

Memo over Erfpacht Amsterdam

Aan: Vereniging Eigen Huis
 Van: Rob de Wildt
 Onderwerp: rapport Grondwaardecommissie Amsterdam
 Project: 30550
 Datum: 22-9-2015

Een commissie van drie hoogleraren heeft voor de gemeente Amsterdam verkend onder welke condities het stelsel van voortdurende erfpacht kan worden omgezet in eeuwigdurende erfpacht. Een overgang naar eeuwigdurende erfpacht kan op een groot draagvlak rekenen bij erfpachters, ervan uitgaande dat dit tegen redelijke prijs gestalte krijgt.

Het huidige stelsel van voortdurende erfpacht kent verschillende mogelijkheden om de erfpachtbetaling voor een periode van 50 jaar in te richten. Na 50 jaar wordt dan weer een nieuwe erfpacht vastgesteld, met ook weer een nieuwe keuze voor de wijze van betaling.

Deze grondwaardecommissie (GWC) was vrij in de inrichting van zijn advies, maar kreeg van de gemeente een aantal vragen mee:

1. *Wat is de beste methode om de grondwaarde (afkoopsom 50 jaar) van bestaande erfpachtrechten te bepalen?*
2. *Wat is het verschil tussen de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht en de afkoopsom voor 50 jaar van voortdurende erfpacht met als gegeven het gemeentelijk grondprijsbeleid*
 - a. *voor nieuwe uitgiftes?*
 - b. *voor bestaande erfpachtrechten?*
 - i. *Welk deel van het verschil ontstaat door het vervallen van canonherziening einde tijdvak?*
 - ii. *Welk deel van het verschil ontstaat door de extra ruimte voor volume-uitbreiding in het eeuwigdurende erfpachtsysteem?*
 - iii. *Is het verschil afhankelijk van bestemming en buurt?*
3. *Hoeveel hoger is de grondwaarde van de onder 1 bepaalde afkoopsom(men) wanneer de grond zou worden verkocht in plaats dat deze wordt omgezet in eeuwigdurende erfpacht?*
4. *Op welke wijze kan vanuit de afkoopsom de canon worden bepaald?*
5. *Bij canonbetaling wordt de canon jaarlijks geïndexeerd. Welke wijze van indexeren adviseert de commissie?*
6. *Op welke manier kunnen de bestaande rechten en verplichtingen van de erfpachter bij canonbetaling of (resterende) afkoopsom worden verrekend op het moment dat hij van zijn huidige erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht overstapt?*
7. *Bij bestemmingswijzigingen (alle bestemmingen) en bij volumewijzigingen (niet bij woningen) wil de gemeente de canon of afkoopsom aanpassen. Welke systematiek adviseert u voor het aanpassen van de eerder overeengekomen afkoop of canon?*

De beantwoording van deze vragen geeft de GWC in een bijlage, waarbij opvalt dat de vragen 1-3 anders worden geformuleerd. Met name vraag 1 krijgt een heel andere inhoud: *wat is de beste methode om de grondslag van de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht te bepalen?* Een motivering hiervan is niet te vinden, terwijl hierdoor een kernvraag, namelijk naar de aansluiting tussen het bestaande stelsel en de eeuwigdurende erfpacht onder tafel verdwijnt.

De belangrijkste adviezen van de GWC voor een eeuwigdurende erfpacht zijn:

- Bepaal de grondwaarde als het verschil tussen WOZ-waarde en (fictieve) bouwkosten van de opstal (woningen of andere gebouwen).
- Houdt rekening met een depreciatie van de opstal (een verouderingskorting), op basis van een rapport van ORTEC.
- Hanteer voor het canonpercentage de methode die Francke en Frijs beschreven.

