

Erfpacht- vernieuwing in Amsterdam

Waarom het moeilijk moet als het makkelijk kan

Verdeling van geld

In mei 2013 constateerde het College van Burgemeester en Wethouders dat het huidige erfpachtsysteem in Amsterdam, dat in 2000 nog grondige wijzigingen onderging, niet transparant is en onnodig complex. De druk van banken en belangenvertegenwoordigers zoals Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) en Vereniging Eigen Huis, in combinatie met slepende rechtszaken hebben de gemeente Amsterdam uiteindelijk tot wijziging aangezet.



drs. Koen M. de Lange

Koen de Lange is directeur en mede-oprichter van het Nederlands instituut voor Erfpacht (NivE). Na een carrière in diverse financiële functies is hij sinds 2007 actief geworden in de onroerend goedsector en richt zich op erfpachtvraagstukken. Hij is taxateur in deskundige commissies voor canonherzieningen en waardebeoordelingen en is betrokken geweest bij de NVB-werkgroep voor het opstellen van criteria voor financierbaarheid van particuliere erfpachtcontracten. Hij is voorzitter van de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) en hij heeft een referendumverzoek ingediend over het nieuwe erfpachtsysteem in Amsterdam.

Erfpacht wordt sinds begin jaren 90 in toenemende mate als financieel product gebruikt. Toch valt erfpacht buiten ieder toezicht van Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank (DNB). De Autoriteit Consument en Markt (ACM) kan pas sinds kort overheden, die zich op de markt bewegen, aanspreken. Tot optreden heeft dit nog niet geleid. Ook de wet reguleert erfpacht vrijwel niet (privaatrecht), waardoor erfpacht in beginsel voor de woonconsument een zeer risicovol product is. De woonconsument moet niet alleen in juridische zin zeer goed geïnformeerd zijn alvorens hij een koopbeslissing neemt, hij moet ook in economische zin kunnen overzien wat de invloed van de beslissing is op de waarde van het erfpachtrecht en wat er in verschillende scenario's op lange termijn kan gebeuren met de lasten en waardeontwikkeling van het erfpachtrecht.

Het is dan ook niet meer dan logisch dat erfpachtvoorwaarden – naar analogie van de eisen die de AFM vandaag de dag aan financiële producten stelt – duidelijk, veilig, nuttig en doelmatig behoren te zijn en dat bij het ontwerpen van erfpacht producten de erfpachter – de klant – centraal dient te staan.

“Amsterdam wil gemeentelijke woonlasten fors verhogen met behulp van erfpachtsysteem”

De huidige en nieuwe erfpachtvoorwaarden van de gemeente Amsterdam voldoen hier niet aan. Daarbij zitten in het voorstel enkele systeemfouten, waardoor ook het bijschaven niet tot een gewenst resultaat zal leiden. Erfpachters wijzen het voorstel dan ook af en hebben het College verzocht opnieuw naar de tekentafel te gaan. Het College, gesteund door een meerderheid van de Raad, wil haar voorstel echter nog voor de gemeenteraadsverkiezingen van 2014 doorvoeren, waardoor een referendum over het Amsterdamse erfpachtstelsel nog de enige mogelijkheid is om dit te stoppen.

De voornaamste discussie bij erfpacht – niet alleen in Amsterdam – gaat over de verdeling van de waardeverandering van het onderliggende onroerend goed (de woning) tussen erfpachter en grondeigenaar (gemeente Amsterdam).

Uitgangspunten bij waarde en waardeverandering

Waardebegrip bij erfpacht

Bij erfpacht koopt men een beperkt zakelijk recht. De waarde van het volle eigendom van de onroerende zaak, het meest omvattende gebruiksrecht, wordt in een erfpachtsituatie verdeeld tussen de waarde van de blote eigendom en de waarde van het erfpachtrecht. De bebouwde grond zonder rechten op de opstallen en de opstallen zonder rechten op de grond kunnen niet zelfstandig op de markt worden gebracht. Dit betekent dat er rechtstreeks een marktwaarde is toe te kennen aan volle eigendom, bloot eigendom en het erfpachtrecht. Hier is sprake van marktwaarde. Grond of opstallen hebben geen zelfstandige marktwaarde.

