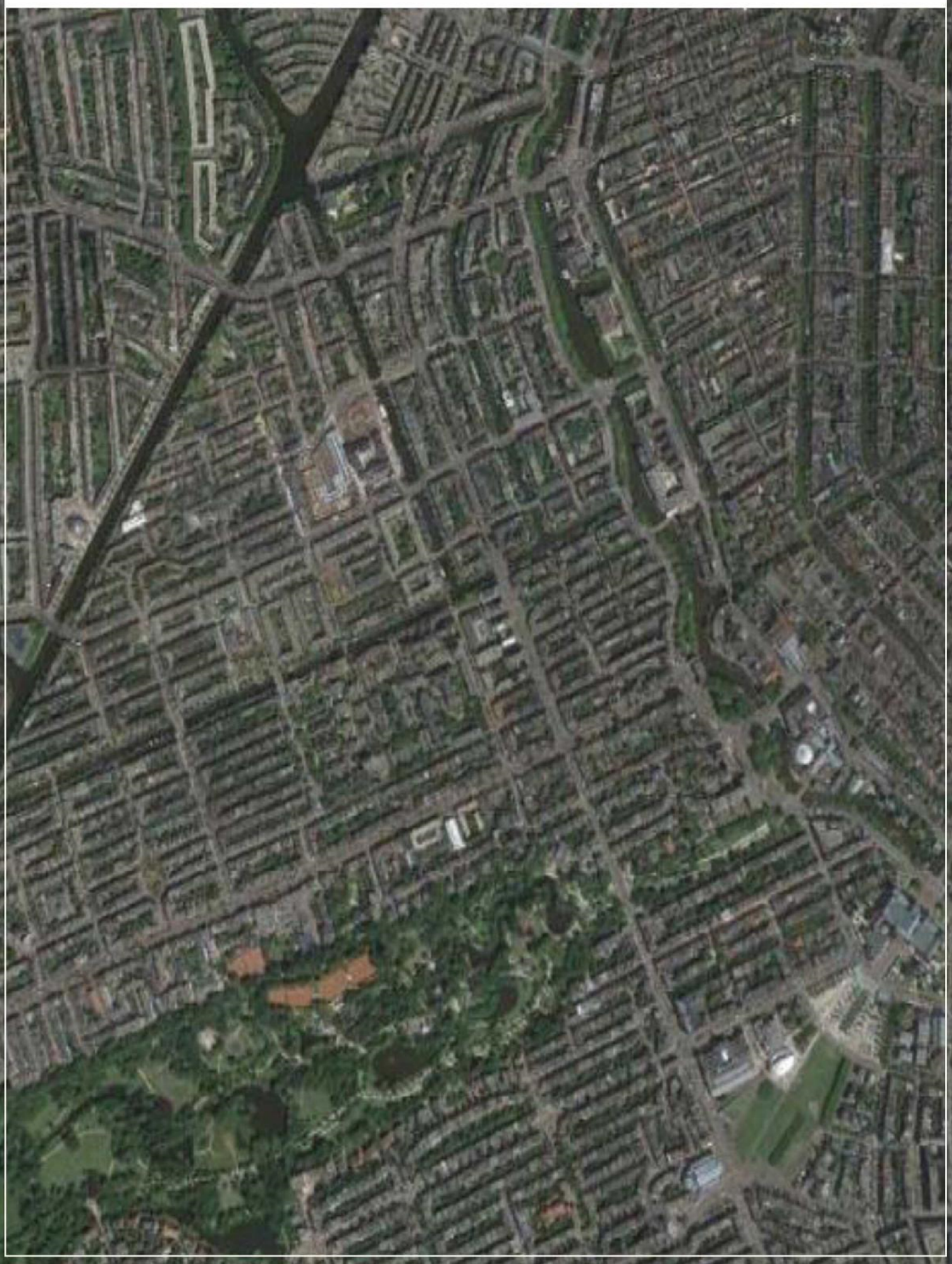
01817

RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

Eeuwigdurende erfpacht

Een worsteling in Amsterdam 2.0



31512

De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

Eeuwigdurende erfpacht

Een worsteling in Amsterdam 2.0

Opdrachtgever

Vereniging Eigen Huis

Auteurs

Rob de Wildt

Rapportnummer

30550

Uitgave

2 mei 2016

RIGO Research en Advies BV

De Ruyterkade 112C
1011 AB Amsterdam

Postbus 2805
1000 CV Amsterdam

(10)(2e)
(10)(2e)@rigo.nl
www.rigo.nl

Inhoud

1	**Inleiding**	**1**
1.1	Eerst nieuwbouw	2
1.2	Een overgangsregeling voor bestaande erfpachtovereenkomsten	2
1.3	Eeuwigdurend vanuit de erfpachter bezien	3
2	**Nieuwe uitgiften in erfpacht**	**4**
3	**Overgang van bestaande overeenkomsten**	**8**
3.1	De bepaling van de grondwaarde: residueel of anders	8
3.1.1	Een voorbeeld: het Pontsteigergebouw	10
3.1.2	De problemen van de residueel berekende grondprijzen	11
3.1.3	De uitwerking blijkt opeens anders	12
3.1.4	Een uitgesmeerde veroudering?	12
3.2	Conclusie	13
4	**Stapsgewijs van nieuw naar oud**	**15**
4.1	Verbetering van nieuwe uitgiften	15
4.2	Van AB 2000 naar AB 2016	15
4.3	Van AB1994 naar AB2016	16
4.4	De gevallen van voor 1994	16
4.5	Conclusie	17

1 Inleiding

Het huidige college van B&W heeft op zich genomen om het stelsel van voortdurende erfpacht om te bouwen naar eeuwigdurende erfpacht. Doel hiervan is een eerlijker en transparanter stelsel, waarbij de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed voor de erfpachter is. Het is een worsteling 2.0 nadat eerdere voorstellen van het vorige college voor een voortdurende aanpassing van de erfpacht geen draagvlak bleken te hebben. Het blijft opnieuw een worsteling omdat ook hier dreigt te worden gekozen voor een ingewikkeld traject voor iets wat betrekkelijk eenvoudig zou kunnen worden vormgegeven en gerealiseerd.

Sinds medio 2015 zijn verschillende studies en voorstellen door B&W voorgelegd aan de gemeenteraad en betrokken partijen. Dat begon met een startdocument en het rapport van de Grondwaardecommissie, die enkele hoofdlijnen aangaf voor de eeuwigdurende erfpacht. Voor een deel bouwde dit voort op voorstellen die door het vorige college waren gepresenteerd (met name het canonpercentage) . Het college heeft naar aanleiding van dit rapport zelf hoofdlijnen uitgezet voor de in te voeren eeuwigdurende erfpacht:

- WOZ-waarde en (fictieve) opstalwaarde worden gebruikt om de grondwaarde te bepalen: het verschil is de residuele grondwaarde;
- Er kan een verouderingscorrectie worden toegepast op de opstalwaarde;
- Het canonpercentage wordt ontleend aan een formule van Francke en Frijns.

