUK 2 THEORETISCH KADER....5

2.1 Het kopen van een woning....5

2.2 Bepaling van de grondwaarde en de erfpachtcanon....6

2.3 Correctie: verkoopcijfer plus contante waarde toekomstige canonbetalingen....7

2.4 Correctie: verkoopcijfer minus contractwaarde plus grondwaarde....9

2.5 Invloed van belastingen....10

2.6 Gedrag van potentiële kopers....11

HOOFDSTUK 3 DE PRAKTIJK....12

3.1 De invloed van erfpacht op een verkoopcijfer....12

3.2 Afgekochte versus niet-afgekochte erfpachtcontracten....12

HOOFDSTUK 4 CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN....15

APPENDIX GLOBAAL OVERZICHT VAN HET AMSTERDAMSE ERFPACHTSTEL-SEL....16

APPENDIX RESULTATEN VERGELIJKING ERFPACHTCONTRACTEN....17

GERAADPLEEGDE LITERATUUR....21

Voorwoord

Al vanaf de introductie van de onroerend-goedbelasting, die inmiddels de onroerende-zaakbelasting heet, moet bij de waardering van woningen een aantal wetsficties in acht worden genomen. De ficties houden onder andere in dat grond die in erfpacht is uitgegeven (hierna te noemen erfpachtgrond) als eigen grond moet worden gewaardeerd. Door de invoering van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) - die een sterke nadruk legt op de verzameling en verwerking van marktinformatie - en van modelmatig waarderen - ingegeven door het streven naar een evenwichtige balans tussen efficiëntie en kwaliteit - is de behoefte ontstaan aan een nieuw correctiemodel dat verkoopcijfers op erfpachtgrond omrekent naar verkoopcijfers op eigen grond.

Voor het onderzoek zijn 850 recent verkochte eengezinswoningen op erfpachtgrond nauwgezet opgemeten en gefotografeerd om zeker te zijn van de onderlinge vergelijkbaarheid voor wat betreft oppervlakte en uiterlijke kenmerken.
Het meten is in een pilot gedaan door medewerkers van de Stedelijke Woningdienst. Op deze manier is van hun expertise gebruik gemaakt. Uit de meetformulieren is eveneens een aantal kengetallen achterhaald voor omrekening van bijvoorbeeld buitenmaats naar binnenmaats. Het onderzoek gaat hier verder niet op in.

Het ontwikkelde correctiemodel zal worden ingebouwd in computerprogrammatuur voor modelmatige waardering van woningen. Het Erfpachtbedrijf zal de benodigde informatie leveren. De gecorrigeerde verkoopcijfers worden aan het Erfpachtbedrijf verstrekt.

Met de eigenaar/bewoners, die wij overigens erkentelijk zijn voor de correcte medewerking, is niet over de systematiek van erfpachtgrond gesproken. Het onderzoek heeft niet tot doel gehad een waardeoordeel over het erfpachtsysteem uit te spreken en deze mag ook niet uit het onderzoek worden gehaald. Beoordeling van de erfpachtsystematiek is een zaak voor eigenaar/bewoners en andere deskundigen.

Positief is de ervaring die we met de medewerkers van de Stedelijke Woningdienst hebben opgedaan. We hebben waardering voor de goede samenwerking en de wijze waarop de medewerkers, zonder dat er klachten zijn binnengekomen, de eigenaar/bewoners hebben benaderd en het werk hebben uitgevoerd. We bedanken de medewerkers van het Erfpachtbedrijf van het Gemeentelijk Grondbedrijf voor de collegiale en adequate wijze van kennisoverdracht en het beschikbaar stellen van gegevens. Verder vermelden we de taxateurs van de Gemeentelijke Belastingdienst Den Haag voor het uitwisselen van marktinformatie en tenslotte de Waarderingskamer die de aanzet heeft gegeven voor het onderzoek.

Amsterdam, 18 oktober 1996

(10)(2e)

hoofd Modelontwikkeling Marktinformatie en Analyse

Hoofdstuk 1 Algemeen kader

1.1 Inleiding en probleemstelling

De Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) heeft grote invloed op de praktijk van het waarderen van onroerende zaken. Onder verantwoordelijkheid van de gemeenten moet in het kader van de Wet WOZ van iedere onroerende zaak de waarde worden vastgesteld. De beschikking, waarin de WOZ-waarde wordt vermeld, wordt niet alleen gebruikt voor de heffing van de gemeentelijke onroerende-zaakbelastingen, maar ook voor de heffing van belastingen door het Rijk en de waterschappen. De beschikking geldt in principe voor een periode van vier jaar. Gedurende deze periode worden de jaarlijkse belastingaanslagen gebaseerd op de vastgestelde waarde. Een betrouwbare waardering is dus van groot belang.

De Wet WOZ zegt hierover in artikel 17, lid 2 het volgende: '*Aan een onroerende zaak wordt een waarde toegekend. De waarde wordt bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de* ***volle*** *en* ***onbezwaarde*** *eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin deze zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.*' (accentuering door auteurs).

De fictie van **volle** en **onbezwaarde** eigendom houdt onder andere in dat met bijvoorbeeld erfpacht (een zakelijk recht, zie de artikelen 5: 85 t/m 100 NBW) geen rekening mag worden gehouden. Alle in erfpacht uitgegeven grond moet worden gewaardeerd als **eigen grond**.

Bij de waardering van woningen moet worden uitgegaan van transactiegegevens die aan bovenstaande ficties voldoen.[1] In Amsterdam zijn hiervoor niet voldoende verkopen op eigen grond beschikbaar. Er zijn grote gebieden waarin alleen woningen op erfpacht worden verhandeld.[2] Omdat in deze gebieden geen marktinformatie beschikbaar is die aan de wetsficties voldoet, kan een betrouwbare waardering alleen plaatsvinden op basis van gecorrigeerde "erfpachtverkopen". Hiervoor is het nodig een correctiemethode te ontwikkelen waarmee erfpachtverkoopcijfers op een geobjectiveerde manier naar verkoopcijfers op eigen grond kunnen worden omgerekend. Deze handelwijze is niet conform de Waarderingsinstructie 1995, maar past naar onze mening wel in de formele regelgeving.[3]

Het doel van dit onderzoek is een correctiemethode te ontwikkelen volgens welke verkoopcijfers van woningen op erfpachtgrond gecorrigeerd kunnen worden zodanig dat ze voldoen aan de ficties van de Wet WOZ.

Daartoe wordt in hoofdstuk twee allereerst afgeleid hoe erfpacht van invloed zou moeten zijn op de hoogte van verkoopcijfers. Dit leidt tot een theoretische correctiemethode. In hoofdstuk drie wordt de theorie getoetst aan de praktijk: in welke mate is in de praktijk de invloed van erfpacht in de verkoopcijfers weerspiegeld? Hiertoe volgt een analyse van 850 verkoopcijfers van eengezinswoningen waarbij sprake is van erfpacht. Tenslotte worden in hoofdstuk vier de conclusies van het onderzoek vermeld.

[1] Dit is een logisch uitvloeisel van Artikel 17 en bijbehorende Memorie van toelichting.
[2] In Amsterdam zijn meer dan 40.000 erfpachtcontracten.
[3] Zie hiervoor de volgende paragraaf.

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de verhouding tussen de Wet WOZ, de waarderingsvoorschriften en de door ons voorgestelde correctiemethode. Daarna wordt in het kort aandacht geschonken aan de geschiedenis van het erfpachtstelsel.

