Nog niet beantwoorde vragen van de MVA

Berekening volle waarde:
Binnen de nieuwe AB 2013 wordt eenzijdig de zogenaamde "volle eigendomswaarde" berekend van het object dat betrokken is in de transactie. De fictie "marktwaarde op basis van volle eigendom (eigen grond)" wordt gebruikt in de berekening, waarbij de volle eigendomwaarde (bestaande uit enerzijds grondwaarde volle eigendom + de opstalwaarde op basis van nieuwbouw) wordt vastgesteld.
→ 5.1.2e / 5.1.2e

Uitgangspunt is "residuele grondwaarde":
OGA hanteert, voor de canonberekening in de nieuwe AB 2013, het transactiemoment en bepaalt telkens een "residuele grondwaarde-methodiek".
→ 5.1.2e / 5.1.2e

BTW en de boekwaarde (grondwaardestijging) OGA/gemeente)
OGA hanteert en hanteerde in de huidige grondwaardeberekeningen voor woningen de residuele grondwaardemethodiek. De berekeningsmethodiek blijft hetzelfde. Aangezien binnen die methodiek de grondwaarde wordt berekend ex btw dient voor de berekening van een nieuwe canon in het nieuwe stelsel AB 2013 ook uitgegaan te worden van een grondwaardeberekening ex btw.

Indien OGA/gemeente geen rekening houdt met een depreciatie vanwege BTW zal o.i. een onterechte waardestijging gerealiseerd (ten koste van de erfpachter) worden in de berekening van de grondwaarde en zal ook een te hoge (onredelijke verrijking door OGA) canonberekening voor de erfpachter worden vastgesteld.
In hoeverre OGA daar wel rekening mee heeft gehouden zal duidelijk worden indien wij de financiële paragraaf ontvangen.
Voor bedrijfsruimte wordt de grondwaarde ook residueel bepaald en wordt door OGA ook rekening gehouden met een grondwaarde ex btw.
→ 5.1.2e / 5.1.2e

Nieuwbouw (grond en opstal):
Voor de berekening van de "residuele grondwaarde" wordt uitgegaan van "nieuwbouw", waarbij wordt uitgegaan dat de ondergrond op de transactiedatum maagdelijk beschikbaar is ! Terwijl bij bestaande bouw (het object dat verkocht wordt) sprake is van "beklijfde grond".
→ 5.1.2e / 5.1.2e

Normalisatie voor verschillen:
Naar aanleiding van een voorbeeld van een drietal woonhuizen met verschillende "marktwaarden" (wij spreken bewust van "marktwaarden" en niet van "koopprijs" want deze komt subjectief tot stand !) missen wij op dit moment de financiële motiveringen binnen de AB 2013 m.b.t.:
-de wijze waarop een normalisatie voor verschillen in kwaliteit van de opstal per object inzichtelijk wordt gemaakt
-de toe te passen depreciatiefactoren vanwege erfpacht (t.o.v. eigen grond), voortdurend in gebruik zijn van de grond, beklijfde grond, etc
-de bepaling van het juiste aantal vierkante meters GO (gebruikersoppervlak)
-op welke wijze wordt in de berekeningen van de marktwaarden rekening gehouden met de toenemende minderopbrengst tussen kleinere en grotere woningen in samenhang met de herbouwwaarde
→ 5.1.2e / 5.1.2e

Depreciaties in de huidige praktijk
In de huidige praktijk passen deskundigen tijdens de waardevaststelling van of waardetoerekening aan een erfpachtzaak verschillende depreciatie toe, waarbij depreciatie niet gezien moet worden als een "korting".

Hierna zullen wij dat verduidelijken.
Wordt een recht van erfpacht geleverd, dan is dat geen volledig eigendom. Een recht van volle eigendom is meer waard dan een recht van erfpacht. Het verschil vormt de basis voor een depreciatie. Depreciatie moet balans brengen tussen de waarde bij vol eigendom en de waarde bij erfpacht met allerhande bepalingen die het genot en gebruik beperken. Er is dus verschil tussen de waarde van een onroerende zaak die niet belast is met erfpacht en een onroerende zaak die wel belast is met erfpacht. Spreken we in het eerste geval over de waarde van de onroerende zaak, meestal de grond, in het andere geval kunnen we het beste spreken over de waarde van de erfpachtzaak, de met erfpacht belaste onroerende zaak.