Op een aantal onderdelen wijkt het college ook direct af van de Grondwaardecommissie. De tentatieve berekening van grondwaarden volgt men niet, deze was slecht onderbouwd en viel extreem hoog uit. De mogelijkheid om met een vast canonpercentage te werken staat ter discussie. De gemeenteraad heeft wel het voorstel om met de residuele grondwaardemethodiek te werken overgenomen.

Begin 2016 heeft het college een nadere uitwerking gepresenteerd, waarin de residuele berekening wordt omgezet in een buurtgrondquote. Hierin wordt ook de verouderingscorrectie verwerkt. Omdat alleen enkele voorbeeldberekeningen worden weergegeven is moeilijk na te gaan wat een en ander gaat betekenen voor de erfpachter.

Dit kan wel worden afgeleid uit een doorrekening van de effecten door de Rebel groep. Hieruit komt naar voren dat de gemeente fors hogere inkomsten krijgt bij de uitwerking die nu door de gemeente (rve Grond en Ontwikkeling) is gemaakt. Dit betekent mutatis mutandis dat de erfpachters fors (+72%) meer gaan betalen. Dit terwijl het uitgangspunt voor de omzetting is dat de gemeente er *op korte termijn* geen nadeel van heeft. Op langere termijn mag er een nadeel zijn, dat zou ook logisch zijn omdat het uitgangspunt van het eeuwigdurend erfpachtstelsel is dat de toekomstige waardeontwikkeling voor de erfpachter zal zijn.

1.1 Eerst nieuwbouw

Omdat de erfpachtuitgifte bij nieuwbouw geheel een zaak is van de gemeente is toepassing van het eeuwigdurende stelsel hier eenvoudiger dan bij de ombouw van bestaande erfpachtovereenkomsten, waar de gemeente te maken heeft met een contractpartner die rechten kan ontlenen aan de lopende overeenkomst. Inmiddels heeft de gemeente voor nieuwbouw dan ook de contouren geschetst, in de vorm van voorgestelde canonpercentages en concept Algemene Bepalingen 2016. De grondwaarde bij uitgifte bepaalt de gemeente zelf marktconform.

1.2 Een overgangsregeling voor bestaande erfpachtovereenkomsten

Amsterdam heeft een groot aantal lopende erfpachtovereenkomsten voor woningen. Het betreft naar schatting 245.000 contracten[1]. De boekwaarde ervan ligt rond 6,3 miljard, ofwel rond 26.000 per woning. Meer dan de helft ervan valt onder de Algemene Bepalingen 2000. Zo'n 34.000 contracten hebben te maken met Algemene Bepalingen van 1966 of eerder. Een deel van de contracten betreft bewoners van een eigen woning of appartement, naar schatting zo'n 100.000. Onbekend is hoe deze 100.000 woningen zijn verdeeld over deze AB-perioden.

Aantallen erfpachtcontracten naar AB-regime en gemiddelde jaar einde tijdvak[2]

AB's	Aantal canonbetalend	Canonbedrag	Jaar CHET gemiddeld	Aantal afgekocht	Jaar CHET gemiddeld
opstalrechten	0			2000	
AB1955 en ouder	10.757	€ 7 mln	2035	97	2042
AB1966	3.667	€ 20 mln	2031	19.369	2039
AB1994	5.569	€ 16 mln	2045	43.325	2054
AB2000	26.487	€ 47 mln	2050	132.397	2054
totaal	**46.480**	**€ 90 mln**		**197.188**	

Omdat het uitgangspunt is dat de overgang van voortdurend naar eeuwigdurend vrijwillig gebeurt, is het voor deze erfpachters de vraag hoe beide stelsel zich tot elkaar verhouden. Hierbij speelt ook nog de onzekerheid rond de uitspraak die de Hoger Raad moet doen over SEBA versus de gemeente Amsterdam inzake de toepassing van de voortdurende erfpacht en herzieningen na het einde tijdvak van 75 of 50 jaar.

In de voorgestelde eeuwigdurende erfpacht moet voor iedere woning een nieuwe grondwaarde worden vastgesteld. De methodiek hiervoor is nog zeer omstreden. Om die reden heeft de gemeente meer tijd nodig om te komen tot een uitwerking hiervan. Hetgeen tot op heden hierover is weergegeven is weinig transparant maar pakt wel nadelig uit voor de erfpachter.

[1] Dit betreft zowel eigen woningen als woningen van beleggers en commerciële bestemmingen.

[2] CHET staat voor canonherziening einde tijdvak

1.3 Eeuwigdurend vanuit de erfpachter bezien

Tot nog toe kenmerkt de ontwikkeling van het eeuwigdurende stelsel zich door een eenzijdig activiteit van de gemeente Amsterdam. De gemeente heeft de Grondwaardecommissie ingesteld, hoofdlijnen bepaald en nu een eerste uitwerking gemaakt. Deze aanpak is kenmerkend voor het Amsterdamse erfpachtstelsel: een centraal artikel in de Algemene Bepalingen is dat de gemeenteraad eenzijdig de bepalingen kan wijzigen. Het beeld hiervan is als gezegd niet gunstig voor de erfpachter: het leidt tot fors hogere kosten.

SEBA heeft als vertegenwoordiger van Amsterdamse erfpachters een rapport laten maken door de eigen Marktwaardecommissie, die een heel andere aanpak voorstelt.

RIGO heeft voor de Vereniging Eigen Huis en op eigen initiatief al eerder een reeks kanttekeningen geplaatst bij de aanpak van de gemeente Amsterdam. In deze rapportage bundelen we dit en doen we een aantal voorstellen voor een eenvoudiger overgang naar eeuwigdurende erfpacht, met meer evenwicht tussen pachter en verpachter.

Hiertoe gaan we eerst in op de huidige voorstellen voor nieuwe uitgiften in erfpacht. Hoofdstuk 2 gaat in op de erfpacht bij nieuwe uitgiften, in hoofdstuk 3 komt de problematiek van lopende overeenkomsten aan bod. Vervolgens gaan we in hoofdstuk 4 na hoe de overgang naar eeuwigdurend beter kan worden vormgegeven voor de nieuwe en lopende overeenkomsten, ook rekening houdend met de geldende AB's en daarbij gehanteerde uitgangspunten.