1.2 Waarderingsvoorschriften

De Waarderingskamer interpreteert artikel 17, lid 2 en bijbehorende Memorie van Toelichting als volgt[4]:

"De waarderingsvoorschriften geven aan dat dit (de waardering) *geschiedt door de veronderstelling dat alle rechten in één hand zijn en ook in één koop betrokken zijn. Deze waarderingsvoorschriften vereenvoudigen de waardebepaling in die zin dat niet de waarden van afzonderlijke rechten gecombineerd behoeven te worden tot de waarde van het object. Bij de waardebepaling van een object waarop een erfpachtsrecht is gevestigd, wordt direct de waarde van het object bepaald en er wordt niet eerst de waarde van het erfpachtsrecht bepaald (rekening houdend met de (waardedrukkende) invloed van erfpacht), waarna de waarde van het resterende "blote eigendom" hierbij wordt opgeteld."*

Met deze interpretatie stelt de Waarderingskamer volgens ons **methodiek boven doel**, namelijk een geobjectiveerde waardering die de wetsficties zo dicht mogelijk benadert. Een directe waardering op basis van verkoopcijfers op eigen grond is immers niet altijd mogelijk. Ten eerste is uit eerder onderzoek de algemeen geaccepteerde conclusie naar voren gekomen dat locatie een van de belangrijkste prijsbepalende factoren is.[5] Dit betekent dat verkopen op eigen grond niet gebruikt kunnen worden voor de waardebepaling van objecten in een geheel andere buurt op erfpachtgrond, zonder het risico te lopen "er behoorlijk naast te zitten". Ten tweede zijn er te weinig verkopen op eigen grond om naar gangbare (statistische) normen uitspraken te kunnen doen die gelden voor alle objecten in Amsterdam.

De door de Waarderingskamer voorgestelde methode levert dus in de praktijk van het waarderen problemen op. In dit onderzoek wordt aangetoond dat de indirecte methode, waarin er een scheiding wordt aangebracht tussen de waarde van het erfpachtsrecht en de waarde van het resterende "blote eigendom", wel een oplossing biedt. Hiertoe interpreteren wij de waarderingsvoorschriften van de Wet WOZ als volgt:

De waardering geschiedt door de veronderstelling dat alle rechten in één hand zijn en in één koop betrokken zijn. Bij de waardebepaling van een object waarop een erfpachtsrecht is gevestigd, wordt waar dit mogelijk is, de waarde van het object direct bepaald. Indien de directe methode niet mogelijk is, wordt eerst de waarde van het erfpachtsrecht bepaald, waarna de waarde van het "blote eigendom" hierbij wordt opgeteld.

[4] Waarderingsinstructie 1995, paragraaf 3.2.1 Waarderingsvoorschriften

[5] Zie de bijdrage van M.K. Francke, "De waarde van omgevingskenmerken", in *Waardebepaling Vastgoed*, 1996

1.3 Beknopte geschiedenis

De oorsprong van het Amsterdamse erfpachtstelsel ligt in het raadsbesluit van 23 september 1896 (nummer 525).[6] Het was de bedoeling om bouwgronden in de regel voortaan niet meer te verkopen maar in erfpacht uit te geven. Voor 1896 werden bouwterreinen voor stadsuitbreiding van gemeentewege verkocht aan particulieren. Van het voeren van een gemeentelijke grondpolitiek was tot dat tijdstip nauwelijks sprake.

Een aantal raadsleden (aanvankelijk een minderheid) was reeds in 1890 van mening dat er een verband bestond tussen economie, recht en moraal en dat in dit kader waardevermeerderingen van bouwterreinen ten goede moest komen aan de gemeenschap. Speculatie moest worden tegengegaan en de gemeente moest zeggenschap houden over aard en gebruik van de bebouwing.
Het heeft tot 1896 geduurd voor het voorgenoemde raadsbesluit werd genomen, waarbij aan het eind van de erfpachtperiode van 75 jaar de door de erfpachter gestichte opstallen in handen van de gemeente zouden overgaan, zonder dat de gemeente daarvoor een vergoeding behoefde te betalen.[7]

Het bleek dat particuliere woningbouwers met deze regeling moeilijk hypotheekgelden konden aantrekken, terwijl tevens het gevaar bestond dat de erfpachter tegen het einde van de periode van 75 jaar de opstallen zou gaan verwaarlozen. Om aan deze bezwaren tegemoet te komen werd in 1915 het stelsel van **voortdurende** erfpacht voor woningbouw ingevoerd. Hierbij werd na een eerste tijdvak van 75 jaar het recht verlengd met perioden van 50 jaar. Voorzetting zou alleen kunnen worden geweigerd wanneer de gemeenteraad aan het terrein een andere bestemming wilde geven. In een dergelijk geval zou de waarde van de opstallen door de gemeente aan de erfpachter moeten worden vergoed. De canon (de vergoeding die periodiek voor het gebruik van de grond moet worden betaald) kon aan het eind van ieder tijdvak worden herzien. In 1934 werden de voorwaarden opnieuw herzien. Er is weinig verschil met de voorwaarden uit 1915.

De industrie had de eerste jaren weinig moeite met de tijdelijke erfpacht. De gestichte opstallen en de geplaatste machines konden immers over een periode van 75 jaar worden afgeschreven. Echter bij het verstrijken van de termijn werd het steeds onaantrekkelijker om vernieuwingen te realiseren. Noodzakelijke investeringen zouden uitblijven, wat automatisch tot een verslechterde concurrentiepositie zou leiden.
Om aan deze ongewenste ontwikkelingen een einde te maken werd in 1937 het stelsel van **verschuivende** erfpachttermijnen ingevoerd. Hierbij werd het recht van erfpacht voor een periode van 50 jaar verleend, maar de erfpachter kon telkens verlenging vragen met evenveel jaren als er sinds de uitgifte van het terrein waren verstreken. De gemeente behield zich het recht voor de verlenging te weigeren. Vanuit de industrie werd dan ook de wens geuit het voortdurend recht van erfpacht toe te passen.

In 1955 werden de erfpachtvoorwaarden aangepast omdat de appartementswet van 1951 horizontale splitsing mogelijk maakte. Bij raadsbesluit van 28 maart 1958 werden bepalingen vastgesteld voor tijdelijke erfpacht in de tuinbouw.

---

[6] Deze paragraaf is een bewerking van hoofdstuk 2 van "OZB en erfpacht in Amsterdam" door [redacted (10)(2e)] januari 1993

[7] Ten opzichte van de door de erfpachter gestichte industrie-gebouwen gold meestal dat de gestichte opstallen niet over zouden gaan in handen van de gemeente. De erfpachter mocht de opstallen doorgaans slopen en de afkomende materialen behouden.

De gemeente was weinig gelukkig met de in de loop der jaren gegroeide situatie waarbij enerzijds de grondprijzen soms sterk waren gestegen, maar anderzijds de hoogte van de canon voor de gehele looptijd constant was en dus achterbleef bij de waardestijging van het terrein. In verband hiermee werden door de gemeenteraad op 18 augustus 1966 algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht vastgesteld voor alle categorieën met uitzondering van woningcorporaties. In het spraakgebruik worden deze voorwaarden nog steeds "de voorwaarden 1966" genoemd. Met deze voorwaarden werd een waardevaste canon geïntroduceerd, die elke vijf jaar zou worden aangepast (geïndexeerd).

In 1985 werden de algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties opnieuw vastgesteld. In het Moderniseringsbesluit 1990[8] is door het gemeentebestuur een aantal wijzigingen in de verschillende voorwaarden aangebracht, waardoor onder meer vooruitbetaling van de canon (verhoogd met een jaarlijks door B&W vast te stellen toeslag) voor maximaal 100 jaar mogelijk is. Voorts werd het mogelijk de vijfjaarlijkse canonaanpassing uit te sluiten. Tenslotte zijn in 1994 nieuwe Algemene Bepalingen[9] doorgevoerd die aansluiten op de wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek. Een overzicht van de voorwaarden is opgenomen in de appendix "Globaal overzicht van het Amsterdamse erfpachtstelsel".

[8] Besluit van de Gemeenteraad van 28 november 1990, nummer 942

[9] Besluit van de Gemeenteraad van 5 april 1994, nummer 275

Hoofdstuk 2 Theoretisch kader

2.1 Het kopen van een woning

Met de koop van een woning vestigt men een zakelijk recht[10] op één of meer percelen[11]. Het soort zakelijk recht (bijvoorbeeld volle eigendom of erfpacht) geeft de aard van de bevoegdheid aan die men op een perceel mag uitoefenen. Het grote verschil tussen erfpacht en volle eigendom is dat bij verkoop van de volle eigendom de waardestijging van de grond geheel ten goede komt aan de eigenaar, terwijl bij verkoop van het erfpachtsrecht de waardestijging van de grond slechts gedeeltelijk ten gunste komt van de eigenaar.