Daarbij benoemt men 6 randvoorwaarden:

- Biedt drie keuze-opties: een vaste canon, een canon met indexatie volgens inflatie en een eenmalige afkoop;
- Zorg voor glasheldere communicatie voor de erfpachters;
- Houdt rekening met bestaande situaties, zoals nu geldende kortingen bij erfpachtherzelingen;
- Werk een groot aantal testcases uit;
- Investeer in data en kennis op het gebied van vastgoedwaardering;
- Neem de WOZ-waarde 1 januari 2014 als peildatum

Het advies van de GWC is abstract: het is lastig om zich een voorstelling te maken van hetgeen dit als stelsel oplevert. Rekenkundige voorbeelden ontbreken, en ook is niet helder welke gevolgen ze hebben voor nieuwe erfpachtuitgiften en herzelingen. Dit wordt ook duidelijk als we de vragen van de gemeenteraad aan de commissie lezen: ook de raadsleden kunnen niet goed voor zich zien waar dit toe leidt. Voor concretere informatie moeten we in de bijlagen duiken. Want de achterliggende studie van ORTEC geeft enerzijds een schatting van veroudering van gebouwen, als een nieuw element in het stelsel, maar daarnaast ook een schatting van grondwaarden voor de buurten van Amsterdam op basis van een schatting van de bouwkosten van de opstal- len, met toepassing van deze verouderingscorrectie.

Pluspunt

De GWC markeert een vast afrekenmoment: 1-1-2014, de peildatum van de WOZ-beschikkingen 2015. De stijging of daling van grondwaarden na deze datum zijn dus voor de erfpachter, al zal dat in de definitieve vormgeving nog moeten blijken. Het gebruik van de WOZ-waarden voorkomt discussie over de totale waarde van grond en gebouw.

Opstalwaarde en bouwkosten

De GWC zet met dit advies zwaar in op een raming van de fictieve bouwkosten voor alles wat in Amsterdam op erfpacht is gebouwd. Dit ligt in lijn met bijvoorbeeld de bekende "Stad en Land"-studie van het CPB, die grondprijzen voor heel Nederland berekende door bouwkosten in mindering te brengen op verkoopprijzen van woningen. Voor het gemak werden die in die studie voor iedere gebouwde vierkante meter gelijk verondersteld, zodat ieder prijsverschil ook een grondprijzverschil wordt.

De GWC vindt dat blijkbaar te gortig en heeft bedacht dat er een correctie moet gebeuren voor de kwaliteitsverschillen naar bouwjaren. Daarvoor is een achtergrondstudie van ORTEC uitgevoerd, op eengezinswoningen in de omgeving van Amsterdam¹. De bouwkosten zijn bepaald met een tabellenboek (Bouwkompas) van een bouwkostenbureau. De gevonden prijsverschillen naar bouwjaren zijn vervolgens geïnterpreteerd als verschillen in de waarde van de opstallen. Dit is zeer aanvechtbaar. Behalve dat het opzoeken van bouwkosten in een landelijk tabellenboek weinig betrouwbaar oogt is het ook zeer de vraag of de prijsverschillen volledig aan de kwaliteit van de opstallen kunnen worden toegerekend. Het kan net zo goed aan de populariteit van de wijk liggen en dus vooral een grondprijzaspect zijn. Er is wel een analyse gemaakt van deze locatieverschillen, maar deze is te grof, zoals ook de analyse van verschillen in onderhoud twijfelachtig is (met een inschatting van de verkopende makelaar). Bovendien kan het goed zijn dat de benodigde investeringen om de woning weer op peil te brengen veel hoger zijn dan in een waardestijging tot uitdrukking komt. Dat geldt zeker voor grote delen van het vooroorlogse Amsterdam waar op korte of lange termijn funderingen moeten worden vervangen. Het advies van de GWC heeft onvoldoende oog voor de risico's die voor de erfpachter aan de kant van de opstal met zijn benodigde investeringen kleven. Een gedetailleerde bepaling van de opstalwaarde is hierdoor gecompliceerd. Net als bij grondprijzherzieningen zal dan een procedure vereist zijn om foutieve ramingen van de opstalwaarde te voorkomen. En daarmee is de gemeente terug bij af: men wilde af van ingewikkelde en dure taxatietrajecten.

De kern van het advies van de GWC is een verlegging van het probleem van de grondwaardebepaling naar een (fictieve) bouwkostenbepaling. Dat lost niet zoveel op als het gaat om de eeuwigdurende erfpacht van bestaande woningen.

