

ZIENSWIJZE Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA)

Consultatieronde Nieuwe Amsterdamse Erfpachtvoorwaarden

Reactie op het voorstel van College van B&W d.d. 22 mei 2013

Amsterdam, 9 juni 2013

Inhoud

1. Inleiding
2. Uitgangspunten bij waarde en waardeverandering
3. SEBA kiest voor eenvoud
4. Overgangsbeleid

Inleiding

Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) is blij met de constatering van het College van B&W dat het huidige erfpacht systeem niet transparant is en onnodig complex. SEBA en andere belangenvertegenwoordigers van erfpachters roepen dit al jaren en het is jammer dat hier niet al veel eerder gehoor aan is gegeven. Wij gaan ervan uit dat het College van B&W ook de consequenties van deze constatering aanvaardt en de schade die als gevolg van de invoering van het huidige systeem in 2000 is ontstaan zal repareren.

Op de markt kunnen worden gebracht: volle eigendom, bloot eigendom en erfpachtrechten. In het *Voorstel voor nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden* d.d. 22 mei 2013, kiest het College van B&W er niet voor om een kooprecht van de volle eigendom of de blote eigendom voor de erfpachter op te nemen, zoals het ministerie van BZK gemeenten nadrukkelijk adviseert. SEBA betreurt dit, omdat door het ontbreken van een alternatieve transactiemogelijkheid er geen, of althans onvoldoende, marktwerking bij de prijsvorming van zowel de canon als van het erfpachtrecht optreedt. Door uitsluitend te kiezen voor de mogelijkheid van erfpacht wordt -noodzakelijkerwijs- 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.

SEBA is van mening dat erfpachtvoorwaarden Duidelijk, Veilig, Nuttig en Doelmatig behoren te zijn en dat bij het ontwerpen hiervan de erfpachter – de klant – centraal dient te staan. Het voorstel van College van B&W voldoet hier niet aan. Daarbij zitten in het voorstel enkele grove systematische fouten, systeemfouten, waardoor ook een meer optimale invulling van het voorstel geen soelaas zal bieden. SEBA wijst het voorstel dan ook af en verzoekt het College van B&W om opnieuw naar de tekentafel te gaan en samen met vertegenwoordigers van erfpachters (SEBA, NLVE, VEH) een voorstel voor nieuwe erfpachtvoorwaarden op te stellen. Dit zal het draagvlak van nieuwe erfpachtvoorwaarden zeker ten goede komen!

Aangezien het voorstel van College van B&W in deze consultatie met name gaat over de verdeling van de waarde en van de waardeverandering van het onroerend goed, zullen wij in het hierop volgende gedeelte met name hierop ingaan. Vervolgens geven wij aan hoe de doelstellingen van de gemeente ook op heel eenvoudige wijze gerealiseerd kunnen worden en vragen wij nadrukkelijk aandacht voor het overgangsbeleid.

Uitgangspunten bij waarde en waardeverandering

Waardebegrip

In de opsomming van problemen (thans vijf) in de huidige erfpachtsystematiek waarvoor in het voorstel oplossingen worden gezocht, dient College van B&W het ontbreken van een eerlijke verdeling van de waarde en de waardeverandering op te nemen. Alleen al gezien de 40 gerechtelijke procedures over erfpacht waarin de gemeente momenteel verwickeld is (waaronder de collectieve SEBA procedure), mag dit punt niet ontbreken in de uitgangspunten van deze modernisering. Het kan niet zo zijn dat de uitkomst van dit proces van modernisering samengevat luidt: *“Iedereen deed een plas en alles blijft zoals het was”*.

De waarde van de bloot eigendom plus de waarde van het recht van erfpacht is gelijk aan de waarde van de volle eigendom. Niet zelfstandig op de markt kunnen worden gebracht: bebouwde (onder)grond zonder rechten op de opstallen en opstallen zonder rechten op de grond. Dit betekent dat er rechtstreeks een marktwaarde is toe te kennen aan volle eigendom, bloot eigendom en het recht van erfpacht. Hier is sprake van marktwaarde.