In het geval van erfpacht kunnen de jaarlijkse canonbedragen worden opgevat als een vergoeding voor het gebruik van de grond. De hoogte van de canon wordt bepaald door een percentage van de grondwaarde te nemen. Zowel de grondprijs als het canonpercentage wordt vastgesteld door B&W. Bij een canonherziening, aan het einde van een tijdvak, komt de grondwaardestijging derhalve tot uitdrukking in een stijging van de verschuldigde canon.[12] Na afloop van een tijdvak komt de waardestijging van de grond dus ten gunste van de gemeente. Gedurende de looptijd, de tijd tussen twee canonherzieningen, kan de grondwaardestijging bij verkoop gedeeltelijk ten gunste komen van de erfpachter. Dit verschijnsel wordt veroorzaakt doordat de grondwaarde sneller kan stijgen dan de jaarlijks verschuldigde canon.

Omdat de koper van een woning op erfpachtgrond geen juridisch eigenaar van de grond wordt, niet of minder profiteert van de grondwaardestijging en bovendien jaarlijks een canonbedrag verschuldigd is, moet het verkoopcijfer van een woning op erfpachtgrond in theorie lager zijn dan het verkoopcijfer van een identieke woning op eigen grond.

Voorbeeld 1
Twee identieke woningen worden op 1 januari 1995 verkocht, de ene op eigen grond, de andere op erfpachtgrond. De woning op eigen grond is verkocht voor ƒ400.000,-. De erfpachtcanon van de woning op erfpachtgrond bedraagt jaarlijks ƒ2.000,- en geldt voor de komende 50 jaar. Het verkoopcijfer van deze woning zal lager zijn dan ƒ400.000,-, namelijk ƒ400.000,- minus de contante waarde van de jaarlijks te betalen erfpachtcanons. Uitgaande van een rentepercentage van 5% bedraagt de contante waarde van de canons bij benadering ƒ2.000,- / 0,05 =

[10] Een zakelijk recht wordt gevestigd door een rechtspersoon of een natuurlijk persoon. Hij of zij kan dit recht in handen krijgen door een transactie: koop, schenking, ruiling, etc. Een zakelijk recht kan worden belemmerd door andere zakelijke rechten, zoals het recht van overpad, etc. Een zakelijk recht zou men kunnen opsplitsen in een gedefinieerd object en de aard van de bevoegdheid die men er op uit mag oefenen. Het gedefinieerde object bestaat uit één of meer percelen. Een voorbeeld van de aard van de bevoegdheid is volle eigendom.

[11] Een perceel is een door medewerkers van het kadaster opgemeten en geïdentificeerd stuk grond inclusief de daarop gelegen opstallen. Een perceel kan een gangetje, een erf of een stuk grond inclusief het gebouw zijn.
Ieder perceel heeft een perceelaanduiding. Een perceelaanduiding is opgebouwd uit de kadastrale gemeente, de kadastrale sectie, het perceelnummer, de object-index-letter en het object-index-nummer. Met de combinatie kadastrale gemeente, de kadastrale sectie en het perceelnummer is de locatie van het object op een kadastrale kaart terug te vinden. De object-index-letter en het object-index-nummer geven vervolgens aan welke opstal bij het gedefinieerde object hoort.

[12] Het erfpachtcontract is in principe eeuwigdurend. De verschuldigde canon wordt echter na 50, 75 of 100 jaar herzien.

ƒ40.000,- uitgaande van betalingen achteraf. Het verkoopcijfer van de woning op erfpachtgrond zou ten hoogste ƒ360.000,- bedragen[13].

Woning op eigen grond



Verkoopcijfer ƒ400.000,-

Woning op erfpachtgrond



Jaarlijkse erfpachtcanon ƒ2.000,-
Rentepercentage 5%

Maximale verkoopprijs ƒ360.000,-

In het geval dat de erfpachtcanon afgekocht is, zou het verkoopcijfer van de woning op erfpachtgrond niet ƒ360.000,- maar ten hoogste ƒ400.000,- bedragen. De toekomstige verplichtingen zijn immers voor de duur van het erfpachtcontract afgekocht.

Het verschil tussen verkoopcijfers op eigen grond en erfpachtgrond bestaat dus uit de contante waarde van de toekomstige betalingen. Theoretisch is het verschil nog groter, omdat erfpachtsrecht altijd beperkter is dan eigendomsrecht. De waarde van een woning op erfpachtgrond zal afgezien van de erfpachtbetalingen daarom altijd lager moeten zijn dan de waarde van een woning op eigen grond.[14]

2.2 Bepaling van de grondwaarde en de erfpachtcanon

In Amsterdam wordt nauwelijks (bouw-)grond verkocht. Grond wordt in de regel uitgegeven in erfpacht. De waarde van de grond die in erfpacht wordt uitgegeven, wordt berekend door het Grondbedrijf. Zowel de methode waarmee de waarde van in erfpacht uitgegeven grond door het Grondbedrijf wordt berekend, als het canonpercentage wordt vastgesteld door B&W. Voor de verschillende jaren zijn door het Grondbedrijf handleidingen Grondprijsbepaling uitgegeven. In de loop der jaren is de systematiek van de grondprijsbepaling veranderd. Voor dit onderzoek is alleen de methode van grondwaardebepaling voor eengezinswoningen in de vrije sector op de prijspeildatum, 1 januari 1992, van belang.[15]

[13] Na 50 jaar moet het contract worden herzien. De contante waarde van de betalingen die hiermee samenhangen, is echter te verwaarlozen.
[14] Zie de bijdrage van B. Needham, "De waarde van grond, bebouw en onbebouwd", in *Waardebepaling Vastgoed*, 1996
[15] Voor alle in dit onderzoek gebruikte verkopen, is één methodiek van toepassing.

Door B&W is voor de sociale huursector een andere grondwaardeberekening vastgesteld dan voor de vrije sector. De grondwaardeberekening in de sociale sector leidt in de regel tot een lagere niet-marktconforme grondwaarde. Blijkens de Memorie van Toelichting van de Wet WOZ leidt de *met inachtneming van het waarderingsvoorschrift bepaalde waarde tot het bedrag dat gelijk is aan de prijs welke door de meestbiedende koper besteed zou worden bij aanbieding ten verkoop op de voor de zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding.* Bij de waardering mag derhalve geen rekening worden gehouden met het feit of een woning behoort tot de vrije of tot de gereguleerde sociale sector.

Ter illustratie
Twee woningen zijn aan elkaar gelijk, de ene woning behoort tot de vrije sector, de andere woning tot de huursector. In dit geval zal het Grondbedrijf twee verschillende grondprijzen berekenen. Als de grondprijs van het Grondbedrijf bij de waardering van de woningen als uitgangspunt wordt genomen, zullen twee verschillende waarden bepaald worden. Geredeneerd vanuit de wetsficties van de WOZ moet echter worden gekozen voor de waarde van de grond zoals het Grondbedrijf deze berekent voor de vrije sector.

In 1992 werd voor eengezinswoningen in de vrije sector de grondprijs bepaald door zogenaamde X-en te vermenigvuldigen met een eenheidsprijs voor grond. Een X is een gewogen optelling van bebouwde oppervlaktedelen (bruto vloeroppervlak) en onbebouwde oppervlaktedelen. Voor de bepaling van de X-en is gedetailleerde informatie nodig over de oppervlakten van de diverse ruimten (woonruimte, schuren, garages, zolders, enz.). De eenheidsprijs is afhankelijk van de ligging van de woning (buurtcombinatie/buurt/-locatie). Deze methode kan worden gezien als een poging om de waarde van de grond afhankelijk te maken van de waarde in het economische verkeer. Immers, de wegingsfactoren voor de verschillende oppervlaktedelen zijn bedoeld om een soort nutswaarde van de woning en kavel te geven.

