GWC-advies i.r.t. erfpachtbestemmingen
21 augustus 2015

De GWC stelt, dat de WOZ-methode zowel voor wonen als voor niet-wonen kan worden gebruikt.
De gemeente neemt over, dat de WOZ-methode voor koopwoningen een geschikte methode is.
Voor niet-woonbestemmingen onderzoekt de gemeente, in hoeverre het mogelijk is om dezelfde factoren (WOZ-waarde, opstalwaarde, verouderingsfactor) te hanteren.

Hier ligt wel een complicatie, daar waar de erfpachtbestemming nauwer is gedefinieerd dan de publiekrechtelijke bestemming.
Doordat de WOZ waardeert als ware er geen erfpacht, houdt de WOZ ook geen rekening met de erfpachtbestemming.
In het huidige erfpachtstelsel hanteert de gemeente echter welbewust bestemmingen, die nauwer zijn gedefinieerd dan het bestemmingsplan. Dit betreft met name:

- Sociale huurwoningen → deze houden de AB1998; hiervoor geldt de VES niet → geen probleem
- (markt)huurwoningen
- Bedrijventerreinen (beperking kantoorpercentage)

Dit punt speelt zowel bij nieuwe uitgifte als bij overstap van bestaande rechten. Maar dit ligt wel verschillend, omdat de berekening o.b.v. de WOZ-waarde een éénmalige gebeurtenis is bij overstap:

- Bij nieuwe uitgifte onder AB2015 zijn afwijkende bestemmingen technisch niet onmogelijk, mits de gemeente zich bij de uitgifte niet beperkt tot WOZ-categorieën (want: omdat deze rechten daarna toch niet meer overstappen, heb je voor de erfpacht toch niet meer te maken met WOZ-waardering)
    - Voor toekomstige bestemmingswijzigingen (huurwoning → koopwoning, bedrijf → kantoor, enz.) moet dan wel in de erfpachtakte worden vastgelegd, hoe daarmee wordt omgegaan
- Bij overstap van rechten o.b.v. de WOZ-waarde kan een spanning ontstaan tussen de nauwer gedefinieerde erfpachtbestemming en de ruimere WOZ-bestemming, waarop de WOZ-waarde is gebaseerd

<u>Redenen voor nauwer gedefinieerde erfpachtbestemmingen</u>
De gemeente geeft woningen met markthuurbestemming uit tegen een lagere grondwaarde dan koopwoningen. Dit doet de gemeente bewust, omdat zij het maatschappelijk gewenst acht dat er, naast sociale huur en koop, ook een segment aan markthuur in de stad is. Wanneer de gemeente slechts grond uitgeeft zonder huurbepaling, loop je het risico dat het allemaal koopwoningen worden en het tekort aan markthuurwoningen nog verder toeneemt.
Om dezelfde volkshuisvestelijke reden handhaaft de gemeente ook de markthuurbestemming voor reeds bestaande markthuurwoningen.
Omzetten van (erfpachtrechtelijk vastgelegde) markthuur naar koop is slechts mogelijk tegen bijbetaling van het waardeverschil, omdat de gemeente, toen de woning als huurwoning werd uitgegeven, nooit de volle marktwaarde voor koopwoning heeft ontvangen.
De erfpachtbestemming wordt hier dus gebruikt om het volkshuisvestelijke doel van een markthuursegment te realiseren en in stand te houden.