Bebouwde (onder)grond zonder rechten op ‘de opstallen, werken en beplantingen’ en ‘opstallen, werken en beplantingen’, zonder rechten op de (onder)grond zijn niet als een afzonderlijke economische eenheid verkoopbaar. Aan bebouwde (onder)grond en aan opstallen, werken en beplantingen kan wel een aandeel in de marktwaarde van de gehele zaak worden toegerekend of toegedeeld. Deze toedeling wordt in de taxatieleer allocatie genoemd. Van groot belang is dat deze allocatie niet plaatsvindt volgens het marktconformiteitsbeginsel, maar volgens het principe van de redelijkheid en inzichtelijkheid.

Na allocatie wordt in de taxatieleer gesproken over een waarde van de afzonderlijke componenten, maar niet over hun marktwaarde. De prijsvorming van bouwkavels verloopt via een ander mechanisme dan het toerekeningsvraagstuk vanuit een geheel object (de zgn. gealloceerde waarde). Bij bouwkavels gebeurt dit sinds begin jaren '90 in de regel met behulp van de residuele-grondwaarde methode. Voor bestaande bouw (bebouwde grond) gelden vergelijkende transacties van de gehele onroerende zaak als maatstaf. Een afsplitsing van grond en opstallen gebeurt normaliter niet. Uit onderzoek blijkt dat in Amsterdam de erfpachtsituatie niet is in geprijsd in de transactiepreizen van huizen.

Bij de uitgifte in erfpacht en bij de gealloceerde grondwaarde bij herziening van de canon dient rekening te worden gehouden met het beperkte zakelijk karakter van het erfpachtrecht (de zgn. depreciatie voor beperkingen in het genot van de onroerende zaak en de gebondenheid van de contractpartijen). Depreciatie staat voor het niet geleverde gedeelte van het genot van de onroerende zaak aan de erfpachter, het is beslist geen “korting”. Het zou onredelijk zijn indien bij de bepaling van de grondslag voor canonberekening uitgegaan wordt van de fictie als had de erfpachter het volledige genot van de grond. De erfpachtvoorwaarden bepalen immers anders. De gemeente legt bewust beperkingen op in het gebruik om zodoende invloed te houden op de bestemming van de grond.

SEBA acht het van zeer groot belang dat de gebruikte uitgangspunten, methoden en maatstaven bij allocatie van waarde met verklarende argumenten worden onderbouwd. In het voorstel van het College van B&W ontbreken deze volledig, zodat alleen al op basis hiervan dit voorstel niet voor verdere behandeling en besluitvorming in aanmerking dient te komen.

Bij het hanteren van begrippen is het van het grootste belang dat deze eenduidig en juist zijn gedefinieerd. De in de *Begrippenlijst bij Voorstel voor nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden* opgenomen begrippen, voldoen hier niet aan. Het verdient – ter illustratie - aanbeveling om in een gemoderniseerd erfpachtsysteem te spreken van “gealloceerde grondwaarde na depreciatie” in plaats van “grondwaarde”. Het hanteren van verkeerde en vage begrippen is verwarrend en onjuist.

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 verdeling bij herziening brengt uitholling van het erfpachtrecht mee. Naar de overtuiging van SEBA is er zeker geen sprake van een fair balance indien (niet limitatief):

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 plaats vindt (bijvoorbeeld met de CBS cpi);
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 (canon %) wijzigt op het moment van herziening is hiervan sprake.

Budget neutraliteit

Aangezien er in de huidige AB 2000 in ieder geval sprake is van de problemen zoals hiervoor onder 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. Budget neutraliteit is ook geen uitgangspunt geweest in het raadsbesluit voor modernisering van het huidige erfpacht systeem.