Sinds 1996 wordt voor de bepaling van de waarde van de grond verschil gemaakt tussen bestaande bouw en nieuwbouw. Voorts wordt niet meer uitgegaan van X-en, maar van gebruiksoppervlakte (gvo). De grondwaarde van nieuwbouw wordt bepaald met behulp van de residuele waardemethode. Van de marktconforme vrij op naam prijs worden de bouwkosten en bijkomende kosten afgetrokken. De resterende waarde is dan de grondwaarde. De grondwaarde voor bestaande bouw wordt afgeleid uit die van de nieuwbouw. De eenheidsprijs voor bestaande bouw is gelijk aan de eenheidsprijs voor nieuwbouw gecorrigeerd met een depreciatiefactor. De depreciatie bedraagt maximaal 40% en is afhankelijk van de ouderdom van het erfpachtcontract of de ouderdom van de opstal.

De hoogte van het jaarlijkse canonbedrag is rechtstreeks afhankelijk van de grondwaarde. Het canonbedrag wordt, rekening houdend met eventueel verschuldigde BTW, berekend door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het door B&W vastgestelde canonpercentage. Ten aanzien van de canonbetalingen kunnen drie hoofdsoorten erfpachtcontracten worden onderscheiden, namelijk een vaste canon, een variabele canon en een afgekochte canon, waarbij de variabele canon eens in de vijf jaar wordt bijgesteld met de stijging van het algemeen prijsniveau.

2.3 Correctie: verkoopcijfer plus contante waarde toekomstige canonbetalingen

Voorbeeld 1 in paragraaf 2.1 illustreert dat het verschil tussen een verkoopprijs van een woning op eigen grond en een woning op erfpachtgrond bestaat uit de contante waarde van de toekomstige canonbetalingen. De toekomstige betalingen hebben betrekking op verschillende perioden, namelijk de huidige en alle daaropvolgende. Dit onderscheid wordt aangebracht omdat gedurende de eerste periode de canonbetalingen bekend zijn (afgezien van de eventuele aanpassingen aan de inflatie), in tegenstelling tot de canonbetalingen in de volgende perioden. Rekening houdend met het feit dat door het verdisconteren van toekomstige bedragen niet alle perioden relevant zijn, wordt in onderstaande formule slechts met twee perioden rekening gehouden, namelijk de huidige en de eerstvolgende. Voor het voor erfpacht gecorrigeerde verkoopcijfer geldt:

$$VC_t = V_t + \sum_{i=t}^{n-1} \frac{VCanon_i^1}{(1+r)^{i-t}} + \sum_{i=n}^{N-1} \frac{VCanon_i^2}{(1+r)^{i-t}}$$

$$= V_t + \frac{VCanon_t^1}{(1+r)^0} + \ldots + \frac{VCanon_{n-1}^1}{(1+r)^{n-1-t}} + \frac{VCanon_n^2}{(1+r)^{n-t}} + \ldots + \frac{VCanon_{N-1}^2}{(1+r)^{N-1-t}}$$

t	het verkoopjaar
i	de jaren volgende op het verkoopjaar
VC_t	het gecorrigeerde verkoopcijfer op tijdstip t
V_t	het verkoopcijfer op tijdstip t
$VCanon_i^1$	de verschuldigde canon op tijdstip i gedurende het huidige erfpacht
$VCanon_i^2$	de verschuldigde canon op tijdstip i gedurende het volgende erfpachtperiode
n	de einddatum van het huidige erfpachtcontract
N	t + 50, 50 jaar na het verkooptijdstip
r	verdisconteringsvoet

Om het gecorrigeerd verkoopcijfer met behulp van bovenstaande formule te bepalen, moet een inschatting van de canon voor de volgende periode worden gemaakt. Het direct inschatten van deze canon is een lastige zaak. Als de koper echter de grondwaarde en de daarvan afgeleide marktcanon (de marktcanon is de canon die de koper verschuldigd zou zijn bij herberekening ten tijde van de verkoop) zou weten, wordt het bepalen van het canonbedrag voor de volgende periode iets eenvoudiger.

Voorbeeld 2

*Op 1 januari 1995 wordt een woning verkocht voor f357.000,-. Jaarlijks moet een erfpachtcanon worden voldaan van f1.000,-. Het huidige erfpachtcontract duurt nog 5 jaar. De huidige grondwaarde is f41.666,- en het canonpercentage bedraagt 6%. De marktcanon ten tijde van de verkoop bedraagt derhalve 0,06*f41.666,-= f2.500,-. Voorts wordt een grondwaardestijging van 3% verondersteld. De verschuldigde canon aan het begin van de volgende erfpachtperiode is dan bij benadering gelijk aan f2.500,- * $1{,}03^5 \approx$ f3000,-. Uitgaande van een verdisconteringsvoet van 6%, betalingen aan het begin van het jaar en een vijfjaarlijkse inflatieaanpassing van 10% bedraagt het gecorrigeerde verkoopcijfer f357.000,- + f43.300 = f400.300,-. Afgerond bedraagt de correctie dus f43.000,- en het gecorrigeerde verkoopcijfer f400.000,-. Voor een identieke woning op eigen grond zou de koper dus f400.000,- overhebben. Voor de woning op erfpachtgrond heeft de koper van dit bedrag f43.000,- afgetrokken.*

Uit het voorbeeld wordt duidelijk dat de koper, om de toekomstige erfpachtverplichtingen te kunnen berekenen, moet beschikken over kennis van het huidige erfpachtcontract. Voorts moet hij een groot aantal onzekere factoren inschatten, namelijk de huidige

grondwaarde, de grondwaardestijging, het huidige canonpercentage voor de bepaling van de marktcanon, het lange termijn rentepercentage en de inflatie.

2.4 Correctie: verkoopcijfer minus contractwaarde plus grondwaarde

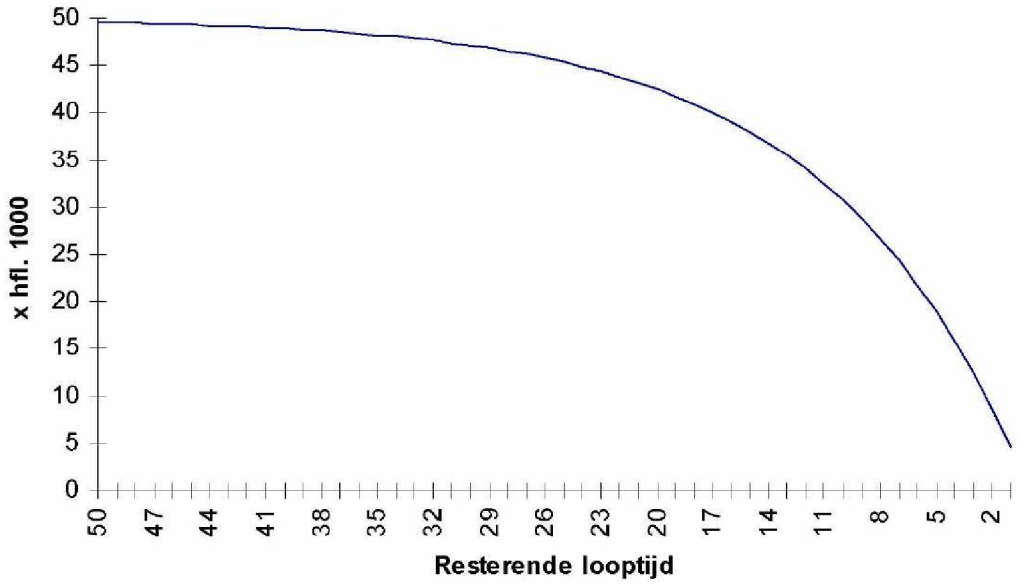
Er is nog een andere manier waarop het gecorrigeerde verkoopcijfer kan worden bepaald. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het gegeven dat een erfpachtcontract door een verschil tussen de verschuldigde en de marktcanon een waarde kan krijgen.
De jaarlijks verschuldigde canonbetalingen zijn voor de gehele erfpachtperiode constant of worden vijfjaarlijks gecorrigeerd voor inflatie. Omdat - zeker op korte termijn - geldt dat de grondwaardestijging geen gelijke tred houdt met de inflatie, ontstaat bij herberekening een verschil tussen de marktcanon en de verschuldigde canon. Over het algemeen zal de marktcanon hoger zijn dan de verschuldigde canon. Een koper van een woning heeft dus een voordeel. Hij behoeft tot het einde van de looptijd van het erfpachtcontract een lagere canon te betalen dan op basis van de huidige grondwaarde redelijk is. Het erfpachtcontract heeft dus een waarde. De waarde van het erfpachtcontract is te schrijven als

$$WE_t = \sum_{i=t}^{n-1} \frac{MCanon_t - VCanon_i}{(1+r)^{i-t}}$$

$$= \frac{MCanon_t - VCanon_t}{(1+r)^0} + \frac{MCanon_t - VCanon_t}{(1+r)^1} + \ldots + \frac{MCanon_t - VCanon_t}{(1+r)^{n-1-t}}$$