De achtergrondstudie van ORTEC maakt dit pijnlijk duidelijk. Daarin wordt op een grove manier de grondwaarde van Amsterdam berekend op € 1.424 per m² gbo². Dat is met 50,5% van de WOZ-waarde net iets meer dan de waarde van de opstallen³. Dit is ongeloofwaardig hoog als we nagaan welke grondprijzen de gemeente hanteert voor nieuwbouw. Uit de grondprijzenbrief Amsterdam:

De gemiddelde prijs van een koopappartement in Amsterdam is in Amsterdam tussen het derde kwartaal van 2013 en het tweede kwartaal van 2014 gestegen van € 3.250 naar € 3.375, een stijging van 3,8%, waardoor de grondprijs van dit 'gemiddelde appartement' met 10,7% is gestegen, van € 790 naar € 875. Maar gemiddelden zeggen niet zo veel, het gaat om de specifieke wijzigingen per buurt en er is, zoals al gezegd,

¹ Francke en Broekmeulen, "Waardering opstallen op in erfpacht uitgegeven grond", ORTEC Finance, Rotterdam, 2015.

² Tabel 6 in de ORTEC-studie, p 21-22.

³ De tabel geeft aan dat het 48% zou zijn, maar de WOZ-waarde is € 2.821.

per buurt sprake van grote verschillen. Niet vermeld is of dit in of ex BTW is, maar we mogen veronderstellen dat dit ex BTW is. Dit is de grondwaarde die de erfpachter gemiddeld bij nieuwbouw via erfpacht in rekening wordt gebracht⁴.

Het maakt duidelijk dat de gemeente Amsterdam rekent met een investering in de opstal, inclusief alle bijkomende kosten, van ongeveer € 2.400 per m² gbo, ofwel € 1.000 meer dan ORTEC⁵. Dit geeft een grondquote (aandeel van totale investering) bij nieuwbouw van 26%.

Bouwkosten uit een tabellenboek?

De GWC prijst het gebruik van de WOZ-waarde als grondslag aan omdat dit zo'n brede toepassing kent. Deze vorm van 'mass appraisal' staat in schril contrast met de benadering van de opstalwaarden: die komt uit een tabellenboek, dat zeker niet is toegesneden op het bouwen in Amsterdam in de laatste 100 jaar.

ORTEC gebruikt de tabellen van Bouwkostenkompas met prijspeil 2013 om een opstalwaarde te bepalen. Enige toelichting over de feitelijke werkwijze ontbreekt, behalve dat men indexeert met de CBS-outputindex, die een ander verloop kent dan deze kengetallen.

Analyse van 8 appartemententypen van Bouwkostenkompas leert dat men daar ongeveer € 1.200 per m² bvo⁶ rekent voor herbouwwaarde. De bouwkosten liggen ongeveer 10% lager. Voor de omrekening naar gbo is een opslag nodig van 1/3⁷. Voorts moeten hierover nog BTW (21%) en bijkomende kosten (20-25%) worden gerekend. In Amsterdam komt daarbij nog de BTW over de grondwaarde, want die moet de erfpachter direct afrekenen met de gemeente. Uitgaande van een grondwaarde van rond 30% van de totale investering is dit 8-10% van de opstalwaarde (kosten gebouw).

tabel omrekening bouwkosten – opstalwaarden (prijspeil 2013)

herbouwkosten	1.200 per m ² bvo
omrekening gbo	1.600 per m ² gbo
inclusief BTW	1.940 per m ² gbo
inclusief bijkomend	2.350 per m ² gbo
inclusief BTW grond	2.575 per m ² gbo

Op deze manier komen we tot een opstalwaarde van € 2.500 tot € 2.600 per m² gbo. Dit is redelijk in lijn met de uitgangspunten van de gemeente bij nieuwbouw, en wijkt sterk af van de opstalwaarden waarmee ORTEC rekent (gemiddeld € 1.400 per m² gbo, en € 1.800 op de duurste nieuwbouwlocaties). Er is hier dan nog geen rekening gehouden met de vaak moeilijke omstandigheden waarin in Amsterdam moet worden gebouwd, noch met mogelijk hoger kosten als gevolg van de nu geldende eisen voor energiezuinigheid en duurzaamheid. Bovendien ontbreekt hier de eigen investering van woningkopers in keuken, sanitair en afwerking, die wel verdisconteerd is in de

⁴ De BTW over de grondwaarde (21%) moet de erfpachter direct afrekenen bij de gronduitgifte.

⁵ ORTEC maakt niet inzichtelijk wat aan bouwkosten, c.q. opstalwaarde wordt gerekend. vermoedelijk zijn allerlei bijkomende kosten vergeten, wat dan het grote verschil met de nota grondprijzenbeleid kan verklaren.

⁶ BVO= bruto vloeroppervlak

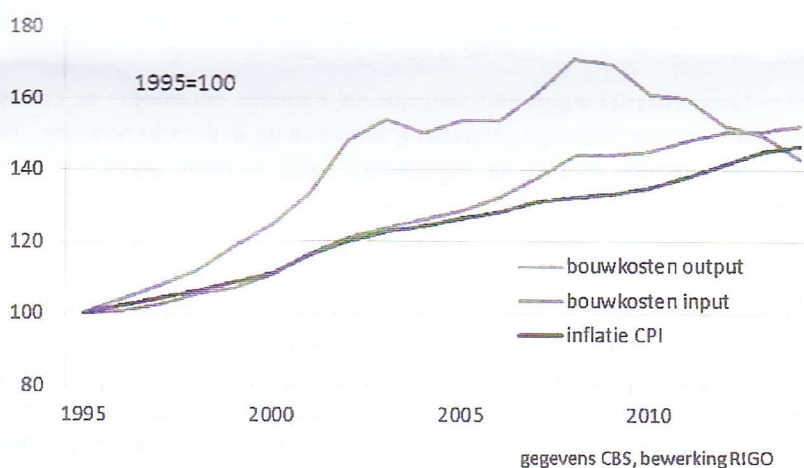
⁷ GBO= gebruiksoppervlak. Dit is afhankelijk van het woningtype 70-80% van het BVO.

verkooprijzen waarvan de WOZ-waarde wordt afgeleid. Omrekening van de ORTEC-tabellen met 2500 per m² in plaats van 1800 leidt tot een gemiddeld 40% lagere grondprijs.

Deze globale correctie onzerzijds op de omrekening van bouwkosten naar 'opstalwaarde' laat onverlet dat deze naar onze mening niet kan worden gebruikt op bestaande gebouwen. Daar is in de praktijk teveel sprake van specifieke omstandigheden en grote verschillen tussen op het eerste oog vergelijkbare gevallen.

Bij herzieningen van erfpacht worden nu ook nog kortingen toegepast, waardoor in de praktijk gerekend wordt met grondwaarden die eerder in de orde van € 300 tot € 400 per m² gbo liggen⁸. Een aanbod van eeuwigdurende erfpacht op basis van een grondwaarde die 3 tot 4 keer zo hoog ligt zal nutteloos zijn, zelfs wanneer de nu geldende kortingen daarop worden toegepast. Het is immers veel voordeliger om weer een nieuwe periode van 50 jaar af te kopen. We mogen aannemen dat dit niet is wat de gemeente Amsterdam beoogt.

De keuze voor een peildatum van 1-1-2014 is voor de bouwkostenbepaling zeer gunstig voor de gemeente: de CBS-outputindex heeft op dat moment een dieptepunt bereikt. De prijsdaling van de bouwkosten vanaf 2008 was aanzienlijk sterker dan die van de woningprijzen in Amsterdam. Dit heeft een fors (conjunctureel) effect op de bepaling van de opstalwaarde, dat in het nadeel is van de erfpachter. Van 2013 naar 2014 stijgt de WOZ-waarde met 1,4%, de bouwkosten dalen met 4,2%. Hierdoor schuift nog meer waarde van opstal naar grond.



Onze conclusie is dat het voorstel voor de waardebepaling van grond in zijn huidige vorm niet meer dan theorie is, met een eerste uitwerking die een onhaalbare uitkomst geeft. De uitgangspunten voor de bepaling van de opstalwaarde zijn niet expliciet gemaakt. Het is veel te simpel om dit op basis van een algemeen tabellenboek te doen.

⁸ Het is zeer gewenst dat OGA transparant maakt wat de grondwaarde per m² gbo is in de erfpachtherzieningen van de laatste tien jaar. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen nieuwe uitgiften, herzieningen einde tijdvak en nieuwe grondwaarden bij splitsing (particulier en woningcorporaties).

Canonpercentage

De GWC sluit ook voor het canonpercentage geheel aan bij Francke, ditmaal in samenwerking met Frijns⁹. Zij hebben een formule ontwikkeld voor het canonpercentage, maar voor een ander stelsel¹⁰. Afhankelijk van de externe omstandigheden wordt nu gerekend met

- een reële rente van 1% tot 3%;
- 2% inflatie;
- en 1,5% risico.

Met een formule berekent men hieruit de canon, waarbij echter de tijdsduur ook bepalend is. Op dit moment ligt de reële rente op ongeveer 0% of minder, afhankelijk van de geldende rentevaste periode en hanteert men een minimum van 1%. De GWC verzuimt om aan te geven tot welke canonpercentages de formule leidt en geeft niet aan waarom met dit risico van 1,5% moet worden gerekend. Bij eeuwigdurende toepassing loopt de gemeente voornamelijk een renterisico. De risico-opslag heeft een flink effect op het canonpercentage. De meeste risico's die Frijns en Francke benoemen spelen niet bij een uitgifte in eeuwigdurende erfpacht. Er is daarom nadere onderbouwing nodig waarom dit niet 0,5 of 1,0% kan zijn.

Als alternatief voor de vaste canon stelt de commissie een canonpercentage voor dat jaarlijks met inflatie wordt verhoogd. Onduidelijk is in welke mate dan het risico kan worden verlaagd, hoe dit wordt verwerkt in de formule van Frijns en Francke en of daarmee een aantrekkelijk alternatief wordt geboden. Dit zal mede afhankelijk zijn van het fiscale voordeel (de canon is aftrekbaar voor de inkomstenbelasting). Bij eenzelfde risico-opslag is het verschil in canonpercentage gering.

Een ander alternatief wordt niet aangegeven, namelijk om zoals in de gemeente Den Haag gebeurt: een 10-jarige aanpassing van de rente in deze berekening. Dat maakt het renterisico beheersbaar, dat eigenlijk als enige overblijft bij deze eeuwigdurende erfpacht.

Depreciatie

De GWC ziet weinig in de kortingen die nu worden toegepast bij herziening van erfpacht na 50 of 75 jaar. In het algemeen wordt hiervoor 0,8 tot 1% per jaar afgewaardeerd (gedeprecieerd), met een maximum van 40 tot 45%. Dit gebeurt niet alleen in Amsterdam: ook Den Haag, Leiden, Schiedam doen dit. In rechtszaken is dit ook overgenomen. Deze afslag is ook niet zozeer een economische waardering, maar stoelt op de gebondenheid van partijen.

De GWC stelt zelfs het omgekeerde voor door de opstalwaarde af te waarderen. Bij oudere woningen leidt dit tot een verschuiving naar de grondwaarde. De eeuwigdurende erfpacht wordt zo veel onaantrekkelijker dan de herziening conform het lopende contract.

⁹ Frijns en Francke, "Bepaling van het canonpercentage", Amsterdam 2013.

¹⁰ Dit was voor het voorstel van Van Poelgeest, met tijdvakken die aflopen bij verkoop van de woning.

Veel openstaande vragen

Het advies maakt niet duidelijk hoe de omzetting naar eeuwigdurende erfpacht vorm kan krijgen voor recente erfpachttuitgiften en welke verschillen ontstaan indien nog lopende grondtuitgiften worden omgezet in eeuwigdurend. Een concreet antwoord op de vraag wat het verschil is tussen de grondwaarden die hier zijn/worden gehanteerd en die van de eeuwigdurende erfpacht ontbreekt. Vraag 1 en 2 van de gemeente Amsterdam blijven hiermee onbeantwoord.

Voor de verrekening van afkoopsommen bij de omzetting naar eeuwigdurend beperkt de commissie zich tot enkele algemene uitspraken, die weinig houvast geven voor de uitwerking.

De behoefte aan concrete uitwerking blijft onverminderd groot. Daarbij is het gewenst de erfpachters een stem te geven in dit proces. De GWC benadrukt dat het aanbod tot omzetting van de kant van de gemeente vrijblijvend is, en door de erfpachter kan worden geweigerd, maar dit doet afbreuk aan de inzet waarmee dit college van B&W van start is gegaan.

Het vergt meer dan alleen glasheldere communicatie om een evenwicht te vinden tussen de belangen van de gemeente en van de erfpachter.