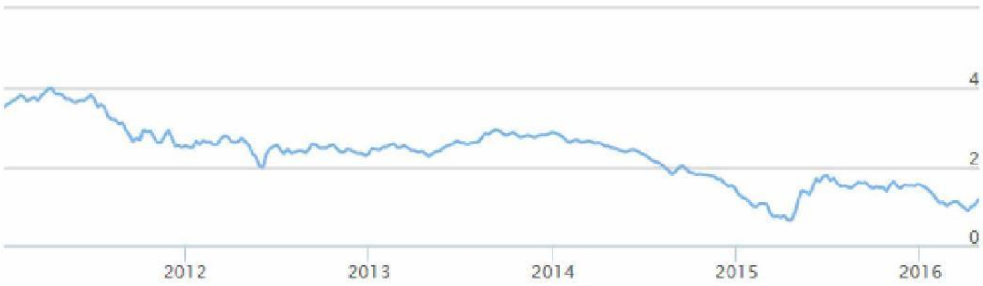
2 Nieuwe uitgiften in erfpacht

Bij nieuwe uitgiften in erfpacht bepaalt de gemeente Amsterdam de grondwaarde als verschil tussen de verwachte verkoopopbrengst en de benodigde investeringen voor de woningen. Soms is sprake van een bieding, waarvoor de gemeente een tender uitschrijft. Zo werkt men nu bij voortdurende erfpacht en bij eeuwigdurende erfpacht zal dit niet anders zijn. Deze grondwaarde is voor de erfpachter een niet te beïnvloeden gegeven. Onderdeel van de VON-prijs voor de erfpachter is ook 21% BTW over de grond: die moet direct worden afgerekend.

Wat de gemeente bij de eeuwigdurende erfpacht wil veranderen zijn de canonpercentages, die in het voorstel bij nieuwe gronduitgiften uitkomen op 4,53% voor een vaste canon en 2,63% voor een canon die jaarlijks met inflatie wordt verhoogd. Hierin is gerekend met 3% rente (1% reëel + 2% inflatie), verhoogd met 1,75% risico en kosten. De beheerkosten zijn beperkt, het risico is eigenlijk alleen het renterisico. Dit risico lijkt groot, gegeven een eeuwigdurend percentage, maar als we mogen uitgaan van 30 jaar obligatierente tegen momenteel 1,0% tot 2,0% maakt de gemeente in de eerste 30 jaar zo'n grote winst hierop dat het in de jaren erna niet meer fout kan gaan.[3]

In 2014 werkte de gemeente met een interne rekenrente die toevallig bijna gelijk is aan de voorgestelde vaste canonrente: 4,5%. Hierop haalt de gemeente een winst van 40%: de rentekosten lagen op 2,7%. Sindsdien is de rente verder gedaald.

Verloop 30-jarige obligatierente Nederland, sinds eind 2014 onder 2% (bron: IEX)



Momenteel hanteert de gemeente bij nieuwe uitgiften voor de voortdurende erfpacht

- ✓ 3% voor een geïndexeerde canon, die met inflatie min 1% wordt verhoogd,
- ✓ 2,9% voor een 10 jaar vaste canon en
- ✓ 3,25% voor een 25 jaar vaste canon.

Deze canonpercentages zijn overigens in 2014 en 2015 aanzienlijk verhoogd (voor nieuwe uitgiften) ten opzichte van hetgeen in de AB2000 was vastgelegd. De geïndexeerde canon bij herzieningen ligt momenteel op 0,88%.

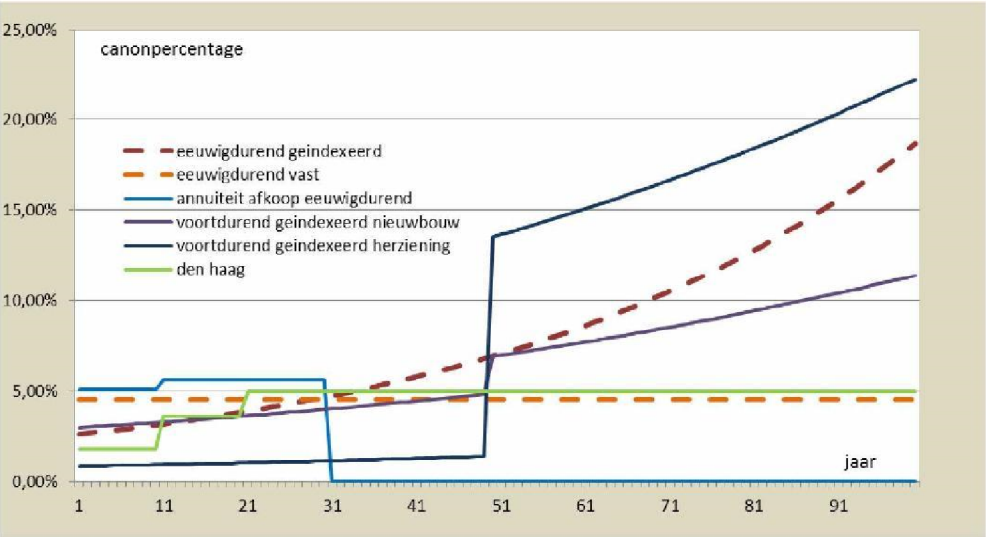
[3] De gemeente hanteerde in 2014 een interne rekenrente van 4,5%, terwijl de rentelast op externe financiering daalde van 3,0 naar 2,7%. Door de grote post 'reserve afkoopsommen erfpacht' heeft de gemeente een groot eigen vermogen naast deze externe financiering.

Het gemeentelijk voorstel gaat niet in op het verschil in grondwaarde voor een nieuwe woning nu, bij de voortdurende erfpacht, en indien de eeuwigdurende erfpacht wordt toegepast. Het wordt in de raadsvoordracht wel omschreven: *dit waardeverschil is niet exact te benoemen maar kan worden benaderd door het verschil van een canon die voor 50 jaar netto contant wordt gemaakt en een canon die eeuwigdurend netto contant wordt gemaakt.* Een concretisering van dit verschil wordt niet gegeven, terwijl dit toch wel mogelijk zou moeten zijn. Momenteel is de afkoopsom voor 50 jaar bij nieuwe uitgiften gelijk aan de grondwaarde. Het is daarom de vraag of dit verandert bij eeuwigdurende erfpacht. Ook dan zal de afkoopsom gelijk zijn aan de grondwaarde.

Vergelijking van canonpercentages

We hebben de voorgestelde canonpercentages voor eeuwigdurende erfpacht gelegd naast de huidige systematiek en de eeuwigdurende erfpacht in Den Haag. Onderstaande figuur geeft een inschatting van het verloop ervan in 100 jaar. Hierin zijn een aantal veronderstellingen gedaan over het verloop van rente en grondprijzen in de toekomst[4].