Hierbij is WE_t de waarde van het erfpachtcontract, n het tijdstip dat het erfpachtcontract afloopt, t het verkooptijdstip, r het lange termijn rentepercentage, MCanon en VCanon respectievelijk de marktcanon en de verschuldigde canon. In de formule zijn de canonbedragen tot aan het einde van de looptijd constant gehouden. Eventueel moeten deze bedragen vijfjaarlijks gecorrigeerd worden met een inflatiecorrectie.

Figuur 1 Waarde van een afgekocht erfpachtcontract



Figuur 1 geeft, onder de veronderstelling van in de tijd constante canonbetalingen, de waarde van een afgekocht erfpachtcontract weer. De waarde van het contract neemt af naarmate de looptijd korter is.
De koper heeft dus een voordeel, omdat hij gedurende de looptijd van het contract slechts de verschuldigde canon hoeft te betalen, in plaats van de marktcanon. Het voordeel voor de koper wordt echter teniet gedaan doordat de verkoper dit voordeel in het verkoopcijfer verdisconteert. De verkoopprijs is derhalve de waarde van de opstal vermeerderd met de waarde van het erfpachtcontract.

$V_t = WO_t + WE_t$ waarbij

V_t het verkoopcijfer op tijdstip t
WO_t de waarde van de opstal op tijdstip t
WE_t de waarde van het erfpachtcontract op tijdstip t

Dit verkoopcijfer is niet zonder meer te gebruiken, want het bevat niet de waarde van de opstal vermeerderd met de waarde van de grond. Het verkoopcijfer dient gecorrigeerd te worden. De correctie van het verkoopcijfer is dan als volgt te schrijven:

$VC_t = WO_t + WG_t = V_t - WE_t + WG_t$

WG_t de waarde van de grond op tijdstip t

Het op deze manier gecorrigeerde verkoopcijfer is gelijk aan het gecorrigeerde verkoopcijfer met behulp van de methode "verkoopcijfer plus contante waarde toekomstige canonbetalingen". Om het gecorrigeerd verkoopcijfer te kunnen berekenen met behulp van de methode "verkoopcijfer minus contractwaarde plus grondwaarde", hoeft de koper in tegenstelling tot de methode "verkoopcijfer plus contante waarde toekomstige canonbetalingen", geen inschatting te maken van de grondwaardestijging. Voor het overige dient de koper dezelfde inschattingen te maken, zoals die vermeld staan in de vorige paragraaf.

2.5 Invloed van belastingen

Indien wordt verondersteld dat de koper zijn woning geheel financiert met een hypothecaire lening, is het fiscaal neutraal of deze op eigen grond of op erfpachtgrond staat. De reden hiervoor is dat zowel de jaarlijkse canonbetalingen als de hypotheekrente van het belastbaar inkomen afgetrokken mogen worden.

De rentebetalingen van een met een hypotheek gefinancierde woning op eigen grond, mogen afgetrokken worden van het belastbaar inkomen. Een afgekocht erfpachtsrecht mag hypothecair gefinancierd worden, zodat de bijbehorende rentebetalingen eveneens aftrekbaar zijn.
De grond van een woning met een niet-afgekocht erfpachtcontract behoeft niet gefinancierd te worden. In plaats hiervan moet een periodieke erfpachtverplichting worden voldaan. Deze erfpachtverplichtingen zijn vergelijkbaar met de renteverplichtingen op de niet gefinancierde grond en mogen eveneens van het belastbaar inkomen worden afgetrokken.

2.6 Gedrag van potentiële kopers

In dit hoofdstuk is onderzocht welke invloed erfpacht in theorie op de hoogte van het verkoopcijfer heeft. Uit het voorafgaande is gebleken dat voor het vaststellen van deze invloed minimaal over kennis van het huidige erfpachtcontract moet worden beschikt. Verder moet over een groot aantal onzekere factoren een inschatting worden gemaakt:

- huidige grondwaarde
- grondwaardestijging
- inflatiecorrectie
- lange termijn rentepercentage

Gezien de complexiteit van het probleem en de inschattingen die nodig zijn om de invloed van de erfpacht op een nauwkeurige manier te kwantificeren, denken wij dat potentiële kopers in de praktijk niet meer zullen doen dan sterk vereenvoudigende veronderstellingen toepassen wanneer zij overwegen een woning op erfpacht te kopen. De correctie van erfpacht voor zover die in de praktijk plaatsvindt, zal dan ook grof zijn.

In het geval dat een erfpachtcontract nog een lange looptijd heeft, kan het gecorrigeerd verkoopcijfer benaderd worden door bij het gerealiseerde verkoopcijfer de contante waarde van de toekomstige verplichtingen op te tellen. Uitgaande van een vaste canon en een rentepercentage van 8%, moet in dit geval 13 maal de jaarcanon bij het verkoopcijfer worden opgeteld. Deze methode wordt momenteel toegepast bij GBA bij de OZB taxaties.[16]

[16] Afgezien van een correctiefactor van 1,25. Dit is de correctiefactor waarmee de afkoopsom voor 50 jaar wordt vermenigvuldigd om een contract voor 100 jaar af te kopen.

Hoofdstuk 3 De praktijk

3.1 De invloed van erfpacht op een verkoopcijfer

In het vorige hoofdstuk is, gezien de complexiteit en hoeveelheid gegevens die nodig zijn om op een correcte manier rekening te houden met erfpacht, de verwachting uitgesproken dat de correctie voor erfpacht, voor zover die plaatsvindt, grof zal zijn. In dit hoofdstuk wordt onderzocht of en zo ja, in welke mate, in de praktijk de invloed van erfpacht op een verkoopcijfer is terug te vinden.

Er zijn verschillende mogelijkheden om te onderzoeken wat de invloed van erfpacht op een verkoopcijfer is. De eenvoudigste manier om te achterhalen hoe potentiële kopers (de markt) omgaan met erfpacht is de verkopen van twee identieke woningen op dezelfde locatie, waarbij de ene woning op erfpacht staat en de andere woning op eigen grond, met elkaar te vergelijken. De verwachting is dan dat het verkoopcijfer van de woning op eigen grond hoger is dan het andere verkoopcijfer. In Den Haag is gebleken dat deze verwachting niet uitkomt; de markt gaat daar blijkbaar niet rationeel om met erfpacht. In Amsterdam is deze toetsing helaas niet mogelijk, omdat in gebieden met erfpacht geen woningen op eigen grond staan.

Een andere manier om na te gaan hoe potentiële kopers omgaan met erfpacht is het vergelijken van verkoopcijfers van identieke woningen, waarbij in het ene geval de erfpacht is afgekocht en in het andere geval niet. De verwachting is dan dat het verkoopcijfers van de woning met afgekochte erfpacht hoger is dan het andere verkoopcijfer. In de volgende paragraaf wordt dit nader uitgewerkt.