Voor niet-woonbestemmingen geeft de gemeente eveneens uit tegen bewust gedefinieerde bestemmingen.
Het belangrijkste voorbeeld is "bedrijfsterrein max. 30% kantoor". Hiermee beoogt de gemeente dat:

- Bedrijfsgebieden niet verkleuren naar kantoor, zodat ook op lange termijn ruimte beschikbaar is voor fysieke bedrijvigheid

- Bedrijfspercelen tegen een relatief lage grondwaarde kunnen worden aangeboden voor fysieke bedrijvigheid (dit is mogelijk omdat duurdere kantoorfuncties op die plaats worden uitgesloten)
- Het kantoorvolume in de stad niet teveel toeneemt (door verkleuring) in een tijd dat er al te veel kantoorleegstand is;
- Ruimtelijke kwaliteit: de gemeente wil het kantoorvolume zoveel mogelijk beperken tot die locaties, die zij geschikt acht voor kantoorfuncties (zoals goede OV-bereikbaarheid), en veel bedrijfsgebieden zijn daar minder geschikt voor

Wanneer de gemeente deze categorie zou loslaten, geeft dat de volgende risico's:

- Verkantorisering van de huidige bedrijfsterreinen
- Afname van de beschikbare ruimte voor fysieke bedrijvigheid
- Toename van kantoorvolume op minder geschikte kantoorlocaties, terwijl op de A-locaties de leegstand toeneemt

Terzijde zij opgemerkt dat de gemeente Rotterdam in 2002 bedrijventerreinen heeft uitgezonderd bij de afschaffing van het erfpachtstelsel.

Daarnaast zijn er voorbeelden van specifieke erfpachtbestemmingen die de gemeente heeft vastgelegd, in afwijking van het bestemmingsplan:

- De Bloemenmarkt: er mogen alleen bloemen en planten en aanverwante artikelen worden verkocht
- Bouwmarkten in Zuidoost: er mogen geen huishoudelijke artikelen worden verkocht die concurreren met de nabijgelegen winkelcentra (om deze zwakke winkelcentra, zoals Holendrecht, te beschermen tegen onbedoelde concurrentie)
- Diverse culturele en/of museale functies, die de gemeente in het erfpachtcontract heeft vastgelegd omwille van de gemengde en attractieve stad

Bij een onverkorte hantering van de WOZ-waardering bij overstap lopen al deze bewust gecreëerde constructies het risico om te verdwijnen.

Gevolgen van het volgen van de WOZ-bestemmingen bij de overstap voor huurwoningen

De WOZ gaat uit van de fictie van vrije beschikbaarheid. Dit komt er in de praktijk op neer, dat voor huurwoningen eenzelfde WOZ-waardering geldt als voor koopwoningen. Wanneer echter erfpachtrechtelijk een huurbestemming is vastgelegd, is het niet reëel om dan de (doorgaans hogere) grondwaarde voor koopwoningen in rekening te brengen.
Bij overstap o.b.v. de WOZ-waarde leidt dit tot twee mogelijkheden voor woningen die nu de bestemming "huurwoning" hebben:

- Onverkort volgen van het GWC-advies → waardering als koopwoning → huurbestemming in erfpachtcontract vervalt → risico op forse afname in het markthuursegment
- Voor markthuur van het GWC-advies afwijken → waardering als huurwoning → huurbestemming in erfpachtcontract blijft expliciet gedefinieerd (met vastgelegd bedrag bijbetaling bij uitponden) → huidige erfpachtrechtelijk vastgelegde markthuursegment blijft gegarandeerd
    - Deze afwijking kan zowel plaatsvinden o.b.v. maatwerk (residuele huurwaardeberekening per huurcomplex) dan wel generiek (bijv. één extra kortingsfactor voor markthuur)

Een derde en vierde optie zijn eigenlijk niet reëel:

- Onverkort volgen van het GWC-advies → waardering als koopwoning → huurbestemming in erfpachtcontract blijft desondanks gehandhaafd → erfpachter betaalt méér dan zijn grondgebruik waard is
- Gelet op het bovenstaande, markthuurwoningen uitsluiten van de overstap naar AB2015

De suggestie van de GWC om "hiermee rekening te houden door de kortingsfactor ruim te houden" is hiervoor minder geschikt, want:

- Het is niet eerlijk om "iedereen" wat extra korting te geven , in ruil voor een beperking waar de ene erfpachter wel, maar de andere niet mee te maken heeft

- Indien de GWC bedoelt, om die ruimere korting alleen voor markthuur te geven, is dat (waarde markthuur = waarde koop -/- standaardkorting) een minder nauwkeurige methode dan een expliciete waardering op markthuurwaarde.