Verloop van de canonbetalingen bij een grondwaarde van 1, gedurende 100 jaar. Bij de voortdurende erfpacht wordt de grondwaarde na 50 jaar herzien. Bij annuitaire financiering van de afkoop valt deze na 30 jaar weg



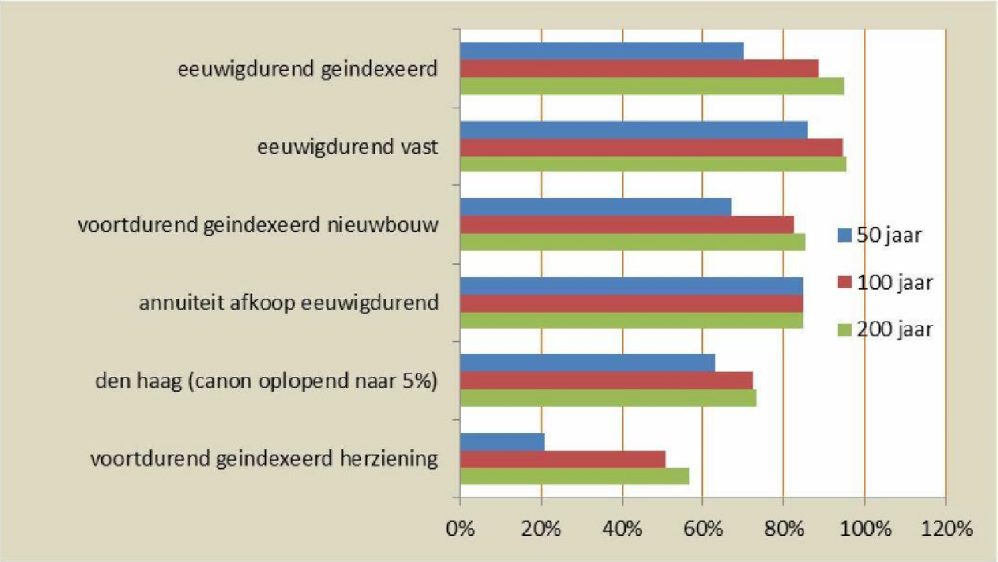
De stippellijnen geven het verloop weer van de voorgestelde vaste en geïndexeerde eeuwigdurende canon. Ter vergelijking is weergegeven de annuïteit bij afkoop ervan, de huidige geïndexeerde canon met een herziening na 50 jaar, idem bij een herziening na afloop van het tijdvak en de Haagse canon. Den Haag rekent met een 5 jaar vaste

[4] Inflatie van 2%, rente bij afkoop 3,0%, na 10 jaar 3,6%, depreciatie na 50 jaar 40%, grondprijsstijging na 50 jaar in voortdurende stelsel met factor 2,4.

canon, die momenteel op 1,8% ligt. Hier veronderstellen we dat deze na 20 jaar op 5% komt, met een tussenstap van 3,6% na 10 jaar.

Wanneer we de netto contante waarde van de lasten van 50, 100 en 200 jaar canonbetaling vergelijken geeft dit het volgende beeld, als percentage van de grondwaarde.

Opbrengsten voor gemeente bij nieuwe uitgiften in erfpacht: canonbetalingen eeuwigdurend vergeleken met afkoop, voortdurend en Den Haag: de eeuwigdurend canon is beduidend duurder



Als disconteringsvoet is gerekend met 4,75%, die ook als grondslag voor de eeuwigdurende canon is gehanteerd. Direct zichtbaar is dat de voorgestelde eeuwigdurende canonbetaling over een termijn van 100 en 200 jaar, zowel vast als geïndexeerd, duurder uitvalt dan de afkoop ervan, de Haagse canon of de huidige geïndexeerde canonbetaling bij nieuwbouw. Met uitzondering van de geïndexeerde canons is het verschil tussen 100 en 200 jaar gering.

In het eeuwigdurende stelsel betaalt de erfpachter over 200 jaar gemeten ongeveer 95% van de grondwaarde[5]. Bij afkoop ligt dit in de orde van 80-85%, dus zo'n 15% lager, omdat de annuïteit bij afkoop bij de huidige rentestand niet meer dan 10-220% hoger uitvalt dan de vaste canon. Dit is ook vergelijkbaar met de kosten bij de huidige geïndexeerde canon bij nieuwbouw. De vaste canon in Den Haag en de canon bij een erfpachtherziening vallen nog lager uit. Bij erfpachtherzieningen geldt momenteel een laag canonpercentage van 0,88% met indexering (inflatie min 1%), waardoor dit nog veel gunstiger uitvalt.

[5] Dat dit geen 100% is komt door het verschil tussen het canonpercentage van 4,53% en de disconteringsvoet van 4,75%. Dit wil niet zeggen dat dit verliesgevend is: de feitelijke rente ligt namelijk veel lager voor de gemeente.

Het beeld dat dit oplevert is dat de voorgestelde canonpercentages voor eeuwigdurende erfpacht niet marktconform zijn. Afkoop is op langere termijn bezien duidelijk voordeliger.

Interactie canon en grondwaarde

De gemeente Amsterdam legt bij de voorstellen voor herziening geen verband tussen grondwaarde en hoogte van de canon. In de praktijk is dit verband er wel, zoals veranderingen in de rentestand ook de woningprijzen direct beïnvloeden. De voorstelde canonpercentages voor eeuwigdurende erfpacht zouden tot een verlaging van de grondwaarde moeten leiden, van minstens 15%: zoveel kost de erfpacht meer dan in het huidige stelsel.

Fiscaal

Bij erfpacht kunnen eigenaar-bewoners profiteren van de inkomensaftrek, die de komende jaren wel verder wordt verlaagd. Rekening houdend met een 30-jarige annuitaire aflossing van de lening op de woningaankoop zal deze aftrek na 30 jaar wegvallen tegen het eigenwoningforfait, behalve wanneer de grondwaarde en canon een heel groot deel van de investering en jaarlasten vormen. Het fiscale voordeel van de canonbetaling zal daarom in de toekomst verminderen. Het verschil tussen afkoop en canonbetaling valt weg.

Conclusie

De canonpercentages die de gemeente Amsterdam wil hanteren bij eeuwigdurende erfpacht zijn niet marktconform. Ze leiden op lange termijn bezien tot hogere lasten voor de erfpachter. Dit zou kunnen worden gecompenseerd door lagere grondprijzen. Voor de erfpachter is dit echter niet vast te stellen: de grondprijsbepaling is voor hem een deus ex machina: die komt uit de lucht vallen.

