Opzet notitie erfpacht

1. Inleiding en probleemstelling.

De discussie in Amsterdam over de erfpacht herziening is aanleiding geweest voor B&W om aan een externe commissie van deskundigen een aantal vragen voor te leggen. De eerste vraag is of de Commissie het eens is met de residuele grondwaarde benadering en zo ja waarom? Vervolgvraag is hoe de commissie deze wil vaststellen. Hiervoor zijn verschillende modellen. Ook wordt de commissie gevraagd te adviseren over de rekenformule om uit de transactieprijs te canongrondslag te herleiden en een oordeel gevraagd over de huidige vaststellingspraktijk van de canongrondslag via een 'commissie van deskundigen.

De commissie is tot de conclusie gekomen dat de residuele grondwaarde als basis voor de vaststelling van de waarde van de canongrondslag de juiste methode is. Het probleem verschuift dan naar de keuze van een model ter bepaling van deze grondwaarde. Op basis van de input van de Gemeente, eigen onderzoek en overleg met de ambtelijke staf heeft de commissie geconcludeerd dat de keuze in feite draait om drie modellen. In alle modellen wordt de waarde van de canongrondslag afgeleid van de residuele grondwaarde. Deze residuele grondwaarde wordt benaderd door transactieprijzen te corrigeren voor opstalwaarde. Vervolgens vinden afslagen plaats om tot de waarde van de canongrondslag te komen.

NB: bij nieuw uit te geven grond wordt een afwijkend systeem gehanteerd waarbij de prijs residueel wordt bepaald en vervolgens via onderhandeling of tender tot stand komt. De commissie denkt dat daar niet de grote problemen zitten en bovendien is de commissie gevraagd specifiek voor bestaand erfpacht te adviseren.

2. De commissie acht de residuele grondwaarde de juiste methode

- Grondwaarde is locatie gebonden en reflecteert de schaarste en de gebruikswaarde van de grond. In stedelijke centra zijn vastgoedbeleggingen in belangrijke mate gemotiveerd door de verwachte stijging van de grond. In het algemeen zal in schaarste gebieden de grondwaarde harder stijgen (en dalen) dan de opstelwaarde. In steden als Londen leidt dit tot speculatieve ontwikkelingen die Londen onbereikbaar maken als woonstad voor grote groepen mensen die in Londen werken. Door te kiezen voor en erfpachtsysteem houdt de gemeente meer grip op het priisvormingsproces. Dat wil echter niet zeggen dat de gemeente de grond onder marktwaarde ter beschikking zou moeten stellen. Dat zou een vorm van niet rationele subsidiering zijn die niet strookt met de plicht zorgvuldig met collectieve middelen om te gaan.
- De residuele grondwaarde is het verschil tussen de marktwaarde van grond en opstal met de waarde van de opstallen.

- Economisch gezien is de residuele methode de enig juiste benadering van de grondwaarde. Elke andere methode deelt meer waarde toe aan de opstalwaarde dan de kostprijs van de opstal. Alleen grondwaarde is niet gebonden aan productiekosten omdat het economisch gezien per definitie uniek is en daarmee schaars. Het is onmogelijk op een populaire locatie meer grond beschikbaar te maken dan er op die locatie is.
- Zogenaamde grondwaarde quotes zijn alleen verdedigbaar als ze zijn afgeleid van de residuele grondwaarde. In dat geval zijn ze overbodig.
- De opstalwaarde wordt gedicteerd door de productiekosten van de opstal met aftrek van veroudering. In de praktijk kan worden volstaan met de bepaling van de herbouwkosten inclusief sloopkosten.
- Van residuele grondwaarde via afslagen naar grondslag erfpachtcanon. De ratio van afslagen? Wat zijn redelijke afslagen. De neiging bestaat om afslagen te gebruiken om een snelle stijging van de grondwaarde af te zwakken. De commissie vindt dat een gevaarlijke weg; daardoor wordt de link tussen grondwaarde en de waarde van het erfpachtrecht verzwakt. In feite worden daardoor willekeurige cadeautjes uitgedeeld aan de toevallige bezitters van de opstal.

3. Drie Modellen

Het huidige model waarin de Gemeente op basis van middeling per buurt en woningtype een grondwaarde bepaalt en vervolgens via vaste afslagen komt tot een voorstel voor de canongrondslag. De commissie vindt dit in opzet een logische aanpak maar is van mening dat verdere verfijning mogelijk is. Zie hieronder.