Depreciatie zorgt ervoor dat erfpacht economisch binnen de grenzen blijft van het eigendomsrecht waarvan het werd afgeleid. In totaal liggen drie gronden aan correcties ten grondslag:

a. *de duur van de overeenkomst;*
   is die korter dan eeuwigdurend (eigendom en eeuwigdurende erfpacht kunnen waarderingstechnisch beiden als eeuwigdurend worden beschouwd). Indien sprake is van een overeenkomst korter dan eeuwigdurend zal na ommekomst van elk tijdvak een soort nieuwe start worden gekozen door de erfverpachter, terwijl dat bij eigendom niet het geval is
b. *beperkende bepalingen;*
   zoals gedoogverplichtingen, bevoegdheidbeperkingen, verbodsbepalingen, toestemmingsvereisten voor wijziging van bebouwing/bestemming en voorkeursrechten;
c. *gebondenheid;*
   partijen zijn tijdens de erfpacht contractueel (onder andere aan het gebruik) gebonden en na het verstrijken van de termijn nog gebonden aan hun onderlinge rechtsverhouding en feitelijk is de erfpachter gebonden aan zijn opstallen en is de grond verbonden met de opstallen.

Naast de factoren voor depreciatie is nog een correctiefactor voor het waardeverschil tussen bebouwde grond en onbebouwde bouwgrond. De logica voor dit verschil zit in twee factoren:

d. *alternatieve aanwending van de grond;*
   de vrijheid om voor de meest optimale opstallen te kiezen is na de bouw verdwenen;
e. *sloop en ontruimingskosten*
   er is veel geld gemoeid om een opstal die in gebruik is te ontruimen, de opstal te slopen en de grond weer bouwrijp te maken.

→ 5.1.2e / 5.1.2e

<u>De juiste objectafbakening/objectgegevens</u>
Wij nemen aan dat in beoogde formule binnen de AB 2013 gebruik zal worden gemaakt van het aantal vierkante meters GO voor het object. Door wie worden deze meters objectief bepaald? Wat te doen met inpandige bergingen in de woning c.q. externe bergingen in een kapverdieping of souterrain?
Wij weten uit ervaring dat OGA een eigen manier van GO-m2 bepaling hanteert op basis van de in de akte van splitsing genoemde BVO-m2. Uit de praktijk blijkt regelmatig dat deze meters niet kloppen. Het lijkt mij daarom gevaarlijk om deze meters te gebruiken. In eigendomsbewijzen van woonhuizen staan echter ook geen vierkante meters. Hoe worden die objectief bepaald? NEN-2580 meting en door wie?

→ 5.1.2e / 5.1.2e

<u>Financiele paragraaf en de consequenties voor de marktwaarde:</u>
Indien OGA niet op voldoende wijze rekening houdt met eerder genoemde depreciaties zullen aanzienlijke verschillen ontstaan tussen de huidige vigerende canons van bestaande rechten en de nieuw te berekenen canon op grond van de AB 2013. Veel erfpachters zullen in dat geval niet converteren naar AB 2013.
Binnen de huidige markt is het overduidelijk dat een hogere canon een lagere marktwaarde van het geheel (erfpachtzaak en opstal) teweeg zal brengen. In het "Voorstel voor nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden" d.d. 22 mei 2013 is aangegeven dat bij een natuurlijk verloop pas in 2070 circa 95% van de koopwoningen onder de nieuwe bepalingen AB 2013 vallen.