Residuele-grondprijns systematiek

De door het College van B&W gehanteerde residuele grondprijns-methodiek 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. De residuele methode gebruiken bij herziening van de canon is in strijd met het hierboven aangegeven fair balance principe. Daarbij is gebruik van de methode in strijd met een van de principes van het huidige erfpachtstelsel, welke de gemeenteraad in 2012 opnieuw heeft bevestigd: *De waardestijging van de grond vloeit naar de gemeentekas en komt daardoor ten goede aan iedereen die in Amsterdam woont, werkt of recreëert [onderstreping SEBA]*. In de residuele methode wordt de waardeverandering (dus ook de stijging) van de gehele onroerende zaak aan grond toegerekend. Opmerkelijk is de paragraaf in het voorstel van het

College van B&W met de titel "De gemeente deelt in het risico van grondwaardevermindering" (pag. 9). Nota bene, moet de erfpachter ook (een gedeelte van) het risico van verminderde 'grondwaarde' dragen? Gebruik van de residuele methode bij herziening is onjuist, onredelijk en een systeemfout. Het College van B&W gaat met het gebruiken van deze methode de opdracht van de gemeenteraad bovendien ver te buiten.

Canonpercentage

Het door het College van B&W 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 10-jaars-staatsleningen (de kapitaalmarktrente). Het College van B&W had evengoed de temperatuur van het zeewater kunnen hanteren als referentiewaarde! 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. Ingeval 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. Dit is onjuist, onredelijk en een systeemfout. 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 in het voorstel het waarde risico hiervan.

SEBA wijst het gebruik van de kapitaalmarktrente als referentie voor het canonpercentage af, vanwege de willekeur en gebrek aan causaal verband. Het zou beter zijn als de gemeenteraad zich uitsprekt over de lange termijn maatschappelijke rendementseis die ze wil realiseren over haar grondbezit. Daarnaast wijst SEBA het wijzigen van de rendementseis bij herziening van de canon af (het canonpercentage). De bestemming van de grond voor woningbouw vindt plaats voor onbepaalde tijd. De woningen die meer dan 100 jaar geleden gebouwd zijn hebben nog steeds deze functie. Een (zeer) lange termijn rendementseis voor gebruik van de grond past hierbij. Aanpassen aan de waardeverandering is iets anders als aanpassen van de rendementseis. Het maakt het erfpachtsysteem onnodig complex.

SEBA kiest voor eenvoud

Omdat erfpacht zakelijke werking heeft en vrij overdraagbaar is wil SEBA contractuele zekerheid bij herziening van de canon. Temeer omdat het College van B&W 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. Zodat voor ieder (nieuw) erfpachtrecht dat in de handel is volstrekt duidelijk is welke gevolgen verbonden zijn aan een transactie, en zonder dat tijdens de looptijd de spelregels kunnen worden aangepast.

SEBA denkt dat dit eenvoudig is te bereiken:

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 volgt uit de omgekeerde contante waarde berekening van de gealloceerde grondwaarde na depreciatie en wordt in de akte opgenomen;
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 kan zelfs tot een enkele parameter teruggebracht worden; 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.

Overgangsbeleid

Doordat het huidige erfpachtsysteem niet transparant is en onnodig complex, is de prijsvorming voor erfpachtrechten in Amsterdam al decennia verkeerd. Vast staat dat transactiepreizen voor erfpachtrechten gelijk zijn aan prijzen voor huizen op eigen grond. Afgekochte canon of herziening van de canon hebben geen noemenswaardige invloed gehad op de huizenprijzen.

Nu het College van B&W het erfpachtproduct duidelijker wil positioneren, iets dat SEBA zeer ondersteund, moet wel rekening gehouden worden met de mogelijke schade die bestaande erfpachters oplopen als gevolg van deze “glasnost” – nieuwe openheid. Als productaanbieder is de gemeente primair 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.

SEBA vraagt het College van B&W en de Raad nadrukkelijk om met de introductie van nieuwe bepalingen, rekening te houden 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.