De erfpachter hoeft het voorstel niet te accepteren en dan treedt een procedure met externe deskundigen in werking hetgeen leidt tot een bepaling van de residuele grondwaarde op basis van de geschatte transactiewaarde woning gecorrigeerd voor de geschatte opstalwaarde. Vervolgens worden zeer forse afslagen toegepast om tot een canongrondslag te komen. De motivatie voor deze afslagen is dun. De Gemeente is ongelukkig met het huidige model omdat het proces langdurig en lastig is, tot langdurige onzekerheid bij de erfpachters leidt en bij gelijke woningen tot (grote) verschillende uitkomsten. Naar de mening van de commissie is dit proces van vaststelling door “externe deskundigen” buitengewoon ondoorzichtig, willekeurig en bovendien gevoelig voor manipulatie. De uitkomst, de canongrondslag, lijkt meer een benadering van wat maatschappelijke of in het licht van de historie aanvaardbare canongrondslag dan dat het afspiegeling is van de residuele grondwaarde. Vanwege de onder 2. beschreven argumenten acht de commissie dat geen goede zaak.

Het door de Gemeente voorgestelde model probeert de nadelen van het huidige model te ondervangen. Dat kan doordat in het nieuwe systeem bij verkoop van de woning de canongrondslag opnieuw wordt vastgesteld. Uitgangspunt is de verkoopprijs van de woning (de transactieprijs). Via een vaste vooraf vastgelegde formule volgt de canongrondslag uit de transactieprijs herleidt. Dit

systeem werkt direct en kent dus niet de nadelen van deskundigencommissies. Groot nadeel is dat dit systeem direct ingrijpt in het prijsvormingsproces. In het voorgestelde systeem leidt een hogere transactieprijs direct tot een hogere canon en "remt" daarmee de stijging van de transactieprijs. Dit proces werkt bovendien niet lineair maar de canon neemt scherp toe als de koopprijs boven een bepaalde drempel komt.
Het effect zijn aanmerkelijk lagere transactieprijzen die over de hele stad veel dichter bij de opstalwaarde komen te liggen. Initieel kan dit tot lagere volumes leiden omdat het huidige systeem, waarbij afgekochte rechten worden doorverkocht naast het nieuwe systeem bestaat. Verkopers van erfpachten onder het nieuwe systeem, zullen, naar inschatting van de commissie, moeite hebben om de vraagprijs aanmerkelijk lager vast te stellen dan vergelijkbare woningen op de zelfde locatie met een "oud" erfpachtrecht. De omvang is ongewis maar de commissie vreest dat de effecten wel een aanzienlijk kunnen zijn met navenante negatieve effecten op de opbrengst van het nieuwe systeem. Hoewel het een "tijdelijk" effect is, tot alle erfpachten in een buurt over zijn naar het nieuwe systeem, kan dit al snel tientalle jaren duren.
Los van dit markttechnische probleem van de prijsvorming is het systeem zo vorm gegeven dat een flink deel van de residuele grondwaarde bij de verkoper blijft. De Gemeente is zich hiervan bewust maar geeft aan dat ook in het huidige systeem afslagen zitten en dat deze in het systeem met deskundigen commissies zelfs erg groot kunnen worden. Ook is door de commissie gewezen op het gaming- of frauderisico bij vaststelling van de transactieprijs. De Gemeente is zich daar van bewust maar ziet mogelijkheden dat risico te mitigeren.

Alles overziende is de commissie geen voorstander van dit systeem

Het derde model is in feite een verfijning van het model dat de Gemeente thans hanteert voor de bepaling van de residuele grondwaarde. Verfijningen in de vorm van te onderscheiden woningkarakteristieken en te hanteren statistische methoden zijn mogelijk. Dat komt tegemoet aan het bezwaar dat de canongrondslag zoals aangeboden door de Gemeente onvoldoende rekening houdt met de specifieke karakteristieken van de betrokken woning. De commissie adviseert met kracht het beheer en onderhoud van het model in handen van een derde worden gegeven waardoor de vaststelling aan transparantie wint en hopelijk de (politieke) noodzaak tot het instellen van deskundigen commissies verdwijnt.

Voorstellen tot verfijning
- Definitie buurt
- Gebruik andere gegevensbronnen
- WOZ waarde
- Oprenting grond
- Actualiteit en fijnmazigheid

Waarom grondwaarde bepaling door een extern bureau
- Objectiviteit en deskundigheid (eventueel externe Cie van Advies die dit bewaakt)
- Consistentie en houdbaarheid in de tijd

- Transparantie (denk ook aan publicatie van een Grondwaarde atlas)
- Maatwerkprocedure voor bijzondere gevallen
- Opdracht aan bureau moet de uitgangspunten, de te volgen methode in hoofdlijnen en de afgesproken producten bevatten maar hoeft de methode niet in detail voor te schrijven



8 maart 2014