

CONVERSIE, TEGEN WELKE PRIJS?

VERKENNING VAN DE ERFPACHTCONVERSIE IN AMSTERDAM.



G.M. Boef MSc RE | MRE 2013-2015

19 april 2017

CONVERSIE, TEGEN WELKE PRIJS?

VERKENNING VAN DE ERFPACHTCONVERSIE IN AMSTERDAM.

G.M. Boef MSc RE | MRE 2013-2015

19 april 2017

AMSTERDAM SCHOOL OF REAL ESTATE

Jollemanhof 5 (Huys Azië)

1019 GW Amsterdam

W. van der Post MSc | Amsterdam School of Real Estate

P.C.J.P. Nelisse PhD FRICS | Colliers International

VOORWOORD

Tijdens een vakantie in Griekenland, in de zomer van 2013, besloot ik op het allerlaatste moment alsnog deel te nemen aan de Master of Real Estate (MRE) aan de Amsterdam School of Real Estate (ASRE). Met veel plezier kijk ik terug op deze intensieve periode waarin studie en werk gecombineerd moesten worden.

Vol goede moed ging ik in 2015 aan de slag met een onderzoeksopzet. Door familieomstandigheden werd 2015 een bijzonder moeilijk jaar, het schrijven van een masterscriptie had daardoor geen prioriteit meer en verdween naar de achtergrond. In 2016 heb ik de draad weer opgepakt en het onderwerp enigszins moeten bijstellen. De gemeente zou namelijk medio 2016 de overstapregeling presenteren. Dit werd uiteindelijk begin januari 2017. U zult zich afvragen waarom erfacht? In mijn werk kwam ik regelmatig met erfacht in aanraking en kreeg daardoor mijn aandacht. Van waarderingsvraagstukken tot disputen tussen erfacht en erfverpacht. De theorie lijkt eenvoudig, de praktijk blijkt weerbarstig. Gaandeweg kreeg ik in de gaten hoe complex de materie rondom erfacht eigenlijk is. Ook de gemeente Amsterdam die toch ruim een eeuw aan ervaring heeft met het fenomeen erfacht, deze notabene zelf geïntroduceerd heeft, worstelt zichtbaar met de erfachtconversie.

Het heeft er alle schijn van dat de overstapregeling, in wellicht enigszins aangepaste vorm, er medio 2017 gaat komen. Wat de gevolgen voor de commerciële vastgoedmarkt precies zullen zijn is onzeker. Eén ding is wel zeker erfacht die kiezen voor een conversie naar eeuwigdurende erfacht zijn verlost van de onzekerheid die voortdurende erfacht met zich meebrengt. Helemaal verlost van het fenomeen erfacht zijn zij echter niet, daarvoor zou de gemeente afstand moeten doen van de blote eigendom. Wie weet komt het er ooit nog eens van. De invoering van eeuwigdurende erfacht is in ieder geval een goede stap in die richting.

Wim van der Post en Paul Nelisse wil ik bedanken voor hun deskundigheid en adviezen. Pieter Stam en Etienne Koning wil ik bedanken voor het kritisch doorlezen van conceptversies en het voorzien van commentaar. Alle deelnemers aan de expertmeeting wil ik bedanken voor hun bereidheid tot deelname en waardevolle bijdrage in de boeiende discussie over dit complexe onderwerp. Mijn werkgever Troostwijk wil ik bedanken voor de tijd en ruimte om deze studie te volgen.

Tot slot: niets meer dan lof voor Manon die iedere dag door mij geconfronteerd werd met de erfachtperikelen in Amsterdam.

Amsterdam, 19 april 2017

Maarten Boef | MRE 2013-2015

MANAGEMENTSAMENVATTING

Amsterdam heeft medio 2016 eeuwigdurende erfpacht ingevoerd voor nieuwe gronduitgifte. Een hervorming van een geheel erfpachtstelsel is pas compleet wanneer bestaande erfpachters de mogelijkheid wordt geboden om over te stappen (converteren) naar het nieuwe stelsel. Hiertoe heeft de gemeente begin januari 2017 een overstapregeling gepresenteerd welke het voor erfpachters mogelijk moet maken om over te stappen.

Commercieel vastgoed beslaat slechts 5% van het totaal aantal rechten, maar is goed voor circa 50% van de erfpachtinkomsten. Gezien de grote belangen voor pachter en verpachter, zal de erfpachter zich afvragen of het verstandig is te converteren naar eeuwigdurende erfpacht. Na invoering komt jaarlijks een groot aantal van deze erfpachters in aanmerking voor de regeling. Erfpachters hebben op dat moment drie opties, te weten: (i) tussentijdse conversie naar eeuwigdurende erfpacht (AB 2016), (ii) conversie einde tijdvak naar eeuwigdurend erfpacht (AB 2016) of (iii) geen conversie, opvolgend voortdurend tijdvak (AB 2000). Erfpachters zullen zich op basis van deze opties afvragen of ze er verstandig aan doen om over te stappen en op welke wijze een conversiemogelijkheid beoordeeld moet worden. Tevens geldt dat voor elk van deze drie opties een keuze gemaakt moet worden ten aanzien van de betalingswijze (jaarlijks canon betalen of vooruitbetalen van de canon).

De overstapregeling en de gevolgen van het overstappen naar het nieuwe stelsel zijn echter zeer diffuus. Dit onderzoek dient derhalve als handvat om inzichtelijk te maken of een conversie interessant kan zijn en hoe dit beoordeeld kan worden. Hiervoor is een beoordelingskader samengesteld. Op basis van een literatuuranalyse is een inventarisatie gemaakt van de aspecten die een rol spelen bij erfpachtconversies. De resultaten hiervan leveren de input van het beoordelingskader welke is opgebouwd rondom een kosten-batenanalyse waarbij de vraag: “wat is de prijs van een conversie (kosten) en wat krijgt de erfpachter daarvoor (baten)?” centraal staat. De keuze om te converteren wordt binnen de kosten-batenanalyse afgezet tegen de keuze om dat niet te doen. De erfpachter dient daarbij inzicht te verkrijgen in de hoogte van de conversieprijs, het te schatten waardeverschil van het erfpachtrecht voor en ná de conversie, het verschil in de ontwikkeling van de lasten voor en ná de conversie en op welke wijze een conversie gefinancierd kan worden.

Hoewel een conversie naar eeuwigdurende erfpacht voor erfpachters met commercieel vastgoed uiteindelijk een verstandige keuze lijkt, moet hiervoor wel een hoge prijs betaald worden. Zeker als de conversieprijs afgezet wordt tegen de andere opties: converteren per einde tijdvak of helemaal niet converteren en kiezen voor een opvolgend tijdvak onder het voortdurende stelsel. De overstapregeling is echter pas een succes als op grote schaal erfpachters met commercieel vastgoed zullen kiezen een conversie. De gemeente Amsterdam doet er dan ook verstandig aan de overstapregeling op enkele uitgangspunten te heroverwegen teneinde het voor deze groep erfpachters aantrekkelijker te maken. Vertalend naar een antwoord op de titel “CONVERSIE TEGEN WELKE PRIJS?” luidt dan ook: “zeker niet tegen elke prijs”.

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord.....	5
Managementsamenvatting.....	7
Inhoudsopgave.....	9
Lijst met figuren en tabellen	11
1 Introductie	13
1.1 Aanleiding.....	13
1.2 Probleemstelling	14
1.3 Doel- en vraagstelling.....	14
1.4 Afbakening	15
1.5 Onderzoeksopzet	15
1.6 Relevantie.....	16
2 Financiële aspecten van erfpacht	17
2.1 Achtergrond	17
2.2 Juridische aspecten.....	17
2.3 Taxatie erfpachtrechten.....	20
2.4 Grondwaardevaststelling.....	22
2.4.1 Grondprijsvorming	23
2.4.2 Waarderingsmethodieken	24
2.4.3 Waardering bebouwde grond.....	26
2.5 Canonvaststelling en afkoop	30
2.6 Resumé	33
3 Erfpachtconversie in de praktijk.....	35
3.1 Conversievormen	35
3.2 Conversieprijs	35
3.3 Resumé	39
4 Erfpachtconversie in Amsterdam.....	41
4.1 Toepassingsbereik overstapregeling.....	41
4.1.1 Dataverantwoording.....	41
4.1.2 Reikwijdte	41
4.1.3 Onderzoekspopulatie.....	44
4.2 Overstapregeling en aanvullend beleid.....	45

4.3	Analyse overstapregeling.....	47
4.3.1	Conversieprijs	47
4.3.2	Methodiek grondwaardevaststelling.....	49
4.3.3	Parameters	51
4.4	Beoordelingskader.....	56
4.4.1	Verschillenanalyse AB voortdurend - AB 2016.....	57
4.4.2	Invloeden conversie op erfpachtrecht.....	59
4.4.3	Conversieprijs	63
4.4.4	Conversiekeuze.....	67
4.5	Casestudie.....	69
4.6	Conclusies.....	73
5	Conclusies en aanbevelingen	74
5.1	Conclusies en aanbevelingen erfpachters.....	74
5.2	Reflectie.....	75
5.3	Aanbevelingen gemeente	75
	Bibliografie.....	77
	Bijlagen	79

LIJST MET FIGUREN EN TABELLEN

FIGUREN:

Figuur 1 Conceptueel model	15
Figuur 2 Juridische en fysieke allocatie	22
Figuur 3 Analyse frequentie en schaduwgrondwaarde CHET	45
Figuur 4 Geschatte waardegroei grond commercieel vastgoed (j-o-j mutatie)	53
Figuur 5 Retroperspectief discontovoet en canonpercentage	54
Figuur 6 Canonpercentages gemeente Amsterdam en MVA (2005-2016).....	55
Figuur 7 Beoordelingskader conversie	57
Figuur 8 Prognose canonverloop minimale canonpercentages CHET (AB 2000) versus AB 2016	61
Figuur 9 Verhouding jaarlijkse canonbetaling of vooruitbetaling onderzoekspopulatie (1980-2016).....	69
Figuur 10 Prognose canonverloop opties 1, 2 en 3	72

TABELLEN:

Tabel 1 Overzicht erfpachtconversie referentiegemeenten	36
Tabel 2 Verdeling erfpachtrechten naar waarde en erfpachtinkomsten (bedragen in miljoen euro).....	42
Tabel 3 Aantal rechten per AB binnen het toepassingsbereik van de overstapregeling	43
Tabel 4 Toepassingsbereik overstapregeling (bedragen in miljoen euro.)	43
Tabel 5 Onderzoekspopulatie (bedragen in miljoen euro).....	44
Tabel 6 Verdeling onderzoekspopulatie AB	57
Tabel 7 Verschillenanalyse AB opvolgend tijdvak.....	58
Tabel 8 Berekeningsresultaten optie 1: Tussentijdse conversie (t=0), eeuwigdurend (AB 2016)	64
Tabel 9 Berekeningsresultaten optie 2: Conversie einde tijdvak, eeuwigdurend (AB 2016)	65
Tabel 10 Berekeningsresultaten optie 3: Geen conversie, opvolgend tijdvak voortdurend (AB 2000)	66
Tabel 11 Beoordelingskader: kosten-batenanalyse	67
Tabel 12 Uitkomsten rekenvoorbeeld.....	67
Tabel 13 Kostenanalyse conversie casestudie.....	70

1 INTRODUCTIE

In Amsterdam werd grond voor het eerst in 1896 in tijdelijke erfpacht uitgegeven voor een maximale duur van 75 jaar (Gerson, et al., 1996). Diverse andere gemeenten waaronder Den Haag, Rotterdam en Utrecht volgden het voorbeeld van Amsterdam en voerden tevens een erfpachtstelsel in. In veel van die gemeenten is erfpacht echter inmiddels afgeschaft en heeft er een stelselwijziging plaatsgevonden van erfpacht naar eigendom (Nelisse, 2008). De gemeente Amsterdam heeft vastgehouden aan erfpacht en ontvangt hiervoor jaarlijks circa 100 miljoen euro aan erfpachtinkomsten (canon) van huiseigenaren, bedrijven, beleggers, het havenbedrijf en corporaties. Daarnaast ontvangt zij, afhankelijk van de (her)uitgifte van grond, jaarlijks tussen de 100 en 150 miljoen euro aan afkoopsommen (Gemeente Amsterdam, 2017). Na ruim een eeuw heeft de gemeente Amsterdam besloten het erfpachtstelsel te gaan hervormen met een stelselwijziging (Gemeente Amsterdam, 2015). Het bestaande stelsel van voortdurende erfpacht is inmiddels vervangen door eeuwigdurende erfpacht (Gemeente Amsterdam, 2016). Wat resteert is het creëren van een conversiemogelijkheid voor bestaande erfpachters.

1.1 AANLEIDING

Het bestaande stelsel is een onderwerp dat al geruime tijd in de politiek ter discussie staat. De discussie ziet vooral toe op de baten en de rechtvaardigheid van het systeem. Na de gemeenteraadsverkiezingen in 2014 is een coalitieakkoord gesloten tussen de politieke partijen D66, SP & VVD. Het afschaffen van voortdurende erfpacht en het introduceren van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten is onderdeel van dit akkoord. Het akkoord is een politiek compromis tussen rechts (D66 en VVD) en links (SP). D66 en VVD opteerden voor het afschaffen van het erfpachtstelsel en het verkopen van de blote eigendom (conversie van erfpacht naar eigendom) aan de zittende erfpachters. SP wilde juist vasthouden aan het primaire doel van erfpacht, de waardeverhoging van de grond dient duurzaam aan de gemeenschap toe te komen (Delfgaauw, 1925). Het gebrek aan transparantie en voorspelbaarheid voor erfpachters vormt de belangrijkste aanleiding voor deze stelselwijziging (D66, SP, & VVD, 2014).

De impact van erfpacht op de financiële huishouding van mensen en bedrijven kan relatief groot zijn, zeker bij de afloop van een tijdvak door een afkoopsom of een (fors) hogere canon zoals Van Weeren (2014) stelt. De invloed hiervan kan zowel positief als negatief zijn. Een van de voordelen van erfpacht is het inzetten als financieel instrument bij gronduitgifte waardoor de initiële investering voor marktpartijen wordt verlaagd. Beleggers geven, over het algemeen, echter de voorkeur aan vol eigendom boven erfpacht. Namelijk voor een belegger is het voornaamste nadeel dat erfpacht leidt tot financiële onzekerheid als gevolg van de periodiek terugkerende canonherzieningen die kunnen leiden tot forse canonverhogingen, de zogenaamde canonsprong.

De gemeente heeft gepoogd draagvlak te creëren gedurende het ontwerpproces. Eind 2014 is het plan voor eeuwigdurende erfpacht uitgewerkt in een zogenaamd startdocument gevolgd door een consultatieronde langs erfpachters, notarissen, banken en vastgoedadviseurs. Medio februari 2015 werd het definitieve startdocument gepubliceerd. Om de gemeente te adviseren op welke wijze een dergelijke overstap vanuit financieel perspectief mogelijk gemaakt kan worden is er een adviescommissie, Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht (GWC) aangesteld. Deze commissie bestaat uit drie deskundigen op het gebied van erfpacht en waarden (Gemeente Amsterdam, 2015). Op 18 juni 2015 heeft deze commissie haar bevindingen aan het college van burgemeester en wethouders gepresenteerd. De commissie heeft in haar rapport met de titel “Schoon Schip” geadviseerd over de waarde van eeuwigdurende erfpacht en de methode om van het huidige voortdurende stelsel over te stappen naar het nieuwe stelsel. Sindsdien vormt dit het vertrekpunt voor een uniforme rekensystematiek voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten. De gemeente is in juni 2016 gestart met deze methodiek en geeft

sindsdien voor nieuwbouw grond in eeuwigdurende erfpacht uit. Voor gronduitgifte vanaf 1 juli 2016 zijn de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht (AB 20166) van toepassing. Op 9 januari 2017 heeft de gemeente Amsterdam de overstapregeling bekend gemaakt en voor inspraak vrijgegeven. De Amsterdamse gemeenteraad zal medio 2017 een besluit nemen over de overstapregeling, de wijze van grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten en het aanvullende erfpachtbeleid. Zittende erfpachters krijgen twee mogelijkheden: (i) tussentijds overstappen naar het nieuwe stelsel of (ii) overstappen per einde tijdvak. Erfpachters die overwegen tussentijds te converteren ontvangen op verzoek een aanbod met daarin de condities waartegen conversie mogelijk is. Het conversieaanbod bestaat minimaal uit: de residueel vastgestelde grondwaarde, de nieuwe canon, het bedrag voor het vooruitbetalen van de canon en de algemene bepalingen behorende bij eeuwigdurende erfpacht. In de communicatie vanuit de gemeente alsmede in de media wordt met name aandacht besteedt aan woningeigenaren en dus in mindere mate aan erfpachters met commercieel vastgoed. Hoe moet deze laatste groep erfpachters beoordelen of zij wel of niet tussentijds moeten overstappen naar eeuwigdurende erfpacht? Oftewel tegen welke prijs is een conversie interessant en welke (financiële) argumenten spelen daarbij een rol?

1.2 PROBLEEMSTELLING

De gemeente Amsterdam biedt erfpachters, naar verwachting medio 2017, de mogelijkheid vrijwillig te kiezen voor omzetting van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. In het nieuwe stelsel zijn twee varianten: jaarlijkse canonbetaling of vooruitbetalen van de canon ('afkopen'). Erfpachters die kiezen voor een tussentijdse conversie in combinatie met het vooruit betalen van de canon kopen voor eens en altijd het erfpachtrecht af. Een dergelijke conversie kan, afhankelijk van de huidige of de toekomstige situatie van de erfpachter, een financieel optimale keuzemogelijkheid zijn. Of het voor erfpachters relevant is om te converteren hangt echter niet uitsluitend af van de prijs die daar in de vorm van canon of de hoogte van de afkoopsom voor betaald moet worden. Het is daarnaast van belang wat de erfpachter daarvoor terugkrijgt in het licht van het huidige recht dat verandert. Uitsluitend indien het financieel aantrekkelijk is zal de markt deze conversiemogelijkheid willen benutten. De vraag die centraal staat bij de keuzemogelijkheid luidt: wat ontvangt de erfpachter tegen welke prijs? Overstappen vraagt daarom om een kritische beoordeling van de huidige erfpachtsituatie (voortdurend) en de nieuwe erfpachtsituatie (eeuwigdurend).

De literatuur over erfpacht is versnipperd als het gaat om de conversie van erfpachtrechten en de wijze waarop erfpachters een conversie naar eeuwigdurende erfpacht kunnen beoordelen. Literatuur uit het verleden betreft onder andere een analyse naar de effecten van een conversie naar vol eigendom van woningbeleggingen in Leiden, Rotterdam en Utrecht op het rendement van beleggers in geval van uitponden (Landkroon, 2009). Pang (2015) onderzocht de waardering van de blote eigendom in geval van een conversie naar eigendom in de gemeenten Rotterdam, Den Haag, Arnhem en Leiden. Onderhavig onderzoek beoogt een beoordelingskader te ontwikkelen waarmee erfpachters met commercieel vastgoed een optimale keuze kunnen maken. Deze groep erfpachters komt nauwelijks aan bod in de communicatie van de gemeente Amsterdam over de overstapregeling. Dit is ten onrechte, namelijk op erfpacht gelegen commercieel vastgoed vertegenwoordigt een significant onderdeel (circa 50%) binnen het erfpachtsysteem in Amsterdam.

1.3 DOEL- EN VRAAGSTELLING

Het doel van deze scriptie is in de eerste plaats om inzichtelijk te maken wat de conversieregeling en de daarbij behorende opties inhouden. Daarbij is een beoordelingskader van een de conversiemogelijkheid op basis van de beoogde overstapregeling (*in casu* een conversie van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht) voor erfpachters met commercieel vastgoed ontworpen. Hierbij wordt tevens gekeken naar de argumenten die de keuze om wel of niet te converteren onderbouwen.

Voorgaande leidt tot de navolgende hoofdvraag:

In hoeverre biedt een conversie van voortdurende erfacht naar eeuwigdurende erfacht voordelen voor erfpachters met commercieel vastgoed in de gemeente Amsterdam en hoe moet een conversiemogelijkheid worden beoordeeld?

Het onderzoek wordt opgebouwd rond vijf onderzoeksvragen:

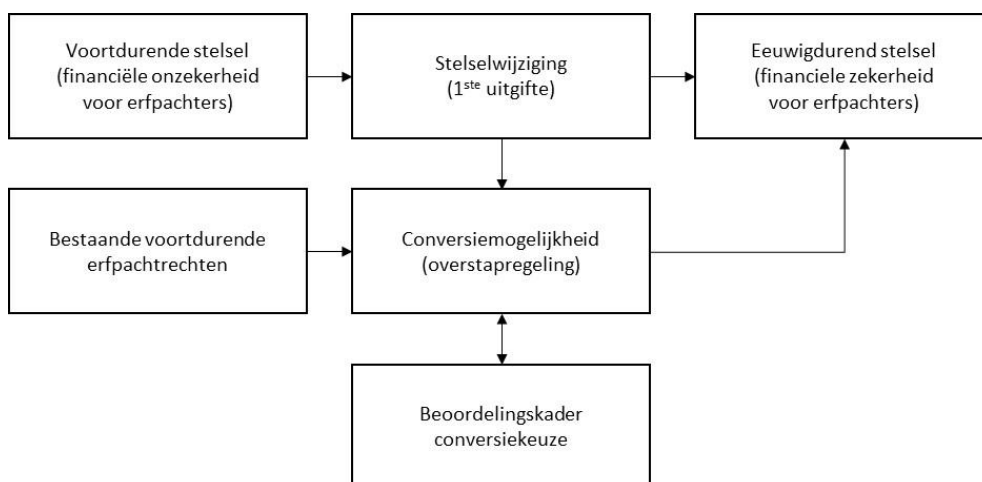
1. Welke financiële aspecten spelen een rol bij de conversie van bestaande erfachtrechten?
2. Wat zijn de praktijkervaringen met de conversie van erfachtrechten?
3. Wat is de reikwijdte van de overstapregeling in relatie tot de afbakening van dit onderzoek?
4. Wat zijn voor erfpachters de belangrijkste feiten uit de overstapregeling?
5. Op welke wijze moeten erfpachters een (tussentijdse) conversiemogelijkheid beoordelen?

1.4 AFBAKENING

Het onderzoek beperkt zich tot de volgende populatie: Erfpachters met commercieel vastgoed (niet-woonbestemmingen). Deze onderzoekspopulatie kan naar eigendom en gebruik worden onderverdeeld in: beleggers (particuliere- en institutionele beleggers) en eigenaar-gebruikers (bedrijven in het MKB en Grootbedrijf).

1.5 ONDERZOEKSOPZET

Het onderzoek kan worden getypeerd als verkennend en praktijkgericht. Vanuit de bevindingen uit theorie en praktijk is er een ontwerpend gedeelte om tot een beoordelingsmodel te komen dat toepasbaar is voor erfpachters met commercieel vastgoed in Amsterdam. Vertrekpunt van dit onderzoek is een inleidend theoretisch kader over stedelijke erfacht in Nederland en in Amsterdam in het bijzonder. Vanuit dit theoretisch kader wordt ingezoomd op de ervaringen met de conversie van erfachtrechten in de praktijk. In het laatste hoofdstuk komt de overstapregeling zoals deze ter inspraak is voorgelegd alsmede de reikwijdte van de overstapregeling aan de orde. Vervolgens wordt een beoordelingskader gemaakt voor de conversiemogelijkheid en de financiële argumenten geïnventariseerd die aangevoerd kunnen worden voor een keuze tot converteren naar eeuwigdurende erfacht. Het beoordelingskader is getoetst en bediscussieerd tijdens een expertmeeting. Als experts worden aangemerkt: vastgoedadviseurs, taxateurs en financiers die zich vanuit hun professie bezighouden met erfacht. Het onderzoek wordt vervolgens aangevuld met een casestudie. In het laatste hoofdstuk wordt uiteindelijk antwoord gegeven op de vraagstelling van dit onderzoek en worden aanbevelingen voor mogelijk vervolgonderzoek gedaan.



Figuur 1 Conceptueel model

1.6 RELEVANTIE

Enkele gemeenten (o.a. Den Haag, Rotterdam, Schiedam, Utrecht) hebben jaren geleden een nieuw erfpachtstelsel geïntroduceerd ter vervanging van het oude en/of zelfs zittende erfpachters (veelal particuliere woningeigenaren) en hebben de mogelijkheid geboden om de blote eigendom te verwerven. De ervaringen ten aanzien van de conversie van stedelijke erfpachtrechten in Nederland zijn dus relatief beperkt, zo ook in de literatuur. Zeker als het gaat om commercieel vastgoed. Vastgoedeigenaren (professioneel en niet-professioneel) moeten zich veelal baseren op extern ingewonnen advies en/of een ‘onderbuikgevoel’. Dit onderzoek draagt om die reden bij aan de wetenschappelijke theorievorming rondom conversie van erfpachtrechten in Nederland en daarmee wordt bijgedragen aan gezonde bedrijfseconomische keuzes die het bedrijfsleven en vastgoedbeleggers willen maken in deze materie teneinde de continuïteit te waarborgen.

2 FINANCIËLE ASPECTEN VAN ERFPACHT

In dit hoofdstuk komen de drie meest relevante financiële aspecten van erfpacht aan de orde, te weten: de taxatie van erfpachtrechten, de grondwaardevaststelling en de canonvaststelling en afkoop. Hiermee wordt de basis gelegd voor het beoordelingskader voor de conversiemogelijkheid dat aan de orde komt in hoofdstuk 4.

2.1 ACHTERGROND

De gemeente Vlaardingen voerde als eerste gemeente in Nederland in 1883 een stedelijk erfpachtstelsel in. Het betrof eeuwigdurende erfpachtrechten met een vaste canon. Amsterdam volgde in 1896 met tijdelijke erfpachtrechten voor de duur van maximaal 75 jaar. Daarna werd de grond automatisch weer onbezwaard eigendom van de gemeente inclusief de opstallen die daarop gebouwd waren door de erfpachter, zonder dat de gemeente daar een opstalvergoeding voor betaalde. In de jaren direct na de invoering van tijdelijke erfpacht (1896-1915) werden de beperkingen van dit tijdelijke stelsel al snel duidelijk. In 1915 werd daarom een stelsel van voortdurende erfpacht ingevoerd. Diverse andere gemeenten zoals Den Haag (1911), Groningen (1919), Arnhem (1930) volgden het voorbeeld om erfpacht in te voeren. De gemeenten Utrecht en Rotterdam voerden pas in de jaren zeventig een stelsel van voortdurende erfpacht in.

Analyse van de argumentatie voor invoering van erfpacht leidt tot een eenduidig beeld. Als belangrijkste motief wordt genoemd dat de waardevermeerdering van de grond (door o.a. stijging van vastgoedprijzen, door uitbreiding van het bouwvolume en/of bestemmingswijziging) aan de gemeenschap moet toekomen. Dit wordt bereikt door de canon te koppelen aan de waarde van de grond en herzieningsmomenten in te bouwen. In het verlengde van die waardevermeerdering gaf erfpacht gemeenten ook een effectief middel tegen grondspeculatie. Via erfpacht werden ook de investeringskosten voor ontwikkelaars/beleggers verlaagd zodat de realisatie van betaalbare huurwoningen werd gestimuleerd. Tot slot werd erfpacht ingezet als sturingsinstrument voor de ruimtelijke ordening (via de zogenaamde privaatrechtelijke bestemming). De publiekrechtelijke instrumenten op dit vlak waren bij de invoering van erfpacht nog niet of nauwelijks ontwikkeld (Velten van, Snijders, & Huijgen, Erfpacht, 1995). Het hebben van een beëindigingsmogelijkheid (tussentijds of einde erfpacht) werd eveneens als reden aangevoerd om te kiezen voor (tijdelijke) erfpacht. Feitelijk is dit een onteigeningsmogelijkheid. Dit laatste argument is overigens volgens Van Velten et al. (1995) nog steeds actueel. De meeste gemeenten hebben inmiddels het erfpachtstelsel hervormd en/of gemoderniseerd. Daarnaast zijn er enkele gemeenten (Utrecht, Den Haag en Rotterdam) die erfpacht volledig of gedeeltelijk hebben afgeschaft.

Naar toepassing kan erfpacht onderverdeeld worden in stedelijke en agrarische erfpacht. Stedelijke erfpacht gaat over de uitgifte van grond hoofdzakelijk bestemd voor woningbouw, commerciële en maatschappelijke bestemmingen. Bij agrarische erfpacht mist veelal de vastgoedcomponent en gaat het sec over de grond ten behoeve van landbouw. Gronden in stedelijke erfpacht worden met name uitgegeven door gemeenten (gemeentelijke erfpacht) en de Staat der Nederlanden (staats(erfpacht)). In een verhoudingsgewijs zeer beperkt aantal gevallen kan er daarnaast ook sprake zijn van een private partij die eigenaar is van de grond, in die gevallen spreekt men van particuliere erfpacht.

2.2 JURIDISCHE ASPECTEN

Inzicht in de rechten en plichten van de erfpachter is relevant voor het kunnen maken van een financiële beslissing ten aanzien van een mogelijke conversie. In deze paragraaf worden de meest relevante juridische aspecten behandeld.

Het pachten van grond is ‘zo oud als de weg naar Rome’. Hoewel de Amsterdamse stedelijke erfpacht in 2016, 120 jaar bestond, ligt de juridische oorsprong van het hedendaagse erfpachtrecht in het Romeinse en Germaanse recht. Het recht van erfpacht werd destijds gebruikt om de ontginning van woeste gronden ten behoeve van landbouw mogelijk te maken. Jaarlijks werd door de erfpachter canon betaald als recognitie van de eigendom. Volgens het toenmalige recht was het niet nodig om een daadwerkelijke overeenkomst tussen partijen op te stellen, slechts de ‘bloote toestemming’ was hiervoor reeds voldoende (Dijk, 1859). In 1824 werd in het toenmalige Verenigd Koninkrijk der Nederlanden (1815 tot 1830) het recht van erfpacht wettelijk geregeld (Wet van 10 januari 1824). In 1838 is overigens deze wettekst nagenoeg ongewijzigd opgenomen in het Nederlands Burgerlijk Wetboek (Art. 767). In België is deze wet nog steeds van toepassing; Nederland en België vormden in die periode één staat.

Het Nieuw Burgerlijk Wetboek maakt onderscheid tussen eigendomsrechten en beperkte rechten. Een eigendomsrecht betreft vanzelfsprekend het meest omvattende recht en wordt omschreven als de vol eigendom van een goed. Vol eigendom is het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak¹ kan hebben (Art. 5:1 lid 1 BW). De verdeling van eigendomsrechten over meerdere partijen leidt tot het uiteenvallen van de eigendomselementen, waarmee de basis wordt gelegd voor het ontstaan van de beperkte rechten zoals recht van erfpacht en een recht van blote eigendom. Het gaat hier om de volgende eigendomselementen: gebruiksrecht (*usus*) (beschikkingsrecht en genotsrecht), recht van vruchtgebruik (*usus fructus*), recht om het veranderen en verhandelen (*abusus*). Een beperkt recht is een recht dat is afgeleid uit een meer omvattend recht, dat met het beperkte recht is bezwaard (Art. 3:8 BW). Naast erfpacht bestaan de beperkte rechten voorts nog uit: vruchtgebruik, erfdiensbaarheid, opstal en appartementsrechten. Deze beperkte rechten worden ook aangeduid als genotsrechten. Het recht van erfpacht is daarmee een afgeleide van vol eigendom, en wordt daarom een beperkt zakelijk recht genoemd. Door het vestigen van een recht van erfpacht op een zaak ontstaat ook recht van blote eigendom. Het gaat hier om de juridische allocatie van de vol eigendom. Waarbij het gebruiksrecht bestaande uit het beschikkingsrecht en het genotsrecht overgedragen aan de erfpachter (Velten van, 2009).

Op het eerste oog lijkt het verschil tussen eeuwigdurend afgekochte erfpacht en eigendom minimaal. Dit leidt dan ook tot de vraag waarom de gemeente Amsterdam niet kiest voor een conversiemogelijkheid naar eigendom. Van Velten et al. (1995) bestempelen een stelsel met eeuwigdurende erfpacht met geheel vooruitbetaalde canon als een ‘civielrechtelijk monstrem’ en een ‘gekunstelde constructie’ en zijn zelfs van mening dat dit niet thuis hoort in het burgerlijk recht. In die gevallen ligt volgens Van Velten et al. een conversie naar eigendom meer voor de hand. Afhankelijk van de omvang van de verplichtingen van de erfpachter en rechten van de erfverpachter merkt Vonck (2013) op dat eeuwigdurende erfpacht sterk lijkt op vol eigendom. Toch zijn er enkele belangrijke verschillen. In geval van erfpacht:

- zijn er voor de erfverpachter privaatrechtelijke mogelijkheden bij erfpacht om afspraken over het gebruik van de grond vast te leggen;
- dient bij uitbreiding van het erfpachtrecht over het algemeen een additionele vergoeding in de vorm van canon of afkoopsom te worden bepaald;
- dient bij herbesteding of uitbreiding van het bouwvolume over het algemeen een additionele vergoeding in de vorm van canon of afkoopsom te worden bepaald.

Het recht van erfpacht is een bijzondere vorm van gronduitgifte en geregeld in het boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, titel 7, artikelen 85 t/m 100. Hoewel de wetgever enige zaken bij wet heeft geregeld als het gaat om beperkte rechten, zijn erfpachtovereenkomsten vormvrij. De wettelijke bepalingen omtrent erfpacht zijn voornamelijk van regelend recht. Dat wil zeggen dat partijen vrij zijn om hiervan af te wijken. Hierdoor is er in de

¹ Een zaak wordt in de wet omschreven als stoffelijke objecten die voor menselijke beheersing vatbaar zijn (Art. 3:2 BW). De wet onderscheidt verder roerende en onroerende zaken (Art. 3:3 BW).

praktijk een grote variëteit aan erfpachtovereenkomsten ontstaan. Art. 5:85 lid 1 BW luidt: “Erfpacht is een beperkt zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken.” Onder recht van blote eigendom wordt verstaan de eigendom, dat door belasting met een zakelijk recht van een derde, beperkt is (bijvoorbeeld een recht van erfpacht). De blote eigendom ontleent de naamgeving aan het feit dat grond voor de grondeigenaar ‘ontbloot’ is van het gebruiksrecht. Het is afgeleid van het uit het Germaans voortgekomen woord ‘bloß’, hetgeen enkel, slechts of alleen maar betekent. Andere woorden voor blote eigendom zijn ‘naakte eigendom’, in het Engels ‘bare ownership’. Erfpacht kan ook weer overgaan in vol eigendom door vermenging waardoor de erfpacht teniet gaat (Art. 3:81 BW). Hiervoor dient de blote eigendom te worden verkregen door de erfpachter.

In de akte van vestiging kunnen partijen (privaatrechtelijk) nadere inhoud geven aan het gebruik/erfpachtrecht. Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald, heeft de erfpachter echter hetzelfde genot van de zaak als een eigenaar (Art. 5:89 lid 1 BW). Voorts worden in de regel algemene voorwaarden van toepassing verklaard. De wet omschrijft algemene voorwaarden (Art. 6:231 lid 1 BW) als: “een of meer bedingen die zijn opgesteld teneinde in een aantal overeenkomsten te worden opgenomen, met uitzondering van bedingen die de kern van de prestaties aangeven, [...]”. Deze algemene voorwaarden worden ook wel algemene bepalingen genoemd. In de akte van vestiging kan aan de erfpachter de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom - de canon - te betalen (Art. 5:85 lid 2 BW). Ook kan de erfpachter ervoor kiezen deze canon bij vooruitbetaling te voldoen tegen betaling van een afkoopsom. De canon wordt over het algemeen beschouwd als het belangrijkste financiële aspect van een erfpachtrecht. De canon is het door de erfpachter jaarlijks te betalen bedrag als vergoeding (tegenprestatie) voor het gebruik. In het Burgerlijk Wetboek (1838) werd dit als volgt omschreven in artikel 767: “Erfpachtsregt is een zakelijk regt om het vol genot te hebben van een aan een ander behoorend onroerend goed, onder gehoudenis om aan laatstgemelden als eene erkenning van deszelfs eigendom, eene jaarlijksche pacht te voldoen, het zij in geld, het zij in voortbrengselen of vruchten.” Onder het oude BW ging het dus om een betaling, met of zonder de tussenkomst van geld, als erkenning van de eigendom. Destijds had de hoogte van de ‘pacht’ (canon) niet de functie van een volwaardige tegenprestatie en had nagenoeg geen relatie met de grondwaarde of de grondopbrengst. Bovendien was de canon veelal vast en onveranderlijk. Gaandeweg wijzigde dit en werd de canon gebaseerd op het genot van de zaak. In het Nieuw Burgerlijk Wetboek (1992) werd het wetsartikel dan ook aangepast: “In de akte van vestiging kan aan de erfpachter de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom - de canon - te betalen.” (Art. 5:85 lid 2 BW). Tegenwoordig is het gangbaar, uitzonderingen daargelaten, dat de canon een duidelijke economische relatie met de waarde van hetgeen in erfpacht was uitgegeven (Jong de & Ploeger, 2008).

Naar tijdsduur kan erfpacht onderverdeeld worden in tijdelijke, voortdurende en eeuwigdurende rechten (Velten van, 2009). Art. 5:86 BW luidt: “Partijen kunnen in de akte van vestiging de duur van de erfpacht regelen.” Een tijdelijk recht van erfpacht kent een vaste looptijd waarna het erfpachtrecht in principe van rechtswege eindigt. Hiervoor worden in de praktijk verschillende perioden aangehouden afhankelijk van het gebruik, het doel en het karakter van het erfpachtrecht. De in de praktijk meest voorkomende perioden zijn 30, 50, 75 of zelfs 99 of 100 jaar. Afhankelijk van de voorwaarden kan sprake zijn van verlengingsmogelijkheden. Bij een voortdurend recht van erfpacht is er sprake van een onbeperkte duur met dien verstande dat vanaf uitgifte de duur is opgedeeld in administratieve periodes die worden aangeduid als tijdvakken. Bij aanvang van een nieuw tijdvak worden de gemaakte afspraken herzien: de canonherziening einde tijdvak (CHET). De duur van de tijdvakken kunnen verschillen, in de praktijk worden veelal perioden van 25, 30, 50 of zelfs 75 jaar gehanteerd. Bij een eeuwigdurend recht van erfpacht is geen sprake van tijdvakken noch van periodieke canonherzieningen. Eeuwigdurend dient niet te worden verward met een tijdelijk recht van erfpacht met een looptijd van 100 jaar.

2.3 TAXATIE ERFPACHTRECHTEN

Een van de belangrijkste aspecten van de overstapregeling heeft betrekking op het verschil tussen de waardeconcepten *value* en *worth*. In paragraaf 4.3 komt dit aspect nader aan de orde. In de praktijk worden de begrippen waarderen en taxeren veelvuldig onterecht door elkaar gebruikt. Het is belangrijk om te realiseren dat waarderen niet hetzelfde is als taxeren. Onder taxeren wordt verstaan: het schatten (objectief) van een theoretische prijs (*value*) als uitkomst van een theoretische transactie (Berkhout & Meussen, 2015). Met *value* wordt de meest waarschijnlijke opbrengst bedoeld, vaak aangeduid met marktwaarde. Hieronder wordt verstaan (VPS 4.1.2.1 RICS-taxatiestandaarden): “Het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.”. Onder waarderen wordt verstaan: het toekennen van een waarde (*worth*) vanuit het eigen perspectief van de koper of verkoper (subjectief). *Worth* heeft derhalve uitsluitend betrekking op de waarde die een specifieke partij zelf toekend aan een zaak. Het kan hier gaan om eigen gebruik of belegging. In dat laatste geval is sprake van beleggingswaarde. Hieronder wordt verstaan (VPS 4.1.4.1 RICS-taxatiestandaarden): “De waarde van een object voor een bepaalde eigenaar of toekomstige eigenaar als individuele belegging of voor bedrijfsdoeleinden.”

In de gevallen waarbij sprake is van een recht van vol eigendom, recht van erfpacht en recht van blote eigendom is sprake van marktwaarde, omdat deze rechten verhandeld kunnen worden. De meest voorkomende waarden die, in het kader van erfpachtconstructies, kunnen worden vastgesteld zijn (Jager, 2016):

- Marktwaarde grond in geval van eerste uitgifte in erfpacht (zie paragraaf 2.4);
- Marktwaarde recht van erfpacht;
- Marktwaarde blote eigendom;
- Waardecomponent grond in geval van reeds in erfpacht uitgegeven grond (zie paragraaf 2.4);
- Waardecomponent opstal in geval van reeds in erfpacht uitgegeven grond (zie paragraaf 2.4).

Taxaties kunnen op de navolgende momenten nodig zijn (Jager, 2016):

- Bij eerste uitgifte van erfpachtrechten (vaststellen grondwaarde);
- Gedurende de looptijd van het erfpachtrecht in bijzondere gevallen (ten behoeve van aan- en verkoop/financiering);
- Bij canonherzieningen (tussentijds of bij einde tijdvak);
- In geval van heruitgifte in erfpacht van reeds bebouwde gronden.
- Bij de verlenging van bijvoorbeeld tijdelijke erfpachtrechten (vaststellen waarde grondcomponent);
- In geval van conversie van erfpachtrechten (zie paragraaf 3.2);
- Bij de beëindiging van erfpachtrechten (vaststellen waarde opstalcomponent).

Om de waarde van vastgoed (vol eigendom) te beoordelen kunnen drie benaderingen worden gehanteerd: de inkomstenbenadering, de comparatieve benadering en de kostenbenadering. Bij het taxeren van de vol eigendom wordt uitgegaan van het totaal waarin inbegrepen de grond. De keuze voor de benadering is mede afhankelijk van de courantheid van het vastgoed en het type marktsegment. Voor commercieel vastgoed (de onderzoekspopulatie) is de inkomstenbenadering in combinatie met de comparatieve benadering het meest toegepast en geaccepteerd. In de taxatiepraktijk worden over het algemeen twee benaderingen gehanteerd waarna verzoening van de verkregen waarden plaatsvindt (Arnhem van, Berkhout, & Ten Have, 2013).

Volgens Ten Have (2013) kan erfpacht in economische zin het beste vergeleken worden met vol eigendom. Zoals in paragraaf 2.2 beschreven zijn er enkele wezenlijke verschillen die financiële consequenties hebben voor de

erfpachter. Verschillen in waarde c.q. de prijs tussen vol eigendom en erfpacht treden op door wat in de taxatiepraktijk het erfpachtheffect wordt genoemd. Bij een taxatie van een erfpachtrecht dient rekening te worden gehouden met de canonverplichting in relatie tot de resterende duur van het tijdvak (voortdurend) of het erfpachtrecht (tijdelijk). Binnen de Nederlandse taxatiepraktijk wordt veelal verwezen naar de volgende vuistregel: taxeer alsof vol eigendom (eigen grond) en verminder dit bedrag met de waarde van de blote eigendom (Arnhem van, Berkhout, & Ten Have, 2013). Deze vuistregel is gebaseerd op het principe dat waarde van het zakelijk recht en de blote eigendom tezamen de waarde van de vol eigendom moeten opleveren. Nelisse (2008) voegt nog een optionele correctie voor courantheid toe. De waarde vol eigendom is gelijk aan de som van de waarde van het recht van erfpacht, de waarde van de blote eigendom en de correctie courantheid. Een andere in de taxatiepraktijk veel geziene methode voor het opnemen van het erfpachtheffect is dat de bruto markthuur van een object gecorrigeerd wordt voor de jaarlijkse erfpachtcanon waarna de markthuur na correctie gekapitaliseerd wordt. Deze optie is onnauwkeuriger, zeker in gevallen waar sprake is van variabele canon en van een korte resterende looptijd. Om die reden heeft deze wijze niet de voorkeur.

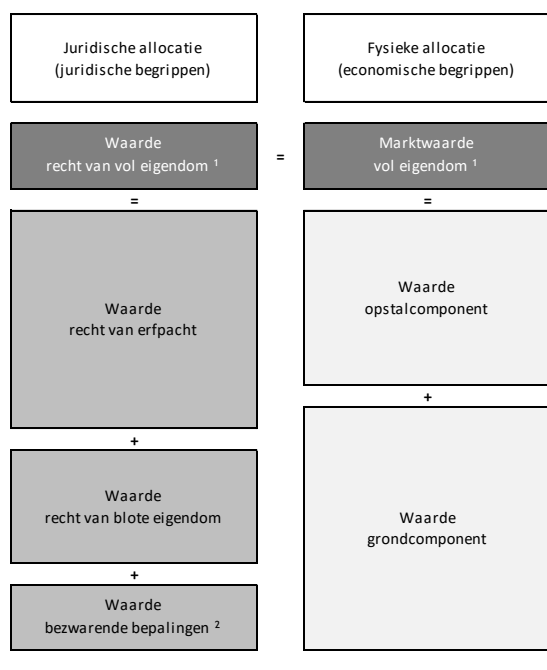
In het algemeen kan worden gesteld dat de waarde van de blote eigendom en de waarde van het erfpachtrecht tezamen de waarde van de vol eigendom opleveren. In formulevorm: $W_{VE} = W_{RVE} + W_{BE}$. Waarbij: W_{VE} geldt als de Waarde vol eigendom, W_{RVE} als de Waarde recht van erfpacht en W_{BE} als de Waarde van het recht van blote eigendom. De (markt)waarde van de blote eigendom bestaat doorgaans uit 2 delen:

1. De contante waarde van de canon gedurende de resterende looptijd van (i) het tijdvak of (ii) de duur van het erfpachtrecht;
2. De contante waarde van (i) de 'afkoopsom'/canonbetalingen voor een opvolgend tijdvak in geval van een voortdurende erfpachtrecht of (ii) de grondwaarde bij het einde van het erfpachtrecht in geval van een tijdelijk erfpachtrecht.

Bij het bepalen van de contante waarde van de onder 1 en 2 genoemde delen spelen drie parameters een belangrijke rol: de inflatie (ten behoeve van het ramen van het verloop van de canonbetalingen), de groeivoet van de grond en de discontovoet. De inschatting van deze parameters dient zo goed als mogelijk te worden onderbouwd. Referenties in de vorm van verkooptransacties van de blote eigendom zijn veelal beperkt of niet voorhanden. Een beargumenteerde onderbouwing van de gehanteerde parameters is in die gevallen essentieel. De discontovoet en groeivoet van de grond zijn immers niet-waarneembare inputfactoren. Bij het bepalen van de waarde van de blote eigendom dient voorts rekening te worden gehouden met de in de erfpachtvereenkomst overeengekomen aspecten die deze waarde kunnen beïnvloeden. Een voorbeeld hiervan is het ontbreken van een opstalvergoeding.

Belangrijke voorwaarde bij het gebruik van bovenstaande formule is dat de waarde van de blote eigendom nooit meer kan bedragen dan de waarde van de volle eigendom. Slechts in de uitzonderlijke situatie dat een uitzonderlijk hoge canon wordt betaald kan hiervan sprake zijn. Door de hoge raad is in een zaak bepaald dat de waarde van de blote eigendom nimmer meer kan bedragen dan de waarde van de vol eigendom. In die gevallen dient de discontovoet waartegen de canon contant gemaakt dusdanig te worden aangepast dat hiervan geen sprake meer is (HR 7 april 1993, NJ 1994/47). Het tegenovergestelde blijkt echter wel te kunnen. Om die reden dient de laatstgenoemde formule aangepast te worden indien de situatie dat vereist. De reden hiervan wordt gevonden in de rol van de insnoerende bepalingen in de waarde van de vol eigendom. Art. 5:89 lid 1 BW luidt: "Voor zover in de akte van vestiging anders is bepaald, heeft de erfpachter hetzelfde genot van de zaak als een eigenaar." In de akte van vestiging worden in de regel beperkingen gesteld aan het gebruik. Privaatrechtelijk worden aan de erfpachter beperkingen (bezwarende bepalingen) opgelegd die het genot in meer of mindere mate beïnvloeden en beperken. Zoals eerder genoemd hebben deze directe en indirecte gebruiksbeperkingen een depreciërende werking. Meestal leiden deze beperkingen tot een lagere canon, waardoor de contante waarde van de canon daalt. Als gevolg daarvan daalt de waarde van de blote eigendom en stijgt de waarde van het recht van erfpacht. Hetgeen niet de

bedoeling kan zijn. De waarde van de volle eigendom dient om die reden te worden verminderd met het effect van de gebruiksbeperkingen (Arnhem van, Berkhout, & Ten Have, 2013). In formulevorm: $W_{VE} - W_{BB} = W_{RVE} + W_{BE}$. Waarbij: W_{VE} geldt als de waarde vol eigendom, W_{BB} als de waarde van de bezwarende bepalingen, W_{RVE} als de waarde van het recht van erfpacht en W_{BE} als de waarde van het recht van blote eigendom. In Figuur 2 is deze juridische allocatie weergegeven. De fysieke allocatie komt in paragraaf 2.4.3 aan de orde.



¹ In bebouwde staat.

² Waardeverlies door 'insnoerende' beperkingen van erfpacht, die niet spelen bij eigen grond.

Opmerking. Aangepast overgenomen uit *Bezint eer gij begint*. Amsterdam: Stichting Erfpachters Belang Amsterdam.

Figuur 2 Juridische en fysieke allocatie

De theorie en de praktijk sluiten op dit aspect niet altijd op elkaar aan. In de praktijk wordt niet altijd onderscheid gemaakt tussen de waarde van vol eigendom en de waarde van het erfpachtrecht. De grote verscheidenheid van vormen van erfpacht en erfpachtvoorwaarden versterkt dit beeld. Het theoretische principe dat het erfpachtheffect verwerkt moet worden in de waarde of de prijs gaat niet altijd (volledig) op. Marktpartijen met onvoldoende vastgoedkennis (particuliere woningeigenaren, eigenaar-gebruikers van commercieel vastgoed) brengen dit verschil niet altijd aan in de waardering van vastgoed. De woningmarkt bijvoorbeeld wordt gekenmerkt door particulieren die over het algemeen irrationele keuzes maken en daardoor onvoldoende rekening houden met het erfpachtheffect. Daarnaast spelen factoren zoals de financierbaarheid en vraag-/aanbod verhoudingen (schaarste effecten) een belangrijke rol in de totstandkoming van woningprijzen. Professionele partijen (gemeenten, makelaars, taxateurs, vastgoedbeleggers) en niet-professionele partijen (eigenaar-gebruikers in de vorm van kleine- en middelgrote ondernemingen) hebben daarentegen wel meer oog voor het erfpachtheffect.

2.4 GRONDWAARDEVASTSTELLING

Erfpacht leidt in de praktijk veelvuldig tot problemen of disputen tussen de betrokken partijen (gemeente en erfpachter). Dikwijls dienen de problemen of disputen zich aan op het moment dat er iets wijzigt of gewijzigd moet worden aan het erfpachtrecht. Over het algemeen zijn dat de tussentijdse canonherziening en de canonherziening einde tijdvak. Op dat moment worden de grondwaarde en het canonpercentage opnieuw vastgesteld door de gemeente. In de meeste gevallen stijgt de canon substantieel als gevolg van de sterk toegenomen grondwaarde. Dit

wordt in de praktijk ook wel aangeduid als de canonsprong. Dit doet zich ook voor bij de conversie van erfpachtrechten. De belangrijkste oorzaak hiervan is de in de loop van de tijd sterk gestegen grondwaarde. In deze paragraaf wordt ingegaan op de grondwaarde, de wijze waarop het canonpercentage vastgesteld kan worden wordt besproken in paragraaf 2.5.

De waarde van reeds bebouwde grond is in de praktijk vrijwel altijd onderwerp van discussie. Het gaat hier om de grondwaarde die toe te kennen is aan de grondcomponent bij heruitgifte, canonherzieningen einde tijdvak (CHET) of tussentijdse wijzigingen. De grondwaarde vormt te allen tijde het vertrekpunt (heffingsgrondslag) voor de canonvaststelling en speelt daarom een belangrijke rol binnen erfpacht. Zo ook bij de conversie van erfpachtrechten. Bijgevolg is het relevant te weten op welke wijze de grondwaarde vastgesteld kan worden. Allereerst wordt een korte beschrijving gegeven van de theorie rondom de prijsvorming van grond. Aansluitend worden de voor het bepalen van de grondwaarde de meest voorkomende en toegepaste waarderingsmethodieken beschreven en toegelicht. Tot slot wordt gekeken op welke wijze de waarde van bebouwde grond bepaald kan worden, waaruit ook de nieuwe canon wordt afgeleid ten behoeve van bijvoorbeeld een canonherziening einde tijdvak of een erfpachtconversie.

2.4.1 GRONDPRIJSVORMING

Veerman (1983) geeft een uitvoerig overzicht van de ontwikkeling van het economisch denken wat betreft de totstandkoming van grond- en pachtprizen. De diverse verklarende theorieën die voorkomen uit de beschouwingen van economen zoals Smith (1776), Ricardo (1817), Von Thünen (1826), Marx (1847), Marshall (1890) zijn gebaseerd op de prijsvorming van agrarische gronden die destijds in pacht werden uitgegeven. Hier wordt gesproken over rent (huur), grondrente of pacht. Meest bekende uitspraak in de grondtheorie is ongetwijfeld: "Corn is not high because a rent is paid, but a rent is paid because corn is high." (Ricardo, 1817). Ricardo berekende de gebruiksvergoeding (*rent*) aan de hand van het economisch nut van de grond: de (maximale) opbrengst (surplus) die voorkomt uit de inzet van kapitaal (winst) en arbeid (loon). Von Thünen (1826) introduceert in aanvulling op de beschouwing van Ricardo het effect van de transportkosten in de prijsvorming van agrarische gronden. Bij zowel Ricardo als Von Thünen wordt de hoogte van de pachtvergoeding bepaald door het economisch nut van de grond. Verschillen in de pachtvergoeding worden verklaard door de verschillen in grondkenmerken als gevolg van vruchtbaarheid en locaties (differentiële pachttheorie). Marx maakt onderscheid tussen een differentiële grondrente en absolute grondrente. Grondeigenaren ontvangen beide delen. De differentiële grondrente bestaat uit twee vormen: rente die voortkomt uit (i) het verschil in de vruchtbaarheid van de grond en (ii) uit de intensivering van het grondgebruik (door arbeid en productiemiddelen). Onder de absolute grondrente wordt verstaan: de grondrente die onafhankelijk van de vruchtbaarheid en ligging, moet voortbrengen. Veerman concludeert dat de klassieke theorieën gaandeweg plaats hebben gemaakt voor meeromvattende theorieën over prijsvorming. Verklaringen hiervoor zijn gelegen in het feit dat het economisch belang van de landbouwsector sterk is afgenomen alsmede het proces dat specifieke verklaringsprincipes worden vervangen door meer algemenere, meer omvattende theorieën zoals die van vraag en aanbod (Marshall). De theorieën (klassieken en neoklassieken) vormen onverkort de basis voor grondwaardeberekeningen in de huidige tijd. In veel opzichten zijn de diverse theorieën complementair aan elkaar en hebben ze één aspect gemeen: de pacht of de grondprijs is een functie van het economisch nut van de grond. Kruijt en Needham (1980) merken op dat meer recente theorieën een sterke samenhang vertonen met theorieën over stedelijke ontwikkeling en ruimtelijke structuren. Grond is een schaars goed en in meeste dichtbevolkte gebieden, met uitzondering van landaanwinning, niet te vermeerderen. Bij een toenemende vraag worden de gronden op grotere afstand van stadscentra in gebruik genomen (urbanisatie). Naarmate de afstand tot het stadscentra toeneemt neemt de prijs van grond af. Wel wordt hier de invloed van de overheid (gemeenten en provincies) genoemd die invloed uitoefent op de grondmarkt (ruimtelijke ordening). Door het opleggen van beperkingen stijgt de prijs van grond in steden.

2.4.2 WAARDERINGSMETHODIEKEN

Het vaststellen van de grondwaarde kan nodig zijn op de volgende momenten:

- Bij de eerste uitgifte van erfpachtrechten (vaststellen grondwaarde);
- Bij canonherzieningen (tussentijds of bij einde tijdvak);
- In geval van tussentijdse wijzigingen (bijvoorbeeld aanpassingen bouwvolume);
- In geval van heruitgifte in erfpacht van reeds bebouwde gronden.
- Bij de verlenging van bijvoorbeeld tijdelijke erfpachtrechten;
- In geval van conversie van erfpachtrechten (zie paragraaf 3.2).

Er zijn diverse methoden om de grondwaarde te bepalen in een onbebouwde en bebouwde situatie. De belangrijkste zijn: residuele methode, comparatieve methode en grondquote methode (Ten Have, 2003). Omdat deze drie methodieken in meer of mindere mate in de taxatiepraktijk geaccepteerd en verankerd zijn, worden de relevante aspecten achtereenvolgens kort toegelicht en verder besproken:

- Grondquote methode: methodiek waarbij op basis van een percentage van de totale (markt)waarde bij vol eigendom de grondcomponent wordt gealloceerd;
- Comparatieve methode: methodiek waarbij op basis van referentietransacties een waarde wordt toegekend aan de grondcomponent;
- Residuele methode: methodiek waarbij op basis van de kosten en opbrengsten een waarde wordt toegekend aan de grondcomponent.

Voor onbebouwde grond kunnen deze drie methoden goed worden toegepast om de marktwaarde te bepalen, hetgeen in de praktijk dan ook veelvuldig gebeurt. Hierbij moet worden opgemerkt dat de residuele methode meestal de voorkeur geniet. Deze methode is het meest objectief toe te passen. In de taxatiepraktijk is het gangbaar om meerdere methodieken toe te passen bij het vaststellen van de grondwaarde. Daarna wordt middels verzoening de waarde vastgesteld. De residuele methode is vaak leidend maar wordt gespiegeld aan de uitkomst van de comparatieve methode of de grondquote methode. De residuele grondsystematiek sluit bovendien aan op enkele belangrijke voorwaarden die door de betrokken partijen in het ontwikkelingsproces aan de grondwaarde worden gesteld. Te weten: (i) de gronduitgifteprijs voor de grondexploitant (veelal de gemeente) is minimaal gelijk aan/lager dan de productiekosten en (ii) de gronduitgifteprijs is minimaal gelijk aan/lager dan de residuele waarde die te behalen is vanuit de vastgoedexploitatie (Bosch & Van der Post, 2015).

De prijsvorming van onbebouwde grond kan ook via een veiling of tender tot stand komen. Door gebruik te maken van dergelijke procedures streeft men een marktconforme prijs na, waarbij de gronden meestal gegund worden aan de marktpartij met de hoogste bieding. Door middel van inschrijving (openbaar of een procedure met voorselectie) worden marktpartijen uitgenodigd een maximale prijs kenbaar te maken. Door gemeenten worden ook wel vaste prijzen gehanteerd. Hetgeen veelal voor specifieke bestemmingen het geval is. Oorzaak hiervan is vaak dat er sprake is van een onrendabele top in de ontwikkeling (negatieve grondwaarde). Voorbeelden hiervan zijn sociale woningbouw of maatschappelijke bestemmingen. Ook worden lumpsum bedragen toegepast. Hierbij wordt de grondprijs eenmaal vastgesteld op basis van een plan, waarna de prijs onveranderlijk is, ook indien het plan nadien wijzigt. Deze methoden zijn niet toepasbaar in een bebouwde situatie en worden om die reden niet verder behandeld.

Grondquote methode

De grondquote methode is een door de markt veel toegepaste methode. De grondquote is voortgekomen uit ervaringsgetallen vanuit de vastgoedexploitatie van marktpartijen. De grondquote is daarom nauw verwant aan de residuele methode en in mindere mate aan de comparatieve methode. De grondquote systematiek wordt veel

toegepast bij nieuwbouwwoningen en in mindere mate bij niet-woonbestemmingen. Het onderscheidende van deze methode is de eenvoud en de transparantie. Nadeel is de (grotendeels subjectieve) keuze van de hoogte van de grondquote en het ontbreken van vergelijkingsmateriaal en een verdere rekenkundige onderbouwing. De methode leent zich goed voor toepassing in geval van onbebouwde grond. De (markt)waarde van de grond (RGW) wordt bij deze methode uitgedrukt als aandeel (Grondquote, afgekort GQ) van de marktwaarde (MW) van het vastgoedobject. Het verhoudingsgetal wordt de grondquote genoemd. In formulevorm: $GQ = RGW/MW$. Ter illustratie: bedraagt de grondquote 30% en is de (markt)waarde 100 dan resulteert een (markt)waarde van de grond van 30. De basis voor de berekening vormt over het algemeen de waarde c.q. prijs vrij op naam (verkoopopbrengst). Volgens Jager (2016) zijn er 2 toepassingsvarianten van de grondquote: (i) de originele grondquote (OGQ) en (ii) de actuele grondquote (AGQ). Onder de OGQ wordt verstaan het verhoudingsgetal tussen de grond en opstal bij eerste uitgifte. Onder de AGQ wordt verstaan het aandeel van de grond indien de totaalwaarde (grond en opstal) verminderd wordt met de (gecorrigeerde) vervangingswaarde van de opstal. Bij heruitgifte van erfpachtrechten of canonherzieningen einde tijdvak kan van beide methoden gebruik worden gemaakt. Voordeel van de OGQ is de eenvoud en de uitlegbaarheid van de methode naar de erfpachter. Daarnaast sluit deze methode het meest aan bij de positie van partijen bij aanvang van het erfpachtrecht. Nadeel van de OGQ is de veronderstelling dat de grond exact de waardeontwikkeling van vastgoed volgt. Nadeel van de OGQ is dat informatie van de initiële investering bij uitgifte vaak ontbreekt. Nadeel van de AGQ is dat de waardeverandering van het vastgoed volledig ten goede komt van de grondcomponent, hetgeen niet altijd recht doet aan de situatie vanuit het perspectief van redelijkheid en billijkheid.

Comparatieve methode

De comparatieve methode is gebaseerd op het direct vergelijken van in de markt gerealiseerde transacties met het te waarden object. De fundamentele gedachte achter deze methode is dat de waarde van een object gelijk wordt verondersteld aan de prijzen van vergelijkbare objecten mits gecorrigeerd (positief en negatief) voor verschillen. Rationele kopers zullen geen genoegen nemen met een hogere prijs dan de prijs van een gelijkwaardig substituut. Naargelang er minder vergelijkingen beschikbaar zijn, is de verkoopprijs moeilijker te voorspellen. Deze methode vereist daarom voldoende transactiegegevens van vergelijkbare objecten. De methode is relatief eenvoudig toe te passen waarbij de mate van subjectiviteit beperkt is. De verkoopopbrengstenvergelijking is de meest bruikbare methode voor homogeen vastgoed (veel voorkomende woningen) of courant vastgoed. De voordelen van deze methode betreffen de eenvoud, transparantie en communiceerbaarheid. De methode is echter moeilijk toe te passen bij meer heterogeen vastgoed. Ook de toepasbaarheid bij beleggingsvastgoed is beperkt. In geval van gemeenten die grond uitgeven in erfpacht is deze methode niet of nauwelijks toe te passen. Grondtransacties (vol eigendom) vinden immers uitsluitend in geval van nieuwbouw plaats. Vergelijkbare transacties in de meest voorkomende vastgoedcategorieën (wonen, kantoren, winkels, bedrijven) zijn dan ook onvoldoende beschikbaar om de waarde van de grond in bebouwde staat te bepalen.

Residuele methode

Het residueel rekenen is onder professionele vastgoedpartijen gemeengoed geworden voor nieuwbouw en herontwikkeling. Vrijwel alle gemeenten hanteren voor de uitgifte van gronden de residuele methode. De comparatieve methode wordt gebruikt om de eigen grondprijzen te vergelijken met die van omliggende gemeenten. Hetgeen in de praktijk vooral voor bestemming kantoren en bedrijven het geval is. De residuele grondwaarde (RGW) veronderstelt de marktwaarde van de grond voor realisatie. De waarde van de grond wordt bepaald door de marktwaarde (MW) van de daarop te realiseren functie (bestemming) verminderd met de stichtingskosten (SK). In formulevorm: $RGW = MW - SK$. Over het algemeen betreffen het genormeerde residuele berekeningen, hetgeen inhoudt dat de waarde van de grond (het residu) wordt vastgesteld op basis van genormeerde verkoopprijzen en genormeerde stichtingskosten. Ook komen maatwerkberekeningen waarbij veelal gebruik wordt

gemaakt van onafhankelijke taxateurs. Hierbij dient te worden opgemerkt dat zowel de opbrengsten als de kosten geschoond worden BTW (belasting over de toegevoegde waarde).

Bij de berekening van de RGW wordt rekening gehouden met onder meer (toekomstige) bestemmingsplannen, toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden, omgevingsfactoren, economische vooruitzichten en indeelbaarheid van de grond. Het is gebruikelijk, maar niet universeel, om de marktwaarde van het vastgoed na realisatie te bepalen met behulp van vergelijking met soortgelijke objecten (comparatieve methode) en/of een markthuur kapitalisatiemethode of discounted cash flow methode (inkomstenbenadering). De residuele grondwaarde wordt verkregen door de marktwaarde van het vastgoed ná realisatie te verminderen met de totale bouwkosten, inclusief bijkomende kosten, rente, winst en risico-opslag. Anders gezegd de residuele grondwaarde is het verschil tussen de maximaal te realiseren eindprijs en de minimaal noodzakelijke kosten.

De residuele methode dient echter volgens Morley (1982) met de nodige zorgvuldigheid toegepast worden. Hoewel de hierboven genoemde vergelijking in alle opzichten eenvoudig is toe te passen, is de uitkomst zeer gevoelig voor de gehanteerde variabelen. Morley illustreert dit aan de hand van een uiterst eenvoudige voorbeeldberekening: veronderstel dat de totaalwaarde 1 miljoen euro en de stichtingskosten 900.000 euro bedragen dan resulteert een residuele waarde van 100.000 euro. Indien de daadwerkelijke stichtingskosten licht hoger uitvallen dan de geschatte kosten (10% hoger op 990.000 euro) dan daalt de residuele waarde naar 10.000 euro. Een 10% stijging van de kosten leidt tot een 90% reductie van de geschatte grondwaarde (Morley, 1982).

De RICS (2014, p. 81) wijst eveneens op het zorgvuldig gebruik van de residuele methode en beveelt aan een gevoeligheidsanalyse op te nemen in taxaties voor de gehanteerde uitgangspunten. Dit vanwege het feit dat, zoals hiervoor vermeld, bij toepassing van deze methode de mate van onzekerheid in dergelijke taxaties groter is in vergelijking met andere methoden (grondquote en comparatieve methode). Hiervan is zeker sprake in een inactieve markt. De schattingonzekerheid van niet-waarneembare inputvariabelen wat betreft de opbrengstenzijde is dan relatief groot.

Resumerend kan worden gesteld dat in de praktijk de residuele methode de meest toegepaste methode is. Wel heeft bij het gebruik van deze methode de voorkeur de uitkomst te spiegelen aan de uitkomst van één van de andere twee methoden. Voordeel van de methode is de objectiviteit van de gehanteerde parameters. Nadeel van de methode is de gevoeligheid van de voor de gehanteerde uitgangspunten en bijbehorende parameters. Ander nadeel van de methodiek is dat de opbrengsten van het gereed product minder goed te bepalen zijn indien er sprake is van inactieve marktomstandigheden.

2.4.3 WAARDERING BEBOUWDE GROND

Eén van de grootste dilemma's bij erfpacht is het objectief vaststellen van de waarde van de bebouwde grond. Volgens Nelisse (2008) is deze waarde niet eenvoudig vast te stellen en ontbreekt daarvoor in de theorie een eenduidige methodiek. Voorgenoemde methodieken (comparatief, grondquote en residueel) zijn goed toepasbaar in geval van onbebouwde grond. In geval van bebouwde grond komt er een dimensie bij: de opstal. Onder opstal vallen de gebouwen, werken en beplantingen (Art. 5:101 lid 1 BW). Hetgeen de toepassing van deze methoden in die situaties niet eenvoudiger maakt. De waarde van de opstalcomponent moet worden berekend om de waarde van de grondcomponent vast te kunnen stellen (Needham, 1996). Uitsluitend in geval van onbebouwde grond (nieuwbouw) kan worden gesproken van een marktwaarde van de grond. Hiervoor leent een residuele benadering zich zeer goed. In bebouwde staat kan uitsluitend worden gesproken van het aandeel dat de grond en opstal hebben in het geheel (vol eigendom). Zodra grond bebouwd is verliest die grond de initiële waarde. Uitsluitend na sloop en aanwending van de grond als bouwgrond kan weer sprake zijn van een residuele grondwaarde (marktwaarde).

Het vraagstuk van de grondwaarde in bebouwde staat is dan ook niet zozeer een grondwaardevraagstuk maar een allocatievraagstuk (Ten Have, 2003). Beide componenten (grond en opstal) zijn immers onlosmakelijk met elkaar verbonden en vormen tezamen het economische nut. Dit wordt ook wel de onverbreekelijkheid van grond en opstallen genoemd. Voor bebouwde grond, hetgeen vrijwel altijd het geval is bij bestaande erfpachtrechten, gaat het om de allocatie (toedeling) van de totaalwaarde (vaak marktwaarde) naar een grond- en opstalcomponent (fysieke allocatie). In paragraaf 2.3 is aandacht besteedt aan de juridische allocatie van de waarde van de vol eigendom over de blote eigendom en het recht van erfpacht. Om de waarde van de grondcomponent in een bebouwde situatie te bepalen is het noodzakelijk de waarde van het geheel te alloceren over de componenten grond en opstal. Het gaat hier om de fysieke allocatie van de waarde componenten grond en opstal (horizontale splitsing), zie Figuur 2 op paginanummer 22.

Volgens Kruijt, Needham en Spit (1996) is de residuele grondwaarde theorie ook toe te passen in geval van reeds bebouwde grond. De basis voor dit standpunt vormt volgens de auteurs het alternatieve waardebeginsel. De minimale waarde van de grond wordt ontleend aan de grondwaarde van een andere bestemming. Net als bij onbebouwde grond kan gerekend worden met de totale kosten nodig om de opstallen te kunnen realiseren. De initiële kosten zijn irrelevant geworden door tijd (inflatie). Om die reden wordt uitgegaan van de huidige productiekosten gecorrigeerd voor de veroudering van de opstal. Kern van deze benadering is dat, in geval van bebouwde grond, de waarde van de opstallen nooit meer kan bedragen dan de productiekosten gecorrigeerd voor verouderingsfactoren. Onder deze verouderingsfactoren vallen: fysieke of technische veroudering, functionele veroudering (ook wel economische veroudering) of externe veroudering (zie ook paragraaf 2.3). Daarbij dient vanzelfsprekend rekening te worden gehouden met de onderhoudssituatie van de opstallen. Door dit effect stijgt het aandeel van de grondcomponent binnen de waarde van het geheel (grond en opstal). Dit effect wordt over het algemeen geheel of gedeeltelijk gecorrigeerd door de relatieve daling van de opbrengsten (daling huur en stijging rendement) van oudbouw ten opzichte van nieuwbouw. In geval van sloop van de opstallen en nieuwbouw neemt de omvang van de allocatie waarde van de grondcomponent daardoor weer toe.

Kruijt et al. (1990) legt in de waardering van bebouwde gronden ook een verband met schaarste effecten waardoor er uitzonderingen op deze theorie mogelijk zijn: “De prijsvorming is normaal gesproken, te verklaren uit de prijsvorming van onroerend goed, ervan uitgaande dat investeringen in op de grond wel te vervangen zijn. Slechts in het geval (zoals bij een monument) dat de laatste aanname niet geldt, kan bovenstaande theorie niet worden toegepast. In dat geval ligt de schaarste niet alleen bij de grond maar wordt deze als het ware verdeeld tussen de grond en de investeringen in bouwwerken daarop.” Kruijt et al. verwijzen daarbij naar Morley (1982) die stelt dat de residuele waardetheorie van uitsluitend van toepassing is indien sprake is van een lage prijselasticiteit van het aanbod.

Volgens Ten Have (1992) is het gelijk stellen van de waarde van bebouwde grond aan de prijs van onbebouwde grond incorrect en ontoelaatbaar. Ten Have voert hiervoor drie redenen aan. (i) De bebouwde situatie heeft als gevolg dat de gebruiksmogelijkheden van de bestaande bebouwing een waarde drukkend effect heeft in vergelijking met een onbebouwde situatie. (ii) Daarnaast is door verouderingseffecten de totaalwaarde (grond en opstal) lager ten opzichte van nieuw vervaardigd vastgoed met gelijk omvang. Het negatieve effect beperkt zich volgens Ten Have niet uitsluitend tot de waarde van de opstal. (iii) Tot slot dient rekening worden gehouden met sloopkosten. De fysieke allocatie dient volgens Ten Have plaats te vinden met behulp van de ‘bezwaarde grondwaarde methode’. De gecorrigeerde vervangingswaarde inclusief contante waarde toekomstige sloopkosten vormt hiervoor het vertrekpunt. Deze wordt vermeerderd met de uitgifteprijs c.q. waarde van onbebouwde grond. Tezamen de gecorrigeerde vervangingswaarde inclusief grond. Het aandeel van de grondcomponent in deze waarde wordt vermenigvuldigd met de marktwaarde van het vastgoed met als bijzonder uitgangspunt vol eigendom (confrontatie) (Ten Have, 1992).

Lusht (2001) identificeert een conceptueel probleem bij het gebruik van de residuele methode: “[...], the value of a site is unaffected by its improvements. If there are adverse effects on value from under- or overdevelopment, those effects are properly reflected in the estimated value of the improvements not the site.” Lusht illustreert de beperkingen van de residuele methode aan de hand van een eenvoudige voorbeeldberekening van een tweetal identieke percelen die verschillend bebouwd zijn. Zorgvuldig gebruik van de residuele methode in een bebouwde situatie is essentieel (Lusht, 2001). Het is overigens onduidelijk of in Lusht’s voorbeeld de gebouwen een gelijke omvang hebben en de potentie van de grond volledig benutten.

De Jong (1984) stelt, weliswaar met enige twijfel, dat: “[...] in beginsel van de voor de opstal genoemde factoren de leeftijd, de afschrijving, de bouwkwaliteit en onderhoudstoestand, geen invloed op de grondprijs mogen uitoefenen.” De Jong merkt daarbij op dat deze factoren het gevolg zijn van het handelen van de erfpachter en daardoor beïnvloedbaar zijn door de erfpachter. De erfverpachter mag hier geen nadeel van ondervinden bij het bepalen van de waarde van grond in bebouwde situatie. Hieruit volgt dat de methode die gebruikt maakt van de waarde van bestaand vastgoed niet toegepast zou moeten worden. Volgens de Jong dient de waarde van een bebouwde kavel te worden gerelateerd aan de prijs van een onbebouwde kavel mits correcties worden toegepast voor enerzijds de bestemming en de aard, structuur en vormfactor van het gebouw en anderzijds de juridische gebruiksmogelijkheden (privaatrechtelijke bestemming). De Jong stelt: “[...] de grondslag waarbij een relatie wordt gelegd met de marktwaarde van vergelijkbare percelen, waarna een aftrekpost wordt gehanteerd voor de opstal, veelal de meeste waarborgen zal bieden voor een voor beide partijen economisch verantwoorde grondprijs.” Mede door de ‘vaagheid’ zoals De Jong het omschrijft blijft de grondwaarde bij canonherziening onderwerp van discussie en ontbreekt het aan eenduidige maatstaven om de grondwaarde te bepalen (Jong de J. , 1984). Op dit laatste punt lijkt, met uitzondering van enkele jurisprudentie op dit gebied, thans nauwelijks iets veranderd te zijn. Voor canonherzieningen einde tijdvak of conversie van erfpachtrechten blijft dit de belangrijkste bron van discussie.

Ook Rust (1997) heeft kritiek op het gebruik van de residuele methode in een bebouwde situatie en is voorstander van de residuele opstalwaarde. Volgens Rust dient de waarde van de grondcomponent in een bebouwde situatie te worden ontleend aan de prijs van onbebouwde grond. Als argument wordt hiervoor aangevoerd dat de eerder beschreven residuele methode gebruikmakende van een gecorrigeerde vervangingswaarde uiterst arbitrair is (Rust, 1997, pp. 233-238).

Omdat in geval van sec grond of opstal geen sprake is van een vermarktbaar eenheid (transacties kunnen niet in de markt worden waargenomen) dient volgens Van Arnhem et al. (2013) gealloceerd te worden op basis van redelijkheid, logica of gelijkheid. Van Arnhem et al. noemen vier methoden (gelijkheid) om te alloceren. Eén juiste allocatiemethode bestaat echter volgens hen niet. Het objectief vaststellen van de waarde van de grondcomponent in bebouwde staat is om die reden praktisch niet uitvoerbaar. Waardoor ook vooral gekeken moet worden naar redelijkheid en logica. Er zijn enkele benaderingswijzen mogelijk:

- Opstal als residu (residuele opstalwaarde): marktwaarde (vol eigendom) minus gedeprecieerde grondprijs (grondwaarde onbebouwde grond met gelijk gebruik en bestemming gecorrigeerd voor bebouwde staat aan de hand van een depreciatiefactor);
- Grond als residu (residuele grondwaarde): marktwaarde (vol eigendom) minus gedeprecieerde waarde van de opstal (gecorrigeerde vervangingswaarde);
- Op basis van een grondquote:
 - o afgeleid van de totale investeringskosten nieuwbouw en deze toepassen op marktwaarde bestaande bebouwing of;
 - o afgeleid van de prijs van een onbebouwde kavel enerzijds en de voor veroudering gecorrigeerde opstal anderzijds en deze toepassen op marktwaarde bestaande bebouwing.

Jager (2016) stelt dat de residuele methode niet geschikt is voor de fysieke allocatie van de waardecomponenten van grond en opstal. De met behulp van de residuele methode vastgestelde grondwaarde is immers een éénmalige waarde die zich voordoet bij uitgifte of heruitgifte van onbebouwde grond in erfpacht. Bij het bepalen van de waardecomponent grond in bebouwde staat op erfpachtgronden wijst Jager ook op de complicerende factor dat een markt ontbreekt. Bij het beantwoorden van het allocatievraagstuk dient volgens Jager voorts rekening te worden gehouden met redelijkheid en billijkheid (fairness) en een faire aandeel voor beide partijen (faire share).

Volgens Van de Minne en Francke (2012) is het ook mogelijk op basis van een regressiemodel de waarde van de grond- en opstalcomponent in een bebouwde situatie te schatten. Zij maken hierbij gebruik van de WOZ-waarde in combinatie met normbedragen voor de stichtingskosten. Voordeel van deze methodiek is het op grote schaal kunnen herleiden van de grondwaarde (Francke, 2015). Op dit moment ontbreekt het aan voldoende draagvlak voor een brede toepassing van deze methode. De methodiek is uitsluitend voor veelvoorkomende woningtypen goed toepasbaar gelet op het homogene karakter en de beschikbaarheid van data. Voor commercieel vastgoed ontbreekt het vooralsnog aan kwalitatief goede data om een generieke methode toe te passen.

Bij het bepalen van de waarde van de grondcomponent in bebouwde staat wordt vaak de depreciatiefactor gebruikt. De depreciatiefactor wordt in de volksmond ook wel de korting genoemd die de gemeente aan de zittende erfpacht verleent. Vaak wordt deze 'korting' in verband gebracht met het feit dat het om bebouwde grond gaat, het een bestaand erfpachtcontract betreft of om bijvoorbeeld de erfpachter aan te moedigen te kiezen voor een conversie. Het gebruik van het woord korting is echter misleidend. Een korting is een vermindering van de oorspronkelijk prijs. In geval van erfpachtrechten dient mede in verband met staatssteun het woord korting te worden vermeden. De economische betekenis van de term depreciatie is dat een goed of een zaak in waarde daalt. In geval van erfpacht heeft de depreciatie betrekking op het effect van waardevermindering als gevolg van de beperkingen van het erfpachtrecht ten opzichte van vol eigendom. De depreciatiefactor corrigeert de grondwaarde bij vol eigendom voor deze beperkingen.

Jager (2016) omschrijft depreciatie als volgt: "depreciatie bij erfpacht is de vermindering in waarde van een in erfpacht uitgeven onroerende zaak wegens de beperkingen van het erfpachtrecht ten opzichte van eenzelfde onroerende zaak in eigendom." Jager onderscheidt vijf gronden voor het toepassen van depreciatie: (i) de duur van de overeenkomst, (ii) de insnoerende bepalingen, (iii) de incourantheid erfpacht ten opzichte van eigendom, (iv) de bebouwde staat en (v) de rechten, die de bloot eigenaar voor zichzelf houdt.

Volgens Koe (2013) behoren de drie aspecten (i) duur van de erfpacht, (ii) gebonden staat en (iii) opstal in gebruik niet tot de depreciatie. Koe benoemt de volgende gronden die wel onderdeel moeten uitmaken van de depreciatie: verplichtingen die het genot beperken, verplichtingen die de beschikkingsbevoegdheid beperken en de bebouwde staat.

Het depreciëren van de grondwaarde vindt volgens de Royal Institution of Chartered Surveyors (2013) plaats vanwege de volgende twee redenen:

1. gelet op de overeengekomen (directe) privaatrechtelijke gebruiksbeperkingen;
2. gelet op de gebondenheid van de erfpachter ten aanzien van de:
 - a. de contractuele gebondenheid bloot eigenaar en erfpachter;
 - b. de indirecte gebruiksbeperkingen;
 - c. de duur van de erfpachtovereenkomst.

Hoewel de residuele methode in de praktijk de meest toegepaste methode is voor het taxeren van onbebouwde gronden is deze niet zondermeer toepasbaar in een bebouwde situatie. Er zijn zelfs tegenstanders van het gebruik van de methode in een bebouwde situatie. Anderen wijzen nadrukkelijk op het feit dat zorgvuldigheid geboden is.

Is de waarde van de grondcomponent eenmaal bepaald dan dient deze gecorrigeerd te worden. Hiervoor wordt in de praktijk een depreciatiefactor gebruikt. Hoewel er in de literatuur geen eenduidigheid is over wat precies wel en wat niet tot de depreciatie hoort heeft de depreciërende werking hoofzakelijk te maken met de insnoerende bepalingen en de gebondenheid van erfpachter en bloot eigenaar.

2.5 CANONVASTSTELLING EN AFKOOP

Het meest relevant voor de erfpachter is de betalingsverplichting voor het erfpachtrecht. De betalingsverplichting betreft de periodieke vergoeding voor het recht van erfpacht: de canon. In geval van een eerste uitgifte of heruitgifte gaat het om de canonvaststelling en/of bij vooruitbetaling van de canon de hoogte van de 'afkoopsom'. In geval van een bestaand recht van erfpacht draait het om de actuele canon en in geval van vooruitbetaling is de resterende periode juist van belang. De financiële aspecten van erfpacht komen uiteindelijk tot uiting in de aanvangscanon. Is de canon eenmaal vastgesteld dan voorzien de spelregels (erfpachtovereenkomst) in de wijze waarop de canon gedurende de looptijd periodiek wordt aangepast en op welke wijze de canon kan worden herzien. Aan het einde van een tijdvak heeft de erfpacht doorgaans de mogelijkheid opnieuw af te kopen of te opteren voor een periodieke canonbetaling.

Er bestaan drie canonsoorten: geïndexeerde canon, vaste canon en vooruitbetaalde canon. Over het algemeen is het uitgangspunt dat deze drie soorten van canonbetaling in economisch opzicht gelijk zijn aan elkaar op het moment van canonvaststelling. Tijdens een erfpachtperiode kunnen echter verschillen optreden door bijvoorbeeld inflatie en/of grondwaardestijging. Hierdoor kan sprake zijn van een economisch voordeel of nadeel ten opzichte van de op dat moment geldende grondwaarde en canonpercentages. De aanvangscanon is over het algemeen de uitkomst van de grondwaarde en het canonpercentage die gelden op het moment van de canonvaststelling. Hiervan is sprake bij eerste uitgifte, heruitgifte als de conversie van erfpachtrechten. Om die reden is het relevant te beschouwen op welke wijze de canon vastgesteld kan worden. De canon wordt bepaald door 2 factoren: het canonpercentage en de grondwaarde. De canon is een functie van de grondwaarde. In formulevorm: $C_0 = G_0 \cdot C\%$. In de voorgaande paragraaf is de grondwaarde (G_0) toegelicht. In deze paragraaf wordt ingegaan op de tweede factor van de formule: het canonpercentage ($C\%$).

Met canonaankoop wordt bedoeld het direct vooruitbetalen van de periodieke canon over de volledige of nog resterende duur van een tijdvak. Hoewel in de praktijk vrijwel altijd over afkoop wordt gesproken heeft het de voorkeur te spreken over vooruitbetaling van de canon. Afkoop doet vermoeden dat er sprake is van een economisch voordeel aan de zijde van erfpachter. Vanuit de theorie dienen zowel het vooruitbetalen van de canon als periodieke canonbetaling gelijke economische waarde te hebben. Vanaf hier wordt dus gesproken van het vooruitbetalen van de canon of van vooruitbetaalde canon. In de praktijk wordt in veel gevallen het bedrag dat nodig is voor het vooruit betalen van de canon (afkopen) gelijk gesteld aan de waarde van de grondcomponent. Volgens Ankum et al. (1994) is een belangrijk aspect in de waardering van erfpachtrechten ook dat: "de waarde van het erfpachtrecht voor een bepaalde duur nooit meer kan bedragen dan de grondwaarde. Indien dat recht wordt verkocht tegen een afkoopsom, dan moet die afkoopsom lager liggen dan de grondwaarde." In de zaak Honnebie² kwam dit punt tevens aan de orde, het Gerechtshof Amsterdam heeft bepaald dat de correctie voor een periode van 50 jaar losstaat van de depreciatie van de waarde van de grondcomponent vanwege de gebondenheid van partijen.

² Hof Amsterdam, 20 september 2011, ECLI:NL:GHAMS:2011:BT6895

Na de eerste uitgifte kan de canon op drie manieren wijzigingen:

1. Canonindexering: heeft betrekking op de canonwijziging als gevolg van overgekomen mogelijkheid voor het periodiek aanpassen van de canon. Indien de canon periodiek geïndexeerd wordt volgt de canon veelal het gemiddelde inflatiecijfer. Hiervoor wordt doorgaans het consumentenprijsindexcijfer (CPI) gehanteerd. In de praktijk komt het voor dat deze index wordt gevolgd waarbij bijvoorbeeld 1 procentpunt op het gemiddelde inflatiepercentage in mindering wordt gebracht;
2. Renteconversie: heeft betrekking op de wijziging van de canon als gevolg van een gewijzigde kapitaalmarktrente (lange rente) in combinatie met een risico-opslag. Over het algemeen wordt hierbij gekeken naar de risicovrije rentevoet in de vorm van de rente op Nederlandse staatsleningen;
3. Canonherziening: heeft betrekking op de wijziging van de canon als gevolg van zowel een gewijzigde grondwaarde als een gewijzigde kapitaalmarktrente. Een dergelijke herziening vindt plaats bij heruitgifte van tijdelijke erfpachtrechten, wijziging van erfpachtrechten alsook aan het einde van een tijdvak in geval van voortdurende erfpachtrechten. Ook in geval van vervroegde wijziging van erfpacht is sprake van een canonherziening.

Er is geen wettelijke regeling voor canonwijzigingen. De wijziging van de canon, door middel van indexering, renteconversie en/of herziening, is dan ook alleen mogelijk als dat in de erfpachtakte of de erfpachtvoorwaarden is bepaald. Uitzondering hierop vormt Art. 5:97 lid 1 BW. Hierin is bepaald dat de rechter op vordering van de eigenaar de erfpacht kan wijzigen of zelfs kan opheffen op grond van onvoorziene omstandigheden en naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid. In geval van indexering en renteconversie zal de wijze waarop de canon wordt aangepast expliciet zijn beschreven in de erfpachtakte of de erfpachtvoorwaarden die van toepassing zijn verklaard. Het herzien van de canon kan eveneens plaatsvinden in geval van bijvoorbeeld een wijziging van de bestemming/het gebruik, uitbreiding van de bebouwing of een splitsing van het erfpachtrecht in appartementsrechten. Een en ander rondom dergelijke gebeurtenissen dient te zijn vastgelegd in de erfpachtvoorwaarden.

Het canonpercentage is bepalend voor de hoogte van de aanvangscanon. Het canonpercentage is de verhouding tussen de canon en de grondwaarde op het moment van uitgifte (eerste uitgifte), heruitgifte of erfpachttherziening. Er zijn twee gangbare methoden om een canonpercentage te bepalen (Frijns & Francke, 2013):

1. Vanuit een rendementsgedachte: direct rendement (canon) en indirect rendement (grondwaardestijging);
2. Vanuit een financieringsgedachte: rente (canon) als vergoeding van de waarde hetgeen in erfpacht is gegeven.

Diverse deskundigen hebben de wijze waarop een canonpercentage bepaald kan worden reeds onderzocht. Hierna volgt een beschouwing van diverse methoden die in de literatuur zijn aangetroffen.

Uittenboogaard & Traudes, 2003

In opdracht van de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA) heeft de commissie Uittenboogaard & Traudes (2003) geadviseerd ten aanzien van de grondslag voor de canonpercentage alsmede de wijze waarop het canonpercentage vastgesteld dient te worden. Het canonpercentage kan afgeleid worden van een rendementseis (de discontovoet). De opbouw van deze discontovoet dient volgens de commissie als volgt te worden opgebouwd: $d = r_f + r_l + r_m + r_a$. Waarbij: d geldt als de discontovoet, r_f als de risicovrije rente voet, r_l als de opslag illiquide belegging, r_m als de opslag marktrisico en r_a als de opslag administratieve beheer. De opslag administratieve beheer is overigens een bijzonder onderdeel in de voorgestelde opbouw en zou gelet op de omvang van de erfpachtinkomsten achterwege gelaten moeten worden.

De commissie stelt bovendien dat de waarde van een erfpachtrecht voor een bepaalde duur nooit meer kan bedragen dan de grondwaarde en in geval van afkoop voor bepaalde duur zelfs lager ligt dan de grondwaarde. In geval van canonbetaling dient volgens de commissie de canon dan ook berekend te worden over de waarde van het erfpachtrecht en niet over de grondwaarde. De commissie past hiervoor de volgende formule toe:

$$E_0 = G_0 - \frac{G_0(1+g)^n}{(1+d)^n}$$

Waarbij: E_0 geldt als de waarde van het erfpachtrecht op $t=0$, G_0 als de grondwaarde op $t=0$, g als de groeivoet van de grond, d als de discontovoet en n als de duur van het tijdvak in jaren.

In geval van eeuwigdurende erfpacht convergeert het tweede deel van laatstgenoemde formule tot 0, waardoor de waarde van het erfpachtrecht gelijk is aan de grondwaarde op $t=0$. In dat geval is het canonpercentage bij aanvang gelijk aan de formule: $C_0 = (d-i)/(1+d)$. Uit onderstaande formule kan tevens de aanvangscanon en daarmee het canonpercentage worden berekend.

$$E_0 = \sum_{t=0}^{n-1} \frac{C_0(1+i)^t}{(1+d)^t}$$

Waarbij: E_0 geldt als de waarde van het erfpachtrecht op $t=0$, C_0 als de canon $t=0$, i als de inflatie, d als de discontovoet en n als de duur van het tijdvak in jaren.

Commissie Frijns & Francke, 2013

De commissie Frijns & Francke (2013) heeft de gemeente Amsterdam geadviseerd wat betreft een methode voor het objectief vaststellen van het canonpercentage. De commissie heeft zich niet uitgesproken over de bepaling van de grondwaarde en stelt dat de contante waarde van de naar redelijkheid te verwachten canonbedragen gelijk dient te worden gesteld aan de grondwaarde. De commissie adviseert het canonpercentage vast te stellen vanuit de financieringsgedachte. Daarbij hangt het canonpercentage af van de volgende variabelen: (i) discontovoet, (ii) verwachte groeivoet van de grond, (iii) inflatie en (iv) lengte van het tijdvak. De discontovoet wordt opgebouwd uit de (i) reële rente, (ii) inflatie en (iii) risico-opslag. De keuze van de disconteringsvoet hangt in belangrijke mate samen met de looptijd van een erfpachtrecht. Uitgangspunt bij de berekening van het canonpercentage is dat de contante waarde van de te verwachten canonbedragen moet gelijk moet zijn aan de huidige grondwaarde. In formulevorm ziet dit er als volgt uit:

$$\frac{C_0}{G_0} = \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+d}\right)^n}{1 - \left(\frac{1+i}{1+d}\right)^n} \cdot \frac{d-i}{1+d}$$

Waarbij: C_0 geldt als de canon op $t=0$, G_0 als de grondwaarde op $t=0$, g als de groeivoet van de grond, d als de discontovoet, i als de inflatie en n als de duur van het tijdvak in jaren (Frijns & Francke, 2013).

Aangezien bij eeuwigdurende erfpacht de tijdvakken komen te vervallen is de periode n oneindig, daarmee is de uitkomst van de eerste factor van de formule gelijk aan 1. De formule wordt in die gevallen vereenvoudigd tot: $C_0/G_0 = (d-i)/(1+d)$.

Grondwaardecommissie (GWC), 2015

De grondwaardecommissie is aangesteld door de gemeente Amsterdam in het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel sluit zich aan bij de conclusies van de commissie Frijns & Francke en adviseert het canonpercentage vast te stellen vanuit de financieringsgedachte. Het canonpercentage is daarmee gebaseerd op een discontovoet (rendementseis) opgebouwd uit de reële rente, de verwachte inflatie en een risico-opslag. Voor de reële rente adviseert zij de langslopende Nederlandse staatobligatie met in achtname van een minimum van 1% en een maximum van 3%. De risico-opslag binnen een bandbreedte van 1,5% tot 2% wordt niet of nauwelijks toegelicht en/of onderbouwd. De totale disconteringsvoet komt daarmee op uit op minimaal 4,5% tot 7% (Berkhout,

Brounen, & Eichholtz, 2015). Uiteindelijk heeft de gemeente Amsterdam de discontovoet gebaseerd op het advies van deze commissie. Dit resulteert in een discontovoet van minimaal 4,5% en maximaal 6,5%. Hieruit volgt, op basis van de formule $C_0 = (d - i)/(1 + d)$, een canonpercentage van minimaal 2,39% en maximaal 4,23%.

De Lange 2016

De Lange (2016) publiceerde een essay over een rationeel canonpercentage. De titel refereert aan het bed van Procrustes en maakt onmiddellijk duidelijk wat het standpunt is van de auteur wat betreft de totstandkoming en de hoogte van de canonpercentages van de gemeente Amsterdam. De Lange stelt: “Het rationele canonpercentage (C_r) is gelijk aan het product van de gebruiksvergoeding van de erfpachtgrond (het reële periodiek geconsumeerde economische nut) (u), de verwachte inflatie (i) en de groeiverwachting (g) op het moment van de uitgifte van het erfpachtrecht.” In formulevorm: $C_r = (1 + u) \cdot (1 + i) \cdot (1 + g) - 1$. Op basis van een gebruiksvergoeding van 0,58% (de exacte opbouw hiervan is onduidelijk), een inflatieverwachting van 2% en een reële groeiverwachting van woningen van 0,25% becijfert De Lange voor een vaste canon een rationeel canonpercentage van 2,83%. De Lange concludeert dat dit canonpercentage aanzienlijk lager ligt (factor 3 tot 5) dan de thans geldende canonpercentages. Voor een jaarlijks te indexerende canon bedraagt het rationele canonpercentage 0,83% (Lange de, 2016). Deze laatste wordt verkregen middels de formule $C_r \text{ index} = (1 + C_r)/(1 + i)$. De wijze waarop het canonpercentage wordt bepaald wijkt elementair af van voorgaande methodieken. Het is dan ook het resultaat van buiten de gebaande paden denken. Nadeel is dat voorgestelde methode uitsluitend betrekking heeft op woningen. Voor niet-woonfuncties dient allereerst het nut (u) en de groeivoet (g) van het vastgoed onderzocht te moeten worden. De formule bevat daardoor twee variabelen die arbitrair zijn en nader onderzocht dienen te worden.

Marktwaardecommissie (MWC), 2016

De marktwaardecommissie (Monster, Gool, & Nelisse, 2016) heeft in opdracht van Stichting Erfpachters Belang Amsterdam naar aanleiding van het advies van de GWC een inhoudelijke reactie gegeven ten aanzien van een zevental onderwerpen. De opbouw van de disconteringsvoet (waardepeildatum 30 december 2015) is wezenlijk anders dan de GWC voorstelt: effectieve rente staatslening met een looptijd van 20 jaar (1,3%), opslag rentekosten (0,5%), debiteurenrisico (0,1%). De disconteringsvoet komt daarmee in totaal op 1,9%. Voor de berekening van het canonpercentage stelt de commissie voor vast te stellen op basis van het principe van een oneindige groeireeks met een vaste groeivoet. In formulevorm: $C_0 = G_0 \cdot (d - i)$. De commissie gaat echter uit van canonbetalingen achteraf (postnumerando). Canon wordt doorgaans aan het begin en bovendien halfjaarlijks voldaan. Indien we hiervoor corrigeren is de formule gelijk aan die van de GWC die uitgaat van prenumerando: $C_0 = G_0 \cdot (d - i)/(1 + d)$. Waarbij: C_0 geldt als de canon op $t=0$, G_0 als de grondwaarde op $t=0$, d als de discontovoet en i als de inflatie.

2.6 RESUMÉ

Een recht van erfpacht is een zogenaamd beperkt zakelijk recht dat is afgeleid van vol eigendom. De juridische allocatie betreft de splitsing tussen de blote eigendom en het recht van erfpacht. De fysieke allocatie betreft de splitsing van vol eigendom over de waardecomponenten grond en opstal.

Naar tijdsduur kan onderscheid gemaakt worden tussen: (i) rechten voor bepaalde tijd (tijdelijke erfpacht), (ii) rechten voor onbepaalde tijd verdeeld in tijdvakken (voortdurende erfpacht) en (iii) rechten voor onbepaalde tijd (eeuwigdurende erfpacht). Voortdurende erfpacht is in wezen ook ‘eeuwigdurend’ met dien verstande dat er na het verstrijken van een tijdvak de canon wordt herzien. Belangrijkste verschil met voortdurende erfpacht is dat bij eeuwigdurende erfpacht deze tijdvakken en daarmee ook de canonherzieningen komen te vervallen. De grondwaardestijging komt daardoor bij eeuwigdurende erfpacht volledig ten goede van de erfpachter.

Bij het waarderen en taxeren van erfpachtrechten dient onderscheid gemaakt te worden tussen de waardeconcepten worth en value. Bij het concept worth is het profijt leidend (intern gericht: beleid), terwijl bij het concept value

marktconformiteit leidend is (extern gericht: verwachting). De waarde van erfpachtrecht kan afgeleid worden van de (markt)waarde van vol eigendom met dien verstande dat een erfpachtcorrectie toegepast wordt voor de waarde van de blote eigendom. Uit de hiervoor beschreven financiële aspecten van voortdurende erfpacht blijkt dat het primair gaat om de vaststelling van de waarde van de grondcomponent (in bebouwde staat) in combinatie met de canonvaststelling (canonpercentage).

Er bestaat geen eenduidigheid op welke wijze de waarde van grond in bebouwde staat bepaald moet worden. De meningen over de juist methode lopen sterk uiteen. Hoewel in de praktijk de residuele methode de meest toegepaste methode is, is deze in de theorie juist het meest omstreden. De uitkomst van de residuele methode is uiterst gevoelig voor de gehanteerde uitgangspunten en parameters. Zorgvuldig gebruik van de methode in een bebouwde situatie is dan ook essentieel.

Een vergelijk van de methodieken voor de canonvaststelling wijst uit dat er in geval van eeuwigdurende erfpacht geen verschillen bestaan in de berekening van de hoogte van de canon bij aanvang (prenumerando betalingen). Wel bestaan er grote verschillen in de wijze waarop de discontovoet wordt samengesteld. De commissie Uittenboogaard & Traudes stelt in tegenstelling tot de commissie Frijns & Francke de grondslag voor de berekening van de canon gelijk aan de kapitaalswaarde van het erfpachtrecht voor bepaalde tijd welke lager is dan de waarde van de grond. De commissie Frijns & Francke gaat juist uit van de grondwaarde. Gebruikmakende van dezelfde parameters is er echter geen verschil in de hoogte van de canon in geval van eeuwigdurende erfpacht voor de 3 berekeningswijzen. De methodieken van de commissies Uittenboogaard & Traudes (2003) en Frijns & Francke (2013) zijn echter eveneens toepasbaar in geval van voortdurende erfpacht. De methodiek van de MWC (2016) is in die situaties niet geschikt. De GWC (2015) introduceert geen nieuwe rekensystematiek en sluit zich aan bij het advies van Frijns & Francke uit 2013. Voor het vooruitbetalen van de canon geldt dat in geval van een tijdvak van 50 jaar de 'afkoopsom' niet gelijk kan staan de grondwaarde.

3 ERFPACHTCONVERSIE IN DE PRAKTIJK

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de conversie van erfpachtrechten in de praktijk. Daarbij komen eerst de verschijningsvormen van erfpachtconversies aan de orde. Daarna volgt een beknopt overzicht van enkele gemeenten die erfpachters een conversiemogelijkheid bieden of in het verleden hebben geboden. Hierbij zijn de volgende gemeenten onderzocht: Amsterdam, Den Haag, Leiden, Rotterdam, Schiedam, Utrecht en Vlaardingen. Daarbij wordt uitsluitend gekeken naar de wijze waarop de referentiegemeenten de conversieprijs berekenen en welke parameters gehanteerd worden. Naast de conversieprijs dient de erfpachter rekening te houden met mogelijke bijkomende kosten in de vorm van overdrachtsbelasting (Paardt van der & Berkhout, 2014), notariskosten en gemeentelijke administratiekosten.

3.1 CONVERSIEVORMEN

In de theorie en in de praktijk zijn verschillende vormen van conversies van erfpachtrechten te onderscheiden. Zo bestaan er de volgende omzettingmogelijkheden (Weeren van, 2014):

- Conversie van erfpachtrecht naar eigendom. Dit betreft de verkoop van de blote eigendom aan de erfpachter waardoor (opnieuw) vol eigendom ontstaat. De verkoop van de blote eigendom is vanzelfsprekend mogelijk bij alle vormen van erfpacht (tijdelijk, voortdurend en eeuwigdurend);
- Conversie van erfpachtrechten binnen de 3 stelsels:
 - o Van tijdelijke erfpacht naar voortdurende erfpacht;
 - o Van tijdelijke erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht;
 - o Van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht.
- Conversie van erfpachtvoorwaarden: omzetting van de erfpachtvoorwaarden (algemene voorwaarden of bepalingen) naar actuelere voorwaarden.

Bij een conversie (tussentijds of einde tijdvak) van het erfpachtrecht dient opnieuw een keuze te worden gemaakt op welke wijze de vergoeding (canon) betaald wordt. Erfpachters hebben de volgende keuzemogelijkheden: (i) jaarlijkse canonbetaling of (ii) het vooruitbetalen van de canon. Binnen jaarlijks canonbetaling kan nog, indien mogelijk, een keuze gemaakt worden tussen een jaarlijkse of periodiek geïndexeerde canon, vaste canon of een vaste canon met herzieningsmogelijkheden.

3.2 CONVERSIEPRIJS

De wijze waarop de gemeente Amsterdam de conversieprijs berekend is bepalend voor de overstapregeling. Enkele gemeenten hebben reeds ervaring bij het omzetten van erfpachtrechten. De wijze waarop deze referentiegemeenten de conversiemogelijkheid hebben vormgegeven wordt in deze paragraaf beschreven. Hoewel het hier veelal om de conversie van erfpachtrechten ging met woonbestemmingen, is het interessant na te gaan op welke wijze een conversieprijs tot stand komt/kwam. In Tabel 1 zijn de resultaten van deze analyse samengevat. De onderzochte gemeente passen zowel de residuele methode als de grondquote methode voor. Een combinatie van beide komt ook voor. Indien de residuele methode gehanteerd wordt zijn onder de gemeenten diverse varianten aangetroffen: zowel maatwerkberekeningen en genormeerde residuele berekeningen. Ook een combinatie komt voor zoals in de gemeente Rotterdam het geval is. De onderzochte gemeenten hanteren een forfaitaire depreciatie die varieert van 25% tot 45%. De depreciatie wordt ook wel gekoppeld aan het moment van uitgifte van het recht zoals dat in de gemeenten Leiden, Schiedam en Vlaardingen het geval is. In de berekening van de conversieprijs wordt niet altijd een grondwaardestijging doorberekend. Om de conversie aantrekkelijker te maken wordt deze ook wel achterwege gelaten. De discontovoet waartegen gemeenten de erfpachtinkomsten contant maken varieert van 4,35% tot 5%.

Tabel 1 Overzicht erfpachtconversie referentiegemeenten

Gemeente	Conversie		Methode	Grondwaarde- stijging	Depreciatiefactor	Discontovoet
	van	naar				
Amsterdam	tijdelijk	voortdurend	Residueel	n.v.t.	0,75	n.v.t.
Den Haag	tijdelijk eeuwigdurend	eeuwigdurend eigendom	Residueel	n.b.	55% van de prijs van een onbebouwde kavel (0,55)	n.b.
Leiden	tijdelijk	eigendom	Grondquote	1% per jaar	1% per verstreken jaar sinds uitgifte met een maximum van 40% (0,6)	4,50%
Rotterdam	tijdelijk	eigendom	Grondquote	n.v.t.	?	4,50%
Schiedam	tijdelijk	eigendom	Residueel	n.v.t.	0,8% per jaar vanaf ingangsdatum met een maximum van 40% (0,6)	5,00%
Utrecht	voortdurend eeuwigdurend	eeuwigdurend eigendom	Grondquote	vanaf 2017: 2% per jaar	n.v.t.	5%, vanaf 2017 4,35%
Vlaardingen	tijdelijk eeuwigdurend	eeuwigdurend eigendom	Onafhankelijke taxatie	n.v.t.	1% per verstreken jaar sinds uitgifte met een maximum van 40% (0,6)	4,50%

Achtereenvolgens worden de conversiemogelijkheden in de gemeenten Amsterdam, Den Haag, Leiden, Rotterdam, Schiedam, Utrecht en Vlaardingen besproken.

Amsterdam

In de gemeente Amsterdam is een conversie van tijdelijke erfpacht naar voortdurende erfpacht mogelijk, het betreft hier actueel beleid. Amsterdam kende zoals eerder vermeld bij introductie van een erfpachtsysteem in de gemeentelijke gronduitgifte een systeem van tijdelijke erfpacht. Vanaf 1966 wijzigde de gemeente dit naar voortdurende erfpacht (AB 1966). Voor tijdelijke erfpachtrechten is het sindsdien mogelijk om te converteren naar voortdurende erfpacht. Nadien zijn in de conversieregeling meermaals wijzigingen doorgevoerd. Sinds 2001 is het 'Beleid inzake de conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar voortdurende' van toepassing op conversies naar voortdurende erfpacht. Uitgangspunt voor een conversie is dat de canon wordt berekend op grond van de op het moment van aanbidding geldende grondwaarde na depreciatie en het, op het moment van aanbidding, geldende canonpercentage. De gemeente Amsterdam hanteerde tot 1 januari 2011 een depreciatiefactor van 0,6 (depreciatie van 40%). Eind 2010 is deze factor aangepast naar 0,75 (depreciatie van 25%). Deskundigen hebben in de praktijk deze aanpassing voor woningen niet gevolgd in de taxaties van de grondwaarde. Voor commercieel vastgoed is de gemeentelijke aanpassing van de depreciatiefactor wel gevolgd. De exacte reden hiervan is onduidelijk. De opbouw van de depreciatiefactor is vrijwel niet objectief vast te stellen concludeert de gemeente zelf. De aanpassing van 0,6 naar 0,75 is gebaseerd op een correctie van 15% voor de bebouwde situatie (gebaseerd op de sloopkosten om de onbebouwde situatie te realiseren) en 10% vanwege de gebondenheid van de erfpachter. De gemeente baseert het percentage van 10% op de toegestane onderhandelingsruimte bij gronduitgifte. Deze grondwaarde komt tot stand middels genormeerde residuele grondprijsberekeningen. Onder het huidige beleid van grondwaardebepalingen van bestaande erfpachtrechten wordt in geval van een canonherziening einde tijdvak (CHET) deze depreciatiefactor gehanteerd.

Den Haag

In de gemeente Den Haag is een conversie van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht of van eeuwigdurende erfpacht naar vol eigendom mogelijk. Den Haag voerde in 1909 tijdelijke erfpacht in voor de duur van 75 jaar en met een vaste canon. In 1986 volgde een wijziging naar eeuwigdurende erfpacht. Tijdelijke rechten kunnen worden omgezet in eeuwigdurende erfpacht. Sinds 2008 is het in geval van eeuwigdurende erfpacht (AB 1986) mogelijk de blote eigendom te kopen. Aanvullende voorwaarde is dat de canon is vooruitbetaald. De regeling geldt alleen voor

woningen. Niet-woningen zijn uitgesloten van de regeling. Ook de gemeente Den Haag heeft ervoor gekozen niet alleen erfpacht als hoofdvorm te hanteren. Ook gronduitgifte in vol eigendom is mogelijk. De gemeente Den Haag hanteert de navolgende methodiek voor een conversie. De berekening voor de koop van de blote eigendom bestaat uit 2 delen: waardeverschil tussen vol eigendom en eeuwigdurende erfpacht en een soort optiewaarde voor een mogelijke herbestemming en/of volume uitbreiding. De waarde van een bebouwde kavel bedraagt 55% van de prijs van een onbebouwde kavel (depreciatiefactor 0,55). Voor het eerste waarde bestanddeel wordt 2,5% van deze grondwaarde gerekend. Het tweede waarde bestanddeel wordt aan de hand van het vigerende bestemmingsplan per geval bekeken of er een hogere grondwaarde kan worden toegekend als gevolg van uitbreidingsmogelijkheden of ander gebruik (Gemeente Den Haag, 2012).

Leiden

In de gemeente Leiden is een conversie van erfpacht naar eigendom mogelijk. In 1975 voerde de gemeente Leiden erfpacht in voor particuliere woningeigenaren. Het gaat hier om tijdelijke erfpacht voor de duur van 75 jaar. Gemeente Leiden heeft in februari 2005 het besluit genomen een wijziging door te voeren in het gronduitgiftestelsel. De gemeente maakte gronduitgifte in volle eigendom mogelijk naast erfpacht. De hoofdvorm van de gronduitgifte werd eigendom. Sinds 2006 is het voor bestaande erfpachters mogelijk om de blote eigendom te verwerven. Voor niet-woningen (kantoor, bedrijf, winkel, etc.) is dit overigens niet mogelijk. Belangrijk uitgangspunt van de gemeente Leiden voor het berekenen van de koopsom is dat de gemeente schadeloos gesteld dient te worden voor de toekomstige inkomsten in geval van erfpacht: de lopende canonbetalingen en de grondwaarde na afloop van de tijdelijke erfpacht. De financiële gevolgen voor de gemeente bij verkoop van de blote eigendom mogen niet nadeliger zijn dan indien de erfpacht wordt voortgezet. De conversieprijs staat derhalve gelijk aan de waarde van de blote eigendom. Uitgangspunt voor de berekening van de waarde van de blote eigendom is de actuele grondwaarde. De gemeente Leiden stelt de waarde van de grondcomponent vast door een grondquote te combineren met de WOZ-waarde van woningen. Voor de depreciatie van de berekende grondwaarde geldt een forfaitair percentage van 1% per jaar gerekend vanaf uitgifte tot conversie, met dien verstande dat de maximale depreciatie 40% bedraagt. De actuele grondwaarde per heden wordt vervolgens geïndexeerd tot einde tijdvak met 1% per jaar. De contante waarde van de canon alsmede de waarde grondcomponent einde tijdvak worden vervolgens contant gemaakt tegen een discontovoet van 4,5%.

Rotterdam

In de gemeente Rotterdam is een conversie van tijdelijke erfpacht naar eigendom mogelijk. Rotterdam voerde in 1981 erfpacht in kende over de periode tot 2004 een stelsel van tijdelijke erfpacht. Het betrof hier erfpachtrechten met uiteenlopende duur. Het merendeel van betreft rechten met een duur van 75 of 99 jaar. Aanleiding voor het aanbieden van een conversiemogelijkheid is de afschaffing van erfpacht in 2002 als hoofdvorm van gronduitgifte voor woningen en kantoren. Erfpacht is in het huidige grondbeleid van de gemeente Rotterdam een vrijwillige optie in geval van nieuwbouw. De gemeente biedt daarbij twee keuzemogelijkheden: eeuwigdurende erfpacht met (i) afkoop van de canonbetaling tegen grondwaarde of (ii) periodieke canonbetaling. Voor niet-woonfuncties is erfpacht nog altijd verplicht. In geval van conversie van tijdelijk erfpacht naar eigendom wordt uitgegaan van de afwikkeling van de bestaande erfpachtverhouding. De berekening van de koopsom bestaat uit drie onderdelen :

1. De grondwaarde verschuldigd na afloop van de 50 jaar periode wordt contant gemaakt naar datum ontvangst aanvraag;
2. De grondwaarde verschuldigd na afloop van het erfpachtrecht wordt contant gemaakt naar datum ontvangst aanvraag;
3. In geval van canonbetaling: de canon tot en met het einde van de 50 jaar periode wordt contant gemaakt naar datum ontvangst aanvraag.

De gemeente hanteert een discontovoet van 4,5%. De grondwaarde wordt deels genormeerd residueel vastgesteld. Hetgeen inhoudt dat alleen voor de beoordeling van de stichtingskosten normbedragen worden gebruikt, die door externe deskundigen worden vastgesteld. Op de website van de gemeente (Gemeente Rotterdam, 2017) valt te lezen dat de marktwaarde wordt vastgesteld door gebruik te maken van een externe taxatie welke verminderd wordt met deze genormeerde stichtingskosten. De regeling stuitte in de praktijk op veel weerstand. RIGO concludeerde in een onderzoek dat de erfpachter die de erfpacht voor de duur van 50 jaar had afgekocht feitelijk 2 keer de grondwaarde betaalde: om de eigendom van de grond te verwerven moeten zij een afkoopsom betalen, die gelijk is aan de contante waarde van grondwaarde in het 51ste en 100ste jaar, gerekend vanaf het jaar van grondoverdracht. Ook leidt volgens RIGO de werkwijze tot grote financiële verschillen tussen erfpachtcontracten voor de duur van 75 en 99 jaar, één en ander afhankelijk van de uitgiftedatum (RIGO, 2003).

Schiedam

In de gemeente Schiedam is een conversie van tijdelijke erfpacht naar eigendom mogelijk. De gemeente Schiedam sinds 1902 tot 2015 grond uit in tijdelijke erfpacht als hoofdvorm. Er bestaat een grote verscheidenheid in de gemeente wat betreft de duur van deze tijdelijke rechten: 50, 60, 75 of 99 jaar komen voor. Schiedam kent een gemengd stelsel van eigendom en erfpacht waarbij sinds 2015 gronduitgifte in eigendom de hoofdregel is, al is op verzoek erfpacht nog steeds mogelijk. Sinds 2004 biedt de gemeente Schiedam erfpachters de mogelijkheid de grond onder hun woning te kopen door middel van het verwerven van de blote eigendom. In de praktijk bleek de conversieratio tegen te vallen wat voor de gemeente Schiedam aanleiding was in 2005 de methodiek te wijzigen. Om de conversie aantrekkelijker te maken werd besloten de grondwaardestijging tot einddatum erfpachtrecht in de berekening van de conversieprijs achterwege te laten (Gemeente Schiedam, 2005). Niet-woonbestemmingen zijn in principe uitgesloten van de conversieregeling. De hoofdvorm van gronduitgifte voor niet-woonbestemmingen blijft daarmee uitgifte in erfpacht. Echter in bepaalde situaties is naar beoordeling van de gemeente een conversie naar eigendom of gronduitgifte wel mogelijk. Voor diverse bedrijventerreinen wenst de gemeente middels het instrument erfpacht grip te houden op de ruimtelijke ontwikkeling. Veelal met het oog op een herstructurering van verouderde bedrijventerreinen. Als depreciatiefactor hanteert de gemeente 0,8% per jaar gerekend vanaf de ingangsdatum van het recht van erfpacht. De depreciatiefactor is gemaximaliseerd op 0,6. De totale depreciatie van 40% wordt derhalve bereikt na het verstrijken van 50 jaren na uitgifte in erfpacht. De gemeente hanteert een discontovoet van 5% (Gemeente Schiedam, 2008).

Utrecht

In de gemeente Utrecht is een conversie van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. In Utrecht bestaan 3 soorten erfpachtrechten: tijdelijke (AV 1961 en AB 1967, voortdurende (AV 1974 en AV 1983) en eeuwigdurende (AV 1989). De conversieregeling 1989 bood toenmalige erfpachters de mogelijkheid over te stappen van tijdelijke of voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht (AV 1989). Hiervoor was een éénmalige afkoop verschuldigd. Periodieke canonbetaling is onder de AV 1989 niet mogelijk. In 2003 werd erfpachters opnieuw de mogelijkheid geboden te converteren naar eeuwigdurende erfpachters. Aanleiding hiervoor vormde de tienjaarlijkse canonaanpassing inclusief een actualisering van de grondwaarde voor erfpachtrechten waarop de algemene voorwaarden 1974 (AV 1974) van toepassing zijn. Uitgangspunt voor de conversie betrof de WOZ-waarde per 1 januari 1999 en een door de gemeente vastgestelde grondquote. De grondwaarde werd met 30% verhoogd om de grondwaarde per 1 januari 2004 te verkrijgen. Aan de hand van de berekende grondquote werd de 'afkoopwaarde' als volgt berekend, waarbij de erfpachter drie opties werd geboden:

1. Optie 1: voor volledige conversies voor 1 januari 2004 was de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde zonder indexatie tot einde tijdvak, die vervolgens contant gemaakt werd tegen een discontovoet van 5%;
2. Optie 2: voor een conversieovereenkomst aangegaan voor 1 januari 2004 maar uitgestelde betaling na 1 januari 2004 was de afkoopsom gelijk aan tot einde tijdvak geïndexeerde grondwaarde (2%

grondwaardestijging) van 2003, die vervolgens contant gemaakt werd tegen een discontovoet van 5% naar de datum van betaling (afkoopdatum);

3. Optie 3: voor een conversieovereenkomst aangegaan na 1 januari 2004 was de afkoopsom gelijk aan de tot einde tijdvak geïndexeerde grondwaarde (3% grondwaardestijging) van 2003, die vervolgens contant gemaakt werd tegen een discontovoet van 5%.

De regeling stimuleerde een snelle conversie (optie 1) aangezien dit een financieel voordeel opleverde voor erfpachters. Voor de canon betalende erfpachters onder de AV 1974 werd de 'afkoopsom' verhoogd met de contante waarde van de resterende canonverplichting tot einde tijdvak met dien verstande dat het saldo nooit meer kon bedragen dan de grondwaarde per 1 januari 2003. De conversieregeling uit 2003 wordt binnenkort vervangen. De gemeente voert naar verwachting medio 2017 een nieuwe conversieregeling in (Gemeente Utrecht, 2017). De gemeente stelt daarin, vanwege de lage rentestand, voor de discontovoet te verlagen van 5% naar 4,35%. Voor de ontwikkeling van de grondwaarde wordt 2% per jaar aangehouden.

Vlaardingen

In de gemeente Vlaardingen is een conversie van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht of eigendom mogelijk. Vlaardingen kent een lange geschiedenis van erfpacht. Van oorsprong betrof dit het een eeuwigdurend stelsel met een vaste canon (AV 1910, 1924, 1935). In 1953 wijzigde de gemeente het stelsel naar tijdelijke erfpacht voor de duur van 99 jaar (AV 1953). In 1966 werden wederom nieuwe algemene voorwaarden geïntroduceerd om een periodieke canonherziening mogelijk te maken telkens na verloop van 20 jaar (AB 1966). Kort daarna werd in 1973 nieuwe erfpachtvoorwaarden geïntroduceerd waarin de duur werd aangepast naar 50 jaar met een periodieke canonherziening telkens na verloop van 5 jaar. Daarna volgden nog twee keer nieuwe erfpachtvoorwaarden (AB 1983 en 1992). In vergelijking met andere erfpachtgemeenten kan worden geconcludeerd dat Vlaardingen een grote verscheidenheid heeft wat betreft erfpachtcontracten. De uitgifte in erfpacht is in Vlaardingen niet afgeschaft. Vlaardingen kent op dit moment een gemengd stelsel (eigendom en erfpacht).

Sinds 2002 hebben bestaande erfpachters de mogelijkheid om tussentijds en bij einde looptijd erfpachtovereenkomst te converteren naar eigendom. Hierop zijn de "algemene voorwaarden voor omzetting van erfpacht in eigendom door de gemeenten Vlaardingen (AOVV) 2002" van toepassing. In de periode tot en met 2011 hanteerde de gemeente de volgende rekenregel: "Het totaal van de contante waarde van enerzijds de afkoop erfpachtcanons en anderzijds de vergoeding voor de blote eigendom vormt samen de koopprijs." (Gemeente Vlaardingen, 2014). Eind 2011 wijzigde de gemeente de rente waarmee de canon contant gemaakt wordt van 7% naar 4,5%, als gevolg hiervan steeg de prijs van een conversie naar eigendom. De gemeente hanteert voor bestaande contracten sinds 1 januari 2014 de volgende rekenregel: "De koopsom voor omzetting is gelijk aan de getaxeerde marktwaarde van de grond min de depreciatie (1% per verstreken jaar sinds de uitgifte in erfpacht met een maximum van 40%)." (Gemeente Vlaardingen, 2014). De waarde van de grondcomponent wordt dus vastgesteld door een externe taxatie. In 2013 besloot de gemeente het erfpachtbeleid aan te passen naar eeuwigdurende erfpacht (AB 2014). Een conversie van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht is eveneens mogelijk. De hiervoor berekende waarde wordt dan vermenigvuldigd met een alsdan geldend canonpercentage.

3.3 RESUMÉ

Onder gemeenten bestaat een uiteenlopend conversiebeleid als het gaat om conversie van erfpachtrechten. Wat opvalt in de werkwijzen van de gemeenten is bij een conversie is het gebrek aan het gebruik van de juiste begrippen en het ontbreken van eenduidige rekenregels. Gemeenten hebben een grote mate van vrijheid om zelf de rekensystematiek te bepalen. Dit leidt tot ingewikkelde berekeningen die worden gebruikt om de conversieprijs vast te stellen. Zowel de residuele methode, de grondquote methode of een combinatie van beide wordt toegepast.

De discontovoet die de onderzochte gemeenten hanteren varieert van 4,35% tot 5%. Daarnaast hanteren de onderzochte gemeenten hanteren een forfaitaire depreciatie die varieert van 25% tot 45%. De depreciatie wordt ook wel gekoppeld aan het moment van uitgifte van het recht zoals dat in de gemeenten Leiden, Schiedam en Vlaardingen het geval is.

Gemeenten passen een 'korting' toe in de berekening van de aanvangscanon of het vooruitbetalen van de canon. Doorgaans heeft deze 'korting' de functie om zittende erfpachters te 'verleiden' tot een conversie van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht of zelfs eigendom. Zoals reeds besproken in paragraaf 2.5 dient gesproken te worden van depreciatie van de grondwaarde en niet van korting. De depreciatie die de gemeenten in de praktijk toepassen varieert van 25% tot zelfs 45%. De onderbouwing van deze depreciatiefactor is niet altijd even duidelijk. Doorgaans wordt een percentage vanwege de gebondenheid van partijen gebruikt alsmede een percentage om te corrigeren voor sloopkosten. Ook is in sommige gemeenten de depreciatie afhankelijk van de verstreken jaren sinds uitgifte.

Gemeente passen een grondwaardestijging toe van 1%-2% of laten deze in de berekening van de conversieprijs achterwege. Reden voor dit laatste is het aantrekkelijker maken van de conversie voor erfpachters. De discontovoet varieert in de onderzochte gemeenten van 4,35% tot 5%. De gemeente Utrecht hanteert een discontovoet van 5% (vanaf medio 2017 4,35%). De gemeente Schiedam hanteert een discontovoet van 5%. De gemeenten Leiden, Rotterdam en Vlaardingen hanteren een discontovoet van 4,5%. In veel gemeenten is de discontovoet vast en onveranderlijk, tenzij het conversiebeleid wordt gewijzigd.

4 ERFPACHTCONVERSIE IN AMSTERDAM

Bij een overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht dienen erfpachters, met commercieel vastgoed, de financiële gevolgen van conversie te - kunnen - beoordelen. Allereerst wordt de reikwijdte van de regeling in kaart gebracht. Het vertrekpunt voor het beoordelingskader vormen de feiten van de overstapregeling. Aansluitend volgt een analyse van de overstapregeling betreffend: de wijze waarop de conversieprijs en de grondwaarde bepaald wordt en de keuze van de parameters. Vervolgens wordt in dit hoofdstuk een beoordelingskader gemaakt voor de conversiemogelijkheid. Daarbij wordt in het bijzonder aandacht besteed aan de rol van de in hoofdstuk 2 geïnterpreteerde financiële aspecten van erfpacht. Op basis van dit beoordelingskader kunnen erfpachters in de praktijk de conversiemogelijkheid toetsen en een keuze maken. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een casestudie.

4.1 TOEPASSINGSBEREIK OVERSTAPREGELING

4.1.1 DATAVERANTWOORDING

Om de reikwijdte van de overstapregeling te schatten is een dataset beschikbaar gesteld door de afdeling Erfpacht en Uitgifte, Grond en Ontwikkeling van de Gemeente Amsterdam. De dataset bevat de geaggregeerde erfpachtgegevens van alle geregistreerde erfpachtrechten afkomstig uit het erfpachtbeheersysteem HERMES. De dataset met erfpachtgegevens is op verzoek van de auteur verrijkt en aangevuld met informatie over het gebruiksdoel zoals vermeld in de BAG (Basisregistraties Adressen en Gebouwen). Indien geen gebruiksdoel bekend is op basis van de BAG is de dataset aangevuld met informatie over de (privaatrechtelijke) bestemming binnen HERMES. Indien ook geen gebruiksdoel of bestemming bekend is, noch in BAG en noch in HERMES, zijn deze velden leeg gelaten. De rechten zijn daarbij door de gemeente Amsterdam ingedeeld naar de volgende gebruiksdoelen: woning, winkel, kantoor, bedrijf, horeca, maatschappelijk, gemengd, parkeren en overig. Onder het gebruiksdoel overig vallen de functies bergingen en opslag. Hierbij moet worden opgemerkt dat het gebruiksdoel niet hetzelfde is als, en niet overeen komt met, de publiekrechtelijke bestemming.

De dataset is geschoond van een groot aantal opstalrechten (1.200), daar er voor deze rechten geen canon maar retributie wordt betaald (Art. 5:101 lid 3 BW). De dataset bestaat uit 17.878 records (rijen) en 24 velden (kolommen). Dataverificatie was beperkt mogelijk gezien de anonieme en geaggregeerde erfpachtgegevens van ruim 265.000 rechten betreffen. Het aantal no-data cellen bedraagt 126 (<0,1%). Op basis van logische onjuistheden zijn in totaal 626 velden aangepast (<0,1%). Verder heeft geen dataverrijking, dataverbetering of datamodificatie plaatsgevonden. Voor zover de datakwaliteit verifieerbaar is, is de conclusie dat de data geschikt is voor het doel: het duiden van de reikwijdte van de overstapregeling. De gebruiksdoelen zijn ingedeeld naar vier categorieën: woonfunctie, niet-woonfunctie, woon-/niet-woonfuncties (gemengd) en onbekend. In het geval dat slechts één gebruiksdoel vermeld is, is verondersteld dat dit gaat om een enkel gebruik. In het geval dat meerdere gebruiksdoelen bekend zijn dan is verondersteld dat het gaat om een gemengd gebruik.

4.1.2 REIKWIJDTE

Tabel 2 geeft de verdeling van de erfpachtrechten over de vier categorieën weer, te weten de woonfunctie, niet-woonfunctie, woon-/niet-woonfuncties (gemengd) en onbekend. Driekwart van de rechten betreft de categorie woonfunctie. Een vijfde van de rechten betreft niet-woonfunctie (winkel, kantoor, bedrijf, horeca, maatschappelijk, gemengd, parkeren en overig). Voor circa 4% van de rechten bleek het niet mogelijk één of meerdere gebruiksfunctie(s) te koppelen, deze zijn opgenomen onder de categorie onbekend.

De erfpachtinkomsten bestaan uit de canonbetalingen en de reeds ontvangen 'afkoopsommen'. De gemeente Amsterdam ontvangt, op de peildatum van de dataset, een jaarlijkse canon van circa 124 miljoen euro. Van de

vigerende rechten waarbij de canon is voldaan per vooruitbetaling bedroeg de totale afkoopsom ruim 5,8 miljard euro. Geschat wordt dat alle erfpachtrechten tezamen een schaduwgrondwaarde³ vertegenwoordigen van 14 miljard euro. De schaduwgrondwaarde is berekend aan de hand van de aanpassingscoëfficiënten zoals vastgesteld door de gemeente Amsterdam in de periode 1902-2017. Deze aanpassingscoëfficiënten worden eenmaal per jaar vastgesteld. Indien de door de gemeente veronderstelde groeivoet (2,25%) wordt gehanteerd dan wordt deze waarde geschat op 17,2 miljard euro. Nelisse (2008, pp. 200-204) schatte met behulp van een bottom-up benadering in dat de waarde van alle gronden uitgegeven in erfpacht en in bebouwde staat per 2007 in totaal circa 14,4 miljard euro bedroeg. De top-down benadering komt met 25 miljard euro aanzienlijk hoger uit (Nelisse, 2008). Toch is het vermoeden dat de werkelijke waarde van de grondcomponent hoger ligt dan de schaduwgrondwaarde. In de taxatie- en adviespraktijk komt men regelmatig gevallen tegen waarbij bijvoorbeeld in geval van een wijziging van het erfpachtrecht de waarde van de grondcomponent substantieel hoger ligt dan de schaduwgrondwaarde. De schaduwgrondwaarde dient niet te worden verward met de marktwaarde van de blote eigendom. De waarde van de blote eigendom op basis van de door de gemeente vastgestelde en thans geldende parameters (groeivoet grond 2,25%, inflatie 2% en discontovoet 4,5%) wordt op basis van de actuele schaduwgrondwaarde (inflatie minus 1%) geschat op circa 8,1 miljard. Indien wordt uitgegaan van de basisschaduwgrondwaarde en een groeivoet van 2,25% wordt de waarde van de blote eigendom geschat op circa 11,2 miljard euro.

Tabel 2 Verdeling erfpachtrechten naar waarde en erfpachtinkomsten (bedragen in miljoen euro)

Categorie	Aantal rechten	%	Grondwaarde			Erfpachtinkomsten			
			BSGW ¹	SGW ²	%	Canon	%	Afkoopsom	%
Woonfunctie	199.202	75%	6.395	7.765	55%	42,1	34%	2.677	46%
Niet-woonfunctie	50.028	19%	3.453	4.218	30%	44,7	36%	2.319	40%
Woon-/niet-woonfunctie	4.664	2%	1.235	1.444	10%	31,1	25%	505	9%
Onbekend	11.385	4%	522	582	4%	6,4	5%	322	5%
Totaal	265.279	100%	11.605	14.010	100%	124,3	100%	5.823	100%

¹ Basisschaduwgrondwaarde (BSGW): de grondwaarde aan het begin van het tijdvak of de canonherziening.

² Schaduwgrondwaarde (SGW): de grondwaarde aan het begin van het tijdvak of canonherziening aangepast aan inflatie op basis van de jaarlijkse aanpassingscoëfficiënten zoals vastgesteld door de gemeente Amsterdam.

Opmerking. Gegevens afkomstig uit HERMES en BAG van Gemeente Amsterdam.

Tabel 3 geeft het aantal rechten per algemene bepaling (AB) weer, of de AB binnen het toepassingsbereik van de overstapregeling valt en hoeveel rechten in bezit zijn van woningcorporaties (woco). De erfpachtrechten die vallen binnen het toepassingsbereik (Art. 3) van de overstapregeling zijn: de rechten die vallen onder de AB 1915, AB 1934, AB 1937, AB 1955, AB 1966, AB 1994 en AB 2000. Tijdelijke rechten met uitzondering van de Vicarierechten alsmede erfpachtrechten die zijn uitgegeven aan instellingen in de zin van artikel 19 van de Woningwet (woningcorporaties) komen niet in aanmerking voor de overstapregeling.

Circa 198.000 rechten (75% van het totaal) komen in aanmerking voor een conversie (tussentijds of einde tijdvak) naar de AB 2016. De meeste van deze rechten vallen onder de AB 1966, AB 1994 en AB 2000. Bijzondere categorie betreffen de rechten op zogenoemde Vicarielanden. De blote eigendom van deze gronden zijn enige tijd geleden door de gemeente Amsterdam verworven. Voor deze gronden zijn geen Algemene Bepalingen van toepassing en wordt geen vergoeding (canon) betaald. Het betreffen tijdelijke erfpachtrechten voor de duur van 150 jaar die expireren in 2053 of 2064. Hoewel het hier om tijdelijke rechten gaat is voor deze categorie aanvullend beleid geformuleerd om een conversie naar de AB 2016 mogelijk te maken.

³ Onder de schaduwgrondwaarde wordt verstaan de grondwaarde bij aanvang van het tijdvak gecorrigeerd voor inflatie minus 100 basispunten. Deze schaduwgrondwaarde wordt jaarlijks aangepast op basis van de aanpassingscoëfficiënt.

Tabel 3 Aantal rechten per AB binnen het toepassingsbereik van de overstapregeling

Huidige AB	Aantal rechten	Type	Toepassingsbereik overstapregeling	Aantal rechten woco ¹	Aantal rechten binnen toepassingsbereik
Vicarie	169	tijdelijk	ja	-	169
AB1896 T	2	tijdelijk	nee	-	-
AB1915	1.023	voortdurend	ja	8	1.015
AB1934	16	voortdurend	ja	-	16
AB1937	1.773	voortdurend	ja	7	1.766
AB1937 TA	1	tijdelijk	nee	-	-
AB1955	8.002	voortdurend	ja	25	7.977
AB1955 T	4	tijdelijk	nee	2	-
AB1955 TA	33	tijdelijk	nee	10	-
AB1956 T	2	tijdelijk	nee	-	-
AB1966	22.713	voortdurend	ja	278	22.435
AB1985 T	348	tijdelijk	nee	348	-
AB1994	48.161	voortdurend	ja	3.353	44.808
AB1998	4.388	voortdurend	nee	4.388	-
AB2000	178.640	voortdurend	ja	58.692	119.948
AB2013 H	4	tijdelijk	nee	-	-
Totaal	265.279			67.111	198.134

¹ Woningcorporatie (woco): de rechten waarvan de erfpachter een toegelaten instellingen in de zin van artikel 19 van de Woningwet is.

Opmerking. Gegevens afkomstig uit HERMES en BAG van Gemeente Amsterdam.

Tabel 4 geeft de verdeling van de rechten, die vallen binnen het toepassingsbereik van de overstapregeling, over de verschillende functiecategorieën weer. De categorie woonfunctie (circa 199.000) vertegenwoordigd 75% van het totaal aantal rechten. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het aantal rechten niet gelijk gesteld kan worden aan het aantal woningen. De categorie niet-woonfuncties (circa 39.600) vertegenwoordigd circa 20% van het totaal aantal rechten. Het merendeel (80%) hiervan betreft echter de functies parkeren en overig.

Tabel 4 Toepassingsbereik overstapregeling (bedragen in miljoen euro.)

Categorie	Aantal rechten	%	Grondwaarde			Erfpachtinkomsten			
			BSGW ¹	SGW ²	%	Canon	%	Afkoopsom	%
Woonfunctie	145.967	74%	4.130	4.973	49%	38,6	39%	2.121	44%
Niet-woonfunctie	39.598	20%	3.329	4.077	41%	43,9	44%	2.270	48%
Winkel	790		127	194		1,5		104	
Kantoor	818		698	854		4,2		597	
Bedrijf	3.126		457	578		11,7		252	
Horeca	319		198	228		3,3		94	
Maatschappelijk	430		103	132		1,6		79	
Gemengd ³	2.183		1.631	1.957		19,6		1.088	
Parkeren	26.623		111	129		1,9		53	
Overig	5.309		3	5		0,0		4	
Woon-/niet-woonfunctie	2.714	1%	473	563	6%	10,7	11%	176	4%
Onbekend	9.855	5%	402	452	4%	6,0	6%	210	4%
Totaal	198.134	100%	8.335	10.065	100%	99,2	100%	4.778	100%

¹ Basisschaduwgrondwaarde (BSGW): de grondwaarde aan het begin van het tijdvak of de tussentijdse canonherziening.

² Schaduwgrondwaarde (SGW): de grondwaarde aan het begin van het tijdvak of de tussentijdse canonherziening aangepast aan inflatie op basis van de jaarlijkse aanpassingscoëfficiënten zoals vastgesteld door de gemeente Amsterdam. Het gaat hier om een schatting.

³ Toelichtende verklaring gemengd: dit betreft een combinatie van de functies winkel, kantoor, bedrijf, horeca en maatschappelijk.

Opmerking. Gegevens afkomstig uit HERMES en BAG van Gemeente Amsterdam.

4.1.3 ONDERZOEKSPOPULATIE

Om de kwantitatieve en financiële omvang van de onderzoekspopulatie te bepalen is een nadere uitsplitsing op basis van de gebruiksfunctie nodig. Tot de onderzoekspopulatie, erfpachters met commercieel vastgoed, behoren de categorie niet-woonfunctie met uitzondering van de functies maatschappelijk, parkeren en overig alsmede de categorie woon-/niet-woonfunctie zoals vermeld in Tabel 4. Tezamen gaat het om 9.950 erfpachtrechten. Tabel 5 geeft de totalen van deze onderzoekspopulatie weer. Hoewel de onderzoekspopulatie slechts 5% van het totaal aantal erfpachtrechten bedraagt, vertegenwoordigen deze rechten 43% van de schaduwgrondwaarde (naar schatting 4,4 miljard euro) en 48% van de canoninkomsten (51 miljoen euro).

Tabel 5 Onderzoekspopulatie (bedragen in miljoen euro)

Categorie	Aantal rechten	%	Grondwaarde			Erfpachtinkomsten			
			BSGW ¹	SGW ²	%	Canon	%	Afkoopsom	%
Toepassingsbereik	198.134	100%	8.335	10.066	100%	99,2	100%	4.778	100%
Onderzoekspopulatie ³	9.950	5%	3.585	4.375	43%	51,0	51%	2.310	48%
Buiten onderzoeksbereik	188.184	95%	4.750	5.691	57%	48,2	49%	2.468	52%

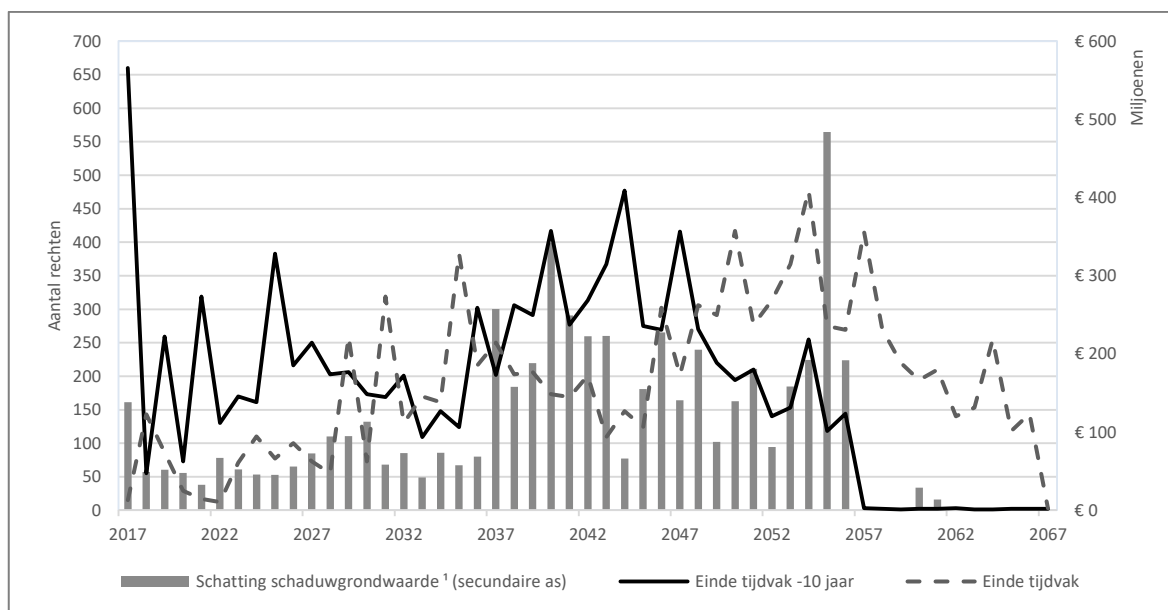
¹ Basisschaduwgrondwaarde (BSGW): de grondwaarde aan het begin van het tijdvak of de canonherziening.

² Schaduwgrondwaarde (SGW): de grondwaarde aan het begin van het tijdvak of canonherziening aangepast aan inflatie op basis van de aanpassingscoëfficiënten zoals die jaarlijks worden vastgesteld door de gemeente Amsterdam.

³ Toelichtende verklaring onderzoekspopulatie: dit betreft de som van de functies: winkel, kantoor, bedrijf, horeca en gemengd binnen de categorie niet-woonfunctie alsmede de categorie woon-/niet-woonfunctie uit Tabel 4.

Opmerking. Gegevens afkomstig uit HERMES en BAG van Gemeente Amsterdam.

Voor de erfpachters met commercieel vastgoed is echter nog een additionele restrictie opgenomen in de overstapregeling (zie paragraaf 4.1). Overstappen is voor deze groep erfpachters uitsluitend mogelijk 10 jaar voor einde tijdvak. Figuur 3 geeft de jaarlijkse frequentie van het aantal canonherzieningen einde tijdvak (CHET) voor de komende vijftig jaar weer. De gestippelde lijn is het aantal rechten dat in aanmerking komt voor een tussentijdse overstap 10 jaar voor het verstrijken van het tijdvak. De staafdiagram geeft de geschatte schaduwgrondwaarde van deze rechten weer. Zo worden de piekmomenten zichtbaar wat betreft aantal en financiële omvang. Gemiddeld komen gedurende de periode 2017-2067 jaarlijks circa 200 rechten in aanmerking voor een tussentijdse conversie die samen gemiddeld een schaduwgrondwaarde van 120 miljoen euro vertegenwoordigen. Het aantal rechten dat in aanmerking komt voor een conversie zal de komende jaren snel toenemen. De rechten welke in aanmerking komen voor een tussentijdse conversie liggen gedurende de periode 2037-2056 beduidend hoger dan de periode voor 2037. Dit wordt verklaard door een groot aantal rechten waarvoor een nieuw tijdvak van 50 jaar is aangevangen als gevolg van uitgifte of heruitgifte gedurende de periode 1997-2007. Het hoogtepunt van de rechten die in aanmerking komen voor een tussentijdse overstap ligt in 2055 met een totale geschatte schaduwgrondwaarde van bijna een half miljard euro. Indien over deze periode alle erfpachters kiezen voor een conversie (tussentijds of einde tijdvak) valt cumulatief 98% van de onderzoekspopulatie in 2067 onder de AB 2016.



¹ Schatting schaduwgrondwaarde: schaduwgrondwaarde gecorrigeerd voor de jaarlijkse inflatie minus 100 basispunten. Voor de jaarlijkse inflatie is het streefinflatiecijfer van 2% gehanteerd.

Opmerking. Gegevens afkomstig uit HERMES van Gemeente Amsterdam.

Figuur 3 Analyse frequentie en schaduwgrondwaarde CHET

4.2 OVERSTAPREGELING EN AANVULLEND BELEID

De overstapregeling is een uitwerking van het collegeakkoord uit juni 2014. Begin januari 2017 heeft de gemeente Amsterdam op haar website de overstapregeling vrijgegeven voor inspraak (Gemeente Amsterdam, 2017). Naast de overstapregeling is aanvullend erfpachtbeleid opgesteld. Hierna volgt een korte samenvatting van de belangrijkste inhoud van de overstapregeling en het aanvullende beleid.

Voor erfpachtrechten binnen het toepassingsbereik van de overstapregeling⁴ is het mogelijk om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht (AB 2016). De belangrijkste uitgangspunten voor de onderzoekspopulatie in de overstapregeling in combinatie met het aanvullende beleid zijn:

1. Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (AB 2016) is altijd vrijwillig;
2. Tussentijds overstappen is uitsluitend mogelijk vanaf 10 jaar voor einde tijdvak;
3. In geval van een tussentijdse overstap wordt het huidige tijdvak financieel uitgediend en verrekend met de kosten voor het nieuwe eeuwigdurende tijdvak;
4. Residuele methode om de waarde van de grondcomponent te berekenen met als bijzonder uitgangspunt fictie nieuwbouw;
5. Om de erfpachtgrondwaarde te bepalen wordt door de gemeente de residuele grondwaarde vermenigvuldigd met een depreciatiefactor van 0,9;
6. Discontovoet van minimaal 4,5% en maximaal 6,5%. Hieruit volgt een canonpercentage van minimaal 2,39% en maximaal 4,23%.

Wanneer deze punten nader worden toegelicht ontstaat een completer beeld van de uitgangspunten.

⁴ Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht 2016. Bijlage bij besluit van het college van B&W nr. ZD2016-009442, d.d. 20 december 2016

Ad 1.

Belangrijkste uitgangspunt van de overstapregeling is dat een overstap altijd vrijwillig is en dat erfpachters ook de mogelijkheid hebben om bij einde tijdvak in het voortdurende stelsel te blijven. Het aanbod voor eeuwigdurende erfpacht volgt automatisch bij de canonherziening einde tijdvak of tussentijds op verzoek van de erfpachter.

Ad 2.

Art. 5 lid 1 van de Overstapregeling regelt de momenten waarop een overstap mogelijk is. Overstappen is mogelijk tussentijds of einde tijdvak. Voor commercieel en maatschappelijk vastgoed is, in tegenstelling tot woonbestemmingen, overstappen uitsluitend maximaal 10 jaar voor het verstrijken van het tijdvak mogelijk. Daarnaast is overstappen uitsluitend mogelijk indien de procedure voor de canonherziening einde tijdvak nog niet is gestart. Indien niet gekozen wordt voor een conversie volgt een opvolgend tijdvak waarbij de meest recente AB worden aangezegd.

Ad 3.

De huidige financiële rechten en verplichtingen worden gerespecteerd. Dat wil zeggen dat het huidige tijdvak in financieel opzicht wordt uitgediend. Indien sprake is van jaarlijkse canonbetaling, is deze canon (inclusief indexatie) verschuldigd tot einde tijdvak. Indien sprake is van een vooruitbetaalde canon wordt dit verrekend in het conversieaanbod. In geval van canonbetaling is het mogelijk tussentijds te converteren. De eeuwigdurende canon wordt vastgesteld op basis van de op het moment van overstappen geldende grondwaarde en het canonpercentage. De nieuwe canon gaat echter niet onmiddellijk na conversie in. De theoretische canon wordt tot einde tijdvak jaarlijks aangepast aan inflatie volgens de consumentenprijsindex (CPI). De geïndexeerde canon is pas verschuldigd vanaf einde tijdvak. Erfpachters kunnen als het ware de 'aanvangscanon' voor het eeuwigdurende tijdvak 'vastklikken' op basis van de op het moment van overstappen geldende grondwaarde en canonpercentage.

Ad 4.

Bij de bepaling van de grondwaarde voor bestaande rechten is de grondwaarde bij nieuwe uitgifte van de desbetreffende bestemming het uitgangspunt. Binnen de overgangsregeling zal de gemeente naar verwachting dit algemene principe blijven volgen. Een aanbieding van de gemeente Amsterdam in geval van canonherziening einde tijdvak is gebaseerd op de op het moment van aanbidding geldende grondwaarde en de op het moment van aanbidding geldende canonpercentage zoals vastgesteld door de gemeente. De waarde van de grondcomponent wordt vastgesteld aan de hand van de residuele methode op basis van vol eigendom. Indien er privaatrechtelijk sprake is van bijzonder bezwarende beperkingen dan wordt hiervoor gecorrigeerd (*in casu* een afslag, zie hiervoor in paragraaf 2.3). Een en ander vindt plaats conform het advies van de GWC. Voor niet-woonbestemmingen beschikt de gemeente Amsterdam over te weinig object specifieke data in de WOZ database. Hierdoor kan de residuele grondwaarde niet semi-geautomatiseerd bepaald worden zoals dat bij woonbestemming wel zal gebeuren. De beperking in de overstapregeling dat erfpachters van niet-woonbestemmingen vanaf 10 jaar voor einde tijdvak kunnen overstappen is mede hieruit voortgekomen. De bepaling van de waarde van de grondcomponent voor commercieel en maatschappelijk vastgoed zal derhalve gaan plaatsvinden op basis van semi-maatwerk. Met dien verstande dat deze wordt vastgesteld op basis van een zogenaamde genormeerde residuele berekening. Dat wil zeggen dat de waarde van de grondcomponent (residu) berekend wordt aan de hand van een genormeerde marktwaarde waarop genormeerde herbouwkosten inclusief sloopkosten in mindering worden gebracht. Daarbij wordt uitgegaan van nieuwbouwkwaliteit. De gemeente stelt de waarde van de opstalcomponent derhalve gelijk aan de herbouwkosten inclusief sloopkosten.

Ad 5.

Om de erfpachtgrondwaarde (EPGW) vast te stellen wordt een depreciatiefactor van 0,9 toegepast. In het voorgaande beleid werd een depreciatiefactor van 0,75 gehanteerd. Het argument van de gemeente voor het aanpassen van de depreciatiefactor is dat de correctie voor bebouwde grond (voorheen 15%) in de huidige systematiek wordt verwerkt in de herbouwwaarde inclusief sloopkosten. De resterende 10% betreft uitsluitend de correctie voor de gebondenheid van partijen.

Ad 6.

Het canonpercentage ($C_{\%}$) is afgeleid van de discontovoet. De discontovoet (d) is opgebouwd uit drie elementen, te weten de reële rente (r) van minimaal 1% en maximaal 3%, een inflatieverwachting (i) van 2% en een risicoopslag (ro) van 1,5%. De reële rente (r) is de nominale rente (nr) op de jongste tienjarige staatslening gecorrigeerd voor inflatieverwachting (i). In formulevorm: $r = nr - i$. De discontovoet wordt verkregen door de formule: $d = r + ro + i$. Het canonpercentage wordt verkregen door de formule: $C_{\%} = (d - i)/(1 + d)$. De discontovoet en daarmee het canonpercentage wordt eenmaal per kalenderjaar vastgesteld.

Nu de overstapregeling is uiteengezet zal in de volgende paragraaf eerst een kritische reflectie worden gepresenteerd over de uitgangspunten van de regeling.

4.3 ANALYSE OVERSTAPREGELING

Op basis van de theorie kan geconstateerd worden dat er een aantal financiële aspecten zijn die essentieel zijn bij het analyseren van de regeling. De overstapregeling wordt op basis van de onderdelen (i) de conversieprijs, (ii) de grondwaardevaststelling en (iii) de gehanteerde parameters (canonpercentage) aan een nadere beschouwing onderworpen. De navolgende sub paragrafen gaan op deze punten nader in. Tevens zijn enkele uitgangspunten uit de overstapregeling in de vorm van stellingen voorgelegd aan diverse deskundigen in een expertmeeting (zie Bijlage 1). De verkregen input vormt mede de basis voor de navolgende analyse.

4.3.1 CONVERSIEPRIJS

De gemeente Amsterdam stelt in haar toelichting op de “Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht 2016” dat de waardebepaling van de grondcomponent marktconform wordt vastgesteld. Hiervan kan echter nimmer sprake zijn. Een vereiste hiervoor is namelijk dat men moet beschikken over referentietransacties. Daarnaast kan de grondcomponent niet verhandeld worden. De grond is uitgegeven in erfpacht en bebouwd. In die situaties kan niet meer gesproken worden van een marktwaarde. Alleen het recht van erfpacht en de blote eigendom vertegenwoordigen een daadwerkelijke marktwaarde. De blote eigendom kan wel verhandeld worden, deze kan in dat geval een marktwaarde vertegenwoordigen.

De gemeente Amsterdam stelt een erfpachtconversie van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht gelijk aan de uitgifte van onbebouwde grond. Dit is echter niet het geval. Het Gerechtshof Amsterdam⁵ oordeelde in een zaak dat een conversie niet gelijk gesteld mag worden aan de uitgifte van een nieuw erfpachtrecht en dat rekening gehouden dient te worden met de bestaande rechtsverhouding tussen erfpachter en erfverpachter.

⁵ Het Gerechtshof van Amsterdam oordeelde in een zaak dat een conversie niet gelijk te stellen met een nieuwe uitgifte van een erfpachtrecht: “[...] oordeel dat het niet gerechtvaardigd is om conversie van een tijdelijk recht van erfpacht in alle opzichten in een voortdurend recht van erfpacht gelijk te stellen met een nieuwe uitgifte van een erfpachtrecht. Bij een nieuwe uitgifte is immers geen sprake van een bestaande rechtsverhouding tussen erfpachter en erfverpachter, en dus evenmin van bestaande rechten waarmee rekening moet worden gehouden” (Hof Amsterdam, 20 mei 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:1853).

Daarnaast is er een tweede opvallende constatering. Hoewel in paragraaf 2.3 aan de orde is gekomen dat de uitkomst van een canonherziening moet voldoen aan redelijkheid en billijkheid (fair share), blijkt dit beginsel noch in de overstapregeling noch in de begeleidende stukken ter sprake te komen. Dit beginsel is overigens wel opgenomen in diverse algemene bepalingen⁶.

In paragraaf 2.4.3 is voorts geconstateerd dat de werkelijke waarde van grond in een bebouwde situatie nagenoeg niet volledig objectief is vast te stellen, een markt hiervoor ontbreekt immers. Het is de vraag in hoeverre een wijziging van de methode met het oog op een tussentijdse conversie recht doet aan de rechten en plichten van erfpachter en erfverpachter op basis van de op dat erfpachtrecht van toepassing zijnde algemene bepalingen.

Hoewel de conversie van erfpachtrechten van voortdurende naar eeuwigdurende rechten juridisch niet gelijk is aan de conversie van erfpacht naar eigendom, wordt dit financieel wel gelijk gesteld. Mits er geen sprake is van uitzonderlijke beperkingen die de waarde van het erfpachtrecht beïnvloeden en zowel de bestemming als het bouwvolume onveranderd blijven. Onder deze voorwaarden is bij een conversie naar eeuwigdurende erfpacht, in combinatie met afkoop, de marktwaarde van de blote eigendom nihil en daarmee gelijk aan 0. De inkomsten, bestaande uit toekomstige geldstromen voortkomende uit canon en grond, die behoren bij het recht zijn in dat geval voorgoed komen te vervallen. De blote eigendom kan uitsluitend nog marktwaarde vertegenwoordigen indien er binnen afzienbare tijd een gerede kans is op een wijziging van het gebruik, dit betreft een soort van optiewaarde. Op basis van deze deductieve redenering dient in geval van een tussentijdse omzetting naar eeuwigdurende erfpacht de conversieprijs gelijk te worden gesteld aan de waarde van de blote eigendom. Deze inkomstenbenadering lijkt recht te doen aan de onderlinge financiële verplichtingen tussen erfpachter en erfverpachter. Om die reden zou een conversie mogelijk gemaakt moeten worden tegen de marktwaarde van de blote eigendom (Stelling 1 expertmeeting, zie bijlage 1). In paragraaf 2.3 is gesteld dat in geval van voortdurende erfpacht de marktwaarde van de blote eigendom bestaat uit de contante waarde van (i) de canonbetalingen tot einde tijdvak en (ii) de canonbetalingen van opvolgende tijdvakken. De experts sluiten zich unaniem aan bij deze stelling. Wel wordt opgemerkt dat gemeente nu een volle eigendom als vertrekpunt neemt. De gemeente kan niet meer ‘verkopen’ dan wat zij bezit. Dit betreft de (markt)waarde van de blote eigendom: de contante waarde van alle nog te verwachten canonbetalingen.

De conversieprijs conform de overstapregeling bestaat in geval van het vooruitbetalen van de canon uit twee delen: (i) contante waarde van de canonbetalingen tot einde tijdvak en (ii) de contante waarde van de grondwaarde na depreciatie bij einde tijdvak. Hoewel de gemeente niet het waardebegrip marktwaarde van de blote eigendom hanteert, moet worden geconcludeerd dat de gemeente tot op zekere hoogte wel dezelfde berekeningssystematiek volgt. De vooruitbetaling van de canon voor een eeuwigdurende erfpacht kan gelijk worden gesteld aan de waarde van de grondcomponent na depreciatie. De erfpachter heeft tenslotte onder deze voorwaarde hetzelfde genot als de vol eigendom van de grond. Ook in geval van canonbetaling is onder een eeuwigdurend recht de contante waarde van deze canons gelijk aan de waarde van de grondcomponent, deze is immers hieruit afgeleid. De wijze waarop deze waarde wordt vastgesteld is in belangrijke mate bepalend voor de hoogte van de conversieprijs.

Onderdeel van een conversieprijs zijn de bijkomende kosten in de vorm van overdrachtsbelasting, notariskosten en eventuele gemeentelijke kosten. In haar nota van bevindingen (Gemeente Amsterdam, 2015, p. 32) maakt de gemeente melding van de mogelijke fiscale gevolgen van een wijziging van een overstap: “Een belangrijk aandachtspunt zijn de fiscale gevolgen bij de invoering en de overstap naar een eeuwigdurend erfpachtsysteem.” De gemeente refereert daarbij aan de gemeente Den Haag waar bij de conversie van tijdelijke naar eeuwigdurende

⁶ Bijvoorbeeld in Art. 7 lid 3 sub b van de AB 2000: “een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het perceel en de opstallen aan het perceel.”

erfpacht overdrachtsbelasting is geheven. In de gemeente Leiden is bij de overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht, alleen belasting geheven als er gekozen werd voor afkoop, bij keuze voor canon was er geen overdrachtsbelasting verschuldigd. De gemeente Amsterdam heeft op dit punt advies ingewonnen⁷. De uitkomst hiervan is dat in beginsel geen overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn op basis van Art 9 lid 2 WBR: “Indien van een beperkt recht afstand wordt gedaan tegen verkrijging van een nieuw beperkt recht, wordt de belasting berekend over het verschil in waarde tussen de beperkte rechten. Wordt uitsluitend de schuldplichtigheid gewijzigd, dan wordt bedoeld verschil op nihil gesteld.” De notariële kosten van een conversie die die samenhangen met het inschrijven van de akte tot wijziging in de openbare registers worden volledig gedragen door de gemeente. Bij niet converteren komen de kosten voor rekening van de erfpachter waarbij de gemeente deze kosten tot een maximum van 1.000 euro inclusief BTW zal vergoeden. De additionele kosten zijn in de praktijk naar verwachting relatief beperkt.

4.3.2 METHODIEK GRONDWAARDEVASTSTELLING

Voor het vaststellen van de waarde van de grondcomponent in een bebouwde situatie hanteert de gemeente, mede op advies van de Grondwaardecommissie, een genormeerde residuele benadering (grondwaarde)⁸. Dit houdt in dat er in de berekening gebruik gemaakt wordt van genormeerde opbrengsten en genormeerde kosten. Bij de inschatting van zowel de kosten als de opbrengsten wordt de fictie nieuwbouw gehanteerd. Er worden dus geen individuele maatwerkberekeningen opgesteld waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke situatie en/of gebouwkenmerken. Wel wordt differentiatie aangebracht in de genormeerde kosten op basis van gebouwhoogte en kwaliteitsniveau. Het gebruik van een genormeerde residuele benadering wordt door gemeenten dikwijls toegepast voor het bepalen van de gronduitgifteprijs. Zolang het gaat om gangbaar (courant) vastgoed waarvan de gebouwkenmerken overeenkomen met de archetypen (veel voorkomende verschijningsvormen met de functies kantoor, bedrijf, winkel, etc.), is dit een werkbare benadering. Deze wordt immers in de praktijk meer toegepast bij het formuleren van uitgifteprijs. In de praktijk is het zeer goed mogelijk dat er afwijkingen optreden ten opzichte van het vastgoed zoals dit is gerealiseerd. Tal van zaken bepalen immers de hoogte van enerzijds de bouwkosten en anderzijds de marktwaarde. In de voorkomende gevallen dat het vastgoed niet volledig aansluit bij en past binnen een archetype dient een maatwerkberekening gemaakt te worden om de waarde van de opstalcomponent vast te stellen.

Om de waarde van de grondcomponent vast te stellen worden 3 stappen doorlopen:

1. Vaststellen genormeerde marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt de fictie nieuwbouw;
2. Vaststellen genormeerde herbouwkosten inclusief sloopkosten;
3. Vaststellen residuele grondwaarde en toepassen depreciatiefactor om de erfpachtgrondwaarde te verkrijgen.

Deze punten worden hierna nader toegelicht.

Ad 1.

Vertrekpunt voor de top-down residuele benadering vormen de ‘genormeerde opbrengsten’ in de vorm van de marktwaarde (vol eigendom) als zijnde nieuw vervaardigd vastgoed. Deze marktwaarde wordt berekend met behulp van de markthuurskapitalisatie methode. De kapitalisatiefactor is daarbij de reciproque van een marktconform bruto of netto aanvangsrendement (BAR/NAR) onder meer afhankelijk van beoordeling van de markt, de locatie en het object (Troostwijk).

⁷ Besluit van het College van B&W van 20 december 2016 (BD2016-018289).

⁸ Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. Bijlage bij besluit van het college van B&W nr. ZD2016-009443, d.d. 20 december 2016.

Ad 2.

De gemeente Amsterdam stelt de waarde van de opstalcomponent gelijk aan de genormeerde herbouwkosten vermeerderd met de sloopkosten. Een nadere onderbouwing hiervan ontbreekt in de stukken die horen bij de inspraakprocedure. De opbouw van de herbouwkosten wordt daarentegen wel besproken. Hiertoe behoren de bouwkosten vermeerderd met de bijkomende kosten en de sloopkosten, die tezamen de herbouwwaarde vormen. Onder de bijkomende kosten wordt verstaan: “de kosten die naast de bouwkosten gemaakt worden om een project te realiseren en in gebruik te nemen. Hieronder vallen onder meer de honoraria voor adviseurs (architecten, constructeur, toezicht, projectmanagement) heffingen en aansluitkosten, financierings-, verkoop-, verhuurkosten en algemene kosten en winst voor de projectontwikkelaar.” (Gemeente Amsterdam, 2016). Onder de herbouwwaarde wordt in de verzekeringsbranche verstaan: “Het bedrag dat benodigd is voor de herbouw van het verzekerde gebouw, op dezelfde locatie en naar constructie en indeling gelijkwaardig, onmiddellijk na de gebeurtenis. Met inbegrip van architectenhonorarium, kosten voor advies, tekeningen en toezicht tijdens de bouw, leges etc.” (Troostwijk).

Ad 3.

Om de heffingsgrondslag voor de canon te verkrijgen op basis van de onder punt 1 en 2 residueel berekende grondwaarde een depreciatiefactor toegepast om de erfpachtgrondwaarde te verkrijgen. De gemeente hanteert een depreciatiefactor van 0,9. De wijze van grondwaardevaststelling zoals hiervoor beschreven heeft betrekking op de fictie nieuwbouw. De correctie tussen de grondwaarde van bouwrijpe grond (residuele grondwaarde) en de waarde van de grondcomponent van bestaande erfpachtrechten wordt uitsluitend gemaakt via de depreciatiefactor.

Onafhankelijkheid is binnen de Nederlandse taxatiepraktijk een relevant thema. Over het onafhankelijke karakter van de wijze waarop de conversieprijs bepaald kan het volgende worden gezegd. De grondwaarde wordt bepaald door gemeentelijke vastgoedadviseurs (afdeling Regie en Advies van Grond & Ontwikkeling) en verwerkt in de gemeentelijke aanbieding voor een conversie. De mogelijkheid dat de waarde van de grondcomponent door externe deskundigen wordt vastgesteld ontbreekt in de overstapregeling alsook in de aanvullende beleidstukken. Deze mogelijkheid is in de meeste Algemene Bepalingen wel opgenomen zoals in de AB 1966 (Art. 3 lid 7), AB 1994 (Art. 12 jjs. lid 1 en 4) en AB 2000 (Art. 11 lid 5). De strekking van deze artikelen is dat indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de gemeentelijke aanbieding, de grondwaarde, de canonpercentages en de canons worden vastgesteld middels een driepartijentaxatie. In de praktijk wijzen de erfpachter en de gemeente Amsterdam elk een deskundige aan, die op hun beurt gezamenlijk de derde deskundige benoemen. Deze taxatie van drie deskundigen is bindend voor partijen en kan uitsluitend door tussenkomst van een rechter op grond van Art. 7:904 jjs 1 en 2 BW vernietigd worden.

Deze aanpak lijkt relatief beperkt. De gemeente houdt op basis van het voorgaande mogelijk onvoldoende rekening met de onverbreekelijkheid van de grond (het feit dat de grond bebouwd is). Vanuit het perspectief van de bloot eigenaar (de gemeente), wordt hierdoor de meest optimale en maximale grondwaarde gevonden. Het gaat om de optimale aanwending binnen de vigerende bestemming en niet om een alternatief gebruik. Als gevolg van de fictie onbebouwde grond is de waarde van de grondcomponent gebaseerd op de optimale aanwending. Het gaat niet om nieuw vervaardigd vastgoed, er is sprake van bebouwde grond. De kern is dat echter hierdoor een discrepantie kan ontstaan met de feitelijke waarde van de grondcomponent in bebouwde staat. Er wordt nadrukkelijk niet gekeken naar de feitelijke omstandigheden van het vastgoed. De vraag is dus in hoeverre dit bepalend is voor de hoogte van de berekende grondwaarde en recht doet aan de positie van erfpachter en erfverpachter (bloot eigenaar) in het kader van de conversie. Voorheen werd bij canonherzieningen einde tijdvak uitgegaan van de marktwaarde van gelijkwaardig reeds vervaardigd vastgoed (bestaand vastgoed) in plaats van nieuw vervaardigd vastgoed (nieuwbouw). De wijze van grondwaardevaststelling wijkt daarmee inhoudelijk af van Art. 7 lid 3 sub c AB 2000: “De onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte

staat.” Het waardebegrip onderhandse verkoopwaarde wordt overigens in de huidige taxatiepraktijk overigens niet meer gebruikt en is in waarderingsstandaarden zoals de International Valuation Standards (IVS) komen te vervallen en vervangen door het begrip marktwaarde.

De waarde van de grond wordt in het voorgestelde beleid ontleend aan de waarde die ontstaat na het amoveren van de aanwezige gebouwen. In de praktijk zal de erfpachter in veel situaties niet op korte termijn of nooit tot sloop over kunnen gaan gelet op de waarde die het erfpachtrecht vertegenwoordigt. Sloop is uitsluitend gerechtvaardigd indien de waarde van het totaal (grond en opstal) vermeerderd met de sloopkosten gelijk is aan/lager ligt dan de grondwaarde van een nieuwbouwsituatie. Dit doet zich voor wanneer de opstallen min of meer obsoleet zijn geworden waardoor de waarde van de opstalcomponent nihil is. Wel is sprake van het alternatieve waardebeginsel (Kruijt, Needham, & Spit, 1990). De fictieve situatie dat de waarde van bebouwde grond gelijk gesteld kan worden aan de waarde van onbebouwde grond kan echter in veel gevallen niet worden gerealiseerd.

Aan experts is om die reden de volgende stelling voorgelegd: “De gemeente gaat onterecht uit van de fictie nieuwbouw bij het vaststellen van de waarde van de grondcomponent in bebouwde staat.” (Stelling 2 expertmeeting, zie bijlage 1). Over deze stelling lijkt geen eenduidige visie te zijn bij de experts. De voorstanders stellen dat dit gelijkheid creëert onder erfpachters; er bestaan daardoor geen verschillen in de waarde van de grond. Met tot gevolg: bij gelijke functie op gelijke locatie eenzelfde grondwaardecomponent. Tegenstanders geven aan dat een conversie hierdoor mogelijk alleen interessant is voor ‘prime’ vastgoed op de betere locaties in de stad. Het verschil in de grondwaardecomponent is in die gevallen het geringst. Immers het uitgangspunt van de fictie nieuwbouw sluit het beste aan bij de feitelijke situatie. Hetgeen een tweedeling tussen prime en non-prime vastgoed oplevert wat betreft de attractiviteit van de overstapregeling. De genommerde residuele methode wordt door de voorstanders als opmerkelijk gevonden.

4.3.3 PARAMETERS

De relevante parameters die in de theorie zijn geduïd zijn achtereenvolgens de depreciatiefactor, de veronderstelde grondwaardestijging, de discontovoet en het daaruit afgeleide canonpercentage. Ten aanzien van deze parameters kan in het kader van de overstapregeling het volgende worden gezegd:

Depreciatiefactor

De gemeente hanteert een depreciatiefactor van 0,9 bij de bepaling van de waarde van de grondcomponent in bebouwde situatie. Dit getal is in vergelijking met andere gemeenten relatief hoog te noemen. In paragraaf 3.2 is, op basis van het conversiebeleid van andere gemeenten geconcludeerd, dat de referentiegemeenten een factor toepassen die varieert van 0,55 tot 0,75. Het voorgestelde beleid wijkt eveneens af van het geldende gemeentelijke grondbeleid. Tot 1994 hanteerde de gemeente Amsterdam de waarde van vergelijkbare bouwrijpe grond als heffingsgrondslag voor het berekenen van de canon. In 1994 wijzigde de gemeente haar beleid en werd een depreciatiefactor van 0,6 ingevoerd. Eind 2010 is deze, vanwege het ontbreken van een deugdelijke onderbouwing⁹, aangepast naar 0,75. Deze laatste aanpassing is destijds door externe deskundigen (taxateurs) in het kader van canonherzieningen einde tijdvak voor woonbestemmingen niet en voor niet-woonbestemmingen wel gevolgd. De aanpassing van 0,75 naar 0,9 in het voorgestelde beleid wordt door de gemeente Amsterdam onderbouwd door een verschuiving van de correctie bebouwde grond doordat de sloopkosten opgenomen zijn in de herbouwkosten. Hoe dit in de praktijk zal uitpakken is onduidelijk. Wat resteert is echter de correctie voor de gebondenheid van partijen. Met name deze component is niet objectief vast te stellen. De depreciatiefactor die de gemeente Amsterdam hanteert wijkt daarmee substantieel af van wat gangbaar is in andere gemeenten. Ter illustratie: de

⁹ Besluit van het College van B&W van 7 december 2010 (BD2010-008294)

gemeente Den Haag hanteert een depreciatiefactor van 0,55 en ontleent eveneens de waarde van de grondcomponent in een bebouwde situatie aan die van onbebouwde en bouwrijpe grond. Drie van de onderzochte referentiegemeenten hanteren de regel 1% depreciatie per verstreken jaar sinds uitgifte met een maximum van 40% (depreciatiefactor 0,6). In vergelijking met de door andere gemeenten gehanteerde depreciatiefactoren is daarom een correctie van 10% te beschouwen als een geringe 'afslag'. Hierdoor bestaat er een zeer geringe kans dat in de praktijk deze grondwaarde hoger zal uitvallen dan de huidige systematiek. De gemeente heeft dit punt niet nader onderzocht.

Veronderstelde grondwaardestijging van 2,25%:

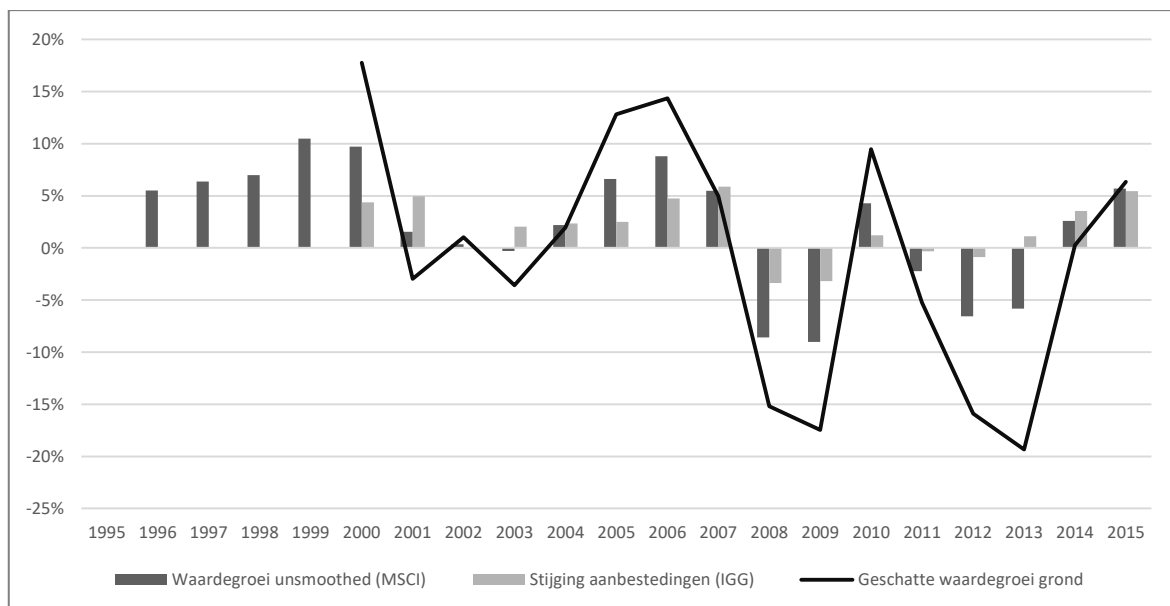
Door de gemeente is verondersteld dat de jaarlijkse grondwaardestijging gemiddeld 25 basispunten boven inflatie ligt. De grondwaardestijging bedraagt daardoor 2,25%. De stijging van de herbouwkosten is gebaseerd op een structurele kostenontwikkeling van 2,25%. Een logische gevolgtrekking van beide veronderstellingen is dat de waardeontwikkeling van nieuw vervaardigd vastgoed jaarlijks met gemiddeld 2,25% moet stijgen. De gemeente Amsterdam int hierdoor nog eenmaal de grondwaardestijging tot einde tijdvak op basis van een aanname dat de grondwaarde jaarlijks structureel toeneemt met 2,25%. Dus hoewel na conversie de grondwaardestijging toekomt aan de erfpachter in plaats van de erfverpachter roomt de gemeente deze nog eenmaal af. Dat wil zeggen dat de grondwaardestijging pas toekomt aan de erfpachter na het verstrijken van het oorspronkelijke tijdvak onder het voortdurende erfpachtrecht. Dit druist in tegen het principe dat bij eeuwigdurende conversie de grondwaardevermeerdering duurzaam ten goede komt aan de erfpachter. Dit houdt verband met het uitgangspunt dat het huidige tijdvak in financieel opzicht wordt uitgediend. Voor woonbestemmingen heeft dit een groter effect dan voor niet-woonbestemming, aangezien voor deze laatste categorie een beperking van 10 jaar voor einde tijdvak gaat gelden. Indien wordt uitgegaan van deze maximale periode van 10 jaar betekent dit dat gemeente zich een grondwaardestijging toegeëigend die circa 25% ($1,0225^{10} - 1$) boven het huidige prijsniveau ligt. Indien de gemeente Amsterdam ervoor zou kiezen om net als enkele referentiegemeenten geen grondwaardestijging in rekening te brengen zou de conversieprijs bij de maximale periode van 10 jaar 20% lager liggen. De keuze van de gemeente om een beperking op te leggen van 10 jaar voor een tussentijdse conversie is overigens ongebruikelijk. In de onderzochte gemeenten is een dergelijk uitgangspunt niet aangetroffen. De gemeente voert hiervoor praktische redenen aan en kiest er bewust voor de vraag naar een conversie op deze manier te faseren. Mogelijk spelen financiële redenen een rol als het gaat om het sturen op de erfpachtinkomsten. In financieel opzicht heeft, gelet op de voorgestelde systematiek, de erfverpachter hier overigens geen nadeel van.

De gemeente houdt derhalve geen rekening met een mogelijke daling van de grondwaarde, hetgeen mogelijk is. De gemeente gaat (volledig) voorbij aan het feit dat de waardeontwikkeling van grond volatieler is dan de waardeontwikkeling van vastgoed en de ontwikkeling van de bouwkosten. De ontwikkeling van de vastgoedprijzen is afhankelijk van de ontwikkeling van de bruto/netto aanvangsrendementen (BAR/NAR) en de aanvangshuren van nieuw vervaardigd vastgoed. De prijsvorming op de nieuwbouwmarkt daarentegen, heeft gelet op de geringe prijselasticiteit van het aanbod en het feit dat de vastgoedmarkt een voorraadmarkt is, voor beide factoren een sterke relatie met de prijsvorming op de bestaande markt. Niet alleen wordt er jaarlijks relatief geringe nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd, maar de vastgoedmarkt is momenteel ook aan het verschuiven van een groei- naar een vervangingsmarkt. In het verlengde hiervan heeft de waardeontwikkeling van al het vastgoed een relatief hoge correlatie met de conjuncturele ontwikkelingen. Er kan dus de verwachting uitgesproken worden dat de prijzen voor nieuw vervaardigd vastgoed in grote lijnen de trend in de waardeontwikkeling van bestaand vastgoed zullen volgen. Uitzonderingen daargelaten als gevolg van bijvoorbeeld overaanbod of schaarste.

Om een uitspraak te doen over de door de gemeente vastgestelde groeivoet van 2,25% kan slechts worden teruggekeken. In Figuur 4 is de waardegroei op basis van de MSCI (voorheen IPD) reeks over de periode 1995-2015 weergegeven, alsmede de ontwikkeling van de bouwkosten over de periode 1999-2015. Duidelijk zichtbaar is

dat er a) een hoge mate van correlatie is met de conjunctuur alsmede b) de waardegroei van vastgoed volatieler is dan de bouwkosten. Hieruit volgt dat de grondwaarde eveneens zeer volatiel is. Dit wordt veroorzaakt door het hefboomeffect dat op kan treden door de ontwikkeling van de vastgoedprijzen in relatie tot de ontwikkeling van de bouwkosten. Ter illustratie de grondquote op $t=0$ is 40%, indien de waarde van vastgoed stijgt met 4% terwijl de bouwkosten stijgen met 2%, dan stijgt de grondwaarde op $t=1$ met 7% (de grondquote stijgt van 40% naar 41%). Daalt de waarde van vastgoed met 4% terwijl de bouwkosten stijgen met 1% dan daalt de grondwaarde op $t=1$ met 11,5% (de grondquote daalt van 40% naar 37%). In Figuur 4 zijn deze jaarlijkse grondprijsmutaties geïllustreerd.

Geconcludeerd kan worden dat over de (korte termijn) grondwaardeontwikkeling relatief weinig valt te zeggen, anders dan dat deze sterk conjunctuurafhankelijk is. Op basis van deze data en zuiver residueel gerekend is de conclusie dat de relatieve groeivoet van de grond over de periode 1999-2015 nagenoeg nihil is geweest. Het lijkt dan ook niet reëel te rekenen met een structurele groeivoet van 2,25% als onderdeel van de conversieprijs. De gemeente zou er verstandiger aan doen een conservatieve groeivoet te hanteren. Een andere optie zou de Schiedamse methode kunnen zijn en geen grondwaardestijging in rekening te brengen bij de erfpachter (zie paragraaf 3.2).



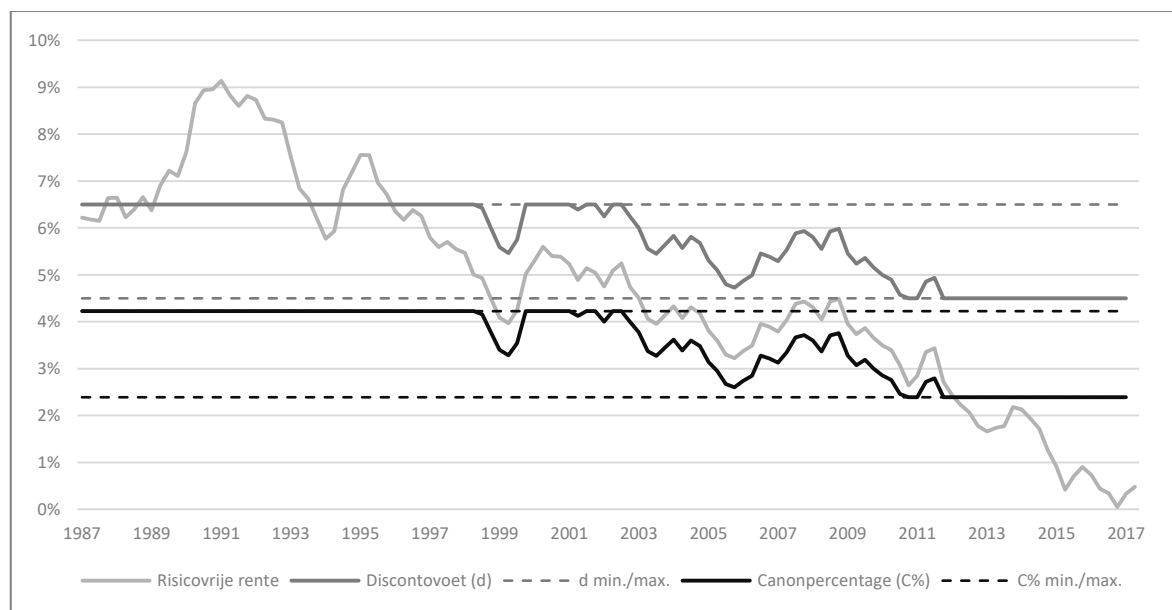
Opmerking. Gegevens afkomstig van MSCI Netherlands Index en IGG Bouwkostenindex – Utiliteitsbouw.

Figuur 4 Geschatte waardegroei grond commercieel vastgoed (j-o-j mutatie)

Discontovoet en canonpercentage

De discontovoet is de rendementseis. Het gaat hier niet om het aanvangsrendement (aanvangscanon) maar om het totaalrendement (looptijd rendement). De discontovoet speelt een belangrijke rol in de hoogte van de canon. De gemeente heeft de discontovoet opgebouwd uit de elementen reële rente, inflatieverwachting (2%) en een risicopslag (1,5%). De reële rente (risicovrije rente minus inflatie) is zowel naar beneden als naar boven gecapt. Voor de reële rente geldt een ondergrens (rente floor) en bovengrens (rente cap) van respectievelijk 1% en 3%. Hierdoor ontstaat een bandbreedte (collar) voor de discontovoet en daarmee het canonpercentage. De discontovoet bedraagt minimaal 4,5% en maximaal 6,5%. Het hieruit afgeleide canonpercentage bij aanvang bedraagt op basis van deze parameters en voorwaarden minimaal 2,39% en maximaal 4,23%. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit het reële canonpercentage betreft. Deze constructie biedt weliswaar meer zekerheid voor zowel de erfpachter als de gemeente maar heeft ook enkele nadelen. Belangrijk nadeel voor de erfpachters is dat niet volledig geprofiteerd

kan worden van de huidige, vanuit historisch perspectief, lage rentestand. Immers de daadwerkelijke reële rente ligt momenteel aanzienlijk lager en is zelfs negatief. De lage rentestand in combinatie met economisch herstel heeft geleid tot sterk stijgende vastgoedprijzen. Ter illustratie geeft Figuur 5 het canonpercentage en de discontovoet in retrospectief weer. Daarbij zijn de onder- en bovengrens van de discontovoet en de canonpercentages weergegeven alsmede de rente op kwartaalbasis van de jongste tienjarige staatslening (De Nederlandsche Bank, 2017). Sinds 2003 is de cap niet meer van toepassing geweest. Het is niet de verwachting dat de risicovrije rente op korte termijn dusdanig stijgt dat deze boven de 2,25% komt te liggen waardoor het canonpercentage de ondergrens van 2,39% zou loslaten.



Opmerking. Gegevens afkomstig van De Nederlandsche Bank.

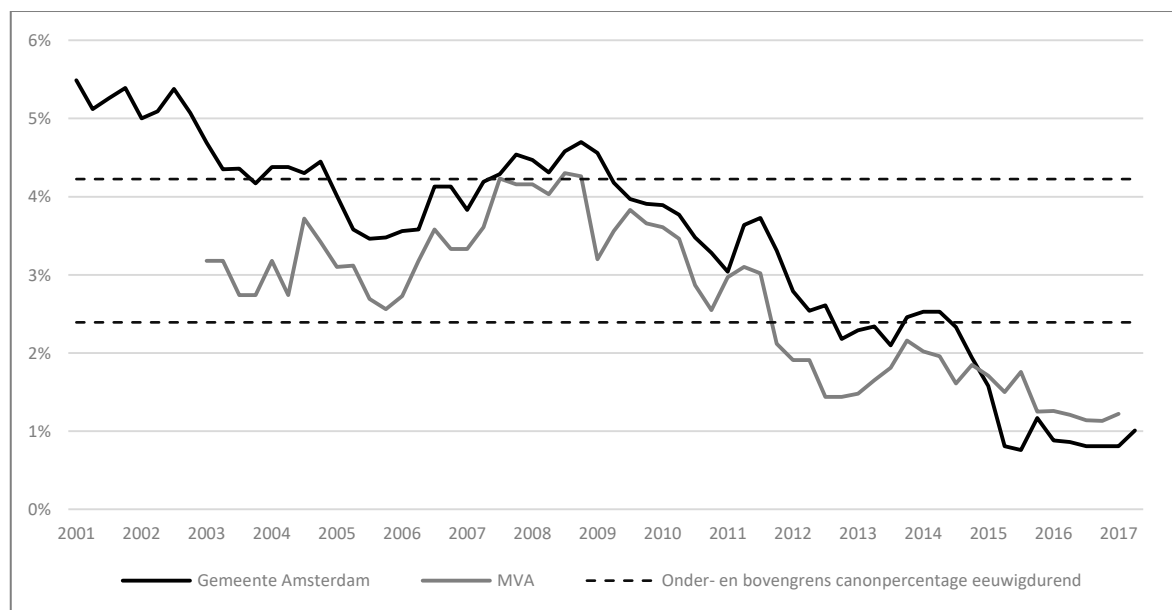
Figuur 5 Retrospectief discontovoet en canonpercentage

De vraag is welke disconteringsvoet past bij het risicoprofiel van stedelijke erfpacht. De discontovoeten die de in paragraaf 3.2 onderzochte gemeenten zoals Utrecht (5%, vanaf medio 2017: 4,35%), Vlaardingen (4,5%), Leiden (4,5%) en Rotterdam (4,5%) hanteren liggen in lijn met de minimale discontovoet van de gemeente Amsterdam (4,5%). De maximale discontovoet ligt daar met 6,5% echter flink boven. Daarbij wordt vooral de risico-opslag (1,5%) die de gemeente Amsterdam toepast ter discussie gesteld. In 2008 heeft de Europese Commissie (EC) een richtlijn¹⁰ uitgevaardigd in het kader van het beoordelen van staatssteun. De opslagpercentages die worden voorgeschreven zijn afhankelijk van enerzijds de kredietwaardigheid en anderzijds van de geboden zekerheidsstelling. De algemene bepalingen voorzien in een sterk regresrecht voor de gemeente (Art. 32 jo 33 AB 2000). Bovendien staan de inkomsten die verkregen zullen worden voor de lange termijn vast en zijn gegarandeerd inflatiebestendig. Het risicoprofiel van erfpacht is derhalve laag en de zekerheidsstelling kan worden beoordeeld als normaal of zelfs hoog. De opslagpercentages die de EC in de categorie zeer goed (AAA-A) tot Goed (BBB) variëren bij een normale/hoge zekerheidsstelling van 60-100 basispunten. Ten opzichte hiervan ligt de risico-opslag van de gemeente 50 tot 90 basispunten hoger.

Sinds 2003 adviseert de Amsterdam School of Real Estate (ASRE) de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA) inzake de te hanteren canonpercentages. Dit percentage wordt door deskundigen doorgaans gehanteerd. De ASRE gebruikt hiervoor de door haar, in opdracht van MVA, ontwikkelde methode zoals hiervoor beschreven. Het

¹⁰ Publicatieblad van de Europese Unie 2008, C14/02, p. 2.

betreft hier het canonpercentage voor canonherzieningen einde tijdvak. In onderstaande grafiek zijn de door gemeente Amsterdam en MVA gepubliceerde canonpercentages weergegeven over de periode 2005-2016. Het betreft hier het canonpercentage voor de gemeentelijke aanbiedingen voor canonherziening einde tijdvak naar de AB 2000. Wat opvalt is dat, ondanks een verschil in berekeningsmethodiek, het verloop van beide reeksen nagenoeg dezelfde trend volgt. Vanaf het eerste kwartaal is echter sprake van een trendbreuk. Vanaf dat moment ligt het canonpercentage van de gemeente Amsterdam lager dan dat van MVA. Tot en met het eerste kwartaal 2017 ligt het canonpercentage dat MVA aan haar leden adviseert gemiddeld 48 basispunten lager dan dat van de gemeente Amsterdam.



Opmerking. Gegevens afkomstig van Gemeente Amsterdam en Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA).

Figuur 6 Canonpercentages gemeente Amsterdam en MVA (2005-2016)

Het huidige canonpercentage voor CHET, ligt als gevolg van de lage rente ruimschoots onder het minimale canonpercentage (2,39%) zoals die thans geldt voor de AB 2016 (zie Figuur 6). In het tweede kwartaal van 2017 geldt ten behoeve van aanbiedingen voor CHET een canonpercentage van 1,01%. Daarmee zou de canon voor een opvolgend tijdvak aanzienlijk lager uitvallen dan de aanbieding voor eeuwigdurende erfpacht. Het canonpercentage voor erfpachtaanbiedingen bij CHET komt tot stand op basis van het de rente op de langlopende Nederlandse staatsleningen. Het canonpercentage voor CHET bedroeg over de periode tweede kwartaal 2007 tot tweede kwartaal 2017 gemiddelde 2,78%. Het maximum over die periode lag op 4,7% in het vierde kwartaal 2008. Sinds het vierde kwartaal van 2008 is het canonpercentage sterk gedaald.

Naar aanleiding van de relatief lage risicovrije rente (jongste tienjarige staatslening) heeft het college B&W voorgenomen, met invoering van 1 juli 2017, een ondergrens van 3% in te voeren voor CHET (Gemeente Amsterdam, 2017). De gemeenteraad heeft via een motie¹¹ een ondergrens van 1,94% voorgesteld voor particuliere erfpachters. Voor de CHET van erfpachtrechten met een niet-woonbestemming zal derhalve naar verwachting een minimum canonpercentage van 3% gaan gelden. Aanbiedingen canonherziening einde tijdvak zullen daardoor hoger uitvallen dan de canon van de conversiemogelijkheid. Het tegenovergestelde is ook van toepassing: bij de huidige lage rentestand zouden canonherzieningen einde tijdvak resulteren in een aanzienlijk lagere canon dan de aanbieding tot conversie (thans: eeuwigdurend 2,39% versus voortdurend 1,01%). Immers de grondslag (EPGW)

¹¹ Gemeentebblad afd. 1, nr. 200

is voor beide aanbiedingen gelijk. Het college B&W zal hieromtrent opnieuw een besluit moeten nemen. Het introduceren van een ondergrens van 3% voor canonherzieningen einde tijdvak is gekozen omdat hiermee de gemeente aansluiting vindt bij het collegebesluit¹² uit september 2014 om een minimum canonpercentage van 3% te hanteren bij nieuwe uitgften onder de AB 2000.

Het minimum canonpercentage voor een opvolgend tijdvak voortdurend had overigens ook berekend kunnen worden aan de hand van de door commissie Frijns & Francke (2013, pp. 2-3) geadviseerde methode in combinatie met de door de gemeente voorgestelde parameters zoals hiervoor beschreven komt uit op 2,26%. Aan de hand van diezelfde formule kan ook een maximum canonpercentage voor een opvolgend tijdvak berekend worden, deze bedraagt 4,15%.

Dus het canonpercentage AB 2000 staat gelijk aan de rente op langlopende staatsleningen, waarbij het canonpercentage niet lager dan 3,00% kan komen. Bijzondere keuze, zeker gelet op het feit dat het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht dat geldt voor uitgifte als conversie welke is afgeleid van een discontovoet van 4,5%, aanzienlijk lager ligt. In de verdere analyse van de conversie (zie paragraaf 4.4.3) alsook in de casestudie (zie paragraaf 4.5) wordt voor CHET gerekend met een minimaal canonpercentage van 3% zoals de gemeente heeft voorgesteld. Als maximaal canonpercentage wordt aangehouden het maximum canonpercentage in de afgelopen 10 jaar zoals eerder genoemd (4,7%).

4.4 BEOORDELINGSKADER

In deze paragraaf wordt nader beschreven op welke wijze erfpachters met commercieel vastgoed een conversiemogelijkheid moeten beoordelen. Vertrekpunt voor het beoordelingskader is de overstapregeling zoals deze ter inspraak is voorgelegd. Uitgangspunt is dat deze regeling in nagenoeg ongewijzigde vorm van kracht medio 2017 zal worden. De volgende drie keuzeaspecten relevant bij het beoordelen van een conversiemogelijkheid:

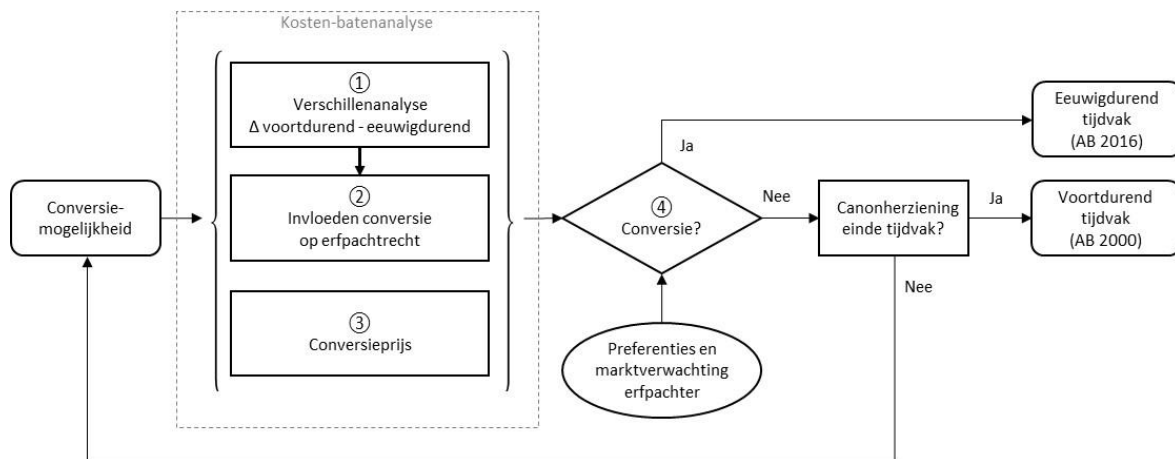
1. Overstapkeuze: wel of niet overstappen?
2. Overstapmoment: tussentijds of einde tijdvak?
3. Betalingswijze: canonbetaling of vooruitbetaling van de canon?

De erfpachter dient allereerst een keuze te maken of er overgestapt gaat worden naar eeuwigdurende erfpacht. Indien de erfpachter een voorkeur heeft voor een conversie, volgen twee keuzeaspecten: (i) het moment van overstappen (tussentijds of einde tijdvak) en (ii) de wijze van betaling (canon of vooruitbetaling). Voor een tussentijdse overstap is een beperking opgelegd van maximaal 10 jaar voor einde tijdvak. Indien niet gekozen wordt voor een tussentijdse conversie volgen op bij CHET twee aanbiedingen van de gemeente: één aanbieding voor voortzetting van de voortdurende erfpacht en één aanbieding voor een conversie naar eeuwigdurende erfpacht. Erfpachters hebben op dat moment twee keuzemogelijkheden: (i) een nieuw tijdvak onder een voortdurend erfpachtrecht of (ii) alsnog overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Om tot een objectieve en rationele keuze te komen of er van de overstapregeling gebruik gemaakt zou moeten worden is een beoordelingskader ontwikkeld (zie Figuur 7). De basis van dit beoordelingskader vormt een kosten-batenanalyse en dient ter afweging van zowel harde als zachte variabelen teneinde tot een afweging te komen. Centraal staat de vraag: Wat is de prijs van een conversie (kosten) en wat krijgt de erfpachter daarvoor (baten)? Voordat een weloverwogen keuze gemaakt kan worden moet de conversiemogelijkheid beoordeeld worden vanuit het perspectief van de individuele erfpachter. De verwachte kosten en te verwachten baten kunnen worden afgezet tegen de situatie die ontstaat indien gekozen wordt voor een opvolgend voortdurend tijdvak. De kosten-batenanalyse wordt onderverdeeld in ① de verschillen tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht, ② de

¹² Gemeentebld afd. 3A, nr. 226/640

invloeden van deze verschillen op het erfpachtrecht en daarmee de vastgoedprestaties en ③ de prijs die betaald moet worden voor een conversie naar eeuwigdurende erfpacht in vergelijking tot een opvolgend tijdvak onder het voortdurende recht. De keuze ④ leidt tot het wel of niet converteren naar de AB 2016 of het uitstellen van de keuze tot op een later tijdstip.



Figuur 7 Beoordelingskader conversie

De onderdelen in het beoordelingskader aangeduid met ①, ②, ③ en ④ worden in de navolgende vier subparagrafen nader toegelicht.

4.4.1 VERSCHILLENANALYSE AB VOORTDUREND - AB 2016

In Tabel 6 is een overzicht gegeven van de rechten die binnen de onderzoekspopulatie vallen per AB. Bijna de helft (45%) van deze rechten vallen onder de AB 2000. De rechten waarvoor de AB 1966 en AB 1994 van toepassing zijn elk een kwart van het totaal. Voor circa 8% van de rechten zijn de AB 1955 of AB 1915 van toepassing. De verdere analyse beperkt zich vanwege de geringe omvang van de rechten die vallen onder de overige AB's wat betreft aantallen, canoninkomsten en schaduwgrondwaarde, tot de gevolgen voor de rechten die vallen onder de AB 1966, AB 1994, AB 2000.

Tabel 6 Verdeling onderzoekspopulatie AB

Huidige AB	Aantal rechten	%
Vicarie	4	0%
AB1915	349	4%
AB1934	1	0%
AB1937	77	1%
AB1955	439	4%
AB1966	2.247	23%
AB1994	2.309	23%
AB2000	4.524	45%
Totaal	9.950	100%

Opmerking. Gegevens afkomstig uit HERMES van Gemeente Amsterdam.

In het kader van een canonherziening einde tijdvak beschikt de gemeente over de mogelijkheid (i) de canon te herzien op basis van de op dat moment geldende grondwaarde en (ii) het aanzeggen van nieuwe algemene bepalingen. Het uitgangspunt is dat voor een opvolgende tijdvak de algemene bepalingen worden vervangen door de meest recente erfpachtvoorwaarden. De verschillenanalyse voor het opvolgende tijdvak kan hierdoor worden

beperkt tot de AB 2000 in vergelijking tot de AB 2016. Wel dient daarbij rekening te worden gehouden met de verschillen in de canonherzieningsprocedure voor de verschillende algemene bepalingen in scope. De geïnventariseerde verschillen in kenmerken tussen een voortdurend recht onder de AB 2000 en een eeuwigdurend recht onder de AB 2016 zijn in Tabel 7 weergegeven. Hierdoor wordt een vergelijk tussen de opties mogelijk. Specifiek gaat het om de verschillen (en de overeenkomsten) tussen de AB 2000 en de AB 2016 die na conversie van toepassing is. Er kunnen een aantal belangrijke verschillen gedefinieerd worden ten aanzien van: betalingsregime, periodieke aanpassing van de canon en canonherziening einde tijdvak (Ee van & Loeb, 2016).

Tabel 7 Verschillenanalyse AB opvolgend tijdvak

Kenmerk	Voortdurend recht onder de AB 2000	Eeuwigdurend recht onder de AB 2016
① Duur recht	Onbepaalde tijd	Onbepaalde tijd
② Duur tijdvakken	Tijdvak 50 jaar.	Tijdvak oneindig, ∞
③ Betalingsregime	4 opties: vooruitbetaling, jaarlijks geïndexeerde canon, 10 jaar en 25 jaar vaste canon.	2 opties: vooruitbetaling of jaarlijks geïndexeerde canon.
④ Canonaanpassing	Jaarlijkse canoniindexatie op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) minus 100 basispunten. Afwijkende indexatie voor 10 en 25 jaar vaste canon.	Jaarlijkse canoniindexatie op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI).
⑤ Canonherziening einde tijdvak (CHET)	Ja.	N.v.t.
⑥ Deskundigentaxatie	Ja.	Nee.
⑦ Canonherziening in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing.	Ja.	Ja.

Een aantal van de geïnventariseerde verschillen behoeft een nadere uitleg:

Ad 2: Duur tijdvakken

De AB 2000 kent tijdvakken van 50 jaar. De AB 1994 kent nog een bijzonder aspect: het verlengde tijdvak (Art. 11, AB 1994). Het lopende tijdvak kan eenmaal met maximaal vijftig jaar worden verlengd. Voorwaarde die hieraan is gesteld is de verplichting tot het vooruitbetalen van de canon conform de afkoopinstructie van de gemeente. In de AB 2000 is deze verlengingsmogelijkheid komen te vervallen en derhalve niet opgenomen.

Ad 4: Canonaanpassing

Voor de jaarlijkse canoniindexering onder de AB 2000 geldt het inflatiecijfer conform de consumentenprijsindex (CPI) minus 100 basispunten. De canonaanpassing voor de tien jaar vaste canon vindt plaats door de grondwaarde bij aanvang tijdvak (basisschaduwgrondwaarde) te vermenigvuldigen met de op dat moment door de gemeente vastgestelde canonpercentages. De canonherziening na vijftientig jaar vindt plaats op basis van de op dat moment geldende schaduwgrondwaarde en de door de gemeente vastgestelde canonpercentages.

Onder de AB 2016 is uitsluitend afkoop of jaarlijkse indexatie conform de consumentenprijsindex (CPI) mogelijk. Voor nieuwe uitgiften is, in geval van niet-woonbestemmingen, afkoop zelfs verplicht.

Ad 5: Canonherziening einde tijdvak (CHET)

Voor de AB 1966 (Art. 3 lid 7) vindt tenminste vier jaar voor einde tijdvak een canonherziening plaats. Op grond van de AB 2000 (Art. 11 lid 1 jo 2) en de AB 1994 (Art. 12 lid 3) geldt een termijn van tenminste drie jaar. In geval van een conversie naar de AB 2016 is, bij onveranderd gebruik en bouwvolume, geen sprake van een canonherziening. Voor de AB 1966 geldt een bouwbloksgewijze aanpassing van de canon. Hetgeen inhoudt dat de procedure voor de canonherziening voor meerdere erfpachtrechten tegelijkertijd uitgevoerd kan worden.

Ad 6: Deskundigentaxatie

Voor CHET onder de voortdurende rechten zijn de door de gemeente berekende grondwaarde en canon het uitgangspunt. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de grondwaarde- en canonbepaling wordt onder de Algemene Bepalingen van 1966, 1994 en 2000 door onafhankelijke deskundigen de canon vastgesteld. De kosten hiervoor worden 50/50 betaald door erfpachter en gemeente. In de praktijk blijkt dat in veel gevallen de deskundigen de waarde van de grondcomponent lager taxeren dan de gemeente dat doet (Rekenkamer Amsterdam, 2012, p. 33). De deskundigen zijn niet gebonden aan de canonpercentages die de gemeente hanteert in haar aanbiedingen CHET.

De aanbidding tot overstap volgt tezamen met de reguliere canonherziening. De grondwaarde- en canonvaststelling voor de conversie wordt door de gemeente vastgesteld en is niet onderhandelbaar¹³. Indien de erfpachter gebruik van de tussentijdse conversiemogelijkheid wenst te maken kan de erfpachter de gemeentelijke aanbidding louter accepteren (Art. 11 Overstapregeling). Er ontbreekt dan ook een mogelijkheid tot een deskundigentaxatie in de overstapregeling. Indien de erfpachter de aanbidding tot converteren niet accepteert, dan resteert op dat moment de canonherziening einde tijdvak met uitsluitend de mogelijkheid voor een opvolgend tijdvak onder het voortdurende recht waarbij de meeste recente algemene bepalingen (AB 2000) van toepassing worden verklaard. Voorts is het relevant op te merken dat de regeling omtrent de vervroegde wijziging, waarbij ook een deskundigentaxatie mogelijkheid is, bij invoering van de overstapregeling wordt ingetrokken. De overstapregeling voorziet in dezelfde mogelijkheid. Enig verschil is dat alle rechten in aanmerkingen komen voor een vervroegde wijziging tussen het dertiende en vierde jaar voor einde tijdvak. Erfpachters komen pas voor de overstapregeling in aanmerking als zij voldoen aan de criteriavereisten en overstappen is pas mogelijk vanaf 10 jaar voor einde tijdvak.

Ad 7: Canonherziening in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing

Bij een voorgenomen wijziging van het gebruik of de bebouwing vindt een herziening van de canon plaats. De door de wijziging gecreëerde meerwaarde dient voor de resterende duur van het tijdvak te worden voldaan in de vorm van en canonverhoging of afkoop. Op dit punt is er dus geen verschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam.

4.4.2 INVLOEDEN CONVERSIE OP ERFPACHTRECHT

De in paragraaf 4.4.1 geïnventariseerde verschillen in de kenmerken tussen een voortdurend recht onder de AB 2000 en eeuwigdurend recht onder de AB 2016 hebben allerlei invloeden op het erfpachtrecht en de daarmee samenhangende vastgoedprestaties. Hiermee wordt bedoeld de baten van een conversie. De belangrijkste invloeden zijn geïnventariseerd en ingedeeld in drie categorieën. Erfpacht en dus ook een erfpachtconversie is van invloed op (i) de lasten voor de erfpachter, (ii) de waarde van het vastgoed en (iii) de financierbaarheid van het recht. Deze aspecten worden hierna besproken. Hierbij moet worden opgemerkt dat er tussen deze aspecten een zekere mate van samenhang bestaat.

Lasten

Een conversie van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht beïnvloedt de mate waarin de erfpachtlasten voorspelbaar zijn. Hierin is tussen de twee type rechten een duidelijk aantoonbaar verschil. Een conversie naar eeuwigdurende erfpacht verhoogt de voorspelbaarheid van de toekomstige lasten. Canonherzieningen einde tijdvak zijn immers niet meer aan de orde. Een conversie naar de AB 2016 biedt derhalve zekerheid en continuïteit. Aangaande afkoop is dat zeker het geval, aangezien de lasten geheel komen te vervallen. Bij een jaarlijkse canon is men uitsluitend nog afhankelijk van de algehele stijging van het prijspeil (inflatie). Zolang de netto-kasstroom (free

¹³ Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht 2016

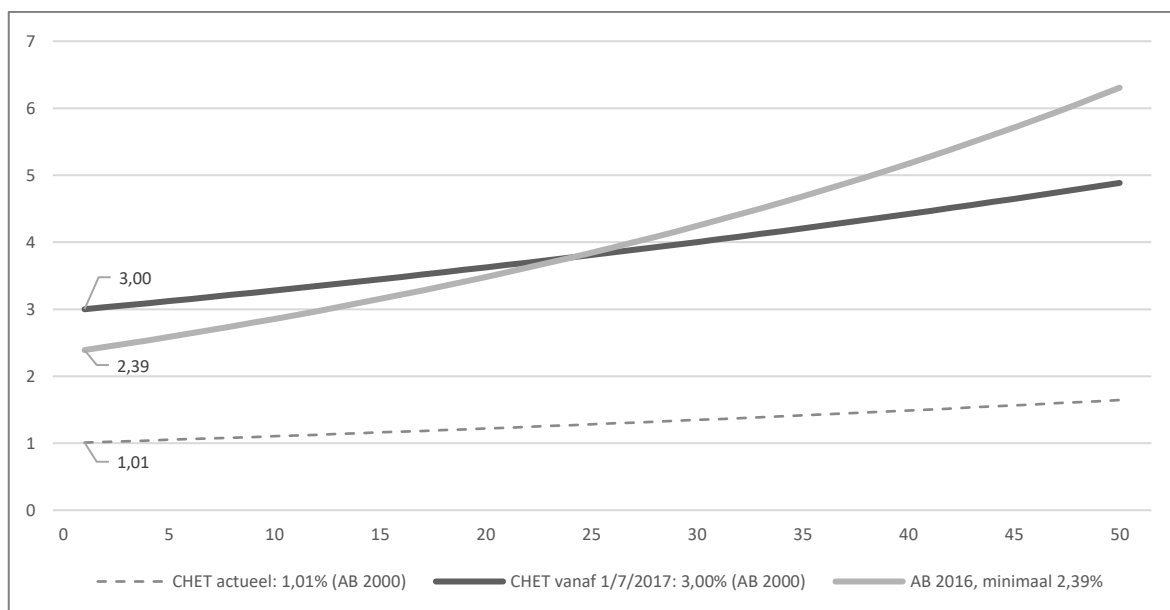
cash flow) die gegenereerd kan worden met een vastgoedobject eveneens stijgt met een groeivoet die gelijk is aan het inflatiecijfer heeft eeuwigdurende erfpacht geen negatief effect op het rendement.

Voortdurende erfpachtrechten zijn daarentegen discontinu. Na het verstrijken van een tijdvak is sprake van een onderbreking van de geïndexeerde canonreeks en wordt de canon herzien op basis van de dan geldende waarde van de grondcomponent. Deze CHET leidt in de praktijk, meestal, tot een canonsprong. De nieuwe canon kan daardoor beduidend hoger uitvallen dan de oude canon. Voortdurende erfpachtrechten worden daardoor gekenmerkt door een grote mate van onzekerheid wat betreft de ontwikkeling van de lasten.

Wel kan onder de AB 2000 worden gekozen uit 3 varianten als het gaat om canonbetaling: jaarlijkse geïndexeerde canon, 10- en 25 jaar vaste canon (zie pagina 57). Onder de AB 2016 is uitsluitend jaarlijkse geïndexeerde canon mogelijk. Daarnaast biedt de jaarlijkse canonaanpassing op basis van de AB 2000 een reductie op de inflatie van 100 basispunten. Voor voortdurende erfpacht gaat het om zowel de ontwikkeling van de canonbetalingen als de CHET. Voortdurende erfpacht kent een grote mate van onzekerheid als het gaat om de CHET. Deze is vooral afhankelijk van de grondwaardeontwikkeling die door een residuele benadering in grote mate afhankelijk is van de algemene ontwikkeling van vastgoedprijzen (conjunctuur) als de bouwkostenontwikkeling. Bij eeuwigdurende erfpacht behoren deze canonherzieningen tot het verleden. Door een conversie worden de financiële risico's die aan voortdurende erfpacht kleven opgeheven.

De mate waarin een verbetering optreedt in de voorspelbaarheid van de lasten voor en ná een conversie is een belangrijk financieel argument voor een conversiekeuze. De erfpachter verkrijgt meer zekerheden ten aanzien van de toekomst. Bij gelijkblijvend gebruik, omvang en bestemming komen deze canonherzieningen te vervallen. In de praktijk leiden tussentijdse canonherzieningen en canonherzieningen einde tijdvak regelmatig tot problemen en disputen tussen erfpachters en gemeente. Bij onveranderd gebruik hoeft dus maar één keer te worden afgerekend in geval van het vooruitbetalen van de canon en één keer de grondwaarde waarop de canon wordt gebaseerd te worden bepaald. Tot slot dient rekening te worden gehouden met mogelijke wijziging in de fiscale gevolgen van een conversie (Boxtel van, 2006).

Figuur 8 illustreert een prognose van het verloop op basis van het verwachte minimum canonpercentage van 3% bij CHET en het minimum canonpercentage voor de AB 2016 bij CHET. Ook is het actuele canonpercentage van het tweede kwartaal 2017 á 1,01% weergegeven om het verschil te duiden als gevolg van het besluit een minimum canonpercentage in te voeren voor CHET. Uitgangspunten hierbij zijn een EPGW van 100 en een gemiddelde inflatie van 2%. Des te hoger het inflatiecijfer des te kleiner het verschil op korte termijn tussen een voortdurend en een eeuwigdurend recht van erfpacht. De reductie van 100 basispunten op de inflatie zorgt ervoor dat aan het einde van het voortdurende tijdvak van 50 jaar de jaarlijks geïndexeerde canon voor eeuwigdurende erfpacht 29% hoger is dan de voortdurende canon.



Figuur 8 Prognose canonverloop minimale canonpercentages CHET (AB 2000) versus AB 2016

Waarde erfpachtrecht

Wat betekent een conversie voor de waarde van het vastgoed? De belangrijkste waarde beïnvloedende factoren zijn: (i) het verschil in courantheid (ii) het erfpachtheffect: canon of afkoop en (iii) het verschil in de begunstigde van de grondwaardevermeerdering.

Een conversie van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht heeft gevolgen voor de waardering van erfpachtrechten. In de kosten- batenanalyse speelt het waardeverschil van het erfpachtrecht na conversie een belangrijke rol. Het waardeverschil wat optreedt als gevolg van de conversie dient te worden bepaald om de keuze van een conversieprijs te kunnen verantwoorden. Erfpacht leidt in algemene zin tot een lagere courantheid. Marktpartijen prefereren eigendom boven erfpacht en eeuwigdurende erfpacht boven voortdurende of tijdelijk erfpacht. De resterende duur van het tijdvak is in de praktijk zeer bepalend voor de verkoopbaarheid van het recht. Dit geldt zeker voor rechten waarvan het resterende tijdvak korter is dan 10-15 jaar. De onzekerheid omtrent de CHET beperkt de verkoopbaarheid en zet de verkoopopbrengst onder druk. Een verminderde verkoopbaarheid van het erfpachtrecht heeft daarmee direct effect op de marktwaarde van dat erfpachtrecht. De verkoopbaarheid wordt positief beïnvloedt door een toename van de voorspelbaarheid van de lasten en een vergroting van de courantheid.

Vooruitbetaalde eeuwigdurende erfpacht staat in economisch opzicht nagenoeg gelijk aan vol eigendom, daarom wordt dit ook wel ‘pseudo eigendom’ genoemd. In geval van canonbetaling blijft sprake van het zogenaamde erfpachtheffect (de kapitaalscorrectie van het erfpachtheffect) bij de waardering en taxatie van eeuwigdurende erfpachtrechten.

De in paragraaf 4.4.1 verschillen tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht kunnen leiden tot een betere courantheid (stelling 3 expertmeeting, Zie bijlage 1). De experts zijn van mening dat de courantheid toeneemt mits de eeuwigdurende erfpacht is afgekocht. Wel wordt opgemerkt dat een verschil in courantheid moeilijk te meten is. Ook vraagt men zich af, als het gaat om beleggingsvastgoed of courantheid van erfpacht in de huidige markt een belangrijke rol speelt. Eén expert merkt op: “Amsterdam heeft een vreemde uitzonderingspositie want investeerders investeren toch wel in Amsterdam maar 20 jaar geleden, zo is zijn ervaring, werden investeerders afgeschrikt door erfpacht.” Wel is men het er over eens dat eeuwigdurende erfpacht geprefereerd zal worden boven

voortdurende erfpacht. Er blijft sprake van een verschil in courantheid in vergelijking met vol eigendom, dit verschil wordt echter verkleint bij een conversie. Desalniettemin verkleint een conversie dit verschil. Er blijven echter wel sprake van insnoerende bepalingen die een - negatief - effect hebben de courantheid van het recht.

Volgens Ware (2008) houdt de markt echter onvoldoende rekening met het erfpachteffect. Gelet op de verschillen tussen zou meer rekening gehouden moeten worden met de financiële lasten die verbonden zijn aan het recht van erfpacht. Hij stelt dat vastgoed op erfpacht minder in waarde zal stijgen en dat het verschil in rendement met name in een inactieve markt tot uiting zal komen. Hordijk (2008, p. 27) verklaart dit door een gebrek aan voldoende beleggingsvastgoed. Als eeuwigdurende erfpacht eenmaal de standaard is geworden, heeft dit ongetwijfeld consequenties voor de waarde van voortdurende erfpachtrechten. Er wordt nu onvoldoende rekening gehouden met wat eerder is omschreven als het erfpachteffect. Beleggers lijken zich, zoals Ware (2008) constateert, minder druk te maken indien de resterende looptijd van het tijdvak en daarmee de CHET verder in de toekomst is gelegen. Dit terwijl er in die situaties ook sprake dient te zijn van een correctie voor het erfpachteffect zoals besproken in paragraaf 2.3. Dit brengt met zich mee dat de schattingsonzekerheid bij taxaties van erfpachtrechten relatief groot is in vergelijking tot de taxatie van vol eigendom. Bij vooruitbetaalde eeuwigdurende erfpacht is het niet meer noodzakelijk te corrigeren voor het erfpachteffect. In geval van canonbetaling kan het erfpachteffect beter geschat worden, doordat de canonreeks beter te voorspellen is. Als gevolg hiervan neemt, naar verwachting, de schattingsonzekerheid in de taxatie van erfpachtrechten af.

Op basis van het voorgaande is het mogelijk dat een vooruitbetaling van de canon niet volledig tot uiting zal komen in een verhoging van de marktwaarde van het erfpachtrecht (Stelling 4 expertmeeting, zie bijlage 1). Experts zeggen hierover het volgende. De vastgoedmarkt houdt onvoldoende rekening met erfpacht. Hiermee wordt het beeld dat Ware (2008) schetst bevestigd. Circa 10 jaar voor het einde tijdvak wordt dit zichtbaar. Zeker onder de huidige marktomstandigheden speelt erfpacht niet of nauwelijks een rol in de prijsvorming van vastgoed. De experts geven dan ook aan dat een 'afkoopsom' naar verwachting niet zal leiden tot een navenante waardestijging van het erfpachtrecht.

Onder een voortdurend stelsel komt de grondwaardevermeerdering toe aan de gemeenschap (lees de gemeente). Instrumenten hiervoor zijn de canonherziening einde tijdvak (CHET) of de canonherziening als gevolg van een wijziging van het gebruik of de bebouwing. Als gevolg van het feit dat de canonherziening einde tijdvak komt te vervallen na een conversie wijzigt ook de begunstigde van de grondwaardevermeerdering. De grondwaardestijging-/daling komt, bij eeuwigdurende erfpacht, duurzaam ten goede van de erfpachter. De AB 2016 beschikt wel over een herzieningsmogelijkheid zodra het gebruik of de bebouwing wijzigt. Vanwege het feit dat de waardevermeerdering van de grond volledig ten goede komt aan de erfpachter kan dit een positief effect hebben op de waardeontwikkeling van het recht. Toch is dit argument voor erfpachters ten dele juist: immers de waardecomponent grond is na een conversie (waarbij de canon vooruitbetaald is) irrelevant geworden. Dit heeft de maken met de eerder beschreven onverbreekelijkheid van grond en opstal. Waardestijging of -daling is niet toe te schrijven aan één van deze componenten. Uitsluitend de waardestijging-/daling van het recht van erfpacht is in die situatie relevant voor de erfpachter.

Financierbaarheid erfpachtrecht

De financierbaarheid van een mogelijke conversieprijs speelt een belangrijke rol. De verstrekking van hypothecaire geldleningen hangt nauw samen met het vorige punt: de waardering van erfpachtrechten.

Erfpachtrechten met een relatief korte resterende looptijd zijn minder goed te (her)financieren.

Aan experts is de volgende stelling voorgelegd: "Een conversie van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht verbetert de financierbaarheid" (Stelling 5 expertmeeting, zie bijlage 1). De experts zijn van mening dat als gevolg van de afname van de financiële onzekerheid neemt de courantheid van vastgoedobjecten op eeuwigdurende

erfpacht toe ten opzichte van objecten waarvan de voortdurende erfpacht met een relatief kort resterend tijdvak (<10-15 jaar). Deze objecten zijn na een conversie, naar verwachting, makkelijker te financieren en te verhandelen. Hiermee wordt een verruiming van de financieringsmogelijkheden bedoeld. De mate waarin de conversieprijs in de vorm van 'afkoop' gefinancierd kan worden met vreemd vermogen is medebepalend in de conversiekeuze. Dit zal vooral beïnvloedt worden door huidige vermogenspositie van de erfpachter en de wijze waarop de huidige vastgoedfinanciering is opgebouwd. Een van de experts geeft desgevraagd aan dat het mogelijk is een deel van de conversieprijs te financieren. Wel wordt gekeken naar de waarde en de bestendigheid van de kasstromen. De verdien capaciteit van het vastgoed is daarbij mogelijk belangrijker dan de waarde van het vastgoed. Ook wordt gekeken naar de looptijd van de lening versus de resterende looptijd van het tijdvak. De financiële ratio die banken hiervoor gebruiken zijn de Loan-to-Value (LtV) en de Debt-Service Coverage Ratio (DSCR). Het verschil in de huidige situatie en de situatie na conversie zijn daarbij doorslaggevend. Een conversie kan mogelijk een verruiming van de beleningsmogelijkheden betekenen. Ter illustratie als de huidige marktwaarde 100 en de LtV-ratio 60% bedraagt en de waarde stijging als gevolg van de conversie is 20% resulteert dit in een extra leenfaciliteit van 12. Dit punt kent derhalve een sterke samenhang met het hiervoor besproken te verwachten waardeverschil als gevolg van de conversie.

4.4.3 CONVERSIEPRIJS

Erfpachters die in aanmerking komen voor de overstapregeling kunnen, na invoering, kiezen uit de volgende drie opties: (i) Conversie tussentijds, eeuwigdurend (AB 2016), (ii) Conversie einde tijdvak, eeuwigdurend (AB 2016) of (iii) Geen conversie, opvolgend tijdvak voortdurend (AB 2000).

De implicaties van deze drie opties kunnen vanuit het perspectief van de erfpachter worden doorgerekend aan de hand van de door de gemeente Amsterdam gestelde kaders van de beoogde overstapregeling. Door rekening te houden met de financiële aspecten van de huidige en de nieuwe erfpachtsituatie kan vanuit het perspectief van de erfpachter een conversiemogelijkheid worden geanalyseerd. Vanuit het perspectief van de erfpachter gaat het om de contante waarde van de canonverplichting en/of de afkoopsom einde tijdvak in geval van conversie en in geval van een opvolgend tijdvak. Daarbij staat de vergelijkbaarheid van het erfpachtrecht in de twee situaties, voor en ná een conversie, en op twee momenten, tussentijds of einde tijdvak, centraal. De conversieprijs die betaald moet worden voor de tussentijdse conversie dient te worden afgezet tegen de mogelijkheid te converteren per einde tijdvak (optie 2) of te kiezen voor nieuw tijdvak onder een voortdurend recht (optie 3). Resultaat is een vergelijking tussen de drie keuzeopties. De optimale investeringsbeslissing kan worden afgeleid uit een analyse van deze opties. Daarbij dient de scope te worden beperkt tot die zaken die een rol spelen bij de beoordeling van een conversiemogelijkheid: Welke investering is nodig voor de (tussentijdse) conversie? Die vraag staat in deze paragraaf centraal. Voor alle niet-woning bestemmingen (kantoren, bedrijfsruimte, etc.) heeft de (bestaande) erfpachter de keuze tussen canonbetaling en afkoop. Een overstap vraagt derhalve niet in alle gevallen om een directe investering (de afkoop). Wel kan een overstap naar canon betalende eeuwigdurende erfpacht worden uitgedrukt als financiële verplichting die wordt aangegaan door de erfpachter.

Aan de hand van een voorbeeld erfpachtsituatie worden de eergenoemde drie opties hieronder nader uitgewerkt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat een onder optie 1 vooruitbetaalde canon de enige optie is die ten allen tijde een zekere uitkomst heeft. Voor een conversie onder optie 1 waarbij canon betaald wordt is de feitelijke inflatie tot einde tijdvak de enige onzekerheid. De opties 2 en 3 zijn schattingen die een onzekere uitkomst hebben (risico). Immers de grondwaarde en de rentestand op een later tijdstip zijn niet op voorhand bekend. De onder optie 1 verkregen waarden dienen te worden afgezet tegen optie 2 (conversie einde tijdvak) en optie 3 (geen conversie, opvolgend tijdvak voortdurend (50 jaar)). Het ramen van de meest waarschijnlijke uitkomst van deze opties is nodig om een vergelijking te maken tussen de verschillende opties.

Verondersteld wordt een erfpachtrecht onder de AB 1966 dat in aanmerking komt voor de overstapregeling. De canon is vooruitbetaald en er resterende duur van het tijdvak (n) bedraagt 10 jaar. Verondersteld wordt dat de erfpachter haar financiële verplichtingen thans contant maakt tegen een discontovoet van 6%. De erfpachter verwacht een gemiddelde inflatie (i) van 2%. De erfpachtgrondwaarde (EPGW) bedraagt 100. In onderstaande voorbeeldberekeningen wordt voorts gebruik gemaakt van de parameters zoals die in paragraaf 4.1 zijn toegelicht. Zoals eerder genoemd is de discontovoet (d) van de gemeente thans 4,5% en is de groeivoet van de grond (g) gesteld op 2,25%. Deze parameters van de gemeente Amsterdam (bloot eigenaar) zijn overeenkomstig de overstapregeling en aanvullend beleid. Bij de berekening is gemakshalve uitgegaan van prenumerando canonbetalingen op jaarbasis. Hier worden de drie eerdergenoemde opties beschreven:

1. Conversie tussentijds, eeuwigdurend (AB 2016);
2. Conversie einde tijdvak, eeuwigdurend (AB 2016);
3. Geen conversie, opvolgend tijdvak voortdurend (AB 2000).

Sub-optie a gaat uit van vooruitbetalen van de canon (afkoop) en sub-optie b van jaarlijkse canonbetaling.

Optie 1: Conversie tussentijds, eeuwigdurend (AB 2016)

De tussentijdse conversie is een continue reeks van beslismomenten die zich voordoet tot de canonherziening einde tijdvak. Deze mogelijkheid kan op elk tijdstip worden berekend (zie Tabel 8):

- a) De conversieprijs in geval van het vooruitbetalen van de canon wordt als volgt berekend. De conversieprijs (p) wordt berekend aan de hand van de formule: $p = EPGW \cdot (1 + g)^n / (1 + d)^n$. Dit resulteert in de volgende vergelijking: $80 \approx 100 \cdot (1 + 2,25\%)^{10} / (1 + 4,5\%)^{10}$. De conversieprijs bedraagt derhalve 80.
- b) De erfpachter kan ook kiezen voor een tussentijdse conversie waarbij vanaf einde tijdvak een eeuwigdurende canon betaald gaat worden. Het op basis van de huidige discontovoet van de gemeente geldende canonpercentage is $\approx 2,39\%$. De canon (c) op basis van de veronderstelde erfpachtgrondwaarde bedraagt 2,39. Deze canon wordt jaarlijks aangepast op basis van de daadwerkelijke inflatie (CPI). De verwachting is dat de tot einde tijdvak geïndexeerde canon derhalve 2,9 bedraagt ($2,39 \cdot (1 + 2\%)^{10} \approx 2,9$). De contante waarde van deze canonverplichting einde tijdvak ($t=10$) wordt geschat op 77. Op $t=0$ vertegenwoordigt deze canonverplichting een contante waarde van 43. Dit rekenvoorbeeld, op basis van op dit marktmoment niet onrealistische parameters, toont aan dat jaarlijks canon betalen ‘goedkoper’ is dan vooruitbetalen.

Tabel 8 Berekeningsresultaten optie 1: Tussentijdse conversie ($t=0$), eeuwigdurend (AB 2016)

Optie	CW $t=0$	CW canon einde tijdvak ¹ $t=10,0$	Nominaal bedrag einde tijdvak $t=10,0$
1. Conversie tussentijds ($t=0$), eeuwigdurend (AB 2016)			
1.a Vooruitbetaling opvolgend tijdvak	80		125
Vooruitbetaling huidig tijdvak	0		
Totaal (conversieprijs)	80		
1.b Canon opvolgend tijdvak	43	77	2,9
Canon huidig tijdvak	0		
Totaal	43		

Optie 2: Conversie einde tijdvak, eeuwigdurend (AB 2016)

Indien de erfpachter niet zou kiezen voor een tussentijdse conversie (optie 1) is het mogelijk de keuze uit te stellen tot uiterlijk einde tijdvak. Nog specifiek: het moment dat de CHET plaatsvindt conform de op het voortdurende recht van toepassing zijnde AB. Overstappen is uiterlijk mogelijk tot op dat moment. Om te kunnen beoordelen of dit gunstiger zou kunnen uitpakken voor de erfpachter dient een schatting te worden gemaakt van de erfpachtgrondwaarde op dat moment. De CHET van een recht onder de AB 1966 vindt plaats 4 jaar voor einde

tijdvak. Onder de AB 1994 en AB 2000 is dit moment 3 jaar voor einde tijdvak. Resteert in het geschetste voorbeeld van maximaal 6 jaar. Hoewel in een relatief korte periode veel kan gebeuren kan er wel een inschatting gemaakt worden over hoe de markt zich zal bewegen. Het beoordelen van deze optie lijkt in veel opzichten op een scenarioanalyse. Naarmate de periode tot de canonherziening afneemt, neemt de schattingsonzekerheid af. Dit resulteert in de volgende resultaten (zie tevens Tabel 9):

- a) Ter illustratie zijn in de resultaten weergegeven op basis van een groeivoet van de grondwaardecomponent van 2% per jaar. De contante waarde op t=0 van de conversieprijs einde tijdvak (optie 2.a) wordt geraamd op 63.
- b) Op basis van een minimaal en maximaal canonpercentage van respectievelijk van 2,39% en 4,23% en de onder optie 2.a geschatte grondwaarde CHET wordt de canon geschat op minimaal 2,7 en maximaal 4,8. De contante waarde van de canonverplichting bedraagt op t=0 respectievelijk 40 en 70.

Tabel 9 Berekeningsresultaten optie 2: Conversie einde tijdvak, eeuwigdurend (AB 2016)

Optie	CW		CW canon einde tijdvak ¹		Nominiaal bedrag einde tijdvak	
	t=0	t=10,0	t=10,0	t=10,0	t=10,0	t=10,0
2. Conversie einde tijdvak, eeuwigdurend (AB 2016)						
2.a Vooruitbetaling opvolgend tijdvak	63					113
Canon huidig tijdvak	0					
Totaal	63					
2.b <i>Canonpercentage eeuwigdurend (AB 2016)</i>					2,39%	- 4,23%
Canon opvolgend tijdvak	40	- 70	71	- 126	2,7	- 4,8
Canon huidig tijdvak	0	- 0				
Totaal	40	- 70				

Deze analyse voor deze optie kan uitgebreid worden met een scenarioanalyse waarbij de grondwaarde stijging in een positief en negatief scenario wordt doorgerekend. Hierdoor ontstaat een bandbreedte op basis waarvan men de risico's kan inschatten van de optie om einde tijdvak te converteren. In de berekeningssystematiek van de gemeente onder optie 1 stijgt de grondwaarde tot einde tijdvak met $\approx 25\%$ bij een fictieve groeivoet van 2,25% per jaar en een resterend tijdvak van 10 jaar. De CHET ligt in het voorbeeld 4 jaar voor einde tijdvak. Dit houdt in dat de grondwaarde gemiddeld circa 3,8% per jaar mag stijgen $(1,0225^{(10-4)} - 1)$. Onder deze conditie is de conversieprijs einde tijdvak gelijk aan de fictief berekende grondwaarde einde tijdvak onder optie 1.a.

Optie 3: Geen conversie, opvolgend tijdvak voortdurend (AB 2000)

Indien de erfpachter niet zou kiezen voor een tussentijdse conversie (optie 1) is het mogelijk de keuze uit te stellen tot uiterlijk einde tijdvak.

- a) De afkoopsom van een tijdvak van 50 jaar staat gelijk aan de contante waarde van de canon. Afhankelijk van de discontovoet van de gemeente bedraagt de afkoopsom¹⁴ voor een opvolgend tijdvak ongeveer 73-83% van de erfpachtgrondwaarde. De contante waarde op t=0 van deze afkoopsom einde tijdvak wordt geschat binnen een bandbreedte van 36 tot 56.
- b) Het canonpercentage voor de CHET is afhankelijk van de rente op de 5 langstlopende staatsleningen. Dit onder de voorwaarde dat, naar verwachting per 1 juli 2017, een minimum canonpercentage van 3% geldt (zoals beschreven in paragraaf 4.3.3). Het maximum canonpercentage is geraamd op basis van het maximale canonpercentage dat zich heeft voorgedaan in de afgelopen 10 jaar: 4,7%. Grote voordeel van deze optie is de

¹⁴ De afkoopsom canonherziening einde tijdvak wordt berekend aan de hand van de volgende formule: $AT = C \cdot f \cdot (1 - (1+i)^t / (1+d)^t) / ((1+i) / (1+d)) \cdot J$. Waarbij geldt AT als afkoopsom, f de correctiefactor voor afwijkende canonindexering (voor de AB 2000 geldt f=1), C als canon, i als de inflatie 2% minus 100 basispunten, d als discontovoet, en J als de correctiefactor voor canonbetaling in halfjaarlijkse termijnen. $J = 0,5 + 0,5 / (1+d)^{0,5}$. J staat hiermee gelijk aan $\approx 0,99$. (Conform bijlage 11 'Afkoopinstructie' van de overstapregeling en op basis van navraag bij de Bureau Erfpacht, Gemeente Amsterdam.)

reductie van 100 basispunten op de inflatie in geval van canonbetaling. In Tabel 10 zijn de schattingsresultaten weergegeven op basis van de onder optie 2.a geschatte bandbreedte wat betreft de grondwaarde bij CHET. Ander bijkomend voordeel is dat voor het vaststellen van de grondwaarde en het canonpercentage een beroep gedaan kan worden op een drieskundigen taxatie.

Tabel 10 Berekeningsresultaten optie 3: Geen conversie, opvolgend tijdvak voortdurend (AB 2000)

Optie	CW		CW canon einde tijdvak ¹		Nominiaal bedrag einde tijdvak	
	t=0		t=10,0		t=10,0	
3. Geen conversie, opvolgend tijdvak voortdurend (AB 2000)						
3.a <i>Discontovoet (dBE)</i>					4,50%	- 6,50%
Vooruitbetaling opvolgend tijdvak	46	-	52		82	- 94
Canon huidig tijdvak	0	-	0			
Totaal	46	-	52			
3.b <i>Canonpercentage voortdurend CHET (AB 2000)</i>					3,00%	- 4,70%
Canon opvolgend tijdvak	36	-	56	64	-	101
Canon huidig tijdvak	0	-	0		3,4	- 5,3
Totaal	36	-	56			

Resumé

Een beoordeling van de drie opties leidt tot het volgende inzicht in enkele rekenkundige relaties:

- Naarmate de discontovoet van de belegger toeneemt, neemt het verschil tussen een conversie tussentijds of einde tijdvak (opties 1 en 2) en een opvolgend tijdvak (optie 3) van 50 jaar af.
- Naarmate de discontovoet van de belegger daalt en mogelijk zelfs onder de discontovoet van de gemeente komt wordt een conversie tussentijds of einde tijdvak (opties 1 en 2) aantrekkelijker.
- De conversie eeuwigdurend is afhankelijk van de discontovoet van de erfpachter en op basis van de in het rekenvoorbeeld gekozen parameters aanzienlijk duurder dan een opvolgend voortdurend tijdvak van 50 jaar.
- In de theorie zou het verschil tussen (i) de contante waarde van de voortdurende canonverplichting (huidig beleid) inclusief de resterende canon van het huidige tijdvak (in het voorbeeld gemiddeld 45,7) en (ii) het bedrag in geval van vooruitbetaling van de eeuwigdurende canonverplichting inclusief de resterende canon van het huidige tijdvak (in het voorbeeld 80,4) zou minimaal te worden gecompenseerd in de marktwaarde van het vastgoed ná conversie. Dit geldt uitsluitend indien de markt volledig rekening houdt met het erfpachtheffect. Hiervoor is geconstateerd dat de markt hier echter onvoldoende rekening mee houdt.
- Over het keuzemoment kan het volgende in zijn algemeenheid worden gezegd. Dikwijls ligt de discontovoet waartegen erfpachters (eigenaar-gebruikers of beleggers) financiële verplichtingen contant maken hoger dan die van de bloot eigenaar. Dit komt voort uit de verschillen in het risicoprofiel van de componenten grond en opstal, alsmede de toegang tot krediet tegen een minder gunstige voorwaarde voor de pachter. Uitzonderingen daargelaten is het vrijwel altijd 'goedkoper' om niet te kiezen voor een tussentijdse overstap. Indien er geen verschil bestaat in de discontovoet die erfpachter en bloot eigenaar hanteren zijn deze bedragen gelijk.
- Voor optie 1 (conversie tussentijds) geldt dat zolang de risicovrije-rente laag is/blijft, is een tussentijdse overstap in combinatie met canonbetaling interessant. Voor optie 1 geldt tevens dat indien de risicovrije-rente oploopt een tussentijdse overstap in combinatie met vooruitbetaling interessant wordt.
- Voor optie 2.a, 2.b, 3.a en 3.b geldt dat de erfpachter afhankelijk is van de waardestijging van de grondcomponent tot einde tijdvak en de stand van de reële rente op dat moment. Deze wordt beïnvloedt

door enerzijds de ontwikkeling van de rendementen en de huurprijzen van nieuw vervaardigd vastgoed en anderzijds de ontwikkeling van de bouwkosten tot canonherziening einde tijdvak.

- In het model kunnen een drietal risico's worden geïdentificeerd die de conversieprijs op een later tijdstip beïnvloeden: inflatierisico, grondwaardestijging en een renterisico.

4.4.4 CONVERSIEKEUZE

Beantwoording van de vraag: wat is de prijs van een conversie (kosten) en wat krijgt de erfpachter daarvoor (baten)?, vormt het vertrekpunt van de keuze om wel of niet te converteren naar eeuwigdurende erfpacht. Deze keuze toont veel overeenkomsten met het maken van een investeringsbeslissing. Indien redelijkerwijs verwacht mag of kan worden dat overstappen op een later moment (rekening houdende met de tijdswaarde van geld) duurder is, heeft een directe overstap vanuit financieel perspectief de voorkeur en vice versa. Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht is uitsluitend gerechtvaardigd indien de investering die daarvoor benodigd is opweegt tegen de baten.

De uiteindelijke conversiekeuze is drieledig: (i) wel of niet overstappen, (ii) tussentijds of einde tijdvak en (iii) canonbetaling of vooruitbetaling van de canon. Om tot een goede keuze te komen vormen de uitkomsten van een kosten-batenanalyse, zoals in de paragrafen 4.4.1 tot en met 4.4.3 besproken, het vertrekpunt. Door de conversieprijs af te zetten tegen de baten kan een goede vergelijking gemaakt worden tussen de diverse opties. Zie Tabel 11. Doorslaggevend zijn de verschillen (Δ) in waarde, lasten en financierbaarheid tussen de drie opties in relatie tot de prijs van een optie.

Tabel 11 Beoordelingskader: kosten-batenanalyse

Kosten	Baten
Conversieprijs of CW canonverplichting	Δ Waarde
Additionele conversiekosten	Δ Lasten
	Δ Financierbaarheid

Op basis van een rationale keuzebenadering kiezen erfpachters voor de meest optimale keuze. Hierbij geldt vervolgens dat erfpachters uitsluitend zullen kiezen voor een conversie indien de waarde van de baten groter of gelijk is aan de conversieprijs. Tevens geldt dat indien de verschillen in de baten van de verschillende opties gering is erfpachters kiezen voor de voor hun situatie meest optimale optie. Belangrijk hierbij is dat alle relevante informatie beschikbaar, juist en volledig is. De rationale keuze om wel of niet overstappen heeft derhalve te maken met de (financiële) voordelen die een eeuwigdurend erfpachtrecht met zich meebrengt en is gebaseerd op zuiver financiële argumenten. De preferenties van de erfpachter zijn derhalve medebepalend voor de te maken keuze en kunnen ook door niet-financiële argumenten geleid worden. Daarnaast speelt de financiële positie van de erfpachter een rol, oftewel beschikt deze over voldoende financiële middelen of toegang tot vreemd vermogen. Tabel 12 geeft de uitkomsten weer van de drie opties uit het fictieve rekenvoorbeeld uit paragraaf 4.4.3.

Tabel 12 Uitkomsten rekenvoorbeeld

Opties	Optie a		Optie b	
	vooruitbetaling		canonbetalend	
	CW t=0		CW t=0	
1. Conversie tussentijds (t=0), eeuwigdurend (AB 2016)	80		43	
2. Conversie einde tijdvak, eeuwigdurend (AB 2016)	63		40	- 70
3. Geen conversie, opvolgend tijdvak voortdurend (AB 2000)	46	- 52	36	- 56

De keuze om wel of niet te converteren is een continue reeks van beslismomenten die zich voordoet tot het moment CHET. Bij CHET ontstaat duidelijkheid wat betreft de opties 2 en 3. Immers de gemeente doet twee aanbiedingen die door de erfpachter goed vergeleken kunnen worden. Bij het niet converteren bij een CHET volgt automatisch een nieuw tijdvak waarbij de meest recente algemene bepalingen (AB 2000) van toepassing worden verklaard.

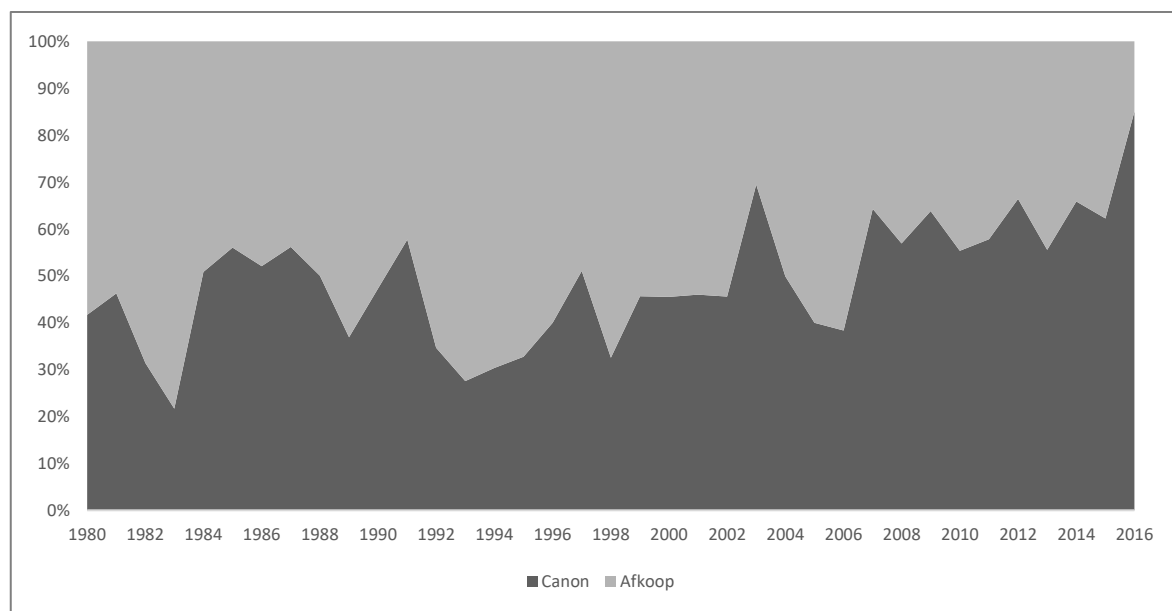
Indien men niet tussentijds overstapt en de conversiekeuze op een later tijdstip nogmaals wil beoordelen is de erfpachter afhankelijk van (i) de ontwikkeling van de erfpachtgrondwaarde (lees ontwikkeling vastgoedprijzen en bouwkosten) en (ii) de ontwikkeling van de discontovoet van de gemeente (lees ontwikkeling reële rente). De verwachtingen van de erfpachter ten aanzien van de korte termijnontwikkeling van deze variabelen is daarin medebepalend voor een tussentijdse conversiekeuze. Verwacht men dat de conversieprijs op een later tijdstip lager kan liggen dan besluit men de keuze uit te stellen. Wat betreft het keuzemoment van een conversie dient rekening te worden gehouden met de volgende niet-beheersbare externe factoren. Het betreffen hier externe factoren die zowel de conversiekeuze als de conversieprijs op een later tijdstip beïnvloeden:

- Marktonwikkeling: Bij een conversie dient de erfpachter rekening te houden met het marktmomentum of het algehele marktsentiment. Is er sprake van opgaande, dalende of stabiliserende marktomstandigheden? Immers de vastgoedprijzen bewegen sterk mee met marktcycli. Vastgoed reageert vertraagd op de conjunctuurbewegingen. Indien sprake is van een stabiliserende/opgaande marktomstandigheden zal men eerder geneigd zijn te opteren voor een tussentijdse conversie. Indien sprake is van een stabiliserende/neergaande markt zal men eerder geneigd zijn een conversie uit te stellen. Dit punt heeft een sterke relatie met de verwachte waardeontwikkeling. De marktwaarde van nieuw vervaardigd vastgoed wordt sterk bepaald door de ontwikkeling van markthuren enerzijds en de ontwikkeling van de vastgoedrendementen anderzijds. De marktonwikkelingen hebben verreweg de grootste impact op de uitkomst van de residuele grondwaarde.
- Bouwkostenontwikkeling: De residuele grondwaardeberekening op een later tijdstip is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van de bouwkosten.
- Renteontwikkeling: Het canonpercentage op een later tijdstip wordt afgeleid uit de discontovoet. Zoals we hebben gezien is de hoogte van de discontovoet afhankelijk van de ontwikkeling van de risico-vrije rente.
- Politieke onzekerheid (onvoorspelbaarheid van beleid): het is gebleken dat ten aanzien van het erfpachtbeleid het college B&W beschikt over een grote mate van wijzigingsbevoegdheden. Dit kan mede van invloed zijn voor een conversiekeuze naar eeuwigdurende erfpacht.

De erfpachter dient zowel bij conversie als bij een CHET te kiezen voor canonbetaling of vooruitbetaling van de canon. In het door de gemeente Amsterdam vastgestelde grondprijnsbeleid 2016 (Gemeente Amsterdam, 2016) voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht is opgenomen dat uitsluitend woningeigenaren kunnen kiezen uit de betalingsopties: canonbetaling of afkoop. Bij nieuwe gronduitgifte onder de AB 2016 hebben erfpachters voor alle niet woonbestemmingen geen keuze en is eeuwigdurende afkoop verplicht gesteld. Bestaande erfpachters hebben echter de mogelijkheid om te kiezen tussen twee betalingsvarianten: jaarlijkse canonbetaling of vooruitbetaling van de canon (afkoop).

In de eerste plaats wordt de keuze om jaarlijks canon te betalen of de canon vooruit te betalen bepaald of de erfpachter beschikt over voldoende eigen middelen en/of toegang tot financiering heeft. Ontbreekt voldoende eigen en/of vreemd vermogen dan is 'afkopen' hoe dan ook uitgesloten. In de tweede plaats is bepalend welke optie vanuit het perspectief van de erfpachter het meest voordelig is. De voordeligste optie is de optie met de laagste contante waarde. Dit wordt bepaald door de rendementseis van de erfpachter. In de derde plaats wordt de keuze bepaald in welke mate een 'afkoopsom' bijdraagt aan de (markt)waarde van het vastgoedobject.

In Figuur 9 is de verhouding tussen jaarlijkse canonbetaling of vooruitbetaling binnen de commercieel vastgoed over de periode 1980-2016 weergegeven. Hieruit blijkt dat het aandeel dat jaarlijks canon betaald sterk is toegenomen. In 2016 koos 85% van de erfpachters voor canonbetaling bij aanvang van een nieuw tijdvak. Erfpachters hebben, (mogelijk) vanwege de lage canonpercentages als gevolg van de rentestand, een duidelijke voorkeur voor jaarlijks canon betalen in plaats van deze direct vooruit te betalen.



Opmerking. Gegevens afkomstig uit HERMES

Figuur 9 Verhouding jaarlijkse canonbetaling of vooruitbetaling onderzoekspopulatie (1980-2016)

4.5 CASESTUDIE

Een niet nader te noemen institutionele belegger is eigenaar van een kantoorobject gelegen aan de rand van de Amsterdamse Zuidas. Het object omvat circa 30.000 m² BVO kantoorruimte en ruim 450 parkeerplaatsen. Op het erfpachtrecht is de AB 1966 van toepassing. Het recht heeft een resterend tijdvak van 7,5 jaar. De canon voor het huidige tijdvak is vooruitbetaald. Het erfpachtrecht komt hiermee in aanmerking voor de overstapregeling. Als gevolg van een renovatie en uitbreiding in 2016 heeft een canonherziening plaatsgevonden conform Art. 3 lid 6 van de AB 1966. Bij een wijziging van de canon conform Art 3 lid 6 AB 1966 is geen vaststelling van de grondwaarde en canon door deskundigen mogelijk. De gemeente heeft, ten behoeve van deze herziening, de grondwaarde bepaald aan de hand van genormeerde eenheidsprijzen.

Onafhankelijke taxateurs hebben per waardepeildatum 31 december 2016 de marktwaarde van het recht van erfpacht vastgesteld. Op verzoek van de eigenaar zijn alle financiële gegevens geanonimiseerd. Om die reden is de marktwaarde (kosten koper) van het erfpachtrecht per waardepeildatum is gelijk gesteld aan het indexcijfer 100. Alle bedragen in deze analyse zijn uitgedrukt als indexcijfer ten opzichte van deze waarde en met uitzondering van de canonbedragen afgerond op hele getallen. De gemeente heeft ten behoeve van de canonherziening de waarde van de grondcomponent voor depreciatie vastgesteld op 68.

Op basis van deze gegevens is een kostenanalyse gemaakt van de conversieprijs die kan worden afgezet tegen optie 3 (geen conversie, opvolgend tijdvak 50 jaar). De resultaten van deze kostenanalyse zijn in onderstaande Tabel 13 weergegeven. Om de werking van het model te illustreren zijn de volgende parameters en veronderstellingen gehanteerd:

- De discontovoet van de erfpachter is fictief gesteld op 6%;

- Betalingskeuze opvolgend tijdvak onder de AB 2000: jaarlijks geïndexeerde canon.
- De erfpachter verwacht dat de waarde van de grondcomponent tot CHET jaarlijks 2% toeneemt;
- Na depreciatie op basis van de huidige depreciatiefactor (0,75) bedraagt de waarde van de grondcomponent 51. Gemakshalve is het uitgangspunt dat de nieuwe methodiek niet zal leiden tot een hogere residuele grondwaarde. Hetgeen overigens in de praktijk wel het geval zou kunnen zijn. De erfpachtgrondwaarde (EPGW) wordt gelijk gesteld aan 51.

Tabel 13 Kostenanalyse conversie casestudie

Opties	Optie a		Optie b	
	vooruitbetaling		canonbetalend	
	CW t=0		CW t=0	
1. Conversie tussentijds (t=0), eeuwigdurend (AB 2016)	44		24	
2. Conversie einde tijdvak, eeuwigdurend (AB 2016)	35		22	- 40
3. Geen conversie, opvolgend tijdvak voortdurend (AB 2000)	26	- 30	20	- 32

De uitkomsten van de verschillende opties en betalingswijze worden hierna toegelicht aan de hand van de in paragraaf 4.4.3 toegelichte methodiek. Voor de gedetailleerde berekening en de overige gehanteerde parameters wordt verwezen naar Bijlage 2: Uitwerking casestudie.

Optie 1: Conversie tussentijds, eeuwigdurend (AB 2016)

- De EPGW wordt tot geïndexeerd met een groeivoet van 2,25%. De vooruitbetaling van het eeuwigdurende tijdvak is gelijk aan de contante waarde van de EPGW op $t=7,5$. De conversieprijs voor een tussentijdse overstap in combinatie met vooruitbetaling van de canon bedraagt 44.
- De erfpachter heeft ook de mogelijkheid te kiezen voor een eeuwigdurende canon. Tussentijds overstappen in combinatie met een jaarlijkse canonbetaling vanaf einde tijdvak resulteert in een fictieve canon op $t=0$ van 1,2. Deze canon wordt tot einde huidige tijdvak geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI). In de berekening verondersteld op 2%. De verwachte canon op $t=7,5$ bedraagt circa 1,4. De contante waarde op $t=0$ van deze canonverplichting bedraagt 24. In deze optie vormt de inflatieontwikkeling tot einde tijdvak en de inflatie gedurende eeuwigdurende tijdvak het enige risico.

Optie 2: Conversie einde tijdvak, eeuwigdurend (AB 2016)

- De conversieprijs einde tijdvak is gelijk aan de erfpachtgrondwaarde bij CHET op $t=3,5$. De CHET vindt bij een AB 1966 plaats 4 jaar voor einde tijdvak. Om deze conversieprijs te schatten moet voor de mogelijke grondwaardeontwikkeling tot CHET een aanname worden gedaan. Op basis van een verwachte groeivoet van de waarde van de grondcomponent van 2% per jaar tot CHET kan deze grondwaarde op worden geraamd op 55. De contante waarde van deze optie op $t=0$ wordt geraamd op 35.
- De erfpachter heeft einde tijdvak ook de mogelijkheid te kiezen voor een eeuwigdurend te betalen canon. Het canonpercentage is, zoals beschreven in paragraaf 4.3.3, afhankelijk van de ontwikkeling van de reële rente (risicovrije rente minus inflatie). Het canonpercentage op elk tijdstip bedraagt minimaal 2,39% en maximaal 4,23%. Op basis van de onder optie 2.a geschatte grondwaarde wordt de canon geraamd op minimaal 1,1 en maximaal 2,5. De contante waarde van deze canonverplichting op $t=0$ wordt geraamd binnen een bandbreedte van 22 tot 40.

De hoogte van de conversieprijs in optie 2 is afhankelijk van enerzijds de ontwikkeling (i) de grondwaarde van nieuw vervaardigd vastgoed bij CHET en (ii) het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht bij CHET.

Optie 3: Geen conversie, opvolgend tijdvak voortdurend (AB 2000)

- a) Het vooruitbetalen van de canon voor een opvolgend tijdvak van 50 jaar, waarbij de AB 2000 worden aangezegd, staat gelijk aan de contante waarde van die canon. Het vooruitbetalen van de onder optie b berekende minimale en maximale canon op het moment CHET wordt geraamd binnen een bandbreedte van 40 tot 46 (respectievelijk 72% en 83% van de EPGW). De contante waarde van deze optie op $t=0$ wordt geraamd binnen een bandbreedte van 26 tot 30.
- b) Het canonpercentage voor de CHET (AB 2000) is afhankelijk van de rente op de 5 langstlopende staatsleningen. Dit onder de voorwaarde dat, naar verwachting per 1 juli 2017, een minimum canonpercentage van 3% geldt (zie hiervoor in paragraaf 4.3.3). Het maximum canonpercentage is geraamd op basis van het maximale canonpercentage dat zich heeft voorgedaan in de afgelopen 10 jaar, te weten 4,7%. Op basis van de onder optie 2.a geschatte grondwaarde in combinatie met dit minimale en maximale canonpercentage wordt de canon geraamd op minimaal 1,6 en maximaal 2,6. De contante waarde van deze canonverplichting op $t=0$ wordt geraamd binnen een bandbreedte van 20 tot 32.

Net als optie 2 is deze optie sterk afhankelijk van de conjunctuur en de daarmee samenhangende ontwikkeling van vastgoedprijzen. Het risico van een hoge canon is in deze optie relatief gering. Hiervoor moet de gemiddelde rente op de 5 langstlopende staatsleningen eerst boven de minimumgrens van 3% uitstijgen. Hoewel het voorspellen van de kapitaalmarktrente vrijwel onmogelijk is, is het niet aannemelijk dat dit op korte termijn (0-3 jaar) zal gebeuren.

Conversiekeuze

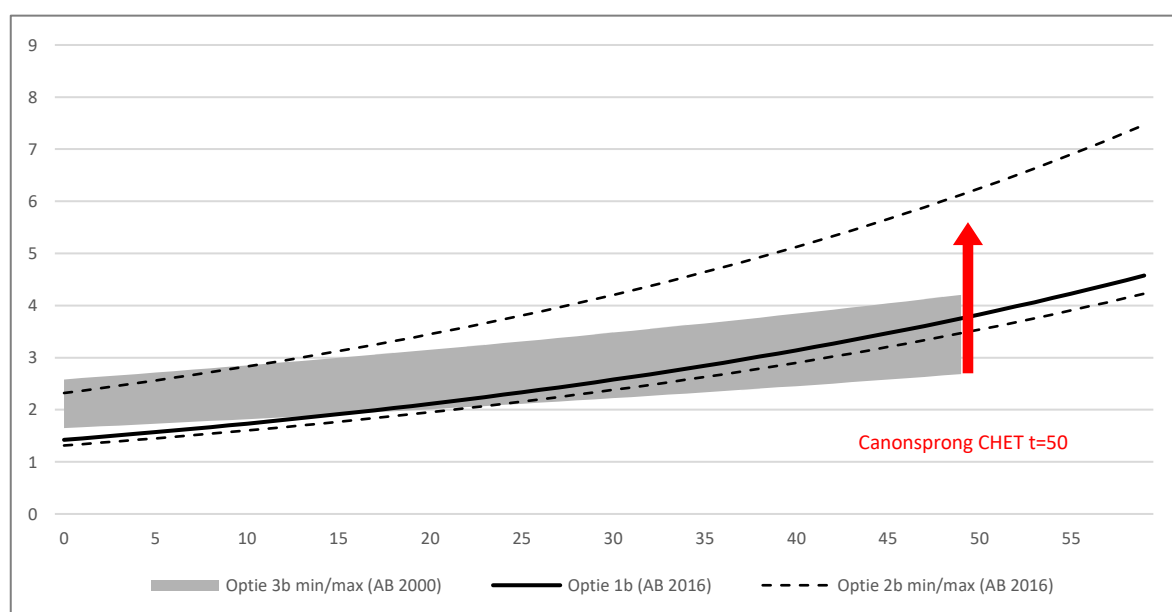
Aan de hand van het beoordelingskader kan de erfpachter een keuze maken tussen de drie opties of de keuze worden uitgesteld tot een later tijdstip. Wat betreft het beslissingstraject kan voorgaande analyse kan op elk moment gemaakt worden tot CHET. Dan komt de tussentijdse conversiemogelijkheid te vervallen (optie 1) en heeft de erfpachter de mogelijkheid te converteren per einde tijdvak naar eeuwigdurende erfpacht of te kiezen voor een opvolgend voortdurend tijdvak van 50 jaar onder de AB 2000. De aspecten waarde en lasten worden hierna besproken. De kosten bestaan uit de conversieprijs of de contante waarde van de canonverplichting. Bij de baten spelen de volgende drie aspecten een rol: (i) waarde erfpachtrecht voor en ná conversie, (ii) de voorspelbaarheid van de lasten (risico) en (iii) de financierbaarheid vormen onder pijlers van het beoordelingskader. Het aspect financierbaarheid (extern) is binnen het beoordelingskader voor deze erfpachter overigens niet relevant. De interne financierbaarheid speelt echter wel een belangrijke rol.

De keuze om te tussentijds te converteren in combinatie met het vooruitbetalen (optie 1.a) is in deze casestudie een dure optie in vergelijking tot de alternatieve opties (converteren per einde tijdvak of helemaal niet converteren). Deels is dit te verklaren door de veronderstelde discontovoet van de erfpachter. Indien deze lager is, worden de verschillen tussen de opties kleiner. Daarnaast wordt de hoogte van de conversieprijs vooral veroorzaakt door de relatief hoge waarde van de grondcomponent alsmede de doorwerking van de grondwaardestijging (2,25% per jaar) tot einde tijdvak die bij conversie voor 100% toekomt aan de gemeente. In de casestudie ligt hierdoor de conversieprijs ruim 18% hoger. Indien de conversieprijs volledig terug dient te komen in de marktwaarde van het eeuwigdurende erfpachtrecht moet dit stijgen naar 144. Hetgeen neerkomt op een minimaal vereiste waardestijging van 44% als gevolg van de conversie naar de AB 2016. Een dergelijke waardestijging lijkt onwaarschijnlijk waardoor kans groot is dat de conversieprijs slechts ten dele zal bijdragen aan een marktwaardestijging. Uiteindelijk is de beleggingswaarde of de marktwaarde van het recht van erfpacht doorslaggevend. De uiteindelijke waardestijging zal beoordeeld moeten worden door een onafhankelijke taxateur of onderbouwd moeten worden op basis van verkooptransacties. Op basis van deze bevindingen verdient het de voorkeur de andere twee opties te overwegen.

De conversieprijs einde tijdvak (optie 2.a) staat gelijk aan de erfpachtgrondwaarde bij CHET. In dit geval (AB 1966) 4 jaar voor einde tijdvak. In vergelijking met optie 1 mag de grondwaarde in optie 2 jaarlijks met maximaal

4,9% per jaar stijgen ($4,9 \approx (1 + 18\%)^{(7,5-4)} - 1$). De conversieprijs einde tijdvak is dan gelijk aan de conversieprijs van optie 1.a. Overigens dit is een gemiste kans van de gemeente: Kiest men voor het in rekening brengen van een grondwaardestijging dan zou de conversieprijs voor een tussentijdse overstap (optie 1.a) beter gelijk getrokken kunnen worden met de CHET. Hierdoor zit er geen verschil in de keuze tussentijds of einde tijdvak. De gemeente zou ook kunnen afzien van het in rekening brengen van een grondwaardestijging, zoals eerder geconstateerd hebben meer gemeenten hiervoor gekozen. Dit doet meer recht aan het feit dat na een conversie de grondwaardestijging duurzaam ten goede komt aan de erfpachter (zie paragraaf 4.4.1).

Binnen elk van de drie opties bestaat de mogelijkheid om jaarlijks canon te betalen in plaats van deze vooruit te betalen. In Figuur 10 is een prognose van het canonverloop van de per optie geraamde canon weergegeven. Voordeel van een opvolgend tijdvak onder de AB 2000 is de demping op de canonindexatie door een reductie van 100 basispunten op de inflatie. Na 50 jaar is er echter opnieuw onzekerheid over de hoogte van de grondwaarde en daarmee de canon van een opvolgend tijdvak. Daarnaast valt op dat de eeuwigdurende canon door de jaarlijkse indexatie sterker toeneemt.



Opmerking. Aanvangscanon overeenkomstig berekening in Bijlage 2. Canonindexatie eeuwigdurend (AB 2016) op basis van jaarlijkse inflatie van 2%. Canonindexatie voortdurend (AB 2000) op basis van inflatie 2% minus 100 basispunten.

Figuur 10 Prognose canonverloop opties 1, 2 en 3

Op basis van voorgaande analyse kan verondersteld worden dat een overstap einde tijdvak (optie 2.a) of een opvolgend tijdvak voortdurend (optie 3) meer kansen biedt op een gunstiger prijs dan optie 1.a. Men is, zoals in paragraaf 4.4.3, beschreven indirect afhankelijk van de conjuncturele ontwikkelingen en direct afhankelijk van de prijsontwikkeling van vastgoed die zich voor kunnen doen tot aan CHET. De marktverwachtingen die de erfpachter heeft zijn mede doorslaggevend in de keuze om wel of niet tussentijds te converteren. Doordat het moment van aanbieding (CHET) bij een recht onder de AB 1966 vier jaar voor einde tijdvak ligt, is deze horizon relatief beperkt. Indien een tussentijdse conversie wel de voorkeur heeft, heeft een jaarlijkse canonbetaling (optie 1.b) de voorkeur ten opzichte van vooruitbetalen (optie 1.a).

4.6 CONCLUSIES

De omvang van de onderzoekspopulatie (commercieel vastgoed) die te zijner tijd in aanmerking komen voor de overstapregeling wordt geschat op circa 10.000 rechten. Deze rechten maken slechts 5% uit van het totaal aantal rechten maar vertegenwoordigen, met ruim 4,3 miljard euro, ruim 40% van de totale geschatte schaduwgrondwaarde. Circa 45% van deze rechten komen gedurende de periode 2017 tot 2037 in aanmerking voor de beoogde overstapregeling. Deze rechten vertegenwoordigen naar schatting een schaduwgrondwaarde van 1,5 miljard euro. Daarmee omvatten ze een substantieel deel van de omvang van het erfpachtstelsel in Amsterdam waar opvallend genoeg relatief weinig aandacht aan is besteed bij het ontwerpen van de overstapregeling.

Wat betreft de wijze waarop de overstapregeling is vormgegeven kan het volgende worden geconcludeerd. De gemeente waardeert de conversie vanuit haar eigen perspectief dat aansluit bij het worth waardeconcept. Een overstap naar eeuwigdurende erfpacht zou mogelijk gemaakt moeten worden vanuit het waardebegrip marktwaarde blote eigendom. De marktwaarde van de blote eigendom van een eeuwigdurende erfpacht met vooruitbetaalde canon is nihil. Afhankelijk van de situatie kan de blote eigendom nog een optie vertegenwoordigen die afhangt van de kans op een uitbreiding van het bouwvolume en/of bestemmingswijziging. Hoewel de gemeente het waardebegrip marktwaarde niet toepast, hanteert zij tot op zekere hoogte wel dezelfde berekeningssystematiek.

De wijze waarop door de gemeente de huidige grondwaardecomponent wordt bepaald is zeer bepalend voor de hoogte van de conversieprijs. Daarbij zijn een aantal kanttekeningen te plaatsen. De gemeente stelt een conversie allereerst onterecht gelijk aan een eerste uitgifte en past daarbij de residuele methode toe. Hierbij is de berekende residuele waarde van de grond een sterk volatiele variabele. De depreciatiefactor van 0,9 (depreciatie 10%) ligt ruimschoots boven wat andere gemeenten hanteren. De onderzochte referentiegemeenten hanteren een depreciatiefactor van 0,55 tot 0,75 (depreciatie 25% tot 45%).

De structurele grondwaardestijging van 2,25% in de conversieberekening doet daarnaast geen recht aan de (erfpacht)situatie. De waarde van grond is volatieler door de hefboomwerking. Daarnaast zou direct na een conversie de grondwaardestijging toe moeten komen aan de erfpachter. Nu moet deze daarop wachten tot einde tijdvak en komt tussentijds de grondwaardestijging toe aan de erfverpachter.

Het beoordelingskader is opgesteld rondom een kosten-batenanalyse: Wat is de prijs van een conversie (kosten) en wat krijgt de erfpachter daarvoor (baten)? De kosten-batenanalyse is daarbij vormgegeven langs een drietal aspecten: (i) verschillenanalyse AB voortdurend en AB 2016, (ii) invloeden conversie op het erfpachtrecht en (iii) conversieprijs. De verschillen in de kenmerken tussen een voortdurend en eeuwigdurend recht onder de AB 2016 komen tot uiting in het erfpachtrecht. Deze invloeden kunnen geanalyseerd worden door na te gaan wat een conversie betekend voor de waarde, de lasten en de financierbaarheid van het erfpachtrecht. Het verschil in waarde voor en ná de conversie (Δ waarde), het verschil in lasten en de mate waarin die lasten voorspelbaar zijn (Δ lasten) het verschil in financierbaarheid (Δ financierbaarheid) dienen te worden geanalyseerd alvorens te kunnen komen tot een conversiekeuze.

Aan de hand van een casestudie is aangetoond dat een tussentijdse conversie conform de beoogde overstapregeling weinig attractief is. Wanneer de conversieprijs volledig tot uiting moet komen in de marktwaarde van het recht van erfpacht, dan moet deze verhoudingsgewijs aanzienlijk stijgen. Bij een conversie einde tijdvak moet er een vergelijking gemaakt worden tussen de aanbieding van voortdurende en eeuwigdurende erfpacht. Indien vanuit de door de erfpachter gevoerde vastgoedstrategie niet gewacht kan worden tot CHET, dan is het aan te bevelen te kiezen voor een conversie in combinatie met canonbetaling.

5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

5.1 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN ERFPACHTERS

De groep erfpachters met commercieel vastgoed zijn een substantieel onderdeel binnen het erfpachtstelsel. Circa 10.000 rechten (5% van het totaal) vertegenwoordigen naar schatting circa 50% van de totale schaduwgrondwaarde in de gemeente Amsterdam. Na invoering van de overstapregeling hebben de erfpachters die daarvoor in aanmerking komen de mogelijkheid om over te stappen naar de AB 2016. Aan de hand van het geschetste beoordelingskader zijn erfpachters in staat de conversiemogelijkheid te beoordelen en een keuze te maken om wel of niet te converteren. Binnen het beoordelingskader staat een kosten-batenanalyse van de verschillende opties centraal. Erfpachters hebben 3 opties: (i) Conversie tussentijds, opvolgend tijdvak eeuwigdurend (AB 2016), (ii) Conversie einde tijdvak, opvolgend tijdvak eeuwigdurend (AB 2016) en (iii) Geen conversie, opvolgend tijdvak voortdurend (AB 2000). Voor elk van deze drie opties geldt dat een keuze gemaakt moet worden ten aanzien van de betalingswijze (jaarlijks canon betalen of vooruitbetalen van de canon). De keuze om te converteren wordt daarbij afgezet tegen de keuze om dat niet te doen. De erfpachter dient daarbij zichzelf de volgende vragen te stellen en te beantwoorden:

1. Wat is de hoogte van de **conversieprijs** (tussentijds en einde tijdvak)?
2. Wat is het **waardeverschil** van het erfpachtrecht voor en ná de conversie?
3. Wat is het verschil in de ontwikkeling van de **lasten** voor en ná de conversie?
4. Wat is het verschil in **financierbaarheid** voor en ná de conversie?

De keuze om wel of niet te (tussentijds) converteren hangt voorts af van: de huidige erfpachtsituatie, de huidige en toekomstige financiële situatie van de erfpachter en de perceptie van de toekomstige vastgoedmarkt. De vraag is of de markt gebruik zal maken van de conversiemogelijkheid en bereidt is de conversieprijs te betalen. De experts zijn eveneens sceptisch over de attractiviteit van de overstapregeling en beoordelen de prijs, zeker op basis van de huidige marktprijsniveaus, als hoog. Oorzaak hiervan ligt hoofdzakelijk in de berekeningssystematiek en de parameterkeuze. De geboden overstapregeling zal naar verwachting geen hoge conversieratio opleveren onder erfpachters met commercieel vastgoed. Kiest de erfpachter wel voor een conversie (tussentijds of einde tijdvak) dan is de verwachting dat, zeker in de huidige markt, dat een jaarlijkse canonbetaling de voorkeur heeft.

De beschouwing van de overstapregeling en een rekenkundig vergelijk tussen de financiële uitkomsten van de drie opties resulteert in de conclusie dat een **tussentijdse** conversie op basis van de beoogde overstapregeling nauwelijks interessant is voor erfpachters met commercieel vastgoed. De drie redenen hiervoor zijn:

1. De conversieprijs bij vooruitbetaling van de canon valt, in vergelijking tot de optie om niet te converteren of dat bij einde tijdvak te doen bijzonder hoog uit;
2. De conversieprijs is gebaseerd op een structurele toename van de grondwaarde van 2,25%. Afhankelijk van de huidige marktomstandigheden en de verwachte marktontwikkeling kan een conversie einde tijdvak gunstiger zijn voor de erfpachter. De residuele grondwaarde is zeer gevoelig voor de stijging/daling van vastgoedprijzen en de stijging/daling van stichtingskosten;
3. De verwachting is dat de CHET meer kansen biedt voor een gunstiger prijs voor een opvolgend tijdvak voor 50 jaar, dit mede gelet op de mogelijkheid tot een driedeskundigentaxatie, dan een tussentijdse conversie. Voorts stelt de gemeente het vooruitbetalen van de canon voor een tijdvak van 50 jaar gelijk aan de contante waarde van die canons, hetgeen tot op heden niet de praktijk was. Bovendien is bij CHET een volwaardig vergelijk mogelijk tussen de gemeentelijke aanbieding voortdurend en eeuwigdurend.

CONVERSIE, TEGEN WELKE PRIJS? Het antwoord op die vraag luidt: “zeker niet tegen elke prijs”.

5.2 REFLECTIE

In deze paragraaf komen een aantal beperkingen aan de orde vanuit methodologisch perspectief. Onderhavig onderzoek vormt feitelijk een ontwerpend onderzoek. Kritische opmerking hierbij is dat het beoordelingskader an sich slechts is getoetst op validiteit vanuit de literatuur en de expertmeeting. Ook de gepresenteerde berekeningen zijn gebaseerd op de overstapregeling zoals deze begin januari 2017 openbaar is gemaakt. Om de keuzeopties te kunnen berekenen zijn voorts enkele aannames gedaan. Gezien de relevantie zou de toetsing van het beoordelingskader breder uitgevoerd kunnen worden. Een ander nadeel aan het onderzoek is gelegen in de onzekerheid ten aanzien van de institutionele context. De mogelijkheid bestaat dat er de tot invoering nog wijzingen worden doorgevoerd in de definitieve overstapregeling. Deze wijzigingen kunnen het beoordelingskader en/of het rekenmodel beïnvloeden.

5.3 AANBEVELINGEN GEMEENTE

De gemeente heeft getracht met de overstapregeling de transparantie en voorspelbaarheid te vergroten. Niets is echter minder waar, de overstapregeling maakt het diffuus voor erfpachters. Gelet op de complexiteit van het conversievraagstuk en voorgaande analyse kan men zich afvragen of de invoering van eeuwigdurende erfpacht en de daarmee samenhangende overstapregeling niet beter plaats had kunnen maken voor uitgifte in eigendom en conversie naar eigendom. Van Velten et al. (1995) bestempelen een stelsel met eeuwigdurende erfpacht met geheel vooruitbetaalde canon als een 'civielrechtelijk monstrum' en een 'gekunstelde constructie'. De gemeente heeft het zich dan ook niet makkelijk gemaakt met het vormgeven van het eeuwigdurende erfpachtbeleid in het algemeen en het conversiebeleid in het bijzonder. Als gevolg hiervan is de gemeente op zeer veel weerstand vanuit de markt gestuit. Oorzaak hiervan is de wijze waarop de gemeente de overstapregeling heeft vormgegeven. Hetgeen feitelijk het gevolg is van het politieke compromis en keuze om een erfpaachtsysteem in Amsterdam in stand te houden. Hierdoor heeft de stelselwijziging een opeenstapeling van eenzijdige wijzigingen noodzakelijk gemaakt (bijvoorbeeld de verhoging van het minimum canonpercentage voor CHET). Anderzijds moet ook gezegd worden dat de markt onvoldoende rekening heeft gehouden en houdt met het erfpaachteffect.

De belangrijkste oorzaak van de weerstand is gelegen in de wijze waarop de conversieprijs wordt bepaald en de parameters die daarbij gehanteerd worden. Enkele aanbevelingen om de overstap aantrekkelijker te maken zijn:

- Een conversie wordt gelijk gesteld aan de eerste uitgifte. Hierdoor wordt onvoldoende rekening gehouden met de bestaande rechtsverhouding tussen erfpachter en erfverpachter. Een conversie van voortdurende of eeuwigdurende erfpacht naar eigendom gaat feitelijk over de marktwaarde van de blote eigendom. Immers, na een conversie is de waarde van de blote eigendom in geval van vooruitbetaalde canon (vrijwel) nihil, onder voorwaarde dat de bebouwing en bestemming niet meer wijzigt. De prijs van een conversie kan derhalve ook worden vastgesteld door de marktwaarde van de blote eigendom vast te stellen. Bij voortdurende rechten bestaat deze uitsluitend uit de contante waarde van alle opvolgende tijdvakken. Een conversieprijs gelijk aan de marktwaarde van de blote eigendom doet meer recht aan de rechtsverhouding tussen erfpachter en erfverpachter;
- Bewezen is dat de residuele methode geschikt is voor het bepalen van de waarde van de grondcomponent in een bebouwde situatie maar dat deze methode uiterst zorgvuldig toegepast dient te worden. De gemeente dient zich ervan bewust te zijn dat deze methode zeer gevoelig is voor de gehanteerde parameters. Andere methoden zoals de grondquote methode of de comparatieve methode zijn dat minder. Door de gevoeligheid van de parameters in de residuele methode kan de conversieprijs hoger uitvallen dan reëel zou zijn als men de erfpaachtsituatie op de juiste wijze zou waarderen;
- Het ontbreken van een mogelijkheid tot een driedeskundigentaxatie bij een conversie. De erfpachter dient de conversieprijs zomaar te accepteren terwijl een beroepsmogelijkheid ontbreekt. Dit kan

vreemde uitkomsten opleveren bij gemeentelijke aanbiedingen CHET, gezien de eerder genoemde rekenmethodiek;

- De gemeente roomt nog eenmaal de grondwaardestijging tot einde tijdvak af. Dit maakt de conversie minder aantrekkelijk. Als zij dit al zou doen is het reëler om de conversieprijs te bepalen op basis van de fictieve grondwaardestijging tot CHET (3 of 4 jaar voor einde tijdvak) in plaats van einde tijdvak. Maakt dit de conversie aantrekkelijker en 'eerlijker' voor beide partijen;
- Laat de beperking voor commercieel vastgoed in het overstappen vanaf 10 jaar voor einde tijdvak vervallen. Naar verwachting zou dit de bereidheid tot tussentijds overstappen aanzienlijk vergroten;
- Compenseer de afkoopsom die in verleden betaald is voor een voortdurend tijdvak van 50 jaar. Nu is de het vooruitbetalen van een tijdvak van 50 jaar naar schatting ongeveer 70% tot 80% van erfpachtgrondwaarde. Voorheen was dit 100%. Door de op dit moment geldende grondwaarde nogmaals in rekening te brengen bij een conversie naar eeuwigdurend erfpacht is dan ook niet reëel;
- Stel voor een opvolgende tijdvak onder de AB 2000 ook een maximumcanonpercentage in. Deze valt eenvoudig te berekenen op basis van de door de gemeente gestelde parameters die gelden voor eeuwigdurende erfpacht. Dit vergroot de rechtszekerheid van erfpachters.

Het eindadvies aan de gemeente is dan ook als volgt: heroverweeg het eenzijdig toepassen van de residuele methode, het invoeren van een onafhankelijke deskundigenmogelijkheid, de parameterkeuze (discontovoet en depreciatiefactor) en het afnemen van de grondwaardestijging tot einde tijdvak.

Tot slot: ga voor een praktische oplossingsvariant die meer recht doet aan de rechtszekerheid van erfpachters.

BIBLIOGRAFIE

- Ankum, L., Kruijt, B., Uittenbogaard, L., & Needham, D. (1994). *Waardebepaling erfpachtrecht: advisering over enkele aspecten van het Amsterdamse erfpachtstelsel*. Amsterdam: Stichting voor Beleggings- en Vastgoedkunde.
- Arnhem van, P. C., Berkhout, T., & Ten Have, G. (2013). *Taxatieleer vastgoed 1*. Groningen: Noordhoff Uitgevers bv.
- Berkhout, T., & Meussen, G. (2015). *Waarde in het economisch verkeer*. Amsterdam: Kluwer.
- Berkhout, T., Brounen, D., & Eichholtz, P. (2015). *Schoon schip*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Bosch, H., & Van der Post, W. (2015). *Gerealiseerde grondquotes doorgrond*. Amsterdam: ASRE.
- Boxtel van, P. (2006). *Afschrijvingen afgeschreven?* Sint-Oedenrode.
- D66, SP, & VVD. (2014). *Coalitieakkoord 2014-2018*. Amsterdam.
- De Nederlandsche Bank. (2017, maart 15). *Jongste 10-jarige staatslening*. Opgehaald van <https://www.dnb.nl/statistiek/statistieken-dnb/financiele-markten/rentes/tabel-maken/kwartaal/index.jsp>
- Delfgaauw, G. T. (1925). *De grondpolitiek van de gemeente Amsterdam*. H. J. Paris: Amsterdam.
- Dijk, N. H. (1859). *Over pacht en pachtstelsels*. Amsterdam: H.W. Mooij.
- Ee van, D. J., & Loeb, P. L. (2016, december). AB 2016, de algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht nader bezien. *Vastgoed Fiscaal & Civiel*, 21, 11-15.
- Francke, M. (2015). *Waardering van opstallen op in erfpacht uitgegeven grond*. Amsterdam: Ortec Finance.
- Frijns, J., & Francke, M. (2013). *Bepaling van het canonpercentage*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Gemeente Amsterdam. (2000, Januari 4). Gemeenteblad adf. 1 nr. 19. *Eindrapportage 100 jaar erfpacht; operatie Groot onderhoud*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Gemeente Amsterdam. (2015). *Nota van bevindingen*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Gemeente Amsterdam. (2015). *Startdocument Eeuwigdurende erfpacht*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Gemeente Amsterdam. (2016). *Het grondprijnsbeleid 2016 voor nieuwe uitgaven in eeuwigdurende erfpacht*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Gemeente Amsterdam. (2016, Mei 19). *Nadere toelichting*. Opgehaald van Gemeente Amsterdam: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/verdieping/nadere-toelichting/>
- Gemeente Amsterdam. (2017, Maart 21). *Bodem canonpercentage 3% bij erfpachtwijzigingen AB 2000*. Opgehaald van Gemeente Amsterdam: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-erfpacht/bodemcanonpercentage/>
- Gemeente Amsterdam. (2017, Januari 5). *Documenten collegebesluit 20 december 2016*. Opgehaald van Gemeente Amsterdam: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/documenten-0/>
- Gemeente Amsterdam. (2017). *Inkomsten Erfpacht*. Opgeroepen op maart 18, 2017, van Gemeente Amsterdam: <http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht-uitgifte/achtergronden/erfpacht-cijfers/inkomsten-erfpacht/>
- Gemeente Den Haag. (2012). *Erfpacht of eigen grond*. Den Haag.
- Gemeente Rotterdam. (2017, Januari 24). *Berekening koopsom erfpacht gemeente Rotterdam*. Opgehaald van Gemeente Rotterdam: <http://www.rotterdam.nl/smartsite.dws?id=1256174>
- Gemeente Schiedam. (2005). *Nota Herijking Conversie*. Schiedam.
- Gemeente Schiedam. (2008). *Gronduitgifte en conversie in Schiedam*. Schiedam.
- Gemeente Utrecht. (2017, maart 27). *Erfpacht afkopen, nieuwe regeling*. Opgehaald van Gemeente Utrecht: <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/wonen/erfpacht/erfpacht-afkopen-nieuwe-regeling/>
- Gemeente Vlaardingen. (2014). *Nota erfpacht gemeente Vlaardingen*. Vlaardingen: Gemeente Vlaardingen.

- Gerson, J. H., Kolk, W. v., Kruijt, B., Noordanus, P., Patijn, S., Werner, J., . . . Wiarda, W. (1996). *Een eeuw erfpacht in Amsterdam*. Amsterdam: Gemeentelijk Grondbedrijf.
- Hordijk, A. C. (2008). *Marktwaarde van vastgoed*. Breukelen: Nyenrode Business Universiteit.
- Jager, P. (2016). *Praktijk waardebeoordeling erfpacht*. Den Haag: Jager Vastgoedconsultant B.V.
- Jong de, J. (1984). *Gemeentelijke gronduitgifte*. Deventer: Kluwer.
- Jong de, J., & Ploeger, H. (2008). *Erfpacht en opstal*. Deventer: Kluwer.
- Koe de, M. (2013). Erfpacht op juiste waarde getaxeed. *Weekblad voor Privaatrecht, Notariaat en Registratie*, 411-419.
- Kruijt, B., & Needham, B. (1980). *Grondprijsvorming en grondprijspolitiek*. Leiden: Stenfert Kroese.
- Kruijt, B., Needham, B., & Spit, T. (1990). *Economische Grondslagen van Grondbeleid*. Amsterdam: SBV.
- Landkroon, J. (2009). *De (de)merites van erfpacht voor beleggers*. Rotterdam.
- Lange de, K. M. (2016). *Een Procrustes Bed in Amsterdam: Tijdwaarde van Erfpachtgrond, een Rationeel Canonpercentage*. z.p.
- Lusht, K. (2001). *Real Estate Valuation, Principles and Applications*. State College, Pennsylvania, United States: KML Publishing.
- Minne van de, A., & Francke, M. (2012). De waardebeoordeling van grond en opstal. *Real Estate Research Quarterly*, 14-23.
- Monster, A., Gool, P. v., & Nelisse, P.-P. (2016). *Bezint eer gij begint*. Amsterdam: Stichting Erfpachters Belang Amsterdam.
- Morley, S. (1982). The Residual method of valuation. In C. Darlow, *Valuation and development appraisal* (pp. 1-28). Londen: The Estate Gazette Limited.
- Needham, B. (1996). *De waarde van grond, bebouwd en onbebouwd*. Amsterdam: Vereniging van Onroerend Goed Onderzoekers Nederland, Amsterdam School of Real Estate.
- Nelisse, P. (2008). *Stedelijke erfpacht*. Doetinchem: Reed Business B.V.
- Paardt van der, R., & Berkhout, T. (2014). *Basisboek vastgoed fiscaal*. Zeist: Infotax.
- Pang, W. (2015). *Waarderingen bloot eigendom bij conversie van erfpacht naar eigendom*. Amsterdam.
- Rekenkamer Amsterdam. (2012). *Canonherzieningen einde tijdvak*. Amsterdam: Rekenkamer Amsterdam.
- Ricardo, D. (1817). *On the Principles of Political Economy and Taxation*. Londen: John Murray.
- RICS. (2013). *Guidance note "Taxatie Erfpacht"*. Royal Institution of Chartered Surveyors.
- RICS. (2014). *RICS-taxatiestandaarden*. Londen: Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).
- RIGO. (2003). *Van erfpacht naar eigendom in Rotterdam, contra-expertise afkoop erfpacht Rotterdam*. Amsterdam: RIGO.
- Rust, W. (1997). *Vastgoed Financieel*. Vlaardingen: Management Studiecentrum.
- Ten Have, G. (1992). *Taxatieleer Onroerende Zaken*. Leiden: Stenfert Kroese.
- Ten Have, G. (2003). *Taxatieleer vastgoed 2*. Groningen/Houten: Wolters-Noordhoff bv.
- Uittenbogaard, L., & Traudes, J. (2003). *Het vaststellen van canonpercentages bij de herziening van erfpachtcontracten*. Amsterdam: SBV School of Real Estate.
- Veerman, C. P. (1983). *Grond en grondprijzen*. Wageningen.
- Velten van, A. A. (2009). *Privaatrechtelijke aspecten van onroerend goed*. Deventer: Kluwer.
- Velten van, A. A., Snijders, G., & Huijgen, W. (1995). *Erfpacht*. Lelystad: Koninklijke Vermande.
- Vonck, F. J. (2013). *De flexibiliteit van het recht van erfpacht*. Groningen: Boom Juridische uitgevers.
- Ware, M. J. (2008, April). Vastgoedwaarde met erfpacht stijgt minder dan die in eigendom. *Vastgoedmarkt*, 35, 37.
- Weeren van, M. (2014). *50 vragen over Erfpacht*. Deventer: Kluwer.

BIJLAGEN

1. Samenvatting expertmeeting
2. Uitwerking casestudie

BIJLAGE 1: SAMENVATTING EXPERTMEETING

Input expertmeeting woensdag 5 april 2017, aanvang 9.30 uur, einde 12.30 uur
Locatie Amsterdam School of Real Estate (ASRE), Jollemanhof 5, Amsterdam.

Verslaglegging ¹⁵:

E. Goes | Moneypenny

Deelnemers:

Drs. F.J.W. van Blokland MRICS | IVBN

Drs. K. de Lange | NivE & SEBA

J.D. Faber RT | Blaauwhof Makelaars

Prof. dr. P. van Gool FRICS | SPF Beheer

A. Loenen | ING REF

Dr. P.C.J. Nelisse FRICS RT | Colliers International

K. Sauerborn MRE MRICS RT | Cushman & Wakefield

S.P. van den Beukel MRICS RT | Troostwijk

D.G. van der Velden MSc | Troostwijk

W. van der Post MSc RE | ASRE

Agendapunten

1. Inleiding overstapregeling
2. Beoordelingskader
3. Stellingen
4. Slotopmerkingen experts

Introductie

De heer Boef opent de bijeenkomst en heet allen welkom. Hij schetst de achtergrond van deze expertmeeting, ten behoeve van zijn scriptie “Conversie erfpacht: tegen iedere prijs?”, over erfpacht en specifiek de overstapregeling. Input van de aanwezige experts wordt hierbij zeer op prijs gesteld.

Na zijn introductie over de overstapregeling wordt ingegaan op het beoordelingskader van een conversiekeuze en worden een aantal stellingen ter discussie voorgelegd.

Van deze meeting wordt een verslag gemaakt door een externe notulist.

Alle deelnemers stellen zich kort voor en geven hun affiniteit/praktijkervaring met het onderwerp erfpacht aan.

NB: Algemeen: waar in het verslag gesproken wordt over “gemeente” wordt de gemeente Amsterdam bedoeld.

1. Inleiding overstapregeling

De heer Boef stelt zich voor. Het vakgebied erfpacht heeft zijn belangstelling. Basis van zijn scriptie is de voorgenomen wijziging van het huidige stelsel van voortdurend naar eeuwigdurend, hetgeen gepaard gaat met een eerste uitgifte van grond in erfpacht. Met deze overgang is aanzienlijke tijd gemoeid. Bestaande erfpachters krijgen de gelegenheid om over te stappen conform de overstapregeling. Meer informatie is te vinden op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Er zijn daarbij twee betalingsmogelijkheden: canon en afkoop.

Wat betreft de overstapregeling gelden de volgende regels:

1. Overstappen is altijd vrijwillig;

¹⁵ Het originele verslag is bewerkt en geanonimiseerd

2. In geval van een tussentijdse overstap worden de financiële afspraken over het huidige tijdvak uitgediend; de canon wordt onder het huidige regime voortgezet en pas aan het eind van het tijdvak wordt eeuwigdurende canon betaald.
3. De gemeente Amsterdam hanteert een residuele methode om de waarde van de grondcomponent te berekenen, op basis van fictie nieuwbouw. Bij deze methode wordt geen maatwerk geleverd, er wordt gekeken naar genormeerde kosten en opbrengsten van commercieel vastgoed (kantoor- en winkelpanden);
4. De depreciatiefactor wordt verhoogd van 0,75 naar 0,9; uitgangspunten zijn de herbouw- en sloopkosten. Expert 8 vindt de term ‘depreciatiefactor’ verwarrend, er is sprake van een depreciatie van 10%, het lijkt nu of 10% van de waarde betaald dient te worden. Een andere definitie acht hij gewenst. De heer Boef neemt deze opmerking als aandachtspunt mee.
5. Een discontovoet van minimaal 4,5% en maximaal 6,5%; hieruit volgt een canonpercentage van minimaal 2,39% en maximaal 4,23%.

Opmerkingen Expert 6:

1. De gemeente heeft wat betreft commercieel vastgoed aangegeven de residuele methode te gebruiken in combinatie met de inkomstenbenadering. Juist bij een depreciatiegebruik van 10% gaat de gemeente niet uit van de fictie nieuwbouw maar van de fictie van herbouw. Bv. in de huidige voorstellen voor woningen wordt voor de grondwaarde de BTW er niet afgehaald. Dit is één van de grote kritiekpunten op dit voorstel.

De heer Boef voert aan dat de gemeente juist wél uitgaat van de fictie nieuwbouw en de opbrengsten. Daarmee wordt de conversie gelijkgesteld aan de eerste uitgifte (*Wat is de huurwaarde van nieuw vervaardigd vastgoed? Wat zijn de genormeerde opbrengsten die voor dit vastgoed worden behaald?*). Aan de onkostenzijde wordt gerefereerd als “herbouwwaarde”, wat onhandig geformuleerd. [*Het vakgebied zou veel kritiek kunnen leveren op de veelheid aan door de gemeente in dit stuk gebanteerde verkeerde begrippen, maar dit gebeurt begrijpelijkerwijs om de materie inzichtelijk te maken voor niet-professionele partijen*].

Hij licht voorts toe dat in de onkosten de vervangingswaarde is opgenomen (met bijkomende kosten als vergoeding voor de ontwikkelaar, architect alsook de sloop/opruimingskosten).

2. Wat betreft de disconteringsvoet: het College [van B&W] heeft aangegeven een risico-opslag van 1,5% te hanteren maar in het onderliggende stuk wordt ook 1,75% genoemd. Het maximum is dus niet 6,5% maar 6,75%.
Expert 8 adviseert bij het vermelden van een canonpercentage aan te geven of het een reëel of nominaal percentage betreft, dit is van invloed op de indexatie. De heer Boef neemt nota van deze aandachtspunten.

2. Beoordelingskader

De heer Boef licht vervolgens de opbouw van zijn onderzoek op hoofdlijnen toe: De financiële onzekerheid van erfpachters bij het voortdurende stelsel vormt de grondslag voor een stelselwijziging. Vanaf 1 juli 2016 geldt de AB 20166 (eerste uitgifte van het eeuwigdurende stelsel, om het mogelijk te maken voor bestaande voortdurende erfpachtrechters om gebruik te maken van de gemeentelijke overstapregeling). De uitgangspunten worden in juni 2017 in de gemeenteraad besproken.

Centrale vraag van de scriptie is: *Hoe moet een erfpachter de mogelijkheid om tussentijds of aan het eind van een tijdvak over te stappen beoordelen?* Vele niet-professionele partijen, zoals bedrijven, hebben zich nooit over het aspect erfpacht hoeven buigen en vragen zich nu, bij het naderen van een einde tijdvak, af of een overstapregeling voor hen interessant is.

Het beoordelingskader hangt op de volgende drie keuzeaspecten:

1. Overstapkeuze: wel of niet overstappen;
2. Overstapmoment: tussentijds of aan het einde van een tijdvak; wanneer geen keuze wordt gemaakt volgt aan het eind van een tijdvak een nieuw opvolgend tijdvak van 50 jaar. Nieuwe AB's (Algemene Bepalingen) worden dan aangezegd. De inhoud van deze AB ziet toe op de afspraken voor het opvolgende tijdvak voor canonbetaling. De huidige AB regelt de wijze waarop de grondwaarde wordt herzien. (De AB 1966 bevat de binnen afzienbare tijd aflopende rechten die voor de overstapregeling in aanmerking komen; hierbij wordt 4 jaar vóór einde tijdvak de canon herzien en zegt de gemeente de meest recente AB, AB 2000, aan. Onder de AB 1994 volgt deze aanbidding 3 jaar voor aflopen tijdvak).
3. Betalingswijze: canonbetaling of vooruitbetaling van de canon (afkopen).

Drie of vier jaar voor einde tijdvak ontvangt de erfpachter 2 of 3 aanbiedingen, op basis van een AB 2000 tijdvak en op basis van een eeuwigdurend tijdvak. Tussendoor verstrekt de gemeente Amsterdam op aanvraag aanbiedingen.

Expert 8 merkt op dat nu een inschatting maken lastig is omdat nog niet duidelijk is hoe de overstapregeling voor commercieel vastgoed zich ontwikkelt. Op basis van dit schema is besloten voorlopig niets te doen en deze discussie af te wachten.

Expert 4 benadrukt het belang van keuzemogelijkheden maar een beslissing is in dezen diffuus.

De heer Boef meldt hierop:

Er dient zich een conversiemogelijkheid aan, voor commercieel vastgoed tien jaar voor einde tijdvak, wat hij een niet reëel uitgangspunt van de gemeente acht: in financieel perspectief zou de voorgestelde methodiek voor de gemeente niet moeten uitmaken.

Er wordt vervolgens een kosten/batenanalyse gemaakt (conversieprijs versus de verschillende erfpachtkenmerken van voortdurend en eeuwigdurend erfpachtrecht).

De keuze voor conversie hangt vervolgens af:

van de voorkeur van de erfpachter;

van diens financiële positie;

van zijn mogelijkheid om vreemd vermogen op te halen om de conversieprijs te financieren.

Twee mogelijkheden:

1. Kiezen voor conversie: eeuwigdurend tijdvak met AB 2016;
2. Niet bereid tot conversie, uitstellen van een keuze, met de kanttekening dat bij het bereiken van einde tijdvak automatisch een voortdurend tijdvak onder de AB 2000 wordt toegekend.

Expert 8 is het hier niet mee eens, dit hangt af van de verwachte situatie einde tijdvak. Mogelijk stort de vastgoedmarkt in en is er sprake van een veel lagere grondprijs, dan ga je niet over. Ook aan het eind van een tijdvak kun je nog kiezen voor eeuwigdurend. Expert 4 sluit bij dit standpunt aan.

De heer Boef erkent deze mogelijkheid. Een keuze om niet tussentijds over te stappen kan zijn een te hoge prijs of verwachtingen van de marktontwikkeling. Deze analyse maak je op verschillende momenten. Deze horizon wordt verkort doordat je de canonherziening 3 of 4 jaar voor eind tijdvak ontvangt.

Expert 4 stelt dat de consequentie hiervan is dat er weliswaar opties worden gecreëerd maar voor de (verre) toekomst. Met meerdere variabelen wordt het dan lastig kiezen. Expert 8 sluit hierbij aan.

Expert 6 stelt, kijkend naar het verschil tussen AB 2000 en AB 2016, dat er voor commercieel vastgoed geen enkele reden is om over te stappen. De AB 2016 zit vol met anti-speculatiebedingen (art. 20) die het verkrijgen van toestemming van de gemeente onvermijdelijk maken. Een belegger krijgt meer beperkingen opgelegd.

De gemeente vindt dat hier een extra prijs voor betaald dient te worden in de vorm van een overstappremie, zijnde het prijsverschil van de grondwaarde op dat moment. Dus tussentijds overstappen is de meest rare stap om te maken. Veel beter kun je het einde tijdvak afwachten want dan krijg je in ieder geval een aanbieding voor een canon voor een nieuw tijdvak met hetzelfde afkoopbedrag voor respectievelijk eeuwigdurend en voor 50 jaar, gezien het huidige grondprijnsbeleid voor voortdurende erfpacht.

De heer Boef erkent dat dit een gevoelig punt is, bij gelijkstelling van het bedrag vergemakkelijkt dit de keuze.

De heer Boef spreekt van een uniek financieel product, aangezien de momenteel door institutionele beleggers berekende rente vele malen lager ligt dan de discontovoet die de gemeente hanteert.

Expert 6 geeft aan dat men bang is dat iedereen overstapt op eeuwigdurende erfpacht en vervolgens onder erfpacht gaat uitgeven.

De heer Boef meent dat de gemeente zich nog niet heeft uitgesproken over de prijs van een opvolgend tijdvak. Het canonpercentage bij een opvolgend tijdvak zou lager moeten liggen dan bij een eeuwigdurend tijdvak. Met de door de gemeente voorgestelde parameters kom je iets lager uit, naar schatting op 70-80% van de grondwaarde. De gemeente kan het dan bijna niet maken om te zeggen, *je mag nu de resterende canon tot einde tijdvak afkopen*. Als ze de afkoopsom gelijk zou stellen aan de grondwaarde maakt de gemeente zich belachelijk.

Expert 8 wijst op de mogelijkheid om een deskundigenoordeel in te roepen bij de overgang van AB 2000.

De heer Boef licht toe dat de erfpachter nu het economische nut heeft, wat een voleigenaar ook zou moeten hebben, waarvoor hij moet betalen. Als dit beperkt wordt tot een tijdvak van 50 jaar om dit economisch nut vooruit te betalen dan zou dit lager moeten liggen dan een nut tot in het oneindige. Ander belangrijk aspect: Indien je de huidige canonpercentages voor de canonherziening einde tijdvak vergelijkt met de canonpercentages voor 50 jaar, die je kunt afleiden uit de parameters die de gemeente hanteert, dan kom je aanzienlijk hoger uit.

De heer Boef licht het beoordelingskader op hoofdlijnen toe en schetst de invloeden van conversie wat betreft lasten, waarden en financierbaarheid. Bij eeuwigdurende afkoop van erfpacht is er geen sprake meer van een grondwaardecomponent die zich kan ontwikkelen.

Reacties:

Expert 4 merkt op dat de keuzemogelijkheden verminderen vanwege het wegvallen van de vaste canonmogelijkheid. De erfpachter is dus ofwel van zijn jaarlijkse last af of krijgt een soort waarde vaste last omdat deze geïndexeerd wordt. De voorspelbaarheid is derhalve beter bij de AB 20166, maar hangt af van de inflatieverwachting: inflatie kan een loden last vormen. Terwijl hij, als hij kiest voor AB 2000, de mogelijkheid heeft om gedurende 10-25 jaar de canon vast te zetten. Een vaste canon oogt aantrekkelijk maar je weet niet wat na 10-15 jaar gebeurt. Je haalt dus keuzes weg waar mensen toch niet zoveel aan hebben. Expert 8 stelt dat dus de inflatieverwachting vermeld moet worden.

De heer Boef geeft aan dat bij de AB 2000 al inflatie minus een procent wordt gehanteerd, als bescherming al voor inflatie. Echter, in hoeverre vormt inflatie daadwerkelijk een risico? Markthuren bewegen structureel mee met het algehele prijspeil, gerekend over een periode van veertig jaar. Dit wordt bestreden door Expert 8.

Expert 4 stelt dat op de lange termijn de waarde van commercieel vastgoed niet inflatiebestendig is gebleken. Wellicht is dit voor prime interessant maar voor niet-prime niet.

Expert 7 geeft aan dat dit afhangt van het segment van de markt.

De heer Boef: nieuw vervaardigd vastgoed ontleent haar prijsvorming aan de bestaande voorraadmarkt, op basis van vraag en aanbod. Als deels de inkomsten (markt- en contracturen) met de inflatie meebewegen (met een inflatie fluctuerend tussen 0 en 3) kun je op basis van risico inschatten in welke mate dit tot een canon zou leiden over 10 jaar, die dan mogelijk onbetaalbaar geworden kan zijn, kijkend naar de inkomstenkant van het vastgoed. Zou dan in het extreme geval zo'n canonherziening einde tijdvak een voordeel zijn van een voortdurend erfpacht waarbij de "resetknop" kunt indrukken? Bekend is dat over 50 jaar er een prijsaanpassing naar markt komt. Financiële zekerheid ligt er met name in dat een canon voorspelbaar is: deze wordt nooit meer herzien (eenmalig

aan de voorzijde), daarna conform inflatie. Zou een canonherziening einde tijdvak wellicht als een voordeel gezien kunnen worden?

Expert 3 stelt dat het niet zo is dat er daardoor sprake is van waardegroei. Wat is het voordeel van eeuwigdurend overstappen wanneer er geen herzieningsmoment is? Meetmomenten zijn essentieel. Afkopen is van een andere orde.

Expert 8 vraagt zich af of zich niet ook een resetmoment voordoet bij afkopen. De heer Boef acht een dergelijke mogelijkheid waarschijnlijk, er is nu ook een afkoopinstructie voor voortdurend.

Expert 6 geeft aan dat bij de conversie de gemeente de grondwaarde en de overstapprijs bepaalt, net als bij een bestemmingswijziging. De gemeente gaat hiermee akkoord, indien de erfpachter akkoord gaat met de berekeningen die de gemeente hanteert.

Bij een canonherziening einde tijdvak heb je in ieder geval de driedeskundigentaxatie waarbij je invloed heb op wie je benoemt. De gemeente trekt hierin de regie naar zich toe.

Expert 3 heeft de ervaring van aanbiedingen zonder een driedeskundigenoordeel. Expert 6 stelt partijen het dan onderling uitmaken ('handjeklap') op basis van hun marktpositie.

Expert 4 vraagt zich af waarom zou je de omslachtige weg van drie deskundigen zou bewandelen als de twee partijen er onderling prima uitkomen?

De heer Boef geeft aan dat gemeenten doorgaans vaste prijzen hanteren voor de uitgifte van bedrijventerreinen. Zij stellen eerst intern het grondbeleid vast; daarbij is vaak ruimte om (maximaal 10%) af te wijken van het aanbod en op basis hiervan het gesprek aan te gaan. Bij eeuwigdurend is dit niet aan de orde, je krijgt een aanbieding en dan is het take it or leave it. Expert 4 komt het ondenkbaar voor dat gemeentes dit laatste kunnen blijven doen.

Expert 5 stelt dat het grondbedrijf aangeeft aan dat er veel animo is maar vraagt zich af hoe dit er de komende tijd uit gaat zien, aangezien de prijzen fors zijn gestegen.

De heer Boef stelt dat hier feitelijk sprake is van een monopolie positie van een gemeente die enerzijds vernieuwing ambieert door een nieuw stelsel te introduceren en tegelijkertijd dusdanig hoge eisen onderbrengt in een overstapregeling. Gemeentelijke adviseurs gaan vervolgens uit van "archetypes" voor vastgoed in Amsterdam, ongeacht waar in de stad, uitgaande van genormeerde huren en niet van de onderbouwde berekeningen die taxateurs wél kunnen maken. Dit is wel het moment om deskundigen in te zetten. De taxateur zal daarbij eerder naar de bebouwde situatie kijken dan naar fictie nieuwbouw.

Expert 6 geeft een voorbeeld van een oud garagebedrijf dat wordt verbouwd tot een tweesterrenhotel. De gemeente doet een aanbieding voor conversie (van voortdurend naar voortdurend) van de grondprijs, echter uitgaande van een viersterrenhotel. Dit is niet onderhandelbaar. Voor deze kleine spelers is er ook geen beroep- of bezwaarprocedure. Daarnaast is een gang naar de rechter niet mogelijk vanwege het vrijwillige karakter van een conversie.

De heer Boef noemt als voorbeeld een canonherziening einde tijdvak van een project waar de gemeente de onderbouwing van de berekende grondprijs niet bijvoegt. Expert 3 stelt dat de onderliggende informatie wel beschikbaar staat.

Expert 8 stelt voor in een voorbeeld de verschillende mogelijkheden inzichtelijker/concreter te maken. De heer Boef bespreekt dit nader met Expert 8.

De heer Boef stipt de courantheid van erfpachtrecht aan, dit wordt als minder beschouwd dan vol eigendom. Echter, afgekochte eeuwigdurende erfpacht schurkt al tegen vol eigendom aan, bij gelijkblijvend gebruik en bestemming.

Expert 6 stelt dat, bij jaarlijkse betaling van de canon, er een rendementseis is die zekerheid geeft; hij begrijpt niet dat dit minder courant zou zijn.

Expert 3 stelt dat een canon een jaarlijkse last is die drukt op de cashflow.

3. Stellingen

De volgende stellingen worden aan de experts voorgelegd:

Aan de expert zijn de volgende stellingen voorgelegd:

1. De conversieprijs dient gebaseerd te worden op de marktwaarde van de blote eigendom;
2. De gemeente gaat onterecht uit van de fictie nieuwbouw bij het vaststellen van de waarde van de grondcomponent in bebouwde staat;
3. Een conversie van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht vergroot de courantheid;
4. De 'afkoopsom' voor eeuwigdurende erfpacht (conversieprijs) komt niet volledig tot uiting in een verhoging van de marktwaarde van het erfpachtrecht.
5. Een conversie van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht verbetert de financierbaarheid;

Stelling 1: De conversieprijs dient gebaseerd te worden op de marktwaarde van de blote eigendom

De gemeente heeft in de overstapregeling uitsluitend over de grondwaarde (canon en afkoop). Na conversie naar eeuwigdurend is het mogelijk dat de waarde van de blote eigendom 'nihil' is geworden.

Mogelijk is er in de toekomst nog een moment bij bestemmingswijzigingen of uitbreiding om de grondwaarde te herzien.

Expert 3 stelt dit laatste ter discussie: het is vastgestelde, genormeerde grondwaarde. Waarom moet bij uitbreiding opnieuw de grondwaarde vastgesteld worden?

De heer Boef: het gebruikt van de grond wijzigt niet maar er wordt waarde toegevoegd aan de grond. Voor het recht wordt uitgegaan van het bij de eerste uitgave te realiseren bouwplan conform het bestemmingplan. Indien je later nog gebruik wilt maken van de uitbreidingsmogelijkheid omdat deze past binnen het bestemmingsplan, moet dit aangepast worden in de akte, dus in feite is dan sprake van een wijziging van het erfpachtrecht.

Expert 3 stelt voor, indien de gemeente gaat voor vereenvoudiging en financiële zekerheidsstelling van de erfpachter, dit af te rekenen op de totale capaciteit die mogelijk is binnen de bestemming.

De heer Boef geeft aan dat die uitbreidingsmogelijkheden er veelal niet zijn, tenzij het gebouw gesloopt wordt.

Expert 6 stelt dat in dit geval sprake is van niet meer dan de overeengekomen rekeneenheid. De gemeente heeft nu eenmaal als uitgangspunt gekozen dat het feitelijke metrage geldt en niet wat op basis van het bestemmingsplan mogelijk is. Belangrijker is dat de gemeente bij uitbreiding na 10 jaar handelt op basis van de residueel berekende marktwaarde in jaar 10. De gemeente zou dan eigenlijk moeten uitgaan van de oorspronkelijke prijs bij uitgifte.

Expert 3 stelt dat de discussie draait om de vraag in hoeverre de vastgestelde grondwaarde de marktwaarde is. De heer Boef heeft in de praktijk nog nooit dusdanige verschillende gezien; bestemmingsplannen worden daarnaast ook iedere 10 jaar herzien. De prijs wordt in eerste aanleg gebaseerd op de publiekrechtelijke bestemming maar er volgt een afslag in de grondwaarde op het moment dat de gemeente zegt dat het gebruik beperkt wordt. Als dit economisch nut verlaagd wordt door een privaatrechtelijk artikel waarin je het gebruik beperkt op de waarde die je ontleent aan de voleigendom wordt dit een 'bezwarende bepaling' genoemd.

Expert 3 benadrukt met klem dat, indien dit soort situaties worden omgezet naar het eeuwigdurend erfpachtsysteem, de derde deskundigen raadpleging uit het proces wordt gehaald er rechtsongelijkheid wordt geschapen. Hij vraagt zich af of dit juridisch houdbaar is. Expert 6 deelt zijn mening. Daarom moet conversie niet geadviseerd worden! Waarom ga je je afhankelijk maken van de mening van de gemeente?

De heer Boef meent dat om een keuze te beoordelen het invoeren van deskundigenadvies naast het advies dat je van de gemeente ontvangt mogelijk moet zijn. Deskundigen vellen een oordeel; de gemeente is hieraan gehouden.

Expert 6 geeft aan dat de gemeente twee systemen naast elkaar hanteert, AB 2000 en AB 2016.

De heer Boef: De AB 1966 stelt dat de grondwaarde wordt vastgesteld op basis van deskundigen en een redelijke toedeling van de grond. Ook aanvullend beleid wordt geïntroduceerd maar is niet ter inspraak voorgelegd (uitsluitend de overstapregeling en bijbehorende artikelen zijn voorgelegd) maar stelt de gemeente in haar monopolypositie vast. De afkoopinstructie en grondwaardebepaling gelijke rechten stellen ze gelijk aan de onder AB 2016 geldende methodiek.

Expert 6 meldt dat vandaag verhoging van het canonpercentage voor bestaande voortdurende rechten voor de derde keer aan de orde is gesteld in de gemeenteraad. Uitgifte is gebaseerd op de vijf langstlopende staatsleningen. Het college heeft besloten tot aanvullend beleid. Ook voor bestaande erfpachten wordt bij canonherziening einde tijdvak een drempel van 3% ingevoerd. Het is uitermate discutabel of dit buiten de AB en de gemeenteraad om mag geschieden. De vergadering wisselt hierover verder van gedachten.

Ondanks de waarde van bloot eigendom wordt dit begrip niet gebruikt maar wel de systematiek gevolgd.

Stelling 2: De gemeente gaat onterecht uit van de fictie nieuwbouw bij het vaststellen van de waarde van de grondcomponent in bebouwde staat;

De heer Boef is het eens met deze stelling. Is een correctie van 10% voldoende om de grondcomponent te bepalen? De erfpachter betaalt voor iets waar hij geen gebruik van maakt.

Expert 6 stelt dat het niet uitmaakt waar het kantoorgebouw in Amsterdam staat. De waarde die de erfpachteigenaar toekomt, is niets meer dan de herbouwwaarde van de opstal. Dus waarom je nog perse in de Zuidas investeren en niet elders in de stad? De kern is dus residueel rekenen bij bestaande erfpachtrechten. De gemeente stelt daarmee dat alle waardeontwikkelingen sinds uitgifte van hen zijn.

Expert 3 vindt dat het principe van erfpacht gebruiksrecht is waarbij je niet de volle beschikking hebt van de waarde van het goed.

Expert 6 maakt hierbij een onderscheid tussen tijdelijke erfpacht en erfpacht voor onbepaalde tijd.

Expert 3 vraagt of het bij verandering/uitbreiding billijk is dat nogmaals betaald wordt, daar waar de erfpachter al eerder heeft betaald?

Expert 6 stelt dat een herziening tevoren overeengekomen is. Welke waarderingsmethoden hanteer je? De gemeente Amsterdam wenst uit te gaan van de residuele grondwaarde maar als eigenaar is het beter uit te gaan van de residuele opstalwaarde.

De heer Boef benadrukt dat het thema 'grondwaarde in een bebouwde situatie' een lastige is. Residueel rekenen is inderdaad de standaard, met de opties of het residu is de grond of de opstal. Voor het hanteren van de opstal is van belang eerst de waarde van de onbebouwde grond vast te stellen. Na het vaststellen van de waarde van de grond komt de allocatie tot stand. De gemeente Amsterdam hanteert deze methodiek echter niet.

Expert 6 stelt dat hiermee stelling 1 onderuit gehaald wordt. Het idee dat grond en opstal marktwaarde hebben is onzin. De heer Boef is het hiermee eens.

De heer Boef stelt dat de methodiek die samenhangt met het genormeerd residueel rekenen voorbijgaat aan de feitelijke situatie. Deze systematiek werkt heel goed bij de verkoop van een stuk grond of het in erfpacht uitgeven van een stuk grond. De bijkomende dimensie is dat er een gebouw op staat. Allocatie is dan nog alsnog gewenst. Een alternatieve methodiek van de gemeente is de waarde van de voleigendom, waarvoor hij een aanbieding gaat doen, te beoordelen. Dan wordt gekeken naar een gecorrigeerde vervangingswaarde, waarbij de opstal wordt geduid en de grond alsnog het residu vormt.

Expert 6 stelt dat de gemeente hiertoe de verouderingsfactor heeft geïntroduceerd.

De heer Boef meent dat de gemeente gekozen heeft voor de fictie nieuwbouw omdat deze minder discussie met zich meebrengt. Het kijken naar de feitelijke situatie en de waarde van de voleigendom in bebouwde situatie is veel complexer en subjectiever.

Expert 3 merkt op dat je alleen afwijkende erfpachtsituaties kunt vergelijken op voorwaarden en onderliggende afspraken.

Expert 4 vindt dat je residueel rekenen niet hoeft af te schaffen maar betreurt dat de gemeente hier eenzijdig aan vasthoudt. Deze grondslag is moeilijk objectiveerbaar. De gemeente gaat onterecht eenzijdig uit van de fictie nieuwbouw.

Expert 6 vindt het vasthouden aan residueel alleen te handhaven indien dit in het erfpachtcontract nadrukkelijk zo overeengekomen wordt. Er is geen belegger te vinden die belegt in een kantorenpannd en daar geen rendement uit haalt omdat alle waardeinstijgingen voor de gemeente zijn maar wel alle risico's draagt. Dan zou de stelling kloppen;

dit reflecteert echter niet de werkelijkheid. Eigenlijk moet de stelling gaan over de berekeningsmethode en niet over de parameters van de methode. Hij is het eens met de stelling want deze is onterecht. Eigenlijk zou hij het er niet mee eens moeten zijn want deze is te beperkt.

Expert 3 vraagt of gesproken is over de herbouwwaarde inclusief sloop. De heer Boef: Dat klopt: marktbouwwaarde nieuw -/- herbouwkosten + sloopkosten. De herbouwwaarde is de residuele grondwaarde. Onder kosten vallen sloop- en financieringslast en bouwrijp maken. De gemeente voert in de wijziging van depreciatie van 2010 10% aan als gebondenheid van partijen.

In de realisatiecomponent zijn inbegrepen herbouw (architect, redelijke winst voor aannemer en mogelijke winst voor ontwikkelaar en sloopkosten zijn opruimingskosten).

Stelling 3: Een conversie van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht vergroot de courantheid;

Expert 6: Eens, mits afgekocht.

Expert 8: om deze hypothese vast te stellen moet je eerst meten, dit zou het verschil moeten maken.

De heer Boef: het gaat om de courantheid van de erfpacht, niet om de courantheid an sich van het vastgoed in zijn gebruiksmogelijkheden. Hij vraagt Expert 5 of er een verschil in verkoopbaarheid zou ontstaan. Expert 5 meent van niet, in ieder geval niet in de komende tien jaar. Hij is het niet eens met stelling: hogere courantheid is niet te meten.

Expert 3 vraagt waar eeuwigdurend eindigt. Indien de erfpachter twee jaar de canon niet betaalt, stelt Expert 6. De heer Boef geeft aan dat de gemeente een preferente positie heeft wanneer een erfpachter zijn verplichtingen niet nakomt; de verplichting tot bebouwing wordt gesteld als onderdeel van het antispeculatiebeding.

Ten aanzien van AB 20166 merkt Expert 6 op dat voorheen de erfpacht werd uitgegeven, waarna gebouwd werd. Nu wordt gewerkt met optierechten gedurende de bouwperiode. De erfpachtuitgifte vindt feitelijk pas plaats na bouw. Dus de bouwplicht hoort niet meer in het erfpachtrecht thuis.

De heer Boef geeft aan dat dit mede is voortgekomen uit de wens om hoge administratielasten te voorkomen. Er moet een erfpachtrecht gevestigd worden, grond moet uitgegeven worden, de projectontwikkelaar moet de mogelijkheid krijgen om te bebouwen maar pas na verkoop van de woning is de uiteindelijke erfpacht bekend. Je kunt niet je perceel al opsplitsen in appartementsrechten en erfpachten al vestigen als je de uiteindelijke erfpacht niet weet.

Expert 6 vindt de stelling niet juist omdat het vergroten van courantheid pas aan de orde is als je altijd keuzemogelijkheid hebt gehad. Op dit moment heb je deze keuze niet, je hebt alleen de voortdurende erfpacht voor bestaande gebouwen. Doordat de keuzemogelijkheid geïntroduceerd wordt gaat mogelijk de courantheid van de voortdurende erfpacht omlaag en ontstaat een tegenovergestelde situatie.

Expert 7 stelt dat de eigenaar dacht dat de afkoopsom bij eeuwigdurend hoger zou zijn. Het gaat om het gevoel van de toekomstige koper van het pand.

Expert 4 vindt dat het verschil onvoldoende in de stelling verwerkt is maar ook is er sprake van dat eeuwigdurende erfpacht meer in trek zal zijn dan voortdurend nu is. Amsterdam heeft een vreemde uitzonderingspositie want investeerders investeren toch wel in Amsterdam maar 20 jaar geleden, zo is zijn ervaring, werden investeerders afgeschrikt door erfpacht. Hij vindt dat conversie in een slechtere markt wel degelijk de courantheid vergroot. Daarbij moet je afvragen of courantheid een big issue is of gewoon mooi meegenomen; hij meent het laatste.

Stelling 4: De 'afkoopsom' voor eeuwigdurende erfpacht (conversieprijs) komt niet volledig tot uiting in een verhoging van de marktwaarde van het erfpachtrecht.

Expert 3 geeft aan dat pas 10-12 jaar voor einde tijdvak pas rekening wordt gehouden met erfpacht; dan wordt dit door de markt niet als risicovol ervaren. De markt houdt tot op zekere hoogte rekening met het erfpachteffect.

Expert 10 verwacht dan ook dat niet in alle gevallen een afkoopsom op basis van de door de gemeente Amsterdam gehanteerde uitgangspunten zal leiden tot een navenante verhoging van de marktwaarde van het recht van erfpacht.

Stelling 5: Een conversie van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht verbetert de financierbaarheid;

Expert 1 geeft desgevraagd aan als financierder van vastgoed bereid te zijn een deel van de afkoopsom te financieren. De ING maakt in haar policy onderscheid ten aanzien van duurzaamheid (kantoren moeten in 2023 minimaal het C-label hebben), dit o.a. ter bestendiging van de verhuurbaarheid. De ING hanteert dit beleid niet ten aanzien van erfpacht maar de bestendigheid van de cashflow is van belang indien de erfpachtcanon dermate wijzigt dat de betaalcapaciteit in gevaar komt.

Expert 6 vraagt zich af of de bank ook bereid zal zijn om voortdurend te financieren als eeuwigdurend de standaard is geworden. Expert 4 vraagt zich ook af waarom dit verschil niet gemaakt wordt, er is toch geen preferentie? Expert 1 geeft aan dat het onderscheid wel wordt gemaakt in de beoordeling van een financieringsaanvraag.

De heer Boef stelt dat dit mogelijk leidt tot een lagere LTV en verhoging van de reguliere aflossing of een kortere looptijd. Een financier maakt een inschatting van het risico.

Expert 1 geeft dat de bank hier rekening mee houdt in de lening looptijd; destijds is bij de financiering rekening gehouden met de datum waarop de erfpacht afloopt. Dat zijn momenten om in te grijpen. In geval van een bovenliggende vennootschap kun je recourse krijgen, met additionele onderzetting van ander vastgoed. De bank heeft dan zekerheid van het onderliggende vastgoed. Bij het uitwerken van een scenario gaat een bank, al dan niet terecht, uit van een worst case scenario, dit is echter niet waarschijnlijk.

4. Slotopmerkingen experts

De heer Boef dankt allen voor hun tijd en input. Deze zal hij meenemen bij de afronding van zijn scriptie die hij op 19 april a.s. zal inleveren. Hij verwacht dat de gemeenteraad het voorstel tot wijziging zal accorderen en dat dit als beleid geïmplementeerd zal worden.

Hij hoopt dat het artikel dat hij naar aanleiding van zijn scriptie schrijft in aanmerking zal komen voor publicatie in het Financieel Dagblad en verzoekt allen de volgende fictieve kop aan te vullen: *Erfpachtconversie in Amsterdam...* [zoals nu voorgesteld]

Expert 7: [...] *wordt een totale mislukking omdat partijen niet zullen overstappen onder deze ingewikkelde omstandigheden.* Hij vraagt zich of je zou kunnen terugrekenen, gesteld dat een aantal parameters zoals de inflatie/grondwaardeontwikkeling < dan 5% blijft en de marktontwikkeling < 10% blijft, wat zou dan de huidige beslissing zijn om al dan niet te converteren? Gerekend ook dat de gemeente alles naar zich toetrekt verwacht hij geen overstap. De heer Boef gaat op dit vraagstuk in zijn scriptie. Hij stelt dat erfpachters wel kunnen overwegen te kiezen voor een conversie naar canon betalend en daardoor canon “vast te klikken” op een bepaald percentage. De canonpercentages voor eeuwigdurende erfpacht worden in januari gepresenteerd voor dat jaar. Daarnaast verwacht hij vanuit de burgers politieke commotie. Het wordt lastig hen een dergelijk complex onderwerp uit te leggen.

Expert 2: [...] *geeft geen zekerheid voor erfpacht, het blijft discutabel.* Hij zou de voorlopig voortdurend optie aanhouden, daarmee vermijd je de beperking van de AB 2000/2016. De markt moet zich bewijzen of het terugkomt in deze waarde. Daarnaast pleit hij voor de introductie van een financiële wijzer.

Expert 1: [...] *leidt tot meer vragen en onduidelijkheden over de huidige situatie.* Je gaat een risico-averse houding aannemen.

Expert 3: [...] *moet je rechts zekerder maken.* Hij acht het voorstel commercieel niet haalbaar en adviseert niet over te gaan tot conversie. Er zijn teveel variabelen: nu weet je waar je aan toe bent, in het nieuwe systeem niet. Met alle procedures ben je zo 15 jaar verder!

Expert 9: dit onderwerp ligt gevoelig, hij merkt dit bij de ASRE. hij verwacht in de toekomst financiële zekerheid voor de erfpacht en politieke onzekerheid in de Amsterdamse politiek.

Expert 4: het systeem zou eerst afgeschaft worden maar wordt nu snoeihard in standgehouden en slechter gemaakt voor de erfpachter.

Expert 6: het zijn de ambtenaren van het grondbedrijf die de macht hebben.

Expert 5: [...] *zorgt voor stagnatie*. Op de nieuwbouwmarkt, op de bestaande markt en in de ontwikkelingen en uitbreiding van industrieterreinen waar veel behoefte aan is.

Expert 4: [...] *is verstandig maar erg duur voor de erfpachter*. Het stelsel moet ingevoerd worden maar tegen de juiste prijs. Eigendom was beter geweest. De discussie wordt door de gemeente Amsterdam eenzijdig gevoerd, hij mist de samenhang met de OZB.

Expert 6: [...] *is onveilig en niet nuttig*. Onveilig in termen van rechtszekerheid, de zogenaamde vrijwilligheid is voor de consumentenmarkt niet vrijwillig! Bij financiering van een woning zullen de banken potentiële kopers verplichten eerst af te rekenen met de gemeente Amsterdam. Zodra residueel gerekend wordt in de conversie wordt dit geblokkeerd. Hij stelt voor een referendum in te roepen en het onderwerp tijdens de volgende gemeenteraadsverkiezingen aan de orde te stellen. Bij verkoop van de woning leidt dit tot vermogen schade. De heer Boef is benieuwd naar de vervolgstappen.

Expert 10: [...] *terug naar de tekentafel*.

Momenteel is er geen alternatieve transactiemogelijkheid voor particuliere huizenbezitters dan voortdurend erfpacht. Bij overstapmogelijkheid leidt een huiseigenaar vermogensschade door deze berekening. Daarom is op dit moment geen conversieregeling beter dan een slechte conversieregeling omdat dan schade wordt voorkomen.

Daarom wordt dit geblokkeerd, anders krijg je een schadeclaim tegen gemeente.

Expert 4 adviseert de heer Boef, vanwege het ontbreken vandaag van een vertegenwoordiger namens de gemeente Amsterdam, om een aantal van zijn bevindingen ter kennisname voor te leggen aan de vertegenwoordiger namens de gemeente.

De bijeenkomst wordt om 12.30 uur besloten.

BIJLAGE 2: UITWERKING CASESTUDIE

Erfpachtgegevens			
Algemene voorwaarden	AB 1966		
Betalingsregime huidig tijdvak	afkoop		
Resterende duur tijdvak in jaren (t)	7,5		
Actuele canon	0,0		
Betalingsregime opvolgend tijdvak (optie)		jaarlijkse indexering	
Parameters	Actueel		
Erfpachter			
Discontovoet (d_E)	6,00%		
Inflatieverwachting (i_E)	2,00%		
Verwachte groeivoet grond (g_E)	2,00%		
Bloot eigenaar			
Depreciatiefactor	0,9		
Inflatieverwachting (i_{BE})	2,00%		
Groeivoet grond (g)	2,25%		
Discontovoet (d_{BE})	4,50%	4,50%	- 6,50%
Canonpercentage eeuwigdurend (AB 2016)	2,39%	2,39%	- 4,23%
Canonpercentage voortdurend CHET (AB 2000)	3,00%	3,00%	- 4,70%
Waarde grondcomponent en canon			
Residuele grondwaarde (RGW genormeerd)	57		
Erfpachtgrondwaarde (EPGW _{t=0}) (afgerond)	51	conform wijziging 31/12/2016	
Theoretische canon eeuwigdurend ($C_{t=0}$)	1,2		
Optie	CW	CW canon	Nominaal bedrag
	t=0	einde tijdvak ¹	einde tijdvak
		t=7,5	t=7,5
1. Conversie tussentijds (t=0), eeuwigdurend (AB 2016)			
1.a Vooruitbetaling opvolgend tijdvak	44	2	
Vooruitbetaling huidig tijdvak	0		
Totaal (conversieprijs)	44	61 ³	
1.b Canon opvolgend tijdvak	24	38	
Canon huidig tijdvak	0,0	1,4 ⁴	
Totaal	24		
2. Conversie einde tijdvak, eeuwigdurend (AB 2016)			
2.a Vooruitbetaling opvolgend tijdvak	35	55 ⁵	
Canon huidig tijdvak	0		
Totaal	35		
2.b <i>Canonpercentage eeuwigdurend (AB 2016)</i>		2,39% - 4,23%	
Canon opvolgend tijdvak	22 - 40	35 - 62	1,3 - 2,3 ⁶
Canon huidig tijdvak	0 - 0		
Totaal	22 - 40		
3. Geen conversie, opvolgend tijdvak voortdurend (AB 2000)			
3.a <i>Discontovoet (dBE)</i>		4,50% - 6,50%	
Vooruitbetaling opvolgend tijdvak	26 - 30	40 - 46 ⁷	
Canon huidig tijdvak	0 - 0		
Totaal	26 - 30		
3.b <i>Canonpercentage voortdurend CHET (AB 2000)</i>		3,00% - 4,70%	
Canon opvolgend tijdvak	20 - 32	31 - 49	1,6 - 2,6 ⁸
Canon huidig tijdvak	0 - 0		
Totaal	20 - 32		

- ¹ Contante waarde (CW) einde tijdvak: de canonverplichting (prenumerando) einde tijdvak wordt contant gemaakt tegen de discontovoet van de erfpachter (d_E).
- ² Vooruitbetaling van het eeuwigdurende tijdvak is gelijk aan de contante waarde van de tot einde huidig tijdvak geïndexeerde EPGW op basis van de op het moment van overstap geldende discontovoet van de bloot eigenaar (d_{BE}). Ditzelfde geldt voor het vooruitbetalen van de canonverplichtingen tot einde voortdurende tijdvak.
- ³ Erfpachtgrondwaarde (EPGW) einde tijdvak: conform de overstapregeling geïndexeerde residuele grondwaarde na depreciatie (depreciatiefactor 0,9) op basis van de door de gemeente vastgestelde groeivoet van de grond van 2,25%.
- ⁴ Canon einde tijdvak: de geschatte canon bij aanvang eeuwigdurend tijdvak op basis van een jaarlijkse inflatie van 2%.
- ⁵ Geschatte 'afkoopsom' bij vooruitbetaling van de canon op basis van een veronderstelde groeivoet van de grond van de erfpachter van 2,0%. Deze EPGW is afhankelijk van de waarde van nieuw vervaardigd vastgoed in combinatie met de hoogte van de bouwkosten per CHET (3 of 4 jaar voor einde tijdvak).
- ⁶ Geschatte aanvangscanon eeuwigdurend tijdvak op basis van de onder optie 2.a geschatte EPGW in combinatie met het minimale en maximale canonpercentage van respectievelijk 2,39% en 4,23%.
- ⁷ Geschatte 'afkoopsom' bij vooruitbetaling van de canon op basis van een veronderstelde EPGW bij canonherziening einde tijdvak conform de van toepassing zijnde AB in combinatie met een minimaal en maximaal canonpercentage van respectievelijk 3,0% en 4,7%. Deze canonverplichting (prenumerando) wordt contant gemaakt tegen de discontovoet van de bloot eigenaar (d_{BE}).
- ⁸ Canon opvolgend tijdvak voortdurend: Canonpercentage opvolgend tijdvak voortdurend berekend aan de hand van de onder optie 2.a geschatte EPGW in combinatie met een bij CHET geldend canonpercentage van minimaal 3,0%. Hoewel voor deze canon geen maximum zal gelden is in de berekening gerekend met een maximaal canonpercentage van 4,7%, zijnde het maximum over de periode 2007-2017 (zie toelichting in paragraaf 4.3.3).