3.2 Afgekochte versus niet-afgekochte erfpachtcontracten

In het geval van twee identieke woningen is het te verwachten dat er een verschil in verkoopprijs is als de ene woning een afgekocht erfpachtcontract heeft en de andere niet. Er is daarom gezocht naar woningen waarvan de verkopen in de tijd dicht bij elkaar liggen, maar waarvan in het ene geval de erfpacht is afgekocht en het andere geval de erfpacht niet is afgekocht. Voorts zijn de woningen zo uitgezocht dat de resterende looptijd van de erfpachtcontracten nog lang is. Hierdoor is het verschil in verkoopcijfers tussen een woning met een afgekocht en woning met een niet-afgekocht erfpachtcontract eenvoudig te berekenen en te interpreteren. Ten eerste is de verkoopprijs van een woning met een afgekocht erfpachtcontract bij benadering gelijk aan de verkoopprijs als de woning op eigen grond zou hebben gestaan. Ten tweede geldt dat het verschil tussen het verkoopcijfer van een woning op eigen grond en een woning met een niet-afgekocht erfpachtcontract eenvoudig benaderd kan worden met de contante waarde van de bekende jaarlijks te betalen canons. Het enige wat bij de berekening van de contante waarde van de verschuldigde canons ingeschat moet worden, is het lange termijn rentepercentage.[17]

Allereerst is nagegaan of het al dan niet afgekocht zijn van het erfpachtcontract, wordt weerspiegeld in de verkoopcijfers. Als het verkoopcijfer van een woning met een niet-afgekocht erfpachtcontract duidelijk lager is dan dat van een afgekocht erfpachtcontract van een identieke woning, dan wordt aangenomen dat er rekening is gehouden met de

[17] Een overzicht van de resultaten staat in de appendix "Resultaten vergelijking erfpachtcontracten".

erfpachtsituatie. In totaal zijn 75 verkoopcijfers met elkaar vergeleken. In ongeveer 70% van de verkopen wordt inderdaad rekening gehouden met de erfpachtsituatie. Het verkoopcijfer van een woning met een niet-afgekocht erfpachtcontract is lager dan een woning met een afgekocht erfpachtcontract.

Vervolgens zijn voor deze woningen de gecorrigeerde verkoopcijfers met elkaar vergeleken om te achterhalen *in welke mate* de koper corrigeert voor de erfpachtsituatie. De gecorrigeerde verkoopcijfers van identieke woningen met een afgekocht en een niet-afgekocht erfpachtcontract behoren aan elkaar gelijk te zijn. Dit is vrijwel nooit het geval. Het gecorrigeerde verkoopcijfer van een woning met jaarlijkse erfpachtbetalingen is gemiddeld 11% hoger dan dat van een woning waarbij de canonbetalingen zijn afgekocht. In absolute bedragen komt dit overeen met ongeveer ƒ21.000,-. Dit impliceert dat voor woningen waarvan de erfpacht niet is afgekocht ten opzichte van een woning met een afgekocht erfpachtcontract gemiddeld ƒ21.000,- teveel wordt betaald. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de jaarlijkse canonbetalingen.

Tot slot hebben we, om een beter inzicht te krijgen in de mate waarin rekening wordt gehouden met de jaarlijkse canonbetalingen, het verschil tussen het gecorrigeerde verkoopcijfer van een woning met een afgekocht erfpachtcontract en het verkoopcijfer van een woning met een niet-afgekocht erfpachtcontract verder geanalyseerd. Dit verschil kan gezien worden als het verschil tussen een verkoopprijs van een woning op eigen grond en een woning met een niet-afgekocht erfpachtcontract. Door de keuze van de contracten kan de koper dit verschil eenvoudig benaderen door de contante waarde van de jaarlijks (bekende) canonverplichtingen te berekenen. In onderstaande tabel wordt aangegeven in welke mate rekening wordt gehouden met de verschuldigde canons.

Tabel Afgekochte versus niet-afgekochte erfpachtcontracten[18]

	Verschil / Contante waarde	Verschil -/- Contante waarde
Gemiddelde	48%	-ƒ21.000
Mediaan	58%	-ƒ19.000
Modus	59%	-ƒ16.000

Uit bovenstaande tabel is af te lezen dat in de meeste gevallen bij het verkoopcijfer van een woning met een niet-afgekocht erfpachtcontract slechts ongeveer 60% van de contante waarde van de erfpachtbetalingen moet worden opgeteld om gelijk te zijn aan het gecorrigeerde verkoopcijfer van een identieke woning met een afgekocht erfpachtcontract. Dit betekent dat een koper slechts 60% van de toekomstige betalingen verdisconteert in het verkoopcijfer.

Het feit dat in deze meest eenvoudige situatie onvoldoende rekening wordt gehouden met de toekomstige erfpachtbetalingen, is opmerkelijk. In iedere andere situatie, wanneer de looptijd van de contracten korter is, moeten meer factoren worden ingeschat en is de berekening complexer. De inschatting van de verkoopprijs zal hierdoor zeker niet beter zijn. Derhalve zullen ook de verkoopcijfers van deze woningen aan de hoge kant zijn. Het is echter moeilijk deze verwachting empirisch te toetsen.

De conclusie is dat 70% van de markt rekening houdt met de erfpachtsituatie. In dat geval wordt niet de gehele contante waarde van de toekomstige erfpachtbetalingen verdis-

[18] Het verschil is gedefinieerd als het gecorrigeerde verkoopcijfer van een woning met een afgekocht erfpachtcontract minus het verkoopcijfer van een identieke woning met een niet-afgekocht erfpachtcontract. De contante waarde is de contante waarde van de erfpachtbetalingen van het niet-afgekochte erfpachtcontract.

conteerd, maar zo'n 60%. Bij de correctie van een verkoopcijfer zal met dit gegeven rekening gehouden moeten worden. Als de contante waarde van de toekomstige erfpachtbetalingen zonder meer bij het verkoopcijfer van een woning met een niet-afgekocht erfpachtcontract wordt opgeteld, zijn de gecorrigeerde verkoopcijfers in het algemeen te hoog ten opzichte van de verkoopcijfers van identieke woningen met een afgekocht contract. De correctie van de verkoopcijfers moet, uitgaande van deze gegevens, 60% van de toekomstige erfpachtbetalingen bedragen.

Een voor de marktpartijen redelijk betrouwbare en eenvoudig te bepalen indicatie van de hoogte van de grondwaarde en dus van de marktcanon kan met behulp van de WOZ-waarde worden gevonden. De grondwaarde is gemiddeld genomen zo'n 27% van het gecorrigeerde verkoopcijfer.[19] De WOZ-waarde is gemiddeld precies gelijk aan het gecorrigeerde verkoopcijfer. De marktcanon is dan een percentage van de grondwaarde, bijvoorbeeld het lange termijn rentepercentage. Op deze manier is voor het grootste deel van de woningen[20] op een eenvoudige en betrouwbare manier een schatting te maken van de waarde van de grond en van de marktcanon. Met behulp van de formules uit paragraaf 2.4 kan vervolgens relatief eenvoudig de contractwaarde berekend worden. Door van de WOZ-waarde de contractwaarde af te trekken, krijgt de koper een inzicht in een reële prijs voor de woning op erfpachtgrond op de prijspeildatum.[21]

[19] De berekeningen zijn tot stand gekomen op basis van dit onderzoek.

[20] Uitzonderingen worden bijvoorbeeld gevormd door sloopwoningen waarvan de WOZ-waarde voornamelijk bestaat uit de waarde van de grond.

[21] De prijspeildatum is de datum waarop de waardering betrekking heeft.

Hoofdstuk 4 Conclusie en aanbevelingen

Omdat de markten voor woningen op eigen grond en de woningen op erfpachtgrond in Amsterdam geografisch gescheiden markten zijn, moet bij de waardering gebruik worden gemaakt van erfpachtverkopen. Het verschil tussen de verkoopcijfers van een woning op eigen grond en een woning op erfpacht is theoretisch gelijk aan de contante waarde van de toekomstige verplichtingen.[22] Om de contante waarde van de toekomstige canonverplichtingen te kunnen berekenen, moet altijd een aantal onzekere factoren worden ingeschat en is enige kennis nodig van de financiële rekenkunde. Op basis van het theoretische kader hebben we dan ook de verwachting uitgesproken dat, als kopers al rekening houden met de erfpachtsituatie, zij waarschijnlijk gebruik maken van eenvoudige vuistregels.