Aan bebouwde grond en aan opstallen kan wel een aandeel in de marktwaarde van de gehele onroerende zaak worden toegerekend of toegedeeld. Deze toedeling wordt in de taxatieleer 'allocatie' genoemd. Deze allocatie vindt niet plaats volgens het marktconformiteitsbeginsel, maar volgens het principe van de redelijkheid en inzichtelijkheid.

De prijsvorming van bouwkvavels verloopt via een ander mechanisme dan het toerekeningvraagstuk vanuit een geheel object, de zogenaamde gealloceerde waarde. Bij bouwkvavels gebeurt dit sinds begin jaren '90 in de regel met behulp van de residuele-grondwaarde methode. Voor bestaande bouw gelden vergelijkende transacties van de gehele onroerende zaak als maatstaf. Een afsplitsing van grond en opstallen gebeurt normaliter niet.

“Erfpachtplan Amsterdam financieel rampzalig voor erfparhters”

Bij de vaststelling van de erfpachtcanon dient rekening te worden gehouden met de door de bloot eigenaar opgelegde beperkingen in het genot van de onroerende zaak en de gebondenheid van de contractpartijen, de zogenaamde depreciatie. Het zou onredelijk zijn, indien bij de bepaling van de canon, uitgegaan wordt van de fictie dat de erfpachter het volledige genot van de onroerende zaak heeft. De erfpachtvoorwaarden bepalen immers anders. De gemeente legt de erfpachter bewust beperkingen op in het gebruik om zodoende invloed te houden op de bestemming van de grond.

De gemeente moet zich, als contractpartij en in het bijzonder ook als overheid, bewust zijn van het niet op de markt gebaseerde karakter van het 'toerekenen' – allocatie – van waarde. Bij uitgifte en bij herziening van de canon dient er in de verdeling van de waarde en van de waardeverandering sprake te zijn van een 'fair balance'; een eerlijke verdeling. Een andere verhouding in de verdeling van waarde bij herziening bij de uitgifte van het erfpachtrecht, brengt uitholling van het erfpachtrecht mee.

Er is in ieder geval geen sprake van een fair balance indien:

1. de netto contante waarde van de voortdurende canon hoger is dan de canon grondslag – de gealloceerde grondwaarde na depreciatie;
2. er bij gebruikmaking van een nominale rendementseis tevens (jaarlijkse-) indexatie plaatsvindt (bijvoorbeeld met de Consumenten Prijs Index (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS));
3. de gealloceerde grondwaarde na depreciatie sneller stijgt of daalt dan de waarde van de gehele onroerende zaak;
4. de lasten (canon) wijzigen zonder dat er sprake is van wijziging van de gealloceerde grondwaarde na depreciatie. Indien de rendementseis (canonpercentage) wijzigt op het moment van herziening is hier sprake van.

Budget neutraliteit

Aangezien er in de huidige erfpachtvoorwaarden (Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht (AB), 2000) in ieder geval sprake is van de problemen zoals hiervoor onder de punten 1, 2 en 4 beschreven, is het uitgesloten dat er bij de modernisering sprake is van fair balance, indien als uitgangspunt 'budget neutraliteit' wordt gehanteerd. Dit uitgangspunt dient het college dan ook los te laten.

Residuele-grondprijssystematiek

De door het college gehanteerde residuele grondprijssystematiek bij canon herziening is onjuist en zorgt voor een oneerlijke verdeling van de waardeverandering tussen gemeente en erfpachter. Er is geen enkel theoretisch kader in de vakliteratuur dat gebruik van de residuele methode bij herziening van een erfpacht canon rechtvaardigt, gevolgd door tegenstrijdigheid met het hierboven aangegeven fair balance principe.

Canonpercentage

Het door de gemeente Amsterdam gehanteerde canonpercentage wordt afgeleid van een onjuiste referentiewaarde. Er is geen enkel causaal verband tussen de maatschappelijke rendementseis die de gemeente wenst te hanteren voor haar investeringen in grondpercelen en de het rendement op de tienjaars-staatsleningen (de kapitaalmarktrente). Gebruik van een nominale rente is daarbij onjuist indien de canon vervolgens nogmaals waardevast is als gevolg van indexatie. In de kapitaalmarktrente is reeds een vergoeding opgenomen voor de inflatieverwachting. In geval van indexatie moet de aanvangscanon gebaseerd zijn op een reële rendementseis. Wijzigen van het canonpercentage bij herziening op basis van de kapitaalmarktrente heeft tot gevolg dat de erfpachter het volledige rente- en inflatierisico loopt.