3 Overgang van bestaande overeenkomsten

Bij de overgang van bestaande overeenkomsten voor voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende is het de vraag welke gevolgen dit heeft voor de prijs ervan. In beide gevallen zijn er de nodige onbekenden in de toekomst. Aangezien er inhoudelijk weinig verandert aan de erfpachtconstructie –de opstallen blijven hetzelfde en daarmee ook de waarde voor de erfpachter– concentreert de vergelijking zich op de prijs van eeuwigdurende erfpacht ten opzichte van de voortdurende erfpacht.

De Grondwaardecommissie heeft een advies uitgebracht over de wijze waarop de grondwaarde voor de bestaande erfpachtovereenkomsten zou moeten worden bepaald. Men neemt de WOZ-waarde als uitgangspunt voor de waarde van het vastgoed en stelt voor door aftrek van een fictieve opstalwaarde hieruit de grondwaarde af te leiden. Hierbij werd een opstalwaarde geraamd die aanzienlijk onder de investeringskosten bij nieuwbouw lagen[6]. De principes voor de berekening zijn overgenomen door B&W en gemeenteraad. De praktische toepasbaarheid ervan heeft men echter sterk overschat.

3.1 De bepaling van de grondwaarde: residueel of anders

De gemeente Amsterdam heeft zich hierdoor namelijk voorgenomen om voor een groot deel van de 245.000 erfpachtcontracten te bepalen wat de opstalwaarde is van de woningen die op de erfpachtgrond staan, om daarvan af te leiden wat de grondwaarde voor de eeuwigdurende erfpacht wordt. Op basis hiervan zullen de erfpachters in 2016 een aanbod krijgen voor een eeuwigdurende erfpacht. Deze opgave vloeit voort uit dit advies van de Grondwaardecommissie.

De richtlijn Taxatie Erfpacht van de RICS geeft de drie mogelijkheden om de waarde van grond op erfpacht te bepalen: (1) door berekende herbouwkosten af te trekken van de totale (WOZ)-waarde, (2) door het gebruik van een grondquote als aandeel van de totale waarde en door een residuele waardebepaling en (3) door vergelijking met vergelijkbare transacties. De Grondwaardecommissie heeft ze in het rapport "Schoon Schip" onder elkaar gezet, met hun voor- en nadelen.

[6] De grondwaardecommissie heeft mogelijk met netto bouwkosten gerekend, exclusief de bijkomende kosten en de BTW over de grondwaarde. Maar ook het gebruik van het Bouwkostenkompas hiervoor is dubieus: daarvoor zijn deze kengetallen niet gemaakt. De gemeente heeft nu eigen maar intransparante berekeningen toegepast in de uitwerking.

Drie methoden om een grondwaarde te bepalen volgens de Grondwaardecommissie, ontleend aan RICS Guideline.

Tabel 4.1 Voor- en nadelen residuele waardemethode

Residuele-waardemethode	
Voordelen	**Nadelen**
Nationaal en internationaal aanvaard	Complex, expertise vereist
Theoretisch aanvaard	Waardebepaling van erfpachtgrond is complex
Specifieke benadering	Depreciatie opstal is niet eenvoudig te schatten
	Afslagen veelal zonder onderbouwing
	Intransparant / subjectieve inschattingen
	Geen eenduidige methode, partijen (zoals bijv. gemeente en deskundigen) kunnen verschillende uitgangspunten als basis nemen.

De nadelen van de methode kunnen worden gereduceerd door de depreciatie van de opstal op wetenschappelijke wijze uit te voeren (de commissie werkt deze uit in hoofdstuk 8).

Tabel 4.2 Voor- en nadelen grondquote

Grondquote	
Voordelen	**Nadelen**
Eenvoudig	Vaststellen quote subjectief
Transparant	Grove inschatting
	Kwaliteitsverbetering opstal levert een hogere grondprijs op en wordt dus ontmoedigd
	Grondprijs is direct gekoppeld aan verkoopopbrengst
	Moeilijk te toetsen/beperkt vergelijkingsmateriaal

Tabel 4.3 Voor- en nadelen comparatieve methode

Comparatieve methode	
Voordelen	**Nadelen**
Eenvoudig, makkelijk toepasbaar Transparant Subjectiviteit is beperkt	Vergelijkbare transacties van grond zijn in Amsterdam vrijwel niet voorhanden.

De Grondwaardecommissie trekt hierbij de volgende conclusies.

- De vergelijkingsmethode valt af omdat in Amsterdam weinig grond wordt verhandeld: de gemeente oefent een monopolie uit en verkoopt geen grond.
- De grondquotebenadering, waarbij verondersteld wordt dat de grondwaarde een bepaald aandeel heeft van de totale (WOZ)-waarde is eenvoudig en transparant. Dat heeft niet de voorkeur van de commissie omdat het subjectief zou zijn, moeilijk vergelijkbaar en direct gekoppeld aan verkoopopbrengst.

- Zij constateert zelf dat de residuele waardebepaling die zij adviseert complex is, intransparant, veel expertise vergt en bij verschillende uitgangspunten tot uiteenlopende uitkomsten leidt. Dat de commissie er toch voor kiest is omdat deze nationaal en internationaal aanvaard zou zijn. En omdat men meent dat er wetenschappelijk wat aan te verbeteren zou zijn.

De praktijk is dat de grondquotebenadering nu gewoonlijk wordt toegepast, zowel bij erfpachtherzieningen in Amsterdam als bij de omzetting van erfpacht in eigendom in meerdere gemeenten. Op het punt van nationale aanvaarding scoort deze dus wel.

De wat ons betreft wonderlijke keuze voor de residuele methode door een waarde vast te stellen van de opstal, meestal een appartement in een groter gebouw, is door het college van B&W en de gemeenteraad zonder al te veel discussie overgenomen. De commissie Monster heeft hier recent kritiek op geleverd: zij geeft aan dat het combineren van de uitkomsten van de drie methoden verantwoorder zou zijn.

3.1.1 Een voorbeeld: het Pontsteigergebouw

We kunnen laten zien wat het betekent om met het berekenen van opstalwaarden de residuele grondprijs te bepalen. Dat doen we aan de hand van het Pontsteigergebouw. Dit is recent in aanbouw genomen, en recent ook in het nieuws met het grootste appartement van Amsterdam in de aanbieding. Het omvat een parkeergarage, 450 woningen (sociale huur, vrije huur en koop) en afwijkende functies op de begane grond. Voor ieder van de 450 woningen en iedere parkeerruimte en andere functie moet nu voor een aanbod voor eeuwigdurende erfpacht een herbouwwaarde worden vastgesteld, om de opstalwaarde te bepalen.