Voor empirisch onderzoek zijn verkochte woningen zo uitgezocht dat de resterende looptijd van het erfpachtcontract nog lang was. Hierdoor kon de verkoopprijs van de woning met een afgekocht erfpachtcontract gezien worden als de verkoopprijs die tot stand zou zijn gekomen als de woning op eigen grond had gestaan. De contante waarde van de verschuldigde canons bij het niet-afgekocht erfpachtcontract zou de koper eenvoudig benaderd kunnen hebben met de vuistregel "dertien maal de verschuldigde canon" (lange termijn renteveronderstelling van 8%). Omdat zowel de verkoopprijs op eigen grond als de contante waarde van de canonverplichting eenvoudig waren te bepalen, hadden wij verwacht dat op zijn minst voor deze gevallen zou blijken dat op een correcte manier rekening gehouden zou worden met de erfpachtsituatie. Dit bleek in de praktijk niet op te gaan. Slechts bij 70% van de verkopen wordt rekening gehouden met de erfpachtsituatie. In deze gevallen wordt bovendien met slechts 60% van de toekomstige verplichtingen rekening gehouden. Waardoor dit irrationele gedrag wordt veroorzaakt, weten wij niet. Wellicht was de verschuldigde canon niet bij de koper bekend of hebben kopers een kleine beslissingshorizon, waardoor zij slechts met de erfpachtverplichtingen in de zeer nabije toekomst rekening houden.

Onze aanbeveling is om ter correctie van de verkoopcijfers van woningen met erfpacht slechts 60% van de toekomstige erfpachtbetalingen op te tellen. Op deze manier worden gecorrigeerde verkoopcijfers verkregen die bruikbaar zijn als basis voor de waardering in het kader van de Wet WOZ. Het percentage waarmee gecorrigeerd wordt, kan in de loop der tijd verhoogd worden wanneer blijkt dat de markt meer rekening houdt met de toekomstige erfpachtbetalingen.

Uit het empirisch onderzoek is als bijprodukt gebleken dat een indicatie van de grondwaarde en dus de marktcanon met de WOZ-waarde kan worden verkregen. De grondwaarde is ongeveer 27% van de gecorrigeerde verkoopcijfers, die gemiddeld genomen gelijk zijn aan de WOZ-waarde. De marktcanon is een bepaald percentage van de grondwaarde, bijvoorbeeld het lange termijn rentepercentage. Dit gegeven maakt het voor de koper eenvoudiger de berekeningen te maken die nodig zijn om op een correcte manier rekening te houden met de erfpachtsituatie.

[22] Afgezien van de beperkende invloed van het erfpachtsrecht ten opzichte van het eigendomsrecht. Zie hiervoor paragraaf 2.1.

Appendix

Globaal overzicht van het Amsterdamse erfpachtstelsel

VOORWAARDE	SOORT RECHT	VAN TOEPASSING OP:	TERMIJN	VOLGENDE TERMIJN	AFKOPEN MOGELIJK	CANONHERZIENING	VERGOEDING BIJ BEëINDIGING	BEDRIJFS-SCHADE
1896	tijdelijk	alle categorieën	75 jaar	n.v.t.	neen	n.v.t.	neen, tenzij art. 22 is uitgesloten	neen
1915/1934	voortdurend	woningbouw	75 jaar	50 jaar	neen	bij einde termijn	ja	neen*
1937/1955	1/voortdurend	woningbouw	75 jaar	50 jaar	ja	bij einde termijn	ja	neen*
	2/tijdelijk	industrie	50 jaar	verlenging is mogelijk	ja	n.v.t.	ja	ja
	3/tijdelijk	voor andere dan industriële doeleinden	50 jaar	neen	ja	n.v.t.	ja	n.v.t.
1956	tijdelijk	tuinbouw	50 jaar	verlenging is mogelijk	neen	na 10 jaar	ja	ja
1966	voortdurend	alle categorie excl. woningcorporaties	50 jaar	50 jaar	ja, max. 100 jaar	bij einde termijn	ja	ja
1985	tijdelijk	woningcorporaties	52 jaar	30 jaar	ja	bij einde termijn	ja	n.v.t.
1994	voortdurend	alle categorieën excl. woningcorporaties	50 jaar	50 jaar	ja, max. 100 jaar	bij einde termijn	ja	ja

*Erfpachters ontvangen een schadeloosstelling op basis van een huurdersschadeloosstelling.

Appendix Resultaten vergelijking erfpachtcontracten

In onderstaande tabel staan verkopen van afgekochte en niet-afgekochte erfpachtcontracten. De verkopen zijn op basis van de volgende criteria bij elkaar gezocht:

- de woningen behoren tot dezelfde bouwstroom[23];
- binnen een bouwstroom is zoveel mogelijk gezocht naar dezelfde oppervlakte en hetzelfde bouwjaar;
- de verkoopdata liggen zo dicht mogelijk bij elkaar;
- de verkoopcijfers binnen één groep bevatten zowel verkoopcijfers van woningen met een afgekocht als met een niet-afgekocht erfpachtcontract
- de contracten hebben een resterende looptijd van meer dan 25 jaar.

De marktcanons zijn op basis van de X-en methode berekend.

Adres	Verkoopdatum	Verkoopcijfer	Gecorrgeerd Verkoopcijfer	Verschuldigde Canon	Marktcanon	Voorwaarde	Contante Waarde Verschuldigde Canon	Contante Waarde Marktcanon	Restjaren	Gecorrgeerd
DWERGVINVISSTR	4-10-93	148	149	1386	4520	afgekocht	0	1273	46,5	
DWERGVINVISSTR	12-01-94	138	157	1386	4572	niet afgekocht	17494	1515	46,5	ja
W J KNOOPSTR	3-03-92	182	189	1324	5152	afgekocht	0	7122	27	
BASTINGSTR	6-04-92	180	218	2706	5620	niet afgekocht	30260	7769	27	
BASTINGSTR	15-04-92	188	195	2392	5121	afgekocht	0	7079	27	nee
BASTINGSTR	29-01-93	180	218	2783	5171	niet afgekocht	30967	7446	26,5	
LANDSTEINERSTR	22-07-93	198	205	1204	4892	afgekocht	0	7338	26	ja
VLAGGEMAST	2-07-93	195	198	1974	4799	afgekocht	0	3316	35,5	
NOORDERBREEDTE	31-12-93	185	228	3330	4985	niet afgekocht	39356	3588	35	ja
LOEFZYDE	6-01-92	224	227	1471	4621	afgekocht	0	3465	34,5	
LYZYDE	2-03-92	203	206	1471	4621	afgekocht	0	3465	34,5	
LYZYDE	6-04-92	181	216	2682	4621	niet afgekocht	31540	3609	34	ja
VOORDEWIND	3-02-92	167	201	2585	4996	niet afgekocht	30477	3746	34,5	
LYZYDE	30-03-92	220	223	1471	4090	afgekocht	0	3066	34,5	ja
LYZYDE	26-01-94	240	276	2682	3382	niet afgekocht	32130	3379	32,5	
LOEFZYDE	15-06-94	225	230	1471	4634	afgekocht	0	4815	32	nee
GEERDINKHOF	4-01-90	220	224	2958	5159	afgekocht	0	3813	37,5	
GEERDINKHOF	6-03-90	200	204	3132	5186	afgekocht	0	4139	36,5	
GEERDINKHOF	9-04-90	205	280	5684	5321	niet afgekocht	70920	4247	36,5	nee
GEERDINKHOF	5-08-91	245	290	3272	5716	niet afgekocht	40727	4741	36	
GEERDINKHOF	30-10-91	236	241	2958	5460	afgekocht	0	4707	35,5	nee

[23] De bouwwijze, bouwstijl en afwerking zijn identiek; de oppervlaktes wijken niet meer dan 20% van elkaar af; de bouwjaren vormen een aaneensluitende bouwperiode van maximaal vijf jaar; de kwaliteit, de ligging en het onderhoud waren ten tijde van de bouw hetzelfde.

Adres	Verkoopdatum	Verkoopcijfer	Gecorrigeerd Verkoopcijfer	Verschuldigde Canon	Marktcanon	Voorwaarde	Contante Waarde Verschuldigde Canon	Contante Waarde Marktcanon	Restjaren	Gecorrigeerd
GEERDINKHOF	2-08-93	237	277	2958	6295	niet afgekocht	34786	4916	34	
GEERDINKHOF	1-10-93	235	240	2622	6130	afgekocht	0	5194	33	
GEERDINKHOF	1-11-93	243	248	2982	6361	afgekocht	0	5175	33,5	
GEERDINKHOF	15-11-93	250	292	3109	6361	niet afgekocht	36464	5175	33,5	nee,nee
GEERDINKHOF	3-01-94	270	276	3132	6681	afgekocht	0	6168	33,5	
GEERDINKHOF	15-03-94	260	266	2958	6382	afgekocht	0	5892	33,5	
GEERDINKHOF	17-03-94	270	312	2958	6382	niet afgekocht	35652	5892	33,5	nee
GEERDINKHOF	23-07-93	325	329	4643	6394	afgekocht	0	4072	36,5	
GEERDINKHOF	15-12-93	295	348	4092	6361	niet afgekocht	47994	5175	33,5	ja
GEERDINKHOF	28-04-93	183	219	2737	5076	niet afgekocht	32187	3964	34	
GEERDINKHOF	12-05-93	170	218	3780	5076	niet afgekocht	44452	3964	34	
GEERDINKHOF	2-07-93	190	194	2737	5471	afgekocht	0	4451	33,5	ja,ja
GEERDINKHOF	1-04-93	290	296	4230	7646	afgekocht	0	5733	34,5	
GEERDINKHOF	8-04-93	247	332	6718	7646	niet afgekocht	79204	5733	34,5	ja
MALDENHOF	25-05-89	164	203	2900	3556	niet afgekocht	36836	2007	41	
MALDENHOF	9-06-89	180	182	2431	3556	afgekocht	0	2086	40,5	
MALDENHOF	16-10-89	169	171	2278	3556	afgekocht	0	2086	40,5	ja
MALDENHOF	15-11-93	185	188	2278	4799	afgekocht	0	3056	36,5	
MALDENHOF	30-12-93	183	221	2900	4799	niet afgekocht	34431	3184	36	nee
MYEHOF	16-07-92	192	194	2244	3997	afgekocht	0	2346	37,5	
MYEHOF	17-07-92	162	198	2856	4028	niet afgekocht	34118	2364	37,5	
MYEHOF	17-07-92	188	190	2244	4122	afgekocht	0	2420	37,5	
MYEHOF	24-08-92	165	204	3051	4122	niet afgekocht	36447	2420	37,5	
MYEHOF	18-09-92	169	171	2244	3997	afgekocht	0	2346	37,5	
MYEHOF	16-10-92	165	204	3093	4122	niet afgekocht	36949	2420	37,5	ja,ja,ja
MYEHOF	3-04-90	161	163	2465	3129	afgekocht	0	1908	40	
MYNDENHOF	12-04-90	161	163	2210	3129	afgekocht	0	1908	40	
MYEHOF	25-06-90	140	179	2942	3079	niet afgekocht	37174	1951	39,5	ja
MYNDENHOF	10-12-90	173	175	2210	3129	afgekocht	0	2060	39	
MYNDENHOF	13-12-90	147	185	2813	3104	niet afgekocht	35476	2044	39	ja
MYEHOF	17-03-92	155	193	2987	3622	niet afgekocht	35750	2041	38	
MYNDENHOF	25-09-92	175	177	2210	3872	afgekocht	0	2273	37,5	
MYEHOF	16-10-92	152	195	3390	4590	niet afgekocht	40497	2694	37,5	
MYEHOF	11-12-92	178	180	2210	3872	afgekocht	0	2367	37	ja,ja
MYEHOF	28-04-94	192	195	2261	3883	afgekocht	0	2944	36	
MYEHOF	2-05-94	199	237	2813	4603	niet afgekocht	34350	3490	36	
MYEHOF	12-07-94	223	226	2312	3977	afgekocht	0	3136	35,5	
MYEHOF	16-09-94	210	248	2813	4603	niet afgekocht	34268	3630	35,5	nee,nee
MYNDENHOF	23-03-92	155	190	2678	4996	niet afgekocht	32165	2595	39	
MYNDENHOF	15-07-92	179	181	2261	4777	afgekocht	0	2481	39	

Adres	Verkoopdatum	Verkoopcijfer	Gecorrigeerd Verkoopcijfer	Verschuldigd Canon	Marktcanon	Voorwaarde	Contante Waarde Verschuldigd Canon	Contante Waarde Marktcanon	Restjaren	Gecorrigeerd
MYNDENHOF	18-05-93	173	208	2678	4954	niet afgekocht	32052	2792	38	
MYNDENHOF	2-09-93	231	234	2261	4737	afgekocht	0	2781	37,5	ja
SPENGENPAD	2-07-91	160	162	2725	3318	afgekocht	0	1545	43,5	
SPAKENBURGSTR	1-08-91	129	167	2880	3398	niet afgekocht	36805	1645	43	
SPAKENBURGSTR	16-09-91	132	174	3171	3291	niet afgekocht	40524	1593	43	
SPAKENBURGSTR	1-10-91	136	174	2880	3398	niet afgekocht	36805	1645	43	ja,ja,ja
SPAKENBURGSTR	4-06-93	143	180	2881	4613	niet afgekocht	34820	2035	41	
SOMMELSDYKSTR	5-07-93	160	162	2880	3870	afgekocht	0	1639	41,5	
SPENGENPAD	30-09-93	155	192	2880	3963	niet afgekocht	34857	1679	41,5	nee,ja
SPENGENPAD	2-09-94	158	196	2880	4008	niet afgekocht	35736	2217	40	
SPENGENPAD	28-09-94	165	203	2880	4008	niet afgekocht	35795	2131	40,5	
SOMMELSDYKSTR	17-10-94	180	182	2725	4008	afgekocht	0	2131	40,5	
SOMMELSDYKSTR	2-12-94	152	190	2880	4008	niet afgekocht	35736	2217	40	ja,ja,ja

In bovenstaande tabel zijn de groepen bij elkaar behorende woningen van elkaar gescheiden door witregels. De tabel bevat 75 verkoopcijfers in 26 verschillende groepen.

In de kolom Gecorrigeerd staat vermeld of er in het verkoopcijfer rekening gehouden is met de verschillen in erfpachtcontract. Elk niet-afgekocht erfpachtcontract is daartoe vergeleken met de afgekochte erfpachtcontracten binnen de groep. Er zijn 37 niet-afgekochte erfpachtcontracten. In 26 gevallen is het verkoopcijfer van het niet-afgekochte erfpachtcontract beduidend lager dan dat van het afgekochte. Dit betekent dat er in 70% rekening wordt gehouden met het erfpachtcontract.

Echter, in bijna alle gevallen is het gecorrigeerde verkoopcijfer van de niet-afgekochte erfpachtcontracten hoger dan dat van de afgekochte. Dit betekent dat er bij het niet-afgekochte erfpachtcontract onvoldoende rekening wordt gehouden met de toekomstige erfpachtbetalingen. Het gecorrigeerde verkoopcijfer van een woning met een niet-afgekocht erfpachtcontract is gemiddeld 11% hoger dan dat van een afgekocht. In absolute bedragen komt dit overeen met ongeveer ƒ21.000,-.

Geraadpleegde literatuur

(10)(2e), *OZB en erfpacht in Amsterdam*, Gemeentebelastingen Amsterdam, 1993

Waarderingskamer, *Waarderingsinstructie 1995. Regels voor de onderbouwing van de waardebepaling naar waardepeildatum 1 januari 1995 in het kader van de Wet WOZ*, 2e herziene druk, Kluwer, 1995, Deventer

Francke, M.K., De waarde van omgevingskenmerken, *Waardebepaling Vastgoed, enkele actuele ontwikkelingen*, SBV, 1996, Amsterdam

(10)(2e), De waarde van grond, bebouwd en onbebouwd, *Waardebepaling Vastgoed, enkele actuele ontwikkelingen*, SBV, 1996, Amsterdam

Colofon

Uitgave van Gemeentebelastingen Amsterdam

Tekst en vormgeving

Gemeentebelastingen Amsterdam