



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT

Eeuwigdurend duur?

Amsterdamse erfpacht 2.1



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.



RAPPORT

Eeuwigdurend duur?

Amsterdamse erfpacht 2.1

Opdrachtgever

Vereniging Eigen huis

Contactpersoon

Nico Stolwijk

Projectnummer

P35510

Datum

31 januari 2017

Nadere inlichtingen

Rob de Wildt, Peter Berkhout

Inhoud

1	Conclusies eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam	1
1.1	Stappen voorwaarts	3
2	De voorgestelde overstap naar eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam	7
2.1	De doorrekening voor heel Amsterdam	8
2.2	WOZ-waarde, opstalwaarde en grondwaarde	10
2.3	Liever echte maar redelijke grondquotes	14
2.4	De ene woningeigenaar is de andere niet	15
2.5	‘Eenvoudig’ van AB 2000 naar AB 2016	17

1 Conclusies eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam

B&W van Amsterdam heeft een pakket voorstellen voor eeuwigdurende erfpacht en aanpalend beleid vrijgegeven voor inspraak. RIGO heeft dit pakket in opdracht van de Vereniging Eigen Huis geanalyseerd. Dat was zoekwerk, omdat de gemeente weinig zicht biedt op de achterliggende berekeningen: die moesten we uit de uitkomsten reconstrueren. Daarbij komen we tot de volgende conclusies.

A. Het eeuwigdurende stelsel is voor de meeste erfpachters veel te duur

- ✓ De grondwaardeberekening door de gemeente schiet tekort in onderbouwing en uitkomsten. Kernpunt is de wijze waarop de opstalwaarde wordt bepaald. Daarvoor gebruikt de gemeente de ‘herbouwwaarde’, zonder te differentiëren naar de kwaliteit van de opstal. Dit impliceert een onteigening van alle elementen die buiten beschouwing blijven. Dat is allereerst de fundering, maar ook de parket- of natuurstenen vloer, dakterrassen en grote balkons, luxe keuken of badkamer, zonnepanelen, tuinrichting, berging buiten de woning, etc.
- ✓ Die herbouwwaarde is grosso modo € 2.100 per m² voor appartementen en € 1.500 per m² voor woningen, met enkele beperkte correcties daarop. Alles van de WOZ-waarde per m² hoger dan deze herbouwwaarde roomt de gemeente af als grondwaarde. Dat heeft tot gevolg dat alle verschillen in deze WOZ-waarde worden bestempeld tot grondwaarde.
- ✓ Ook de investeringsrisico’s voor de erfpachter worden genegeerd: funderingsherstel en vervangingsinvesteringen, verduurzaming: dit is niet verdisconteerd in de opstalwaarde en WOZ-waarde. Door afroaming van de grondwaarde kan de erfpachter dit niet of nauwelijks bekostigen.
- ✓ Dit alles leidt tot veel te hoge grondquotes, ver boven hetgeen gebruikelijk is in het voortdurende stelsel. Er is een groot verschil tussen dure en goedkope gebieden in Amsterdam (binnen de ring en daarbuiten). En de grondwaarden van woningen zijn onevenredig veel duurder dan appartementen. Het boekwerk met 169 pagina’s Buurtstraatquotes (BSQ) suggereert een misplaatste precisie in deze grondquotes. Zowel de WOZ-waarde als de opstalwaarde zijn immers betrekkelijk grove indicaties voor iedere woning of appartement.
- ✓ De depreciatiefactor, als afslag op de grondwaarde, die geldt voor langlopende erfpachtovereenkomsten brengt de gemeente terug naar 10%, waar 40%-45% gebruikelijk was (in Amsterdam) en is (in andere gemeenten). Deze factor weerspiegelt de binding tussen de twee partijen, maar ook activiteiten van de erfpachter voor behoud en verbetering van de waarde. Daarnaast zorgt dit voor een demping van de

meetproblemen in WOZ-waarde en het grondaandeel: als de grondwaarde misschien niet zo precies te bepalen is, dan compenseert dit de meetfout. Hiervoor kan de gemeente niet volstaan met een afslag van 10%.

B. Een eenmalig voordeel wekt de illusie dat de erfpachter goed af is

- ✓ Invoering van het stelsel met door de gemeente bepaalde actuele grondwaarden zou 87% duurder zijn dan doorgaan in het stelsel met voortdurende erfpacht. Zo'n voorstel is nutteloos. Daarom wil B&W voor snelle beslissers de grondwaarde op basis van WOZ 2014 aanhouden. Dan zou dit gemiddeld 22% goedkoper zijn dan de voortdurende erfpacht. "Stap over of ik schiet", lijkt hier het devies.
- ✓ Dit goedkoopte-eiland veronderstelt, c.q. vereist dat tenminste 90% kiest voor canonbetalingen in de toekomst. De opbrengst bij 100% afkoop in plaats van 90% canonbetalers bedraagt voor de gemeente 6,6 miljard in plaats van de 3,4 miljard die geldt voor 90% afkoop. Dat is ruim 50% meer dan doorgaan in het voortdurende stelsel. De 'korting' van 22% die de gemeente aanvoert is vooral optisch, door verschuiving naar de toekomst. Als iedereen overstapt maar niemand afkoopt 'krijgt' de gemeente zelfs slechts 3,0 miljard. Het verschil is echter vooral een misleidend effect van economisch tijdrekenen. Door verschillen in disconteringsvoet en ongunstige afkoopeffecten van lopende canonbetalingen blijkt de 3,4 miljard die de gemeente als een vaste uitkomst opvoert dus te kunnen variëren van 3,0 tot 6,6 miljard.
- ✓ Wie overstapt verliest bovendien mogelijk zijn rechten uit hoofde van de bestaande overeenkomst (erfpachtakte).

C. Ook het voortdurende stelsel wordt aangetast

- ✓ In het kielzog van de voorstellen wil de gemeente ook de regels voor de voortdurende erfpacht veranderen. Daar gaat de gemeente dezelfde grondwaardeberekening toepassen. De mogelijkheid van vervroegde herziening wil de gemeente laten vallen. Zo wordt het eeuwigdurende stelsel aan de erfpachter opgedrongen. Dit past ook in een langdurig patroon waarbij de gemeente eenzijdig wijzigingen aanbrengt in dit stelsel in het nadeel van de erfpachter. Dit is in strijd met de redelijkheid en billijkheid die in een contractuele relatie met consumenten moet worden betracht.
- ✓ De invoering van het eeuwigdurende stelsel kan alleen vrijwillig worden genoemd wanneer voorgestelde nadelige aanpassingen van het voortdurende stelsel achterwege blijven.

D. Blinde vlekken en weinig rekenschap van de gevolgen

- ✓ Er zijn groepen die om specifieke aandacht vragen. Zo vallen degenen met voortdurende erfpacht zonder WOZ-waarde 2014 tussen wal en schip (de recent gebouwde of gesplitste woningen), gezien ook het voorstel de herziening van bestaande overeenkomsten te veranderen. Ze weten niet wat de eeuwigdurende erfpacht voor hen brengt. En degenen die een gesplitste (sociale) huurwoning kopen maar geen tijdvak van 50 jaar hebben meegekregen bij de splitsing komen al relatief snel weer voor extra en veel hogere kosten van een eeuwigdurende erfpacht te staan dan anderen, die wel 50 jaar meekregen. Bijzondere gevallen zijn in elk geval de woningen die voor 2015 een lagere WOZ hebben dan voor 2014¹.
- ✓ De rekentool geeft maar beperkt zicht op de eeuwigdurende erfpacht: de afweging eeuwigdurend of voortdurend stelsel is er niet mee te maken, omdat de kosten van het voortdurende stelsel niet worden weergegeven, al dan niet met schattingen.
- ✓ Het hele pakket van voorstellen met doorrekeningen geeft er weinig blijk van dat de gemeente zich rekenschap geeft van de gevolgen die dit heeft voor woningeigenaren. Een inschatting van de effecten voor de woningeigenaren ontbreekt geheel. Veel oudere woningbezitters zien de soms nabije erfpachtherzieningsdatum met angst en beven tegemoet, gekort in hun pensioen en gedwongen lang thuis te wonen. Jongeren hebben zich zwaar in de schulden moeten steken om in Amsterdam een huis te kopen en krijgen een extra last voor de kiezen. De gemeente heeft de afgelopen tien jaar weinig ondernomen om kopers te waarschuwen voor wat komen zou en kan niet volstaan om met de vinger naar makelaars, notarissen en banken te wijzen. De enige handreiking die de gemeente biedt is om tenminste tot ver in deze en de volgende eeuw de grond te blijven huren. Zodat er geen acute financieringsproblemen zijn (voor de meesten).

1.1 Stappen voorwaarts

Het collegeakkoord 2014-2018 stelde nog:

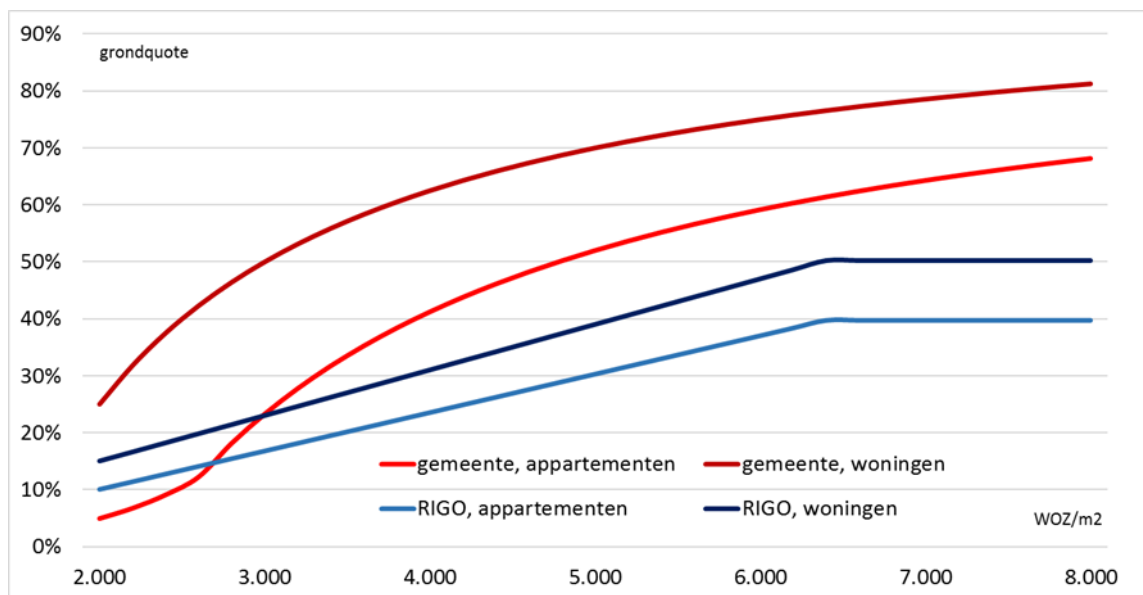
“We gaan het erfpachtstelsel radicaal vernieuwen. In plaats van voortdurende erfpacht komt er een systeem van eeuwigdurende erfpacht. Hiermee creëren we een toekomstbestendig en transparant systeem, dat eerlijker is voor de erfpachter. We gaan het zo inrichten dat de gemeente er op korte termijn geen financieel nadeel van heeft.”

¹ Dit kan ook gevolgen hebben voor de “buurtstraatquote”: dan kan de hele straat meeprofiteren.

De tijd hiervoor begint inmiddels te dringen. Het stelsel dat wordt voorgesteld is niet eerlijk voor de erfpachter en levert de gemeente Amsterdam grote voordelen op lange termijn.

De gemeente kan enkele problemen gemakkelijk oplossen.

- ✓ De dreiging met een verhoging voor wie niet overstapt kan gewoon van tafel. De WOZ-waarde 2014 is dan bepalend voor de eeuwigdurende toekomst. Dat is conform de belofte in het startdocument van het huidige college dat de toekomstige waardeinstijgingen (en -dalingen) voor de erfpachter zijn². Alleen de inflatie wordt doorberekend. Een permanente aanpassing van de grondwaardeberekeningen in de toekomst is niet nodig. Wel moeten de blinde vlekken worden opgevuld.
- ✓ De veel te hoge grondwaarden kunnen worden bijgesteld door een redelijk verloop van de grondquote te kiezen, gerelateerd aan de WOZ-waarde per m². Daarbij hoort voorts een depreciatiefactor van 40%, zoals deze in de praktijk gebruikelijk is. Hierbij kan de gemeente afstappen van het complexe verhaal van buurtstraatquotes en van onterecht lage opstalwaarden. Het lijkt logisch om aan de onderkant aan te sluiten bij de grondwaarden voor sociale huurwoningen. Onderstaande figuur geeft een indicatie van het verschil (exclusief depreciatie).



² Het Startdocument Eeuwigdurende Erfpacht stelt "In tegenstelling tot het huidige erfpachtstelsel, waarbij de canon/afkoopsom eens in de 50 jaar opnieuw wordt vastgesteld, zijn bij eeuwigdurende erfpacht de grondwaardeveranderingen, positief of negatief, die in de tijd optreden voor rekening van de erfpachter." (B&W Amsterdam, 2015)

- ✓ De feitelijke grondwaardeherzieningen en grondwaarden bij splitsingen uit het recente verleden zijn maatgevender en bieden meer inzicht om een redelijk niveau van grondquotes te bepalen. Met deze grondquotes, gerelateerd aan de WOZ-waarde per m², bespaart de gemeente zichzelf en de erfpachter een nodeloos ingewikkeld en ondoorzichtig systeem van jaarlijks aan te passen buurtstraatgrondquotes.
- ✓ Het eventueel afkopen van canonbetalingen blijkt in de huidige voorstellen onaantrekkelijk. Dat is een vreemd uitvloeisel van verschillen in methoden van doorrekening. De keuze tussen afkopen of canonbetaling zou hiervoor neutraal moeten zijn. Het kan in het belang van zowel gemeente als erfpachter zijn om de afkoop van erfpacht te faciliteren. Dat betekent dat reële afkoopbedragen moeten worden bepaald, waarin toekomstige kasstromen constant worden gemaakt. Uit het grote verschil tussen wel of niet afkopen voor de gemeentelijke totaalopbrengst blijkt dat dit nu niet het geval is.
- ✓ In 2000 is de overstap gemaakt naar residueel rekenen, waarbij het gros van de erfpachters de grondwaarde heeft afgekocht. Hier past het niet om de grondwaarde weer opnieuw compleet in rekening te brengen: de overstap zou zich hooguit moeten beperken tot een eventuele waardeontwikkeling, die veel beperkter van aard is.

2 De voorgestelde overstap naar eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam

De gemeente Amsterdam heeft voorstellen gedaan voor de 191.000 woningen met voortdurende erfpacht om over te stappen naar eeuwigdurend. We zien dat de gemeente op drie onderdelen nadrukkelijk is afgeweken van de eerdere voorstellen van de grondwaardecommissie:

1. De opstalwaarde is flink opwaarts gecorrigeerd;
2. De verouderingsfactor is vervallen, deze was onhanteerbaar;
3. Het residueel rekenen is vervangen door grondquotes (die de gemeente buurtstraatquotes noemt).

Dit is positief, op deze onderdelen ziet de Vereniging Eigen Huis de eerder uitgebrachte kritiek ten dele verwerkt. Maar de nu voorgestelde opstalwaardeberekening vertoont nog steeds ernstige gebreken.

Veel erfpachters zijn de huidige voorstellen toch rauw op het dak gevallen. De gemeente rekent zichzelf hoge grondwaarden toe en verdubbelt deze als de erfpachter niet snel overstapt. Bij zo'n afgedwongen vrijwillige overstap verliest de erfpachter waarschijnlijk de rechten die hij aan het lopende contract kon ontlenen.

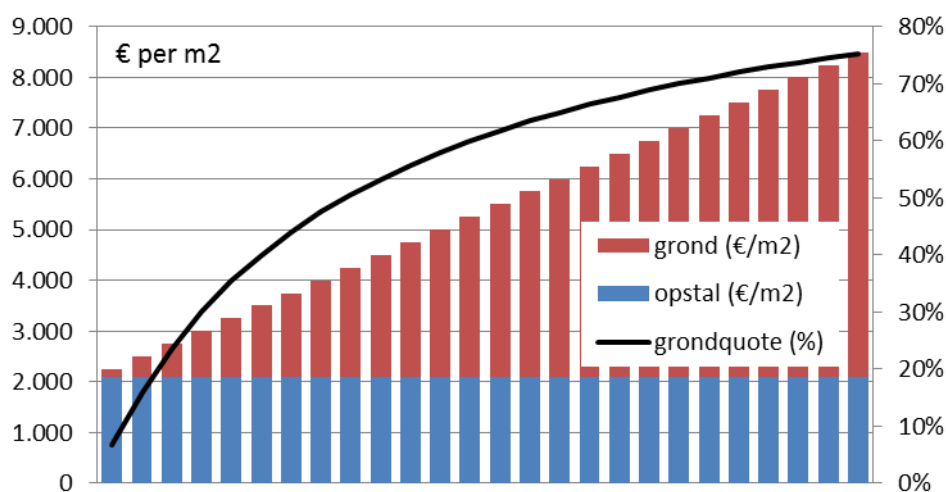
De grondwaarde bepaalt de gemeente door van de WOZ-waarde een door de gemeente bepaalde gestandaardiseerde opstalwaarde af te trekken. Hiermee worden alle extra's die de woning bevat, maar bijvoorbeeld ook de fundering veronachtzaamd en zo feitelijk onteigend: de erfpachter kan ze weer terugkopen of -huren door op basis van de grondwaarde erfpachtcanon te betalen of deze betaling af te kopen.

En de hiervan afgeleide buurtstraatquotes lopen enorm uiteen. Bovendien is dat van een overdreven complexiteit, met 169 pagina's 'buurtstraten'. De kleine verschillen tussen delen van straten suggereren een precisie die er niet is.

Ten onrechte stelt de gemeente de opstalwaarde gelijk aan de herbouwwaarde, waarbij ook nog eens deze herbouwwaarde wordt misbruikt om de depreciatiefactor met nog eens 60% te reduceren (van 25% naar 10%, terwijl in de praktijk 40% gebruikelijk is). De gemeente heeft in 2011 eenzijdig besloten 25% te hanteren in plaats van 40%, mogelijk als crisismaatregel. De depreciatiefactor reduceert de grondwaarde in deze markt van met elkaar verbonden erfverpachter/bloot eigenaar en erfpachter.

De gestandaardiseerde opstalwaarde blijkt weinig te variëren tussen de verschillende woningen en appartementen in de verschillende stadsdelen. Dit heeft tot gevolg dat ruimtelijke verschillen in WOZ-waarde onevenredig sterk doorwerken in de buurtstraatquote (BSQ), namelijk voor bijna 100%: iedere extra euro WOZ is een extra euro grondwaarde.

Figuur 1 Verloop van WOZ-waarde en grondwaarde in de voorgestelde eeuwigdurende erfpacht (appartementen)



Ook in de tijd ontstaan grote onevenwichtigheden, bijvoorbeeld wanneer de WOZ-waarde 2014 wordt vervangen door die van 2017. Die laatste zal 35% tot 40% hoger zijn en de verhoging wordt geheel toegewezen aan een stijging van de grondwaarde, die dan meer dan verdubbelt. De woningbezitter heeft het nakijken.

De conclusie moet worden getrokken dat het voorgestelde stelsel onevenwichtig is, zowel in tijd als in ruimte. Sommige erfpachters zijn mogelijk gunstig af met het voorstel, velen zeker niet.

De overgang naar eeuwigdurend zou het ook gemakkelijker moeten maken om de erfpacht af te kopen. Dat blijkt echter volgens de gemaakte doorrekeningen veel onaanrekkelijker te zijn dan de canonbetaling die pas ingaat na afloop van de tijdvakken van de voortdurende erfpacht. Dat komt er dan in de praktijk op neer dat vooral toekomstige woningkopers met de veel hogere lasten worden geconfronteerd: de gemiddelde herzieningsdatum ligt decennia verder.

2.1 De doorrekening voor heel Amsterdam

Het is vreemd om een stelsel openbaar te maken dat volgens doorrekening van de Rebelgroep 87% duurder zal zijn dan het huidige stelsel van voortdurende erfpacht. Hoe die uitkomst tot stand is gekomen is lastig te achterhalen, en daar zal verder ook weinig interesse voor zijn. Op zo'n stelsel zit immers ook niemand te wachten.

B&W heeft hier een oplossing voor bedacht, namelijk een bevrozing van het stelsel door uit te gaan van de WOZ-waarde van 2014 in plaats van 2017. Dat zou volgens de Rebelgroep 22% goedkoper zijn in plaats van 87% duurder. *Now we are talking*, is dan misschien de eerste reactie. B&W wil echter dat u dan wel snel praat, want het aanbod geldt tot eind 2017, terwijl pas medio 2017 er een definitieve regeling zal zijn. *'Stop over op de eeuwigdurende erfpacht of ik schiet'*, lijkt het devies.

De overstap is geheel vrijwillig. De haast om dat dit jaar te doen is dan nergens voor nodig. Want het blijkt dat bij de doorrekening men veronderstelt dat voor 90% van de erfpachters de overstap pas feitelijk effect krijgt wanneer het tijdvak van voortdurende erfpacht afloopt³. Dan gaat men de canon voor eeuwigdurende erfpacht betalen. Misschien is dat voor een enkeling in de komende jaren, maar pas over 10 jaar gaat het om grotere aantallen en de gemiddelde datum van overgang ligt ergens tussen 2048 en 2058. Waarom dan zo'n haast om over te stappen?

Tabel 1: Verschil in netto contante waarde tussen beide stelsels over in totaal 191.000 erfpachtrechten

NCW 2016 - 100 jaar (bedragen in mln euro)	In absolute bedragen (€)	% t.o.v. voortdurend
Voortdurende stelsel	4.326	100%
Eeuwigdurende stelsel 100% tussentijdse overstap 2017	3.374	78%
Eeuwigdurende stelsel 100% overstap einde tijdvak	8.072	187%

Bron: Rebel

Het blijkt echter ook dat zo'n uitgestelde overgang van voortdurend naar eeuwigdurend voor de erfpachter essentieel is om er misschien voordeel van te hebben. Want als iedereen direct de eeuwigdurende erfpacht zou willen afkopen dan kost dat de erfpachters geen 3,4 miljard voor 190.000 woningen maar 6,6 miljard.

Dat kunnen we vrij simpel afleiden uit de berekeningen van de Rebelgroep. De Rebelgroep geeft aan de afkoop voor 10% van de erfpachters 625 miljoen kost. Daarnaast rekent men een post van 358 miljoen voor verlenging van sommige voortdurende erfpachtcontracten van 50 naar 100 jaar⁴. Afkoop voor alle erfpachters komt dan op 10 x 625 miljoen + 358 miljoen = 6,6 miljard. Bij de 3,4 miljard is sprake van meerdere gunstige factoren in de doorrekening op langere termijn, die deels optisch zijn (zoals een 1% hogere discontovoet) en een stevig verschil maken. En het kan nog goedkoper: als niemand afkoopt is de toekomstige opbrengst 3,0 miljard (netto contant nu).

De opbrengst van 6,6 miljard is ruim 50% meer dan het voortdurende stelsel de erfpachter de komende 100 jaar kost. Met wel als voordeel dat ook de eeuw daarna is afgekocht. Dit rechtvaardigt echter geen prijsverschil van 50%. Afhankelijk van de gehanteerde disconteringsvoet gaat het hooguit om pakweg 10%

³ De veronderstelling is dat 10% de erfpacht afkoopt. Het mag duidelijk zijn dat invoering onder de conditie dat de overgrote meerderheid een jaarlijkse erfpachtcanon blijft betalen in elk geval de erfpachtambtenaren in het zadel houdt: de lange termijn administratiekosten blijven. Het doel van een situatie die lijkt op eigendom ligt dan ver achter de horizon.

⁴ Door deze verlenging wordt de overstap naar het eeuwigdurende stelsel 50 jaar uitgesteld, hetgeen voor de meesten voordeliger zal zijn.

Dit roept de vraag op hoe het komt dat de eeuwigdurende erfpacht zo duur moet zijn. Dat is het gevolg van de manier waarop de gemeente Amsterdam de grondwaarde berekent voor de eeuwigdurende erfpacht.

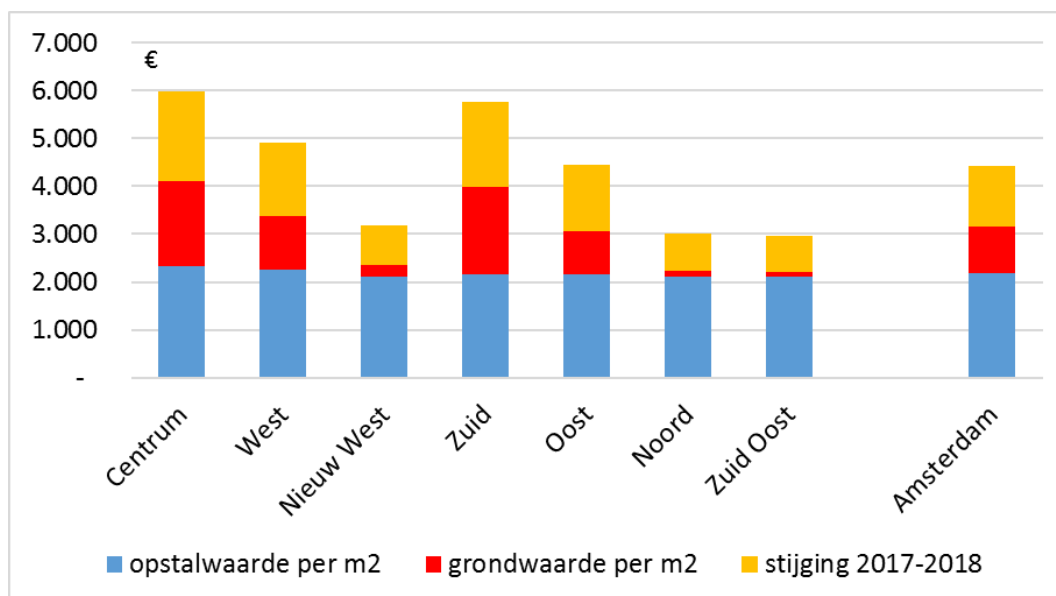
2.2 WOZ-waarde, opstalwaarde en grondwaarde

De grondwaardecommissie (GWC) adviseerde de gemeente om de grondwaarde te bepalen vanuit de WOZ-waarde van woningen. De grondwaarde is die WOZ-waarde na aftrek van de opstalwaarde: de waarde van het gebouw op die grond. Volgens de GWC bedroeg die opstalwaarde zo'n € 1.100 per m² woning, enigszins variërend naar woningtype. Onze kritiek dat hierbij geen rekening werd gehouden met BTW op grond- en bouwkosten, bijkomende kosten van het bouwen en bijzondere aspecten van woningen heeft de gemeente ten dele verwerkt. De gemiddelde opstalwaarde is verhoogd naar ongeveer € 2.100 per m², maar met een paar vreemde aanpassingen. De gemeente meent te kunnen volstaan met een opstalwaarde voor herbouw van de woning, de zogeheten herbouwwaarde. Daarom blijft de fundering buiten beschouwing. En door standaardwaarden voor woningen en appartementen te hanteren blijven ook een heleboel andere elementen in de woning buiten beeld: naast de fundering ook investeringen in de kwaliteit van de woning, van parket tot luxe keukens en (tweede) badkamers, zonnepanelen, uitbouwen, dakterrassen, grote balkons, kelders en souterrains, bergingen buiten de woning, tuinaanleg en –inrichting etc. Het zijn elementen die via verkoopprijzen van woningen doorwerken in de WOZ-waarde en nu niet zijn opgenomen in de opstalwaarden. Deze delen van de opstal worden zo feitelijk onteigend door ze te beschouwen als onderdeel van de grond(waarde). De erfpachter mag ze weer terugkopen of –huren.

De grondwaarden naar stadsdeel

De methode die de gemeente hanteert om vanuit WOZ-waarde, peildatum 1-1-2014, en geschatte opstalwaarde de grondwaarde te bepalen geeft grote verschillen tussen de stadsdelen. Dat kunnen we afleiden uit de notitie over *de verschillen tussen de WOZ-waarde en het Grondprijsbeleid 2016*. Onderstaande figuur laat dit zien voor appartementen:

Figuur 2. Grondwaarde afgeleid van WOZ-waarde, door aftrek opstalwaarde, peildatum 2014 en 2017 (alleen appartementen)



In de stadsdelen buiten de ring is de grondwaarde een fractie van die binnen de ring. Voor die stadsdelen is de overstap naar eeuwigdurend bij appartementen mogelijk voordelig, binnen de ring gaat dit met hoge kosten gemoeid.

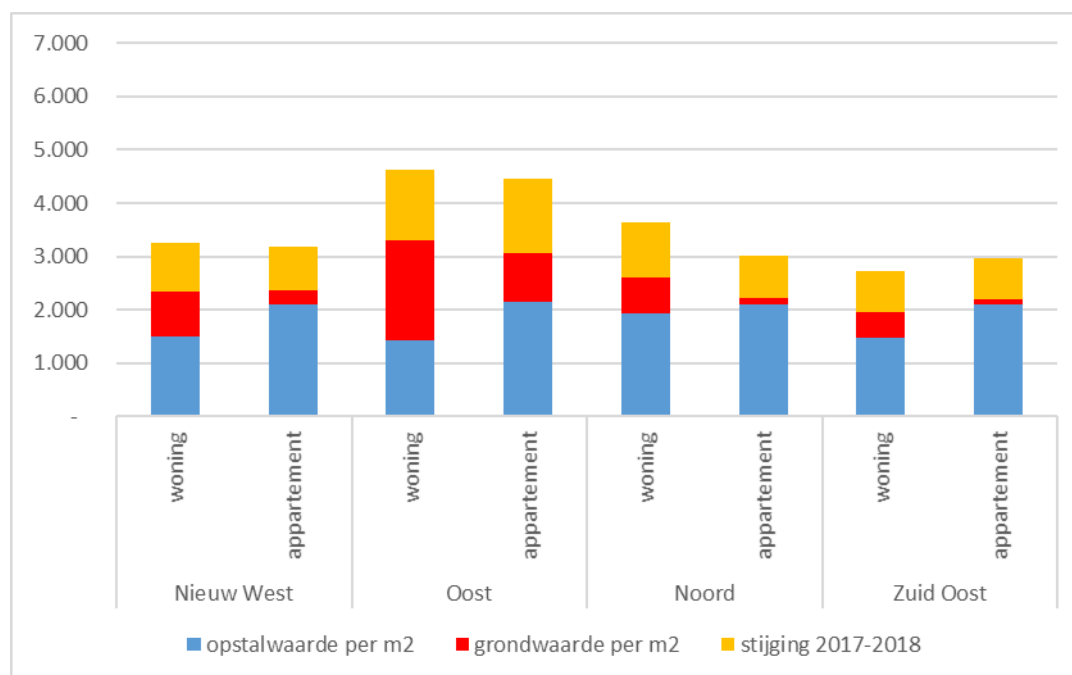
Indien geen gebruik wordt gemaakt van de snelle overstap wordt in 2018 de grondwaarde mogelijk al fors hoger. De Rebelgroep verwacht een verschil van 40% in WOZ-waarden⁵. De WOZ-waarden binnen de ring zullen daarbij harder zijn gestegen dan daarbuiten. Omdat tussen 1-1-2014 en 1-1-2017 de bouwkosten onveranderd zijn, werkt deze stijging van WOZ-waarden in de rekentechniek van de gemeente volledig door in de grondwaarden⁶. Het effect daarvan is dat gemiddeld de grondwaarden van appartementen over drie jaar met 130% stijgen. Binnen de ring is dat met ongeveer 100%, daarbuiten met een factor 4 tot 9 (zie figuur 2). Dat laatste komt door de erg lage waarden in 2014.

De grondwaarden van woningen zijn volgens de gemeente fors hoger dan die voor appartementen, althans in de stadsdelen waar voldoende woningen voorkomen (Centrum, West en Zuid ontbreken hierbij). Dit is vooral een effect van veel lagere opstalwaarden per m2. De niet meegerekende fundering, tuin en berging en andere elementen tellen hier zwaarder door.

⁵ De meest recente CBS-cijfers geven een sprong van 37,5% van laatste kwartaal 2013 naar laatste kwartaal 2016.

⁶ De CBS-ouputindex voor bouwkosten is in het derde kwartaal 2016 nagenoeg gelijk aan die van eind 2013, begin 2014. Deze index zal het meest bepalend zijn voor de opstalwaarde.

Figuur 3 Verschillen in grondwaarden voor woningen en appartementen in een aantal stadsdelen: voor woningen soms een veelvoud van de appartementen



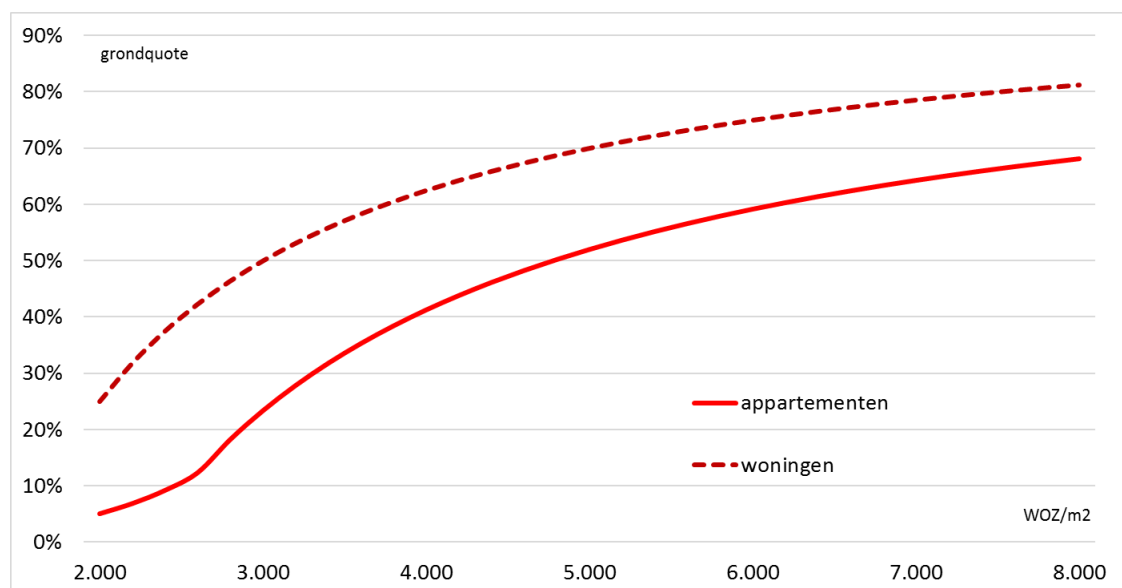
Grondwaarden en grondquotes

De grote verschillen in grondwaarden in 2014 zijn vertaald in sterk uiteenlopende grondquotes in de onderscheiden stadsdelen. Voor appartementen lopen deze uiteen van minimaal 5% in Nieuw-West, Noord en Zuidoost tot 62% in delen van Zuid. Het minimum van 5% is normatief bepaald: het kan zijn dat de WOZ-waarde onder de geraamde opstalwaarde ligt. Voor woningen varieert de grondquote van 15% tot maar liefst 85%.

De gemeente heeft een groot aantal grondquotes berekend, maar de variatie ervan is binnen afzonderlijk buurten gering. Dat is een gevolg van de beperkte variatie in opstalwaarden. In de zogeheten buurtstraatquotes hanteert de gemeente nog een marge van 5 punten. Aan de onderkant is dat een marge van 100%, tussen 5 en 10, aan de bovenkant marginaal, zo'n 6%, tussen 80 en 85.

Door de vrij gestandaardiseerde wijze van opstalwaardeberekening kan het onderstaande beeld van grondquotes worden afgeleid, dat de gemeentelijke BuurtStraat-Quotes weergeeft in relatie tot de WOZ-waarde per m2.

Figuur 4 De grondquotes die de gemeente hanteert gerelateerd aan de WOZ-waarde per m2, voor woningen en appartementen



Opstalwaarden

De sterk uiteenlopende grondwaarden en grondquotes zijn een direct gevolg van de geringe variatie in opstalwaarden per m2. Deze opstalwaarden zijn ontleend aan 'kale' woningen: standaard nieuwbouw met nauwelijks variatie naar kwaliteit van de woningen. Voor woningen zijn de opstalwaarden een stuk lager dan voor appartementen.

De opstalwaarde wordt door de gemeente eenzijdig bepaald als herbouwkosten. Dat wordt gebruikt als argument om de kosten van de fundering hier niet in te betrekken. Door van herbouwkosten uit te gaan berekent men de waarde van bebouwde grond. Door elementen weg te laten in de berekening, zoals fundering en bijzondere aspecten van de woning wordt de opstalwaarde lager en de grondwaarde hoger, waarbij deze door de erfpachter gemaakte kosten worden weggestreept. In het algemeen geldt dat naast de fundering ook investeringen in de kwaliteit van de woning, van parket tot luxe keukens en (tweede) badkamers, zonnepanelen, uitbouwen, dakterrassen, grote balkons, kelders en souterrains, bergingen buiten de woning, tuin-aanleg en -inrichting etc. die via verkoopprijzen van woningen doorwerken in de WOZ-waarde niet zijn opgenomen in de opstalwaarden. Deze delen van de opstal worden zo feitelijk onteigend door ze te beschouwen als onderdeel van de grond. Bovendien betaalt de erfpachter bij gronduitgifte ook direct de 21% BTW over de grondprijs, zodat de gemeentelijke grondwaarde daarvan moet worden geschoond.

Daarentegen worden wel de sloopkosten van de opstallen gerekend (onbekend hoeveel dit is), maar zonder verwijdering van de fundering. Zo krijgt men volgens de gemeente de waarde van de grond waarop een identieke woning kan worden teruggebouwd. De verrekening van sloopkosten wordt vervolgens gebruikt als argument om de depreciatiefactor terug te brengen van 25% naar 10%. Bij hoge grondquotes en grondwaarden is dit waarschijnlijk zeer onvoordelig.

Hoe deze (her)bouwkosten zijn bepaald, door wie en met welke woningtypen is mistig. De stukken voor de inspraak geven hierover geen informatie. Dat geldt helemaal voor de wijze waarop bijzondere kwaliteit van het vastgoed doorwerkt in de WOZ-waarde. Wel valt iets af te leiden uit de ORTEC-rapportage hierover. Hierbij komt naar voren dat er sprake is van een extreme spreiding van bijkomende kosten (18% tot 46% voor woningen, 22% tot 50% voor appartementen), die echter niet blijkt uit een variatie in opstalwaarde per m². De opslagen voor 'historische' en 'karakteristieke' appartementen zijn niet te volgen (3,6 tot 13,7%), voor woningen worden ze niet toegepast en verder is ook niet duidelijk waar wel of niet sprake is van deze aspecten: deze blijft beperkt tot een niet verder toegelichte wijk A.

Ons inziens zou als men gebruik maakt van deze opstalwaarden gerekend moeten worden met adequate bedragen voor vervangende nieuwbouw op de locatie. Dat is inclusief de fundering. En dat is inclusief alle bijzondere onderdelen van de betreffende woning. Door hiervan te abstraheren worden duurdere woningen te laag geschat en mogelijk ook goedkopere woningen te duur. Dat verklaart dat de gemeente tot een grote bandbreedte in grondwaarden en grondquotes komt. Ook het midden van waarnemingen binnen een gebied werkt dan fouten eerder in de hand dan dat ze worden gecorrigeerd: bij een betere toerekening van opstalwaarden zullen de grondwaarden en grondquotes immers meer gaan convergeren.

Een betere berekening van de opstalwaarde betekent niet vanzelfsprekend dat dan een goede grondwaarde wordt berekend. De veronderstelling dat het residu tussen WOZ- en opstalwaarde de grondwaarde is, blijft voor bestaande woningen aanvechtbaar. De erfpachter loopt het risico dat hij allerlei extra investeringen in de toekomst moet doen om zijn woningwaarde in stand te houden. Funderingsherstel, vervangingsinvesteringen, verduurzaming: dat is allemaal nodig voor het waardebehoud. Uit de erfpachtsakte vloeit niet automatisch voort dat dit 100% voor de grondeigenaar is. Met grondquotes

2.3 Liever echte maar redelijke grondquotes

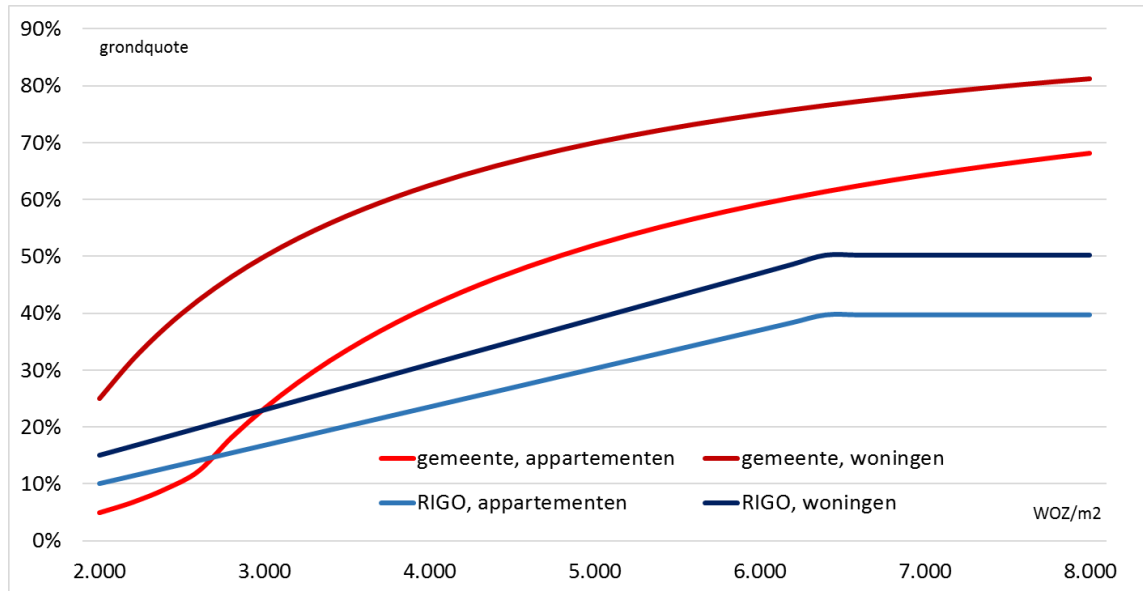
In naam werkt de gemeente nog met een residuele grondwaardeberekening als grondslag voor grondquotes. Door de grove benadering van de opstalwaarden enerzijds en vervolgens een overdreven uitwerking in minutieuze BuurtStraatGrondQuotes wordt een schijnprecisie gewekt die zijn doel voorbij schiet. Feitelijk is sprake van een afgeleid grondquote-systeem, waarbij de grondquotes veel te sterk uiteenlopen.

In de reactie van ORTEC wordt aangegeven dat de variatie in WOZ-waarde een indicator kan zijn van kwaliteitsverschillen in de opstal. Deze heeft geen zichtbare uitwerking gekregen in de BSQ, integendeel: verschillen in WOZ-waarden vertalen zich geheel in de grondwaarden.

Het is echter gebruikelijk om door met grondquotes te werken een redelijke verdeling tussen grond en opstal te bewerkstelligen. Die worden dan naarmate de WOZ-

waarde hoger is automatisch lager dan de gemeente Amsterdam voorstelt. In onderstaande figuur geven we een indicatie onzerzijds die is afgeleid van de praktijk in veel andere gemeenten en ook beter aan zal sluiten bij de erfpachtherzelingen zoals deze tot nog toe worden gedaan.

Figuur 5 Een redelijk alternatief voor de gemeentelijke grondquotes



Het gaat hierbij om grondquotes voor het toepassen van depreciatie. De gemeente rekent daarvoor nu 10%, ons inziens is er geen reden om af te wijken van de gebruikelijke 40%, bij een juiste bepaling van opstalwaarden.

Met de gemeentelijke rekenmethode rekent de gemeente zich nagenoeg alle waardeverschillen en nagenoeg de hele waardeontwikkeling van woningen toe. Iemand die zijn fundering heeft hersteld ziet deze terug in zijn grondwaarde. De kwaliteit van een monument verdwijnt in de grondwaarde. De prijsopdrijving door hypotheekrenteaf trek en lage rente zakt in de grondwaarde. Het betekent dat woningeigenaren dit alles dubbel gaan betalen.

Het enige lichtpunt is dat de WOZ-waarde niet de precisie heeft om alle kwaliteitsverschillen te meten. Maar dat heeft niet tot gevolg dat ze verdwijnen, maar worden uitgemiddeld over de omgeving en dan in de grondwaarde van de burens terecht komen. Dit zijn allemaal argumenten waarom grondquotes zodanig moeten worden bepaald dat er een redelijke verdeling is tussen grond en opstal. Het residueel rekenen gaat hier geheel aan voorbij.

2.4 De ene woningeigenaar is de andere niet

Het voorgestelde stelsel raakt bijna 200.000 woningen. De situatie van woningeigenaren verschilt enorm. Zo'n 40% betreft particuliere huurwoningen en nog te verkopen corporatiewoningen. De meesten zijn echter opstaleigenaar-bewoner. Ouderen die van hun pensioen leven en de crisis zijn doorgekomen kunnen aardig in de war raken van de gemeentelijke rekentool. Dat terwijl ze juist veel langer thuis moeten

blijven wonen. De afgelopen tijd zijn veel woningen op erfpacht tegen hoge prijzen verkocht. Al die woningeigenaren en woningkopers hebben de gemeentelijke BSQ's niet ingecalculerd. Niemand had ook zo'n uiteenlopend beeld kunnen bevroeden. Het blijkt dat de aangeboden rekentool niet helpt omdat het verschil met het voortdurende stelsel onbekend is en blijft. De woningeigenaar heeft dus geen idee wat te doen met de grote te betalen bedragen die worden voorgetoverd.

De gemeente stelt dat men dat had kunnen weten en dat ook makelaars, notarissen en banken hadden kunnen waarschuwen. Maar tot nog toe is de overstap naar eeuwigdurend echter altijd gepresenteerd en gezien als een positieve ontwikkeling. In het huidige voorstel is het enige positieve element voor velen dat men de gevolgen naar de verre toekomst kan schuiven, althans degenen die nog een flink voortdurend tijdvak voor de boeg hebben. In dat opzicht heeft de eeuwigdurende erfpacht echter weinig meer te bieden dan het voortdurende, waarin dat ook al zo was.

Terwijl de gemeente al jaren werkt aan een verbetering van het stelsel en nu op versie 2.1 is aanbeland heeft de gemeente niet actief woningeigenaren en woningkopers voorgelicht, c.q. gewaarschuwd. Wel zijn intussen allerlei voor de erfpachters nadelige aanpassingen doorgevoerd in het voortdurende stelsel en worden ook nieuwe voorgesteld:

De afgelopen jaren zijn de canonpercentages, zowel bij tussentijdse aanpassingen als bij herziening flink verhoogd. De gemeente heeft depreciatie rond 2011 verlaagd van 40% naar 25%. De gemeente leest nu opeens in de AB2000 en eerder in plaats van grondwaarde "erfpacht-grondwaarde", een eigenstandige herdefiniëring die het belangrijkste handvat moet zijn om na 50 jaar opnieuw te gaan rekenen. Bij afkoop onder AB2000 heeft de erfpachter namelijk de residueel bepaalde grondwaarde betaald. Bij de vervanging van de AB1994 door de AB2000 is de optie van het 'verlengde tijdvak', afkoop voor 100 jaar in plaats van 50 jaar vervallen.

In het huidige voorstel wordt ook de grondwaardebepaling bij herziening van voortdurende erfpacht drastisch gewijzigd. Ook wordt gedreigd de mogelijkheid van vervroegde herziening van erfpacht, bijvoorbeeld indien de hypotheekverstrekking een probleem zou vormen, te laten vervallen.

Al deze veranderingen zijn in het nadeel van de erfpachter in het voortdurende stelsel. Dat maakt ze mogelijk wel juridisch aanvechtbaar, gezien de uitspraak van de Hoge Raad in het proces van SEBA tegen de gemeente Amsterdam

Door ook nu op geen enkele wijze zich vooraf rekenschap te geven van de potentiële gevolgen en problemen voor de Amsterdamse erfpachters en door niet aan te geven hoe daar mee om te gaan brengt de gemeente grote schade toe aan het door ieder gewenste perspectief van een verbetering van het erfpachtstelsel. Het collegeakkoord stelde nog:

"We gaan het erfpachtstelsel radicaal vernieuwen. In plaats van voortdurende erfpacht komt er een systeem van eeuwigdurende erfpacht. Hiermee creëren we een toekomstbestendig en transparant systeem, dat eerlijker is voor de erfpachter. We gaan het zo inrichten dat de gemeente er op korte termijn geen financieel nadeel van heeft."

Het stelsel dat wordt voorgesteld is niet eerlijk voor de erfpachter en levert de gemeente Amsterdam grote voordelen op lange termijn.

In een eerdere analyse van het eeuwigdurend stelsel hebben we aangegeven wat vanuit de erfpachter gezien een reële overgang naar het eeuwigdurende stelsel zou zijn⁷. We herhalen dit hier nog maar weer voor de contracten op basis van de AB2000, de oudere contracten kunnen met een herziening naar AB2000 dan daarbij aansluiten:

2.5 ‘Eenvoudig’ van AB 2000 naar AB 2016

Een 2/3 meerderheid van de Amsterdamse erfpachtcontracten valt onder de AB2000, waarbij bijna 85% de erfpacht voor 50 jaar heeft afgekocht. Kenmerkend voor deze contracten is dat de erfpachter bij afkoop de residuele grondwaarde heeft betaald. De gemeente Amsterdam heeft hierbij niet inzichtelijk kunnen maken dat deze 50-jarige afkoopbedragen minder zouden zijn dan de residuele grondwaarde. Voor deze gevallen is dan niet goed uit te leggen dat men moet bijbetalen voor de eeuwigdurende erfpacht: de grondwaarde is immers al betaald. Kunstmatig herdefinieert de gemeente deze grondwaarde als “*erfpachtgrondwaarde*”, een alternatieve werkelijkheid.

Omdat de AB 2000 zijn gebaseerd op de residuele grondwaarde zou bij de overgang naar het eeuwigdurende stelsel een kosteloze omzetting van de erfpachtakte voor de hand liggen, of hooguit een vergoeding voor de grondwaardeontwikkeling in plaats van de totale grondwaarde. Dit betreft in elk geval de afgekochte erfpacht, die meer dan 50% van alle bestaande erfpachtwoningen betreft. Als alternatief is het in veel gevallen gunstige verlengde tijdvak van de AB1994 ook voor de erfpachters onder de AB2000 nog opeisbaar.

De canonbetalers (zo’n 16% bij de AB2000) zou men in de gelegenheid kunnen stellen door afkoop van hun huidige canonverplichtingen over te gaan naar eeuwigdurend. Hieronder is echter ook een aanzienlijke groep die recent heeft kunnen profiteren van zeer lage canonpercentages. Die zouden zichzelf hiermee benadelen. Maar dit is te ondervangen door de te verwachten kasstroom van canonbetalingen constant te maken.

In beide gevallen speelt een eventueel effect van nieuwe grondwaarden en canonpercentages dan geen rol meer. De nu voorgestelde uitwerking van de gemeente is voor al deze erfpachters voornamelijk onhaalbaar. Het canonpercentage bij herziening

⁷ RIGO, “Eeuwigdurende erfpacht, een worsteling in Amsterdam 2.0”, mei 2016.

onder AB2000 is een fractie van het voorgestelde canonpercentage bij eeuwigdurende erfpacht⁸. In de loop der tijd kan dit natuurlijk anders worden. In combinatie met de hoge grondwaarden is het niet waarschijnlijk dat voor hen het in deze eeuw ooit het geval zal zijn dat de eeuwigdurende erfpacht voordeliger wordt.

⁸ Maar ook dit heeft B&W vlak voor de publicatie van de plannen voor eeuwigdurend opgehoogd naar tenminste 3% voor de geïndexeerde canon, sterk in afwijking van de praktijk tot eind 2016. Sinds 2015 lag dit rond 1% en sinds 2012 lager dan 3%.