Een verhoging van de kapitaalmarktrente heeft bij herziening van de canon een verhoging van het canonpercentage tot gevolg en dus een hogere canon. Bij een gelijkblijvende waarde van het totale onroerend goed wijzigt daarmee wel de canonlast. De waarde van het erfpachtrecht daalt, terwijl de verhoogde canonopbrengst de waarde van de blote eigendom doet stijgen. Ook indien als gevolg van de rentestijging de waarde van de onroerende zaak daalt, draagt de erfpachter hier in het voorstel het waarderisico van.

Kooprecht

De gemeente Amsterdam wil geen kooprecht van de volle eigendom of de blote eigendom voor de erfpachter introduceren, zoals het Ministerie van Binnenlandse Zaken gemeenten nadrukkelijk adviseert. Dit is jammer, omdat door het ontbreken van een alternatieve transactiemogelijkheid er geen, of althans onvoldoende, marktwerking bij de prijsvorming van de canon optreedt. Dit wringt door het grondmonopolie van de gemeente, met meer dan 80 procent grondbezit in Amsterdam. Door uitsluitend te kiezen voor de mogelijkheid van erfpacht wordt een complexiteit geïntroduceerd die de duidelijkheid, helderheid en voorspelbaarheid van het erfpachtsysteem niet ten goede komt. In geen enkele andere gemeente in Nederland is het erfpachtsysteem zo onnodig complex en ondoorzichtig als in Amsterdam.

Het kan ook eenvoudig

Omdat erfpacht een zakelijke werking heeft en vrij overdraagbaar is, is contractuele zekerheid van belang, met name bij herziening van de canon. Temeer omdat de gemeente Amsterdam het transactiemoment wil aangrijpen voor herziening van de canon. Contractuele zekerheid wil zeggen dat de methode en de maatstaven van alle parameters die bij een herziening gebruikt worden in de uitgifte akte vastgelegd worden: het gehele allocatie vraagstuk dus. Hierdoor is voor ieder (nieuw) erfpachtrecht volstrekt duidelijk welke gevolgen verbonden zijn aan een erfpachtrecht en kunnen tijdens de looptijd de spelregels niet aangepast worden.

Deze contractuele duidelijkheid is eenvoudig is te bereiken door de volgende stappen.

1. Bij uitgifte van nieuwbouw zijn de vrij op naam prijs bij vol eigendom bekend, alsmede de stichtingskosten en de grondprijs. De erfpachtquote volgt hieruit en kan in de akte worden opgenomen.
2. Taxateurs kunnen eenmalig de beperkingen in de nieuwe erfpachtbepalingen taxeren. De depreciatiefactor volgt hieruit en kan in akten opgenomen worden.

3. De gemeenteraad kan zich uitspreken over de maatschappelijke reële rendementseis die ze wenst te hanteren op haar grondbezit. De disconteringsvoet voor contante waardeberekeningen van voortdurende canonopbrengsten volgt hieruit en kan in akten opgenomen worden.
4. De aanvangscanon bij uitgifte wordt bepaald door de gealloceerde grondwaarde na depreciatie te vermenigvuldigen met de reële rendementseis.
5. Bij verkoop van de woning volgen de gealloceerde grondwaarde, de depreciatie en de nieuwe canon uit de maatstaven die in de akte van uitgifte zijn opgenomen. Deze kunnen zelfs tot een enkele parameter in het contract teruggebracht worden, bijvoorbeeld als percentiel van de waarde van de gehele onroerende zaak. Voor een evenredige verdeling van de waardeverandering moeten de gebruikte maatstaven gelijk gehouden worden aan de contractuele verhoudingen bij uitgifte. Eventueel kan ook een taxateur de waarde van de gehele onroerende zaak bepalen om tot een nieuwe canon te komen of kan de WOZ-waarde gebruikt worden.