De ontwikkelaars van dit gebouw hebben zich over deze vraag niet het hoofd gebroken. Ze maken een raming van de totale investering en van de totale opbrengst bij de verkoop aan het gebouw in delen aan woningkopers en beleggers. Als er dan voldoende marge is gaan ze bouwen. De gemeente heeft wel bepaald wat de grondwaarde is onder ieder van de afzonderlijke woningen en de parkeerplaatsen, ten behoeve van de gronduitgifte aan eigenaar-bewoners. Dat kan alleen maar gedaan zijn met

behulp van normatief bepaalde residuele grondopbrengsten, via de toerekening van een totaalprijs voor de locatie die met de ontwikkelaars is overeengekomen.

Zoals het beeld laat zien is het één gebouw dat is samengesteld uit horizontaal verschillende lagen (parkeerkelder, beganegrondfuncties, woonlagen en een bovenste penthouseverdieping. en verticaal te onderscheiden bouwdelen (drie laagbouw tussendelen, twee laagbouw hoeken, twee torens en een hangend verbindingsdeel daartussen). Per woning of voor de andere functies binnen een gebouwdeel kunnen herbouwkosten worden berekend, waarbij een verschil kan ontstaan door andere verhoudingen tussen het vloeroppervlak en de hoeveelheid gevel, dak, fundering en constructieve delen. Een extra complicatie is dat het gebouw niet op grond maar in het water wordt gebouwd, waardoor de scheidslijn tussen grondproductiekosten en bouwinvesteringen niet helder is: de grondproductiekosten zijn voor de gemeente.

In de residuele waardebepaling voor de eeuwigdurende erfpacht is het nu de vraag hoe herbouwkosten moeten worden toegerekend aan de afzonderlijke appartementen en andere functies. De woningen in de laagbouw zijn eenvoudiger van constructie, die bovenin zijn veel ingewikkelder. De lastige constructie om woningen hoog in de lucht het water te laten overkragen moet specifiek aan die woningen worden toegerekend. Het is zichtbaar dat deze draagconstructie alleen in de rechtertoren doorloopt, niet in de linker. Voor welke woningen is de constructie nodig en zijn er ook woningen die ervan te lijden hebben (minder uitzicht door de balkenconstructie)?

Toerekening is ook nodig voor het aandeel in de fundering van de torens. Er is dus een kostbare rekenexercitie nodig voor de residuele grondwaardebepaling van de afzonderlijke woningen in dit gebouw. En de waarschijnlijke uitkomst is dat deze hoger of lager en anders verdeeld zal zijn dan de grondwaarde die nu voor de komende 50 jaar voor de afzonderlijke woningen en parkeerruimte door de gemeente is bepaald. Deze nieuwe grondwaardebepaling kan hierdoor dramatische effecten hebben op de toekomstige waarde van de woning voor de erfpachter. In dit concrete geval is het een geluk dat dit pas na verloop van een 50-jarig tijdvak hoeft te spelen. Maar het is denkbaar dat voor het ene appartement de eeuwigdurende erfpacht veel aantrekkelijker is dan voor een naast -of bovengelegen. Iedere woningeigenaar gaat zijn eigen keuze maken, met als gevolg een nog grotere lappendeken in de erfpachtadministratie.

3.1.2 De problemen van de residueel berekende grondprijzen

Het gros van de Amsterdamse erfpachtwoningen krijgt te kampen met dergelijke toerekeningsproblemen. Bij appartementen kan nu eenmaal geen individuele herbouwprijs worden bepaald: hoe wordt een zwevende 2e etage herbouwd? De herbouwkosten van een enkel portiek etagewoningen zijn aanzienlijk hoger dan die van het gehele complex of woonblok: welke moet dan worden toegepast? Wat zijn de herbouwkosten van de vele monumentale Amsterdamse School woningen? In veel gevallen moeten (normatief) andere constructies en bouwmethoden worden gekozen dan de feitelijk toegepaste die in onbruik zijn geraakt. En dan spreken we alleen nog over casco en hoofdstructuur. Wat te doen met zonnepanelen, een dakterras, een extra badkamer, een luxe keuken, etc.

Inderdaad: de residuele waardebepaling van grond is complex en wordt moeilijker naarmate gebouwen ouder en ingewikkelder zijn. In Amsterdam is daaraan geen gebrek. De gemeente heeft een adviesbureau aan het werk gezet, om te grove ramingen van de Grondwaardecommissie te verbeteren. De vervolgvraag zal zijn hoe wordt omgegaan met meningsverschillen tussen grondeigenaar Amsterdam en de erfpachter. Geldt dan nog steeds de contractueel vastgelegde optie om een commissie van drie deskundigen de opstalwaarde en zo de grondwaarde te laten bepalen? Per appartement of per wooncomplex? Daar zullen heel andere deskundigen voor nodig zijn dan de gangbare taxateurs.

Dat de residuele methode niet het antwoord is om te komen tot een eeuwigdurende erfpacht komt mede omdat de WOZ-waarde evenmin de nauwkeurigheid kent om na aftrek van de herbouwkosten in een verantwoorde grondwaarde te resulteren. Deze WOZ-waarde geeft geen keurige afspiegeling van alle kenmerken en investeringen in de woning, maar wordt met computerprogramma's berekend, waarna er een drietal referentietransacties bij wordt gezocht. Het gemeenschappelijke kenmerk van WOZ- en opstalwaarde is de intransparante totstandkoming, wat geheel tegen de uitgangspunten van de gemeenteraad in gaat.

3.1.3 De uitwerking blijkt opeens anders

De residuele grondwaardebepaling is het voornaamste element dat de gemeente Amsterdam heeft overgenomen van de Grondwaardecommissie en tegelijkertijd het meest ongelukkige. In vergelijking met andere gemeenten die overgingen naar eeuwigdurende erfpacht of omzetting in eigendom is de opgave waar Amsterdam voor staat van een ongekende omvang: het gaat om honderdduizenden woningen en andere gebouwen. Door te kiezen voor deze complexe en intransparante aanpak is het afbreukrisico groot. Wie het overzicht van voor- en nadelen van de drie methoden in het commissierapport goed op zich laat inwerken kan alleen maar verbaasd zijn over de keuze van zowel de commissie als B&W van Amsterdam als de gemeenteraad voor de residuele waardemethode.

In de eerste voorstellen voor uitwerking blijkt de gemeente Amsterdam te zijn opgeschoven naar de grondquotebenadering. Men heeft bedacht om te gaan werken met 'buurt(grond)quotes". Hierbij wordt voor (delen van) straten een gemiddeld aandeel van de grondwaarde in de WOZ-waarde bepaald. Dat gebeurt door slechts van een of enkele woningen/appartementen de opstalwaarde te bepalen. Het resulterende aandeel van de grond op de totale WOZ-waarde wordt vervolgens omgezet in een buurtquote voor meerdere woningen/appartementen. Dit is een sterke vergroving van de residuele waardebepaling en strijdig met het raadsbesluit daartoe.

3.1.4 Een uitgesmeerde veroudering?

In de berekening van de opstalwaarde hanteert de gemeente een verouderingscorrectie: voor bepaalde bouwperioden en onderhoudstoestand wordt een korting aangebracht op de opstalwaarde. Deze korting kan leiden tot zeker een verdubbeling van de

grondwaarde[7]. Door dit effect dat op zichzelf al aanvechtbaar is uit te middelen in een buurtquote worden ook woningen in een goede staat ermee belast. De korting is aanvechtbaar, omdat deze is gebaseerd op een enkele analyse van eengezinswoningen buiten Amsterdam. Daarbij

- is deze aftrek berekend met behulp van Bouwkostenkompas, dit zijn grove kengetallen voor de raming van bouwkosten. Het was al duidelijk dat dit kompas verkeerd uitsloeg bij het berekenen van opstalwaarden. Maar bij de verouderingsaftrek levert het ook vreemde resultaten: de grondquote van tussenwoningen is hoger dan die van vrijstaand en tweekappers (zie pagina 39-40). Dit wijst op fouten in de berekeningen. Grondquotes zijn in de praktijk hoger bij meer grond ten opzichte van opstallen en lager bij tussenwoningen. De uitkomsten van de analyse van eengezinswoningen rondom Amsterdam (30% aftrek van de opstalwaarde na 50 jaar) zijn daarom niet bruikbaar. Dat waren ze toch al niet, omdat Amsterdam weinig eengezinswoningen kent.
- leidt deze aftrek juist bij komende herzieningen van de 50-jarige erfpacht, bij de woningen uit de jaren '70 (Buitenveldert, Noord, West) mogelijk tot een verdubbeling van de grondwaarde die de gemeente in rekening gaat brengen.
- is de verouderingsaftrek niet generiek toepasbaar. Het is mogelijk dat een 50-jarige woning verouderd en/of slecht onderhouden is, maar deze kan net zo goed ingrijpend zijn verbeterd. Het vergt dan heel wat objectivering om zo'n aftrek in de praktijk te kunnen toepassen: waar is sprake van veroudering van de opstal, in welke mate is er samenhang met de kwaliteit van de wijk (die in de grondwaarde moet worden verdisconteerd).

Want te weinig investeren in bepaalde gebieden kan samenhangen met de mindere aantrekkelijkheid van de wijk (prisoners dilemma), die in de grondwaarde moet doorklinken. In het werk van de GWC en gemeentelijke uitwerking is daar geen aandacht voor. Het verhogen van de grondwaarde bij woningen met achterstand in investeringen remt bovendien de eigenaren in het doen van deze hoognodige investeringen.

Een correctie op opstalwaarden zou voorstelbaar zijn indien deze ook herkenbaar in de WOZ-waarde tot uiting komt. Maar een eventuele korting op de WOZ-waarde vanwege de onderhoudstoestand is niet inzichtelijk: deze gaat schuil in de computermodellen erachter. Het is dan bovendien nog de vraag of de maatvoering in WOZ- en opstalwaarde overeen komt.

3.2 Conclusie

De uitwerking van het overgangsregime dat nodig is om van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht te gaan is nog in een conceptueel stadium. Daarbij zijn bij zowel de residuele methodiek, de verouderingsfactor en de buurtgrondquote grote vraagtekens te zetten. Concrete vergelijkingen ontbreken nog waardoor niet duidelijk is hoe groot de kloof tussen bestaand stelsel en het nieuwe is. Onze indruk is echter dat zelfs nadat de grootste gebreken in de GWC-aanpak enigszins zijn ondervangen nog

[7] Gemeente Amsterdam, "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt", p.21.

steeds veel te hoge grondwaarden worden berekend. In combinatie met de hoge canonpercentages (zie hoofdstuk 2) leidt dit tot nutteloze aanbiedingen aan de erfpachters. Want ze zijn veel te duur. Hiermee is de uitwerking nog ver verwijderd van het gemeentelijke adagium: *"Hiermee creëren we een toekomstbestendig en transparant systeem, dat eerlijker is voor de erfpachter. We gaan het zo inrichten dat de gemeente er op korte termijn geen financieel nadeel van heeft"*.

4 Stapsgewijs van nieuw naar oud

De huidige voorstellen voor uitwerking van de eeuwigdurende erfpacht zijn onaantrekkelijk voor de erfpachter. Bij de nieuwe uitgiften komt dit door te hoge canonpercentages. Bij de bestaande overeenkomsten is het daarnaast te wijten aan de te ingewikkelde en ondoorzichtige grondwaardebepaling, die sterk afwijkt van de huidige methodiek. Per saldo is de eeuwigdurende erfpacht veel duurder. Uitgaande van een vrijwillige overgang zal het gebruik ervan nihil zijn. Enkele ingrijpende aanpassingen zijn nodig.

4.1 Verbetering van nieuwe uitgiften

De voorgestelde canonpercentages voor geïndexeerde en vaste canon zijn te hoog. Dit zou moeten leiden tot lagere grondwaarden, maar het is twijfelachtig of de gemeentelijke gronduitgiftepraktijk hiervoor gevoelig is.

De afkoop van de canonbetalingen levert op korte termijn hogere lasten voor de koper van een woning, maar is op lange termijn bezien bij de huidige rentestand in de orde van 15% goedkoper. Dit is het resultaat van te hoge canonpercentages. Een betere aansluiting wordt verkregen met canonpercentages rond 2,2% geïndexeerd en 3,8% vast. In de gemeentelijke opstelling komt dit neer op een risicopercentage in de orde van 1% in plaats van 1,75%. Het verschil is ook een gevolg van een reële rente die momenteel op -1% tot -1,5% ligt in plaats van de +1% die de gemeente hanteert. Het canonpercentage voor een vaste canon zou aanzienlijk lager kunnen zijn wanneer dit bijvoorbeeld om de 10 jaar kan worden aangepast aan de veranderde rente. Bij de huidige rentestand zou dan een vast canonpercentage tussen 2 en 2,5% kunnen worden gehanteerd, vergelijkbaar aan de NHG-rente die een vergelijkbaar risicoprofiel heeft. Dit geeft op korte termijn zo'n voordeel voor de erfpachter dat het risico van een ongunstige herziening na 10 of 20 jaar te overwegen is.

Mogelijk is een achterliggend doel van de gemeente om afkoop van de canonverplichting te stimuleren. Het is nogal oneigenlijk om de erfpachter daar zo toe te bewegen.

4.2 Van AB 2000 naar AB 2016

De meerderheid van de Amsterdamse erfpachtcontracten valt onder de AB 2000, waarbij bijna 85% de erfpacht voor 50 jaar heeft afgekocht[8]. Kenmerkend voor deze contracten is dat de erfpachter bij afkoop de residuele grondwaarde heeft betaald. De gemeente Amsterdam heeft hierbij niet inzichtelijk kunnen maken dat deze 50-jarige afkoopbedragen minder zouden zijn dan de residuele grondwaarde. Voor deze geval-

[8] Gemeente Amsterdam, "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt", p.31. Dit omvat ook woningsplitsingen van na 2000, verkopen van corporatiewoningen en herzieningen van contracten van vóór 1940, evenals commerciële functies (kantoren, winkels).

len is dan niet goed uit te leggen dat men moet bijbetalen voor de eeuwigdurende erfpacht: de grondwaarde is immers al betaald. Enkele voorbeeldberekeningen van tamelijk recente gronduitgiften komen in de gemeentelijke uitwerking echter op bedragen in de orde van 30-40% van de grondwaarde die men extra moet betalen voor de overgang naar de eeuwigdurende erfpacht[9].

Omdat de AB 2000 zijn gebaseerd op de residuele grondwaarde zou bij de overgang naar het eeuwigdurende stelsel een kosteloze omzetting van de erfpachtakte voor de hand liggen. Dit betreft in elk geval de afgekochte erfpacht, die meer dan 50% van alle bestaande erfpachtwoningen betreft. De canonbetalers (26.500) zou men in de gelegenheid kunnen stellen door afkoop van hun huidige canonverplichtingen over te gaan naar eeuwigdurend. Hieronder is echter ook een groep die recent heeft kunnen profiteren van zeer lage canonpercentages. Die zouden zichzelf hiermee benadelen.

In beide gevallen speelt een eventueel effect van nieuwe grondwaarden en canonpercentages dan geen rol meer. De nu voorgestelde uitwerking van de gemeente is voor al deze erfpachters vooralsnog onhaalbaar. Het verschil in canonpercentage bij herziening onder AB2000 is een fractie van het voorgestelde canonpercentage bij eeuwigdurende erfpacht. In de loop der tijd kan dit natuurlijk anders worden. Maar in combinatie met de hoge grondwaarden is het de vraag of dit in deze eeuw ooit het geval zal zijn dat de eeuwigdurende erfpacht voordeliger wordt.

4.3 Van AB1994 naar AB2016

Onder het regime van de AB 1994 was nog geen sprake van residuele erfpacht. Hier is bij bijna 90% van de woningen sprake van afgekochte erfpacht. Deze contracten kennen de optie van een extra afkoop voor 50 jaar, maar onbekend is hoe vaak daarvan gebruik is gemaakt[10]. We kunnen ons voorstellen dat voor deze contracten de omzetting naar eeuwigdurend plaatsvindt door zo'n extra afkoop van 50 jaar toe te passen, in de veronderstelling dat dit een administratief eenvoudig traject is dat ook financieel aantrekkelijker is dan de voorgestelde uitwerking door de gemeente. De erfpachters hebben dan rechtens 100 jaar erfpacht betaald: dat komt dicht genoeg in de buurt van eeuwigdurend. Hierbij is een nadere bezinning op de prijs van de extra 50 jaar afkoop gewenst: de gemeente rekent hier 25% van de eerste 50 jaar als netto contante vergoeding. Dit is te hoog.

4.4 De gevallen van voor 1994

Met de voorgaande stappen is de overgang naar eeuwigdurend teruggebracht tot bijna 34.000 oudere contracten, waarbij sommige al op redelijk korte termijn tegen een herziening aan lopen. Het zijn de gevallen waar de gemeente een verouderingscorrectie wil toepassen en waar ook bij toepassing van de AB2000 zich problemen

[9] Gemeente Amsterdam, "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt", p. 35-36

[10] Het is vreemd dat het gemiddelde jaar van herziening bij de afgekochte erfpacht onder AB1994 volgens de gemeente op 2054 uitkomt, gelijk aan dat voor de AB2000. Dit wijst erop dat redelijk wat erfpachters al voor een extra tijdvak van nog 50 jaar hebben betaald.

met de herziening zullen voordoen. Het betreft vooral de vroeg-naoorlogse wijken, want in de periode 1970-1994 lag er in Amsterdam een zwaar accent op de bouw van sociale huurwoningen. Het zijn ook kwetsbare gebieden met een aanzienlijk vergrijsde bevolking.

In plaats van de verouderingscorrectie die de grondwaarde voor deze woningen kunstmatig opvoert is er waarschijnlijk een voorzichtige aanpak geboden, gericht op de stimulering van investeringen in energiebesparing en kwaliteitsverbetering.

Dit zijn ook de gevallen waar bij uitstek de 40% depreciatie op de grondwaarde nodig is. Voor veel bewoners zal de overgang naar een geïndexeerde canon voor eeuwigdurende erfpacht het meest passen, op voorwaarde dat de vastgestelde grondwaarde redelijk is. De eenvoudigste oplossing is hier een conversie naar de AB2000 en vervolgens toepassing van hetgeen onder 4.2 is gesteld: kosteloze omzetting naar eeuwigdurend.

Dit is ook de groep waarbij de uitspraak van de Hoge Raad inzake SEBA-gemeente Amsterdam op korte termijn nadere gevolgen kan hebben.

4.5 Conclusie

De overgang naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel kan veel eenvoudiger.

- Door de toepassing van redelijke canonpercentages, met een verantwoorde risicoverdeling tussen gemeente en erfpachter, is de invoering van het stelsel voor nieuwe uitgiften aanvaardbaar te maken. Gebeurt dit niet dan is het haast onverantwoord om te kiezen voor deze gekunstelde hoge canonpercentages. Afkopen is dan sterk te prefereren.
- De huidige afgekochte contracten onder AB 2000 zijn direct om te zetten naar eeuwigdurend. De erfpachters zijn al aangeslagen voor de volle grondwaarde. De canonbetalers zijn wellicht over te halen tot afkoop maar waarschijnlijker speelt voor velen van hen de overgang naar eeuwigdurend pas na 50 jaar.
- Bij de contracten onder AB1994 is de omzetting naar eeuwigdurend vorm te geven door een 50 jaar extra afkoop conform de nu in deze AB geldende systematiek hiervoor.
- De oudere erfpachtovereenkomsten betreffen een precaire groep, die meer aandacht vergt dan alleen een aanbod voor eeuwigdurende erfpacht. Hier is maatwerk nodig en intensievere begeleiding. Via de tussenstap van conversie naar AB200 kan dit binnen bestaande kaders worden opgelost.
- Deze aanpak past binnen het kader dat de gemeenteraad heeft gesteld: op korte termijn zijn er geen negatieve financiële effecten. De transparantie is aanzienlijk beter. Er is meer evenwicht in het belang van de gemeente en de erfpachter.