Gemeente Amsterdam

# Voorstel afslag grondwaarde eigen grond naar eeuwigdurende erfpacht

## kabinet

| | |
|---|---|
| Aan | Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën) |
| Van | Projectteam VES |
| Datum | *Concept dd 30 november 2015* |

**Gevraagde beslissing**

1. Kennis te nemen van het verschil tussen grond in eigendom en een eeuwigdurend erfpacht recht.
2. In te stemmen met een afslag van 1% op de grondwaarde van eigen grond bij woonobjecten om te komen tot de grondwaarde van een eeuwigdurend erfpachtrecht.
3. In te stemmen met een nog nader te bepalen afslag voor niet-woonobjecten om van de grondwaarde van eigen grond tot de grondwaarde van een eeuwigdurend erfpachtrecht te komen op het moment dat de grondwaardeberekeningen voor niet-wonen gereed zijn.

**Korte toelichting/samenvatting**

Een erfpachtrecht is een beperkter recht dan bloot eigendom. De beperkingen van eeuwigdurende erfpacht zijn gering ten aanzien van eigen grond en bevinden zich enkel op het vlak van bestemmings-en bebouwingswijzigingen. De waarde van deze beperking laat zich lastig financieel uitdrukken, maar ligt volgens de Grondwaardecommissie ergens tussen de 0% en maximaal 5% op de totale objectwaarde (inclusief grond). Bij niet-wonen speelt deze beperking sterker dan bij wonen, omdat de vernieuwing van het erfpachtstelsel bebouwingswijzigingen bij woningen onbeperkt toe staat.
De grondwaarde wordt bepaald door de WOZ-waarde te verminderen met de opstalwaarde. Dit betreft de grondwaarde eigen grond, omdat de WOZ-waarde uitgaat van de fictie eigen grond. Het voorstel is om bij wonen een afslag van 1% te hanteren op de grondwaarde eigen grond om naar de grondwaarde van een eeuwigdurend erfpachtrecht te komen. Omdat er momenteel nog geen grondwaardeberekeningen voor niet-wonen gemaakt zijn is het nog te vroeg om een afslag voor niet-wonen te bepalen. Het ligt echter voor de hand dat de afslag hoger zal zijn dan die van wonen (dus hoger dan 1%), omdat een erfpachtrecht voor niet-wonen meer beperkingen kent.

**Ad 1. Verschil tussen eigen grond en een eeuwigdurend erfpachtrecht.**

Erfpacht is een beperkt zakelijk recht op een onroerende zaak. Een erfpachtrecht geeft de erfpachter de bevoegdheid de onroerende zaak die eigendom is van een ander, te houden en

te gebruiken. In de erfpachtakte staan de bevoegdheden van de erfpachter vastgelegd. Dit kunnen zowel beperkingen als verplichtingen zijn. De mate waarin een erfpachtrecht is bezwaard met beperkingen en verplichtingen bepaalt het verschil ten opzichte van grond in bloot eigendom. De Algemene Bepaling 2016 zijn dusdanig vormgegeven dat de erfpachter zo veel mogelijk hetzelfde genot van de zaak heeft als de eigenaar. Toch zitten er wel degelijk afspraken in die een beperking vormen voor de erfpachter. Dit betreffen met name bestemmingswijziging (bij wijziging wordt de erfpachtakte en de bijbehorende canon/afkoopsom aangepast aan de nieuwe bestemming, waarbij bijbetaald moet worden als de bestemming wijzigt naar een hoogwaardiger bestemming) en bebouwingswijziging (bij niet-wonen dien voor uitbreiding van de bebouwing bijbetaald te worden). De financiële waardevermindering van deze beperking laat zich echter lastig bepalen.

De Grondwaardecommissie (GWC) heeft in haar advies van 18 juni 2015 het volgende gezegd over het verschil tussen bloot eigendom en erfpacht:

"Van de aldus gevonden residuele grondwaarde worden dan nog twee posten afgetrokken: te weten 1) de erfpacht die een (bloot) eigenaar van de grond nu eenmaal niet behoeft te betalen en 2) een afwaardering wegens voortdurend gebruik. De eerste correctie is gebaseerd op het idee dat grond in erfpacht minder waard is dan grond in eigendom. De enige reden waarom dat zo zou zijn is gelegen in een mogelijke herbestemming of volume-uitbreiding: de waardestijging die dat doorgaans met zich mee brengt, is voor de eigenaar en niet voor de erfpachter (Hoewel de gemeente Amsterdam, in tegenstelling tot bijvoorbeeld Den Haag, de canon niet verhoogt bij volumevergrotingen/uitbouw van particuliere woningen). Dat betekent dat er sprake is van optiewaarde in het eigendom van de grond. Afgezien daarvan zou er geen systematisch waardeverschil moeten zijn.
De waarde van deze optie is in de literatuur nog niet vaak geschat, maar [redacted], Eichholtz en [redacted] (2013) berekenen de waarde van de reële optie voor herontwikkeling en volume vergroting voor woningen in Berlijn en vinden waarden die uiteenlopen van 0,0% tot circa 24% van de totale waarde van een woning inclusief grond. In het grootste deel van de gevallen is dat percentage lager dan 5%. Het is niet duidelijk of deze percentages ook voor Amsterdam gelden."

"Het enige andere verschil tussen eeuwigdurende erfpacht en vol eigendom in Amsterdam is dat de gemeente de optie houdt om de canon te verhogen als de bestemming wordt gewijzigd en als het volume van niet-woningen wordt gewijzigd. De waarde van deze optie is niet exact te bepalen, maar op basis van een extrapolatie van bestaand wetenschappelijk onderzoek bedraagt deze naar schatting minder dan 5% (zie hoofdstuk 5, voetnoot 39)."

**<u>Ad 2. Afslag op grondwaarde om van eigen grond tot eeuwigdurende erfpacht te komen</u>**
De grondwaarde wordt bepaald door de WOZ-waarde te verminderen met de opstalwaarde. De WOZ-waarde is de waarde die aan de onroerende zaak wordt toegekend, indien

de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen. Daarmee wordt logischerwijs de grondwaarde berekend als ware het eigen grond en geen recht gedaan aan de beperkingen waarmee een eeuwigdurend erfpachtrecht bezwaard is. Deze beperkingen zitten voor eeuwigdurende erfpachtrechten op het vlak van :

- Bestemmingswijzigingen: bij een bestemmingswijziging wordt de erfpachtakte aangepast en de waardevermeerdering die dit met zich meebrengt ten aanzien van de grond in rekening gebracht. Deze beperking geldt voor zowel woningen als niet-wonen. Voor woonobjecten is deze beperking in de praktijk echter gering, want vaak staat het publiekrecht geen andere bestemming dan wonen toe. Daarnaast is wonen in Amsterdam een bestemming met ene relatief hoge grondwaarde en zal bestemmingswijziging in veel gevallen niet tot een grondwaardevermeerdering leiden.
- Bebouwingswijziging: bij een bebouwingswijziging wordt de erfpachtakte aangepast en de waardevermeerdering in rekening gebracht. Uitzondering hierop vormt wonen, waar uitbreiding van het oppervlak onbeperkt is toegestaan (mits er geen extra woningen worden toegevoegd) en niet tot een (prijs)aanpassing van de akte leidt.

Geconcludeerd kan worden dat de beperkingen bij erfpachtrechten van woningen beperkter zijn dan bij niet-wonen. Het is daarom logisch om voor wonen een lagere afslag te hanteren dan voor niet-wonen. De waarde van de beperking is financieel niet exact te bepalen, omdat er in de praktijk geen vergelijkbare referenties voor eigen grond en eeuwigdurende erfpachtrechten met de genoemde beperkingen zijn. Op basis van de uitspraken van de GWC en bovenstaande toelichting op de beperkingen stellen we voor om voor wonen een afslag van 1% te hanteren op de grondwaarde eigen grond om naar de grondwaarde van een eeuwigdurend erfpachtrecht te komen. De keuze voor 1 % sluit enerzijds aan bij het gevoel dat een erfpachtrecht een geringere waarde heeft dan eigen grond en voorkomt anderzijds dat de suggestie gewekt wordt dat de afslag wetenschappelijk berekend is. Hoewel 1% een geringe afslag lijkt, zit dit aan de bovenkant van de bandbreedte die door de GWC is gegeven. De GWC heeft namelijk aangegeven dat de waardevermindering van de optie om niet zonder prijsaanpassing de bebouwing of bestemming te kunnen wijzigingen in Amsterdam op maximaal 5% van de objectwaarde wordt geschat. Aangezien het aandeel van de grond in de totale objectwaarde circa een derde deel is, is de maximale waardevermindering van de grond circa 1,66%.

**Ad 3. Afslag voor niet-wonen nader te bepalen**

Vooralsnog is het nog niet duidelijk of de GWC-formule bij niet-wonen op vergelijkbare wijze toegepast zal worden als bij wonen. De handvatten die de GWC voor toepassing van de formule bij niet-wonen heeft gegeven zijn summier en de opbouw van het WOZ-bestand en koppeling met erfpachtbestand zijn lastig. Dit maakt dat op dit moment nog geen grondwaardeberekeningen voor niet-wonen zijn gemaakt. Het is daarom nog te vroeg om nu de afslag voor niet-wonen te bepalen om de grondwaarde voor eigen grond om te rekenen naar de grondwaarde voor eeuwigdurende erfpacht. Het ligt echter voor de hand dat de afslag

hoger zal zijn dan die van wonen (dus hoger dan 1%), omdat een erfpachtrecht voor niet-wonen meer beperkingen kent.

**Communicatie**
PM 5.1.2e