Indien een zittende erfpachter toch wil besluiten eerder te willen converteren, dan hij gecompenseerd willen worden voor het verlies dat hij lijdt omdat de marktwaarde lager wordt door de hogere canon die berekend wordt (AB 2013). In de stukken m.b.t. AB 2013 wordt door OGA aangegeven dat "een regeling wordt voorgesteld" waarin de zittende erfpachter/eigenaar een conversie kan verkrijgen naar de AB 2013. Vervolgens is het mogelijk dat binnen de lopende erfpachttermijn (let op : AB 2013) de lage canon zal gelden vanuit de vorige AB (bv AB-2000). Doordat de nieuwe erfpachttermijn binnen de AB-2013 een nieuwe looptijd kent tot aan de eerstvolgende transactiedatum, zal de erfpachter binnen afzienbare tijd alsnog geconfronteerd worden (bij verkoop) met een nieuwe hogere canon en zal een lagere verkoopwaarde het gevolg zijn van zijn object.
Wij verwachten dat in dat geval dat erfpachters niet tot conversie zullen overgegaan. De vertroebeling binnen de woningmarkt van sterk wisselende erfpachtcontracten blijft dan voortbestaan.
→ 5.1.2e / 5.1.2e

Nog niet beantwoorde vragen van Zuid- en Pijpbelangen

Erfpachtstelsel is teveel gericht op geld maken. Oude voorwaarden, waaronder garanties voor behoud van tuinen en stedenbouwkundige structuur, moeten weer worden opgenomen.
Geldt fiscale aftrekbaarheid voor alle canonbetaling, ongeacht maandelijks of (half)jaarlijks?
Wie bepaalt in hoeverre, en tegen welk tarief, de aftrek geldt?
Hoe zit het met eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam?
Leidt koppeling van canonpercentage aan 10-jaarsrente niet tot onbetaalbare tarieven bij rentestijging?
De formule is nog niet bekend, hoe kunnen we een zienswijze indienen op iets wat nog niet compleet is?
Hoe zit instandhouding van de fundering in de residuele methodiek?
Hoe hoog stijgt de canon bij hoge inflatie?
Wordt voor beleggers-verhuurders en voor corporaties een specifiek lager tarief gerekend?
Volgens een rapport van het ministerie van BZK blijkt dat erfpacht niet werkt als stuurmechanisme.
Worden de (gestegen) uitvoeringskosten van het ambtelijk apparaat ook meegenomen in de nieuwe erfpachttarieven? Worden de nieuwe canons na herziening hierdoor niet te hoog?
Bedrijven houden wel 50-jarige tijdvakken. Waarom geldt voor bewoners een ander regime dan voor bedrijven?
Wij delen de reactie van 5.1.2e 5.1.2e in het Parool d.d. 30 mei 2013.

(samengevatte reactie)
Erfpachtstelsel is teveel gericht op geld maken. Oude voorwaarden, waaronder garanties voor behoud van tuinen en stedenbouwkundige structuur, moeten weer worden opgenomen.
Geldt fiscale aftrekbaarheid voor alle canonbetaling, ongeacht maandelijks of (half)jaarlijks?
Wie bepaalt in hoeverre, en tegen welk tarief, de aftrek geldt?
Hoe zit het met eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam?
Leidt koppeling van canonpercentage aan 10-jaarsrente niet tot onbetaalbare tarieven bij rentestijging?
De formule is nog niet bekend, hoe kunnen we een zienswijze indienen op iets wat nog niet compleet is?
Hoe zit instandhouding van de fundering in de residuele methodiek?
Hoe hoog stijgt de canon bij hoge inflatie?
Wordt voor beleggers-verhuurders en voor corporaties een specifiek lager tarief gerekend?
Volgens een rapport van het ministerie van BZK blijkt dat erfpacht niet werkt als stuurmechanisme.
Worden de (gestegen) uitvoeringskosten van het ambtelijk apparaat ook meegenomen in de nieuwe erfpachttarieven? Worden de nieuwe canons na herziening hierdoor niet te hoog?

Bedrijven houden wel 50-jarige tijdvakken. Waarom geldt voor bewoners een ander regime dan voor bedrijven?
Wij delen de reactie van 5.1.2e 5.1.2e in het Parool d.d. 30 mei 2013.