Overgangsbeleid

Doordat het huidige erfpachtsysteem niet transparant is en onnodig complex, is de prijsvorming voor erfpachtrechten in Amsterdam al decennia verkeerd. Uit onderzoek blijkt dat in Amsterdam de erfpachtsituatie niet is ingeprijsd in de transactiepreizen van woningen. Afgekochte canon of herziening van de canon hebben geen noemenswaardige invloed gehad op de huizenprijzen.

“Ingewikkeld erfpachtplan Amsterdam moet waardeoverdracht maskeren”

Nu de gemeente Amsterdam het erfpachtproduct duidelijker wil positioneren, wat op zich goed is, moet wel rekening gehouden worden met de schade die 92.000 bestaande erfpachters oplopen als gevolg van deze ‘glasnost’; nieuwe openheid. Als productaanbieder is primair de gemeente verantwoordelijk voor de transparantie en duidelijkheid van de erfpacht die in het verleden is uitgegeven. Dat erfpachters jarenlang niet wisten wat ze kochten is daarmee ook voor een belangrijk deel de verantwoordelijkheid van de gemeente. Het ontbreken van enig publiek toezicht op erfpacht en erfpachtaanbieders maakt die verantwoordelijkheid voor de gemeente alleen maar groter. De gemeenteraad is in deze geen publieke toezichthouder, ze is het besluitvormend orgaan van één van de contractpartijen en eindverantwoordelijke voor het huidige ontransparante en onduidelijke erfpachtproduct.

Bij de introductie van nieuwe bepalingen moet dan ook rekening worden gehouden met de economische gevolgen hiervan voor bestaande erfpachters. Een verschuiving van waarde in lopende contracten zet veel hypotheek direct onder water en zadelt verkopers op met een restschuld.

Voorbeeld 1: Erfpachtplan gemeente Amsterdam

Appartement 84 m²
Totale waarde woning € 218.321
Appartement vrij op naam € 192.954 (erfpachtrecht)
Grondwaarde € 25.367;
aanvangscanon 2,84% = € 720,42 per jaar

Stel: Na 10 jaar verkoopt men het appartement en is de waarde van de woning gelijk gebleven, terwijl het canonpercentage is gestegen naar 5,40% (canonpercentage Amsterdam 2001):

Nieuwe erfpachtcanon
€ 25.367 x 5,40% = **1.369,82 per jaar (90% stijging)**

Stel: Na 10 jaar verkoopt men het appartement en is de waarde met 10% gestegen, terwijl het canonpercentage gelijk is gebleven:

Totale waarde woning +10% = € 240.153
Stichtingskosten € 195.728
(gemiddelde kwaliteit woning)
Gealloceerde grondwaarde € 44.425
(residuele berekening)
Nieuwe erfpachtcanon
€ 44.425 x 2,84% = **1.261,66 per jaar (75% stijging)**

Stel: Na 10 jaar verkoopt men het appartement en is de waarde met 10% gestegen, terwijl het canonpercentage is gestegen naar 5,40%

Nieuwe erfpachtcanon
€ 44.425 x 5,40% = € 2.398,95 per jaar (233% stijging)

Voorbeeld 2: Alternatief erfpachtplan

Appartement 84 m²
Totale waarde woning vrij op naam € 218.321
Appartement vrij op naam € 192.954 (erfpachtrecht);
erfpachtquote 192.954/218.321 = 88,4%
Grondwaarde € 25.367; depreciatie 40%; reële
rendementseis (canonpercentage) 1,4%
Aanvangscanon = 25.367 x 60% x 1,4% =
€ 213,08 per jaar (= 0,0976% van de volle waarde)

Stel: Na 10 jaar verkoopt men het appartement en is de waarde met 10% gestegen

Totale waarde woning +10% = € 240.153

Nieuwe erfpachtcanon
€ 240.153 x 0,0976% = € 234,39 per jaar (10% stijging)

NB: in beide voorbeelden wordt de canon jaarlijks geïndexeerd. Indien de transactieprijs na 10 jaar echter lager is als de oorspronkelijke waarde plus de cumulatieve inflatie, dan is er ondanks een prijsstijging sprake van een waardedaling van de woning. Een verlaging van de canon is dan ook passend.