Gevolgen van het volgen van de WOZ-bestemmingen bij de overstap voor bedrijfsterreinen
Wanneer bij de overstap van niet-woonbestemmingen met een nauwkeurig gedefinieerde erfpachtbestemming, gewoon de WOZ-waardering wordt gevolgd, is het eveneens niet reëel om dan de (doorgaans hogere) grondwaarde voor een ruimere WOZ-bestemming in rekening te brengen, wanneer desondanks de huidige erfpachtbestemming wordt gehandhaafd.
Ook hier zijn dan de reële opties:

- Het GWC-advies volgen, en daardoor de huidige bestemmingen loslaten, met alle gevolgen voor verkleuring e.d.
- Voor deze bestemmingen afwijken van de WOZ-waardering (en daarmee van het GWC-advies)

Dit geldt ook voor de bijzondere objecten, zoals de Bloemenmarkt e.d.
Een derde en vierde optie zijn eigenlijk niet reëel:

- Onverkort volgen van het GWC-advies → waardering o.b.v. hogere WOZ-bestemming, maar huidige erfpachtbestemming blijft desondanks gehandhaafd → erfpachter betaalt méér dan zijn grondgebruik waard is
- Gelet op het bovenstaande, sommige vastgoedcategorieën uitsluiten van de overstap naar AB2015

Ook voor kantoren is er een complicatie m.b.t. de WOZ-waardering:
De WOZ gaat uit van de fictie van vrije beschikbaarheid. Dit komt er in de praktijk voor kantoren op neer, dat wordt gewaardeerd tegen leegwaarde. Zeker in de huidige markt is leegwaarde veel lager dan de werkelijke waarde van een verhuurd object. Daarom zou de gemeente veel geld laten liggen, wanneer zij voor kantoren de WOZ-waardering volgt.

Advies aan het BT
Gelet op het bovenstaande zijn er de volgende opties voor markthuurwoningen:

a. Cf. het GWC-advies wordt ook voor markthuurwoningen voortaan de grondwaarde voor koopwoningen gehanteerd; de erfpachtrechtelijke bestemming "huurwoning" vervalt dan, zowel bij uitgifte als bij overstap → risico op een forse afname van het markthuursegment
b. In afwijking van het GWC-advies, komt er een aparte waardering voor de erfpachtbestemming markthuurwoningen; de erfpachtrechtelijke bestemming "huurwoning" kan dan gehandhaafd blijven, zowel bij uitgifte als bij overstap → het markthuursegment kan via de erfpacht worden bevorderd

Gelet op het bovenstaande zijn er de volgende opties voor specifieke bestemmingen:

c. Voor niet-wonen onverkort de ruimere WOZ-bestemmingen volgen → alle beperkende erfpachtbestemmingen vervallen hierdoor (zowel m.b.t. verkantorisering als maatwerkafspraken zoals de Bloemenmarkt) → gemeente verliest erfpachtsturing op niet-woonbestemmingen → risico op grootschalige verkleuring en verdwijnen van minder rendabele segmenten uit de stad
d. Voor niet-wonen in principe de ruimere WOZ-bestemmingen volgen, maar voor enkele categorieën (nog nader te bepalen) een expliciete uitzondering in het overstapbeleid vast te leggen, om de meest nadelige effecten te beperken
e. De WOZ-methode beperken tot de overstap van woningen, en voor de overstap van niet-woonbestemmingen altijd maatwerk toe te passen, i.p.v. de WOZ-waarde

Het BT wordt gevraagd, een keuze uit deze opties te maken.
Advies G&O: kiezen voor optie b. en e. (komt feitelijk neer op het beperken van de WOZ-waardering tot het segment van koopwoningen)