

EIGEN GROND OF STEDELIJKE ERFPACHT

Het waardedrukkend effect van het recht van erfpacht wordt niet volledig ingeprijsd.



Master Thesis

Master of Science in Real Estate (MSRE)

Amsterdam School of Real Estate (ASRE)

Datum: 31 maart 2021

Auteur: J.C. (Anja) Oosterling

Begeleider: M. (Martijn) van den Assem

2^e lezer: A.R. (Arthur) Marquard

Voorwoord

Voor u ligt mijn scriptie, welke ik heb geschreven ter afsluiting van mijn Master of Science of Real Estate (MSRE) aan de Amsterdam School of Real Estate (ASRE). Met het afronden van deze scriptie valt er een last mijn schouders, tegelijkertijd geeft het afronden van de MSRE veel voldoening.

Met veel plezier kijk ik terug op het volgen van de modules aan de ASRE, waar naast de kennisverrijking het ontmoeten van medestudenten een leuke bijkomstigheid was.

Met het paraat hebben van een onderwerp voor mijn scriptie, begon ik met veel goede moed aan de scriptiemodule. Al snel bleek het een uitdagend onderwerp te zijn. Het empirisch toetsen van verklaringen vanuit het paradigma *behavioral finance* om cognitieve beperkingen in relatie tot beslissingen aan te tonen, met betrekking het recht van erfpacht, is complex. Daardoor heeft deze scriptie vorm gekregen als toetsend onderzoek naar de inprijzing van het recht van erfpacht en vindt er een alleen een verkenning naar verklaringen vanuit het paradigma *behavioral finance* plaats. Het niet wekelijks in Amsterdam aanwezig zijn, de zelfredzaamheid en de combinatie werken, privé en scriptie was pittig.

Dat deze scriptie nu voor u ligt heb ik deels te danken aan mijn werkgever JNW makelaars-taxateurs, die toestond dat ik indien de werkzaamheden het toelieten, ook tijdens werktijd aan mijn scriptie werkte. Daarnaast gaat mijn dank uit naar mijn scriptiebegeleider Martijn van den Assem, die mij kennis heeft laten maken met de wereld van *behavioral finance*. Tot slot ben ik dank verschuldigd aan Arthur Marquard, die altijd tijd vrij maakte om te sparren, waarna ik volop inspiratie en met volle vertrouwen weer verder ging met het schrijven van deze scriptie.

Last, but not least mijn vriend Ivo, familie en vriend(inn)en, dank dat ik altijd bij jullie terecht kon. Het was een gevecht voor mij om deze scriptie af te ronden, waardoor ik niet altijd even betrokken was en jullie te weinig aandacht heb geven. Dat gaan we de komende maanden inhalen! Ik kijk uit naar de ontspannen en vele vrije momenten die gaan komen!

Anja Oosterling

Bennebroek, maart 2021

Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Probleemstelling	3
1.3 Doelstelling.....	4
1.4 Centrale vraagstelling	4
1.5 Deelvragen.....	4
1.6 Afbakening.....	5
1.7 Relevantie	5
1.7.1. Maatschappelijke relevantie	5
1.7.2 Wetenschappelijke relevantie	5
1.8 Leeswijzer	6
2. Het recht van erfpacht	7
2.1 Het ontstaan van het recht van erfpacht.....	7
2.2 Erfpacht, een zakelijk recht in het BW	8
2.3 Juridische allocatie: bloot eigendom en recht van erfpacht	9
2.4 Waarderingsmethoden van het bloot eigendom en het recht van erfpacht	10
2.4.1. Waarderingsmethode bloot eigendom	10
2.4.2. Waarderingsmethode recht van erfpacht.....	10
2.5. Fysieke allocatie: grond en opstal	11
2.6 Waarderingsmethoden van bebouwde grond en opstal	12
2.6.1. Waarderingsmethode van bebouwde grond	12
2.6.2. Waarderingsmethode opstalwaarde.....	12
2.7 Institutionele invloeden	13
2.7.1. Institutionele economie	13
2.7.2. Financiering bij afgekocht canonbetaling.....	13
2.7.3. Financiering bij canonbetaling	14
2.7.4. Aftrekbaarheid bij afgekocht canon	14
2.7.5. Aftrekbaarheid bij canon betaling	14
2.8 Conclusie	15
3. Literatuuroverzicht	17
3.1 Nelisse (2008).....	17
3.1.1. Aanpak.....	17
3.1.2. Bevindingen en reflectie	18

3.2 Francke & Van der Schans (2019a)	19
3.2.1. Aanpak	19
3.2.2. Bevindingen en reflectie	19
3.3 Gautier & Van Vuuren (2019a)	23
3.3.1. Aanpak	23
3.3.2. Bevindingen en reflectie	24
3.4 Wetenschappelijk onderzoek (inter)nationaal	25
3.5 Conclusie	26
4. Empirisch onderzoek	28
4.1 Erfpachtbeleid gemeente Den Haag	28
4.1.1. Heruitgifte beleid gemeente Den Haag	28
4.1.2. Taxatie instructie	29
4.2 Erfpacht in de Haagse Vogelwijk	30
4.3 Achtergrond, opzet en beperkingen	31
4.4 Data	32
4.5 Data bewerking	34
4.5.1. Dummyvariabelen	34
4.5.2. Codering	34
4.5.3. Fictie	34
4.6 Resultaten en analyse	35
4.6.1. Eigen grond versus recht van erfpacht	35
4.6.2. Eigen grond – recht van erfpacht naar type	37
4.7 Conclusie	42
5. Discussie	44
5.1 Neoklassieke oogpunt	44
5.2 Pardigma behavioural finance	45
5.2.1. Bounded rationality	45
5.2.2. Frictions en mental gaps	45
5.2.3. Financiële geletterdheid	46
5.2.4. Present bias	46
5.3 Conclusie	47
6. Conclusie en aanbeveling	48
6.1 Conclusie	48
6.2 Aanbeveling	50
Bibliografie	51

Appendices.....	56
Appendix 1: Waarderingsmethoden	56
Appendix 2: Waarderingsmethoden voor bebouwde grond	57
Appendix 3: De Haagse Vogelwijk	59
Appendix 4: Het recht van erfpacht in Den Haag	60
Appendix 5: Tabellen kwantitatief onderzoek	64
Appendix 6: Overzichten fiscale aspecten	67

Samenvatting

In de stad Den Haag bestaat de voorraad op de woningkoopmarkt uit woningen op eigen grond en woningen belast met het recht van erfpacht, waarbij sprake kan zijn van canonbetaling of afgekochte canon. De verwachte prijsverschillen, bij transacties van de verschillende eigendomssituaties en bijbehorende voorwaarden, zijn in het werkveld nauwelijks waarneembaar. Dit vormt de basis voor dit onderzoek, waarbij de vraagstelling: “Wordt de waarde van een recht van erfpacht voldoende ingeprijsd in de transactieprijs?” centraal staat. Antwoord hierop wordt gegeven door het uitvoeren van literatuuronderzoek en toetsend onderzoek.

Vanaf 1896 worden in Nederland stedelijke gronden in erfpacht uitgeven. Hierbij wordt het recht van erfpacht ingevoerd als bestuursrechtelijk instrument om grondgebruik te sturen en vanuit politiek oogpunt om de waardestijging van gronden aan de gemeenschap toe te laten komen. Er is vanuit verschillende hoeken veel kritiek op het fenomeen erfpacht, omdat het met name nog wordt aangewend als gemeentebeleid en om de grondpolitiek te sturen. Hiermee is recht van erfpacht een institutie, wat als zakelijk recht wordt gevestigd op het volle eigendom, waarmee bloot eigendom ontstaat wat in handen blijft bij de gemeente. De voorwaarden waaronder het recht van erfpacht uitgegeven wordt, zorgen voor bezwarende beperkingen.

Het theoretisch waarderen van het recht van erfpacht en het bloot eigendom kan middels diverse methoden plaatsvinden. Voor het recht van erfpacht zijn de inkomstenbenadering en de comparatieve benadering de meest geëigende methoden. Voor het bloot eigendom is dat de inkomstenbenadering. Gemeenten hanteren voor het bloot eigendom en indirect voor het recht van erfpacht (de twee zijn complementair aan elkaar) de residuele waardemethode en verhoudingspercentages. De verschillende methodieken hebben tot gevolg dat het waarderen van het recht van erfpacht complex is.

Erfpachtdeskundigen geven in de praktijk veelal aan dat de waarde van het recht van erfpacht onjuist wordt ingeprijsd door actoren. De praktijkcasus van de wijk Sterrenburg in Dordrecht, waar Nelisse (2018) de transactiegegevens (1993-2016) heeft geanalyseerd, spreekt dit tegen. Hieruit komt naar voren dat de prijzen van de rechten van erfpacht met canonbetaling lager liggen dan de prijzen van de woningen op eigen grond en dat het verschil nagenoeg overeenkomt met de waarde van het bloot eigendom. Gautier & Van Vuuren (2019a) bevinden op basis van transactiepreisen in Amsterdam dat afhankelijk van specificaties woningen op eigen grond gemiddeld 11% tot 13% duurder zijn dan gelijkwaardige woningen op erfpachtgrond waarbij sprake is van canonbetaling. Verder constateren zij dat het aantal resterende jaren dat de canon afgekocht is, een significant en positief effect op de woningprijs heeft. Daarentegen vinden Francke & Van der Schans (2019a) aan de hand van transactiepreisen dat in een opgaande markt (2014-2018) in Amsterdam kopers slechts rekening houden met 40% van de fictieve contante waarde van toekomstige canonbetalingen.

De recent uitgevoerde wetenschappelijke onderzoeken in Amsterdam geven geen eenduidige conclusie. Dit geeft reden tot nader onderzoek omtrent prijsvorming rondom het recht van erfpacht. Gekozen is om een *single case study* van de Haagse Vogelwijk uit te voeren, omdat:

- Het erfpachtsysteem in Den Haag minder complex is dan in Amsterdam, terwijl er minder onderzoeksresultaten over Den Haag bekend zijn;
- De Haagse Vogelwijk één van de gebieden is waar het recht van erfpacht omgezet kan worden naar eigen grond;
- De Haagse Vogelwijk uniek is door haar ligging en een geliefde woonwijk is;
- Er in de Haagse Vogelwijk zowel in een laag- als hoogconjunctuur (relatief) hoge prijzen zijn betaald voor de woningen in de wijk.

De resultaten van het onderzoek maken inzichtelijk dat de gemiddelde transactieprijs per m² van eigen grond lager is dan de gemiddelde transactieprijs per m² van een eeuwigdurend recht van erfpacht, waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht. De gemiddelde transactiepreizen per m² van de verschillende type rechten van erfpacht met bijbehorende voorwaarden en de (afgekochte) canonbetalingen, komen overeen met de verwachte volgorde voortvloeiend uit de bezwarende beperkingen.

Ondanks dat de opbouw aan de hand van de bezwarende beperkingen correct is, blijken de verhoudingen tussen de gemiddelde transactiepreizen per m² van de verschillende typen niet in verhouding te zijn. Dit is in kaart gebracht door de gerealiseerde transactiepreizen te corrigeren. Middels het geldende erfpachtbeleid in Den Haag zijn de transactiepreizen van alle waarnemingen omgezet naar transactiepreizen als zijnde eigen grond. Deze analyse wijst uit dat kopers te veel waarde toekennen aan rechten van erfpacht waarvan de canon is afgekocht. Daarnaast blijken kopers bij canonbetaling niet de juiste waarde toe te kennen aan de bezwarende beperkingen.

In een perfect werkende markt wordt de waarde van het erfpachtrecht volledig verrekend in de transactieprijs. Het onderzoek van Francke & Van der Schans (2019a) en het eigen onderzoek wijzen uit dat de waarde van het recht van erfpacht door actoren niet juist wordt ingeprijsd. Zonder dit te onderbouwen is in dit onderzoek verder nagedacht wat deze resultaten kan verklaren, hierbij zijn twee sporen gevolgd. Er is gekeken naar de institutionele aspecten die van invloed kunnen zijn. Er zijn fiscale en financieringsargumenten te bedenken die het onvoldoende inprijzen van de waarde van het recht van erfpacht kunnen verklaren. Daarnaast is gekeken naar de *behaviourale* aspecten die de neoklassieke hypothesen tegenspreken, waarbij irrationele gedragselementen van kopers een rol kunnen spelen. Aan de hand van deze verklaringen worden tot slot suggesties voor vervolgonderzoek gedaan.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Werkzaam als taxateur in de door mij zo geliefde stad Den Haag houd ik niet alleen vanuit beroepsmatig perspectief, maar ook vanuit persoonlijke interesse de prijsontwikkelingen op de woningkoopmarkt nauwlettend in de gaten. Door de jaren heen ben ik gefascineerd geraakt door het fenomeen erfpacht, waarbij de Haagse Vogelwijk in het bijzonder mijn aandacht trekt.

De Vogelwijk is sinds jaar en dag een geliefde woonwijk in Den Haag, door haar ligging aan de duinen, het strand en de zee, ruime opzet van het stratenplan en grotendeels bestaande uit de populaire jaren '30 woningen. Door de schaarste van vergelijkbare woningen op een vergelijkbare locatie, worden er zowel in een laag- als hoogconjunctuur (relatief) hoge prijzen betaald voor de woningen in de wijk.

De woningen in de wijk staan deels op eigen grond en deels op erfpachtgrond, waarbij er sprake kan zijn van afgekochte canon en canonbetaling. Bij de gerealiseerde transactiepreizen in de Haagse Vogelwijk worden door conculega's en mij vraagtekens geplaatst bij de wijze waarop kopers rekening houden met de waarde van het recht van erfpacht en bijbehorende voorwaarden. De indruk wekt dat de waarde van het recht van erfpacht voor kopers lastig is in te prijzen.

Ter verduidelijking: de meeste woningen in Nederland staan op eigen grond, maar een woning kan ook op erfpachtgrond staan. Erfpacht is het recht om een stuk grond en de opstallen daarop te gebruiken, waarbij de grond in eigendom blijft van de eigenaar (= erfverpachter). De gebruiker (= de erfpachter) betaalt hiervoor een jaarlijkse vergoeding (= canon). Afhankelijk van de voorwaarden, kan deze vergoeding ook in eenmaal voor de looptijd van de erfpacht worden afgekocht.

Stel dat er drie identieke woningen naast elkaar staan, waarvan één op eigen grond, één op erfpacht grond met canonbetaling en één op erfpachtgrond waarbij de canon is afgekocht. Iedereen kan zich indenken dat er aan elk van deze drie woningen een ander prijskaartje zou moeten hangen.

1.2 Probleemstelling

Het kopen van een woning is voor de meerderheid van de samenleving de duurste aankoop die in een mensenleven wordt gedaan. Vanuit de neoklassieke economie wordt prijsvorming voornamelijk verklaard vanuit vraag en aanbod. De waarnemingen uit het werkveld zijn dat de gronden op basis waarvan kopers een woning aankopen nauw samenhangen met emotionele aspecten. Als deze droomwoning dan gelegen is op erfpachtgrond, rijst de vraag in hoeverre er met het financiële aspect van dit zakelijke recht rekening wordt gehouden bij de aankoopbeslissing en de koopsom die wordt betaald.

In de stad Den Haag, waar veel woningen op erfpachtgrond staan, wordt door conculega's en mij in het werkveld beperkt prijsverschil waargenomen tussen transactiepreizen van woningen op eigen grond en erfpachtgrond. Is dit een illusie of houdt de markt daadwerkelijk (te) weinig rekening met de invloed van de waarde van het recht van erfpacht bij prijsvorming?

1.3 Doelstelling

Veelal wordt bij prijsvorming voornamelijk naar marktwerking gekeken (economisch perspectief). Er wordt vanuit gegaan dat er sprake is van rationeel handelen, waarbij actoren zich laten leiden door objectieve informatie en deze interpreteren op de juiste manier. Hierbij wordt voorbijgegaan aan de psychologische en sociologische invloeden, zoals emoties en/of vooroordelen, die meespelen bij economisch handelen.

Door de complexiteit, het handelen in de tijd, onvolledige informatie en de emotionele betrokkenheid van actoren bij het (ver)koopproces van een woning is het interessant een link te leggen naar *behavioural finance*, waar de economische wetenschap gecombineerd wordt met psychologie en sociologie, om het gedrag van mensen te analyseren en te verklaren.

Het doel van dit onderzoek is om middels literatuur en toetsend onderzoek inzichtelijk te maken of er door kopers bij prijsvorming rekening wordt gehouden met de waarde van het recht van erfpacht. Aan de hand de resultaten zal naar verklaringen worden gezocht vanuit andere paradigma's waaronder *behavioural finance*, waarom kopers de waarde van het recht van erfpacht onvoldoende inprijzen.

1.4 Centrale vraagstelling

De doelstelling van het onderzoek wordt vertaald in de navolgende centrale vraag:

Wordt de waarde van een recht van erfpacht voldoende ingeprijsd in de transactieprijs?

In de context van deze vraagstelling wordt ook stilgestaan bij oorzaken en verklaringen.

1.5 Deelvragen

Om de centrale vraag te kunnen beantwoorden zijn de onderstaande deelvragen opgesteld:

1. Hoe is het recht van erfpacht in Nederland geregeld?
2. Hoe wordt de waarde van een recht van erfpacht en het bloot eigendom bepaald?
3. Wat zegt de wetenschappelijke literatuur over de inprijzing van de waarde van het recht van erfpacht?
4. Verloopt de prijsvorming van de waarde van een recht van erfpacht in de Haagse Vogelwijk correct?
5. Vanuit welke paradigma's kunnen verklaringen worden aangedragen voor het onjuist inprijzen van de waarde het recht van erfpacht door woningkopers?

1.6 Afbakening

Recht van erfpacht

Het recht van erfpacht is er in vele soorten. Het komt voor in de stedelijke, industriële en agrarische gebieden. Ook zijn er verschillende typen recht van erfpacht te onderscheiden, te weten tijdelijke erfpacht, voortdurende erfpacht en eeuwigdurende erfpacht. Dit onderzoek zal zich beperken tot stedelijke erfpacht.

Transactieprijs

Transactieprijs betreft een tot stand gekomen prijs op een bepaald moment in de markt. Door naar prijzen binnen een bepaald tijdsbestek te kijken, is er sprake van prijzen welke in verloop van de tijd tot stand zijn gekomen.

Type object

Dit onderzoek beperkt zich tot het onderzoeken van de inprijzing van de waarde van een recht van erfpacht bij koopwoningen.

Dataonderzoek

Het dataonderzoek krijgt vorm middels een *single case study* van de woonwijk Vogelwijk in de gemeente Den Haag. Er is gekozen voor een specifieke wijk binnen de gemeente Den Haag, omdat bij het vaststellen van de prijs van vastgoed altijd naar voren komt dat de locatie een van de belangrijkste pijlers is. De fixatie van een woning aan de grond zorgt ervoor dat grond plaatsgebonden is, waarmee de locatie homogeen is. Dit onderzoek beperkt zich tot tijdelijke rechten, eeuwigdurende rechten en eigen grond, waarvan in de Haagse Vogelwijk sprake is.

Voor de *single case study* van de Vogelwijk, is data van de gerealiseerde transacties in de periode van 1 januari 2018 t/m 10 oktober 2020 geanalyseerd, welke afgemeld is in het beurs uitwisselingssysteem van de NVM.

1.7 Relevantie

1.7.1. Maatschappelijke relevantie

Het onderzoek is maatschappelijk relevant, omdat de beslissing van de aan- en verkoop van een woning één van de belangrijkste is in een mensenleven, waarbij het gebruik van, de emotionele gehechtheid aan en de locatie van de woning een centrale rol speelt.

1.7.2 Wetenschappelijke relevantie

Deze scriptie betreft een vervolgonderzoek naar de inprijzing van de waarde van het recht van erfpacht bij het tot stand komen van transactiepreisen op de woningkoopmarkt. Dit onderzoek is wetenschappelijk interessant, omdat het zorgt voor uitbreiding van de bestaande literatuur, doordat er een ander tijdsbestek en een andere stad wordt geanalyseerd.

Onbewust is een ieder meer betrokken bij vastgoed, dan dat ons doet beseffen. In de academische literatuur is hier weinig aandacht voor. Het gebruik van de woning, de sociale en emotionele aspecten van vastgoed worden in de financiële wereld vaak verwaarloosd. In deze scriptie wordt verkend of de imperfecties omtrent het tot stand komen van de waarde van het recht van erfpacht verklaard kunnen worden vanuit andere paradigma's.

1.8 Leeswijzer

In beginsel is de benadering in deze scriptie economisch van neoklassieke aard, dat betekent dat er wordt uitgegaan van een economisch efficiënt werkende markt en rationeel handelende actoren die over alle informatie kunnen beschikken, die tot de juiste beprijzing komen van vastgoedobjecten, grond en zakelijke rechten.

Als aanvulling op de neoklassieke economie zorgt de institutioneel economie voor onder andere regels en structuren. In hoofdstuk 2 wordt eerst het ontstaan van de institutie het recht van erfpacht besproken, waarna in kaart wordt gebracht hoe het recht van erfpacht vandaag de dag is geregeld. Vervolgens wordt de samenhang van het recht van erfpacht met het bloot eigendom en het volle eigendom (juridische allocatie) toegelicht en de wijze waarop zij worden gewaardeerd. Aan de hand van fysieke allocatie bestaat een woning uit de twee componenten, te weten grond en opstal, welke aansluitend worden besproken. Tot slot komt vanuit de institutionele visie die Nederland kent op marktwerking, de impact van financiers en het fiscaal beleid op de inprijsing van het recht van erfpacht aanbod.

Hoofdstuk 3 staat in het teken van literatuuronderzoek. Hierbij worden van een drietal onderzoeken de aanpak en de bevindingen besproken. Daarnaast wordt in kaart gebracht welke bijdrage deze onderzoeken leveren om de centrale vraagstelling van dit onderzoek te beantwoorden. Hoofdstuk 4 betreft de eigen studie, een toetsend onderzoek bestaande uit een *single case study* van de Haagse Vogelwijk, waar aan de hand van kwantitatief onderzoek wordt gekeken of kopers het recht van erfpacht inprijsen in transactieprijsen.

Hoofdstuk 5 betreft een discussie hoofdstuk waarin wordt gezocht naar verklaringen vanuit het paradigma *behavioural finance* voor het onjuist inprijsen van de waarde van het recht van erfpacht door kopers.

Hoofdstuk 6 geeft tenslotte de conclusies en aanbevelingen weer.

Voor het lezen van deze scriptie treft u achtergrondinformatie, tabellen en grafieken aan in de appendices.

Appendix 1: Waarderingsmethoden

Appendix 2: Waarderingsmethode voor bebouwde grond

Appendix 3: De Haagse Vogelwijk

Appendix 4: Het recht van erfpacht in Den Haag

Appendix 5: Tabellen kwantitatief onderzoek

Appendix 6: Overzichten fiscale aspecten

2. Het recht van erfpacht

Het recht van erfpacht is een institutie. In dit hoofdstuk wordt het recht van erfpacht besproken, daarbij wordt antwoord gegeven op de deelvragen: “Hoe is het recht van erfpacht in Nederland geregeld?” en “Hoe wordt de waarde van een recht van erfpacht en het bloot eigendom bepaald?”. Tot slot wordt vanuit een institutioneel kader antwoord gegeven op de deelvraag: “Vanuit welke paradigma’s kunnen verklaringen worden aangedragen voor het onjuist inprijzen van de waarde het recht van erfpacht door woningkopers?”.

In §2.1 gaan we terug in de tijd naar het ontstaan van het (zakelijk) recht, vervolgens wordt in § 2.2 besproken hoe het recht van erfpacht vandaag de dag is geregeld. In § 2.3 komt de juridische allocatie van het recht van erfpacht en het bloot eigendom aan bod, waarna in § 2.4 wordt weergegeven hoe beide worden gewaardeerd. In § 2.5 wordt de juridische allocatie van grond en opstal besproken, aansluitend wordt in § 2.6 ingegaan op hoe de waarde van beide wordt benaderd. § 2.7 behandelt de impact van financiering en aftrekbaarheid bij afgekochte canonbetaling. De conclusie in § 2.8 geeft antwoorden op bovenstaande deelvragen.

2.1 Het ontstaan van het recht van erfpacht

De oorsprong van het recht van erfpacht ligt in het Romeinse keizerrijk en de Griekse Oudheid. Het gebruiksrecht emphyteusis waarbij een stuk land, eigendom van de staat of grootgrondbezitter, aan een landbouwer in gebruik werd gegeven, tegen betaling van een canon, is de voorloper van het recht van erfpacht. Om ongewenste situaties tegen te gaan ontwikkelde het recht zich tot een zakelijk recht, zodat de gebruiker het recht niet kon vervreemden of door een opvolgende eigenaar uit zijn recht gezet kon worden (Broese van Groenou, 2012; Lonik, 2018; De Vries & Pleysier, 2002).

Het erfpachtrecht ontwikkelde zich tijdens de Middeleeuwen, na het verval van het centraal gezag. Via de feodale eigendomsversnippering, waarbij de bevolking bescherming zocht rond kastelen en abdijen waarvan ze de landerijen bewerkte. De wetgever van de Franse revolutie wilde af van de feodale invloeden en voerde een wet in op 16 december 1790, die het gebruik van het recht onaantrekkelijk maakte. Sindsdien raakte de erfpacht in onbruik (Werdefroy, 1983).

Voorafgaand aan de invoering van het oude Burgerlijk Wetboek ontstaat de discussie of in de nieuwe codificatie, anders dan in de *Code Civil* opgesteld in de tijd van Napoleon, plaats is voor het erfpachtrecht. Al voor de invoering van het oude BW wordt erfpacht in 1825 geregeld in een afzonderlijke wet. De inhoud van deze wet wordt nagenoeg ongewijzigd opgenomen in BW (oud) art. 767 e.v. (Vonck, 2013 & Voorduin, 1838). Waarna het met enige wijzigingen wordt overgenomen in het BW van 1992 (Plejsier, 1991).

Het recht van erfpacht werd een lange tijd beperkt toegepast. In de basis was het recht gericht op agrarische gronden, totdat de grote steden erfpacht gingen inzetten als instrument bij de stadsuitbreiding, eind negentiende eeuw. Gemeente Amsterdam nam hierin het voortouw, door vanaf 1896 stedelijke gronden in

erfpacht uit te geven. Daarna volgende de meeste grote steden in het westen van het land, waaronder ook de gemeente Den Haag. Voor de ontwikkelingen rondom het gebruik van erfpacht door de gemeente Den Haag wordt verwezen naar Appendix 4.

Er zijn twee redenen die een belangrijke rol hebben gespeeld om (stedelijke) gronden voortaan niet meer in eigendom, maar in erfpacht uit te geven:

1. Eind negentiende eeuw en begin twintigste eeuw hadden gemeenten nauwelijks bestuursrechtelijke instrumentaria tot hun beschikking om langs publiekrechtelijke weg grondgebruik en de kwaliteitseisen ten aanzien van bouwen te reguleren. Erfpacht vormde daarvoor een oplossing, gemeenten konden hiermee grip houden op de desbetreffende gronden, door in de erfpachtvoorwaarden voorschriften omtrent het gebruik en de bestemming, kwaliteitseisen voor de bouw en het dulden van bepaalde (technische) voorzieningen aan panden vast te leggen. Erfpachtvoorwaarden maken in beginsel onderdeel uit van het zakelijk recht en blijven gelden tussen de erfverpachter (gemeente) en de opvolgende erfpachters;
2. Vanuit politiek oogpunt, hadden met name de linkse partijen de gedachte dat de waardestijging van gronden aan de gemeenschap toe moesten komen. Bij het uitgeven van erfpacht voor bepaalde tijd en door de erfpachter (in latere jaren ook geïndexeerde) canon te laten betalen, kon deze doelstelling worden gerealiseerd. Na het verstrijken van de bepaalde termijn was heruitgifte van het recht mogelijk tegen een nieuwe (hogere) canon. Door de jaren heen werden de bepalingen betreffende het vastleggen en mogelijk aanpassen van de canon steeds uitvoeriger. Geleidelijk aan gingen de meeste gemeenten werken met een tussentijdse herwaardering van de gronden. Om zo de waardestijging in een nieuwe canon vast te leggen en te verdisconteren, waarbij de (nieuwe) canon op zijn beurt ook weer geïndexeerd wordt (Snijders & Huijzen, 2016).

2.2 Erfpacht, een zakelijk recht in het BW

Vandaag de dag is het recht van erfpacht in Nederland bij de wet geregeld in art. 5:85 lid 1 BW: "Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken". Art. 5:85 lid 2 BW vermeldt dat: "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".

Het recht van erfpacht wordt gevestigd op het volle eigendom van de grond. Het volle eigendom is eveneens geregeld bij de wet: "Eigendom is het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben. Het staat de eigenaar met uitsluiting van een ieder vrij van de zaak gebruik te maken, mits dit gebruik niet strijdt met rechten van anderen en de op wettelijke voorschriften en regels van ongeschreven recht gegronde beperkingen daarbij in acht worden genomen. De eigenaar van de zaak wordt, behoudens rechten van anderen, eigenaar van de afgescheiden vruchten (Art 5:1 lid 1 t/m 3 BW)

Na het vestigen van het recht van erfpacht blijft het bloot eigendom over, dit betreft alleen het eigendom van de grond. Door het vestigen van een recht van erfpacht heeft de bloot eigenaar zelf (afhankelijk van de bepalingen

van het recht van erfpacht) weinig/geen rechten meer. Wel heeft de erfverpachter recht op canon, voor het beschikbaar stellen van de grond (Van Gool, 2017).

2.3 Juridische allocatie: bloot eigendom en recht van erfpacht

Bij een woning gelegen op erfpachtgrond is het eigendom verdeeld tussen erfpachter en bloot-eigenaar (=erfverpachter). De grond is in eigendom van de bloot eigenaar, de erfpachter heeft het recht de grond te gebruiken en is eigenaar van de opstallen die op die grond staan. Op basis van deze juridische allocatie zijn de componenten bloot eigendom en het recht van erfpacht afzonderlijk verkoopbare rechten en hebben beide een eigen marktwaarde.

De eenvoudige theoretische benadering van Lubbers (1919), zegt dat het verschil tussen de waarde van de volle eigendom en de waarde van het erfpachtrecht gelijk is aan de waarde van de blote eigendom. Rust (1996) voegt aan de veronderstelling van Lubbers (1919) het aspect tijd toe. De tijd (t) is in de formule toegevoegd, omdat op ieder moment (in de tijd) deze vergelijking geldig is.

$$\text{Waarde volle eigendom (t)} = \text{Waarde bloot eigendom (t)} + \text{Waarde erfpachtrecht (t)}$$

Deze allocatieregule is in het Nederlandse juridische systeem aanvaard (Hoge Raad, 7 april 1993 (NJ1994, 47)) en nadien vele malen bevestigd, zodat dit opgevat kan worden als vaste jurisprudentie. Uit (Lindheim c.s. vs Noorwegen, 2012) en (SBOH c.s. vs Rijnland, 2012) blijkt dat gedurende de looptijd van de erfpacht tussen erfpachtpartijen een evenwichtige waarde toedeling (*'fair balance'*) van de toegenomen (grond)waarde dient plaats te vinden. Bij een waarde stijging van het vol eigendom, stijgen de waarden van het bloot eigendom en het erfpachtrecht evenredig mee, waardoor de waarden van het erfpachtrecht en het bloot eigendom op ieder moment in de tijd communicerende vaten zijn. Het lineaire verband in de tijd sluit hierbij aan (De Lange, 2016).

De benadering van Lubbers wordt door erfpachtdeskundigen in twijfel getrokken. Zo stelt Ten Have (1999): "dat erfpacht en eigendom naast elkaar bestaan en redelijk substitueerbaar zijn, waarbij rationeel handelende partijen de prijsvorming van eigendom en erfpacht op elkaar afstemmen". Dit suggereert dat bij erfpacht een minderwaarde ontstaat door de contractuele beperkingen die het recht van erfpacht met zich meebrengt. Wat Van Arnhem, Berkhout & Ten Have (2013) als volgt vertalen:

$$\text{Waarde volle eigendom -/- Bezwarende bepalingen} = \text{Waarde bloot eigendom} + \text{Waarde erfpachtrecht}$$

De bezwarende bepalingen zijn in te delen in toestemmingsbepalingen en gebondenheid tussen bloot eigenaar en zakelijke gerechtigde. De afslag wordt in de praktijk bepaald aan de hand van de subjectieve factoren intuïtie en ervaring (Van Arnhem et al., 2013).

De marktprijzen lijken de vertaling van Van Arnhem et al. (2013) niet te volgen. Honderd jaar geleden leek het publiek al steeds minder verschil te maken tussen de waarde van gebouwen op grond in eigendom en die van gebouwen op erfpachtgrond. Volgens Hofman (1920) kwam het uitblijven van het waardeverschil voort uit de toen heersende woningnood en de termijnen van de erfpachtcontracten, welke langer waren dan een mensenleven. Ook in het begin van 21^{ste} eeuw lijkt het erop dat actoren weinig tot geen onderscheid maken tussen de waarde van de volle eigendom en de waarde van het erfpachtrecht (Nelisse, 2008). Ten Have (2002) zegt hierover, dat: "In de praktijk kopers en verkopers van vastgoedobjecten belast met het recht van erfpacht ogenschijnlijk laat of in het geheel niet op het recht van erfpacht reageren." (Nelisse, 2008).

2.4 Waarderingsmethoden van het bloot eigendom en het recht van erfpacht

2.4.1. Waarderingsmethode bloot eigendom

Theoretisch is de marktwaarde van het bloot eigendom vast te stellen aan de hand van de comparatieve (vergelijking)- en de inkomstenmethode (zie Appendix 1). De praktijk leert dat de comparatieve methode niet bruikbaar is bij gebrek aan voldoende transacties van het bloot eigendom (Van Gool, 2017).

De inkomstenbenadering gaat er vanuit dat de grond een zelfstandig inkomen genereert. Deze inkomsten, welke een kostenpost voor de gebruiker vormen, kunnen worden vertaald naar een investering. Welk kapitaal kan geïnvesteerd worden om $i\%$ rendement te behalen, ofwel de contante waarde van de toekomstige geldstromen vormen hierbij de waarde van het bloot eigendom (Van Arnhem et al., 2013; De Koe 2013; Jager, 2016 & Van Gool, 2017). De gehanteerde parameters, welke toegepast worden bij de inkomensmethode, worden wel vastgesteld op basis van vergelijking.

Gemeente en overheid waarderen het bloot eigendom in de praktijk veelal anders, zij hanteren veelal de residuele waarde methode (Van Gool, 2017) en verhoudingspercentages. De residuele waarde methode betreft een mengmethode waarbij comparatieve elementen gebruikt worden om de totale marktwaarde vast te stellen, waarna deze wordt verminderd met de bouwkosten en bijkomende kosten op basis van de kostenbenadering met als residu de waarde van de grond. Bij verhoudingspercentages wordt het aandeel van de grond uit de marktwaarde van het totale object afgeleid op basis van een verhoudingsgetal, zijnde de grondquote (Van Arnhem et al., 2013).

2.4.2. Waarderingsmethode recht van erfpacht

De marktwaarde van het recht van erfpacht kan theoretisch door het gebruik van de inkomstenbenadering en de comparatieve benadering worden vastgesteld. Veelal betreft het een combinatie van de twee benaderingen.

De inkomstenbenadering wordt vooral toegepast bij de cijfermatige modellering van de canonregeling. Indien bij deze modellering parameters toegepast worden, wordt de comparatieve benaderingswijze hiervoor gehanteerd

(Ten Have, 1999). De waardering van het recht van erfpacht aan de hand van de inkomstenbenadering vormt het spiegelbeeld van de waardering van het bloot eigendom, zoals in bovenstaande sub-paragraaf omschreven.

Het vaststellen van de marktwaarