Waarom eeuwigdurende erfpacht en waarom nu?

05-03-2016 | LAATST GEWIJZIGD: 01-04-2016

De kop boven deze column was de titel van een inleiding die ik op verzoek van het gemeentelijk grondbedrijf van Amsterdam gehouden heb voor Amsterdamse makelaars en notarissen. Gezien de belangrijke plaats die Amsterdam inneemt op de nationale vastgoedmarkt geef ik ook hier een korte samenvatting van mijn verhaal.

Allereerst de vraag: waarom nu? Amsterdam is de enige stad met nog voortdurende erfpacht. Dat systeem is complex, ondoorzichtig en voor de erfpachter financieel zeer onvriendelijk. De komende jaren komt er een groot aantal woningbouwprojecten op de markt en het is goed als die direct al op basis van eeuwigdurende erfpacht worden uitgegeven. Daarnaast zullen binnen enkele jaren de eerste erfpachtovereenkomsten voor commercieel vastgoed na de termijn van 50 jaar aan herziening toe zijn, want pas vanaf 1970 is er op grote schaal vastgoed ontwikkeld. Ook alle huidige herbestemmingsprojecten hebben veel baat bij eeuwigdurende erfpacht. Belangrijker nog is de constatering dat het huidige systeem ongelofelijk ingewikkeld is. Over 30-40 jaar zijn er geen professoren en andere erfpachtdeskundigen meer te vinden. Voor de diverse adviezen zijn nu bijna alle oud-collega's al ingehuurd.

Tot nu toe zijn de plannen van het college van B & W gebaseerd op afkoop ineens of een jaarlijkse canonbetaling. Nu geldt dat de canon fiscaal geheel in box 1 kan worden afgetrokken en dat zonder enige beperking wat betreft de looptijd. Bij afkoop ineens wordt de afkoopsom normaliter in de hypotheeklening verwerkt. Sinds 2001 is de maximale looptijd 30 jaar en alle nieuwe leningen vanaf 2013 moeten annuïtair worden afgelost in die 30 jaar.

Zolang de huidige fiscale regelingen blijven bestaan, Is canonbetaling interessant, hoewel de huidige hypotheekrente lager zal zijn dan het canonpercentage. Echter bij een eventuele grondige belastingherziening kunnen zich op dit vlak fundamentele verschuivingen voordoen.

In het januarinummer van Vastgoedmarkt is een artikel opgenomen van de heren Van Gool, Monster en Nelisse, waarin zij de hoofdlijnen van hun rapport in opdracht van de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam toelichten. In feite willen zij met terugwerkende kracht het erfpachtstelsel fundamenteel wijzigen door de waardestijging van de grond voor een groot deel toe te rekenen aan de erfpachter. Dat was aan het begin van de 20-ste eeuw juist niet de bedoeling van de invoering van erfpacht in veel gemeenten in Nederland. Zij en de SEBA stellen dat na 50 of 75 jaar canon betalen de grond bijna is betaald. Dit is een onhoudbaar standpunt omdat bij de canonopbouw geen component voor de afbetaling van de grond is opgenomen. Uitsluitend rente + risico en een opslag voor administratiekosten over een periodiek geïndexeerde grondwaarde.

Huurders die jarenlang de geïndexeerde huur betalen kunnen ook niet zeggen dat zij na verloop van tijd gedeeltelijk eigenaar zijn geworden.

Amsterdam heeft als een van de uitgangspunten genomen dat de gemeente er financieel niet op achteruit mag gaan. Er zijn nu berekeningen gemaakt die doorlopen tot de 22-ste eeuw. Bij het volgen van de opvattingen van de SEBA zou de solvabiliteit van de gemeente Amsterdam ernstig worden aangetast.

Overigens ben ik van mening dat de gemeente het systeem van canonbetalingen niet moet doorzetten in de verre toekomst. Ik stel voor dat vanaf 2040 een koper van een bestaand erfpachtrecht verplicht tot afkoop moet overgaan. Daarnaast zou over 50 jaar vanaf nu, dus in 2066, eigenlijk alle grond met eeuwigdurende erfpacht moeten zijn afgekocht met hooguit een paar doorlopende contracten die indertijd voor 100 jaar zijn afgesloten. Het canonsysteem is dan ten grave gedragen, waardoor alles veel simpeler wordt.

De gemeente start de eeuwigdurende erfpacht bij de uitgifte van koopwoningen. Er wordt nog gestudeerd op de vraag of dan afkoop verplicht kan worden. Voor de bestaande erfpachtcontracten is de hamvraag welke korting op de vergelijkbare onbebouwde grondwaarde wordt gegeven. Mijn advies verder is: hou het zo simpel mogelijk, want het is eigenlijk voor niemand volgen.

Tenslotte: Amsterdam is de stad met de hoogste grondprijzen en bij nieuwbouwkoopwoningen varieert de grondquote van 30-45 procent afhankelijk van de buurt. Bij afkoop van de eeuwigdurende erfpacht moet men grote bedragen financieren en dat geldt niet alleen voor nieuwbouw maar ook voor bestaande bouw. Het idee dat de koopprijs op eigen grond slechts weinig hoger is dan op erfpachtgrond is op dit moment een illusie, gezien de te verwachten grote afkoopsommen.

COLUMNISTEN



Johannes van Bentum
Johannes van Bentum is sinds begin 2014 hoofdredacteur van Vastgoedmarkt.

Het nieuws van .....
Elke vrijdag vraagt Vastgoedmarkt iemand naar het belangrijkste nieuwsitem van de afgelopen week. De motivatie van hun keuze leest u op de opiniepagina.



Blog kandidaten Yardi/Vastgoedmarkt Young Talent Award 2016
De jury van de Yardi/Vastgoedmarkt Young Talent Award 2016 heeft vijf kandidaten gekozen. Zij schrijven op deze plek - geheel facultatief - een blog op basis van ervaringen uit hun dagelijkse praktijk, om zich profileren en hun kandidatuur extra te ondersteunen.



Ruud de Wit
Ruud de Wit was tussen 2001 en januari 2011 hoofdredacteur van Vastgoedmarkt. Vanaf 1 januari 2011 is De Wit adviseur van Vastgoedmarkt. Daarnaast werkt hij, op ad hoc basis, voor een aantal vastgoedbedrijven als consultant.



René Buck
René J.V.M. Buck rondde in 1985 zijn studies in economische geografie (cum laude) en planologie aan de Katholieke Universiteit van Nijmegen af.



Juryblog StiB Award
Op deze plek schrijven juryleden van de WPM Groep/Vastgoedmarkt StiB Award een blog vanuit hun specifieke vakkennis die zij binnen de jury inbrengen.

Actualiteiten WOZ
Vastgoedmarkt wil lezers op de hoogte houden van actuele ontwikkelingen van WOZ-waarden. Daarvoor is de redactie een samenwerking aangegaan met de Kennisbank WOZ. De auteurs geven regelmatig informatie over zaken als correctie van waarde bij leegstand, herbestemming en waardering, WOZ van corporatiebezit.

Ontwikkelingen in IFRS
Ernst & Young verzorgt voor Vastgoedmarkt elke maand een rubriek over ontwikkelingen in de International Financial Reporting Standards (IFRS). In deze rubriek worden interpretatiekwesties en ontwikkelingen behandeld voor verschillende IFRS-standaarden. Reacties naar ad.buisman@nl.ey.com of harry.wanningen@nl.ey.com.



Blog kandidaten Yardi/Vastgoedmarkt Young Talent Award 2015
De jury van de Yardi/Vastgoedmarkt Young Talent Award 2015 heeft vijf kandidaten gekozen. Zij schrijven op deze plek - geheel facultatief - een blog op basis van ervaringen uit hun dagelijkse praktijk, om zich profileren en hun kandidatuur extra te ondersteunen.

ACTUEEL | POPULAIR | REACTIES

Multi ontwikkelt Katwolderplein Zwolle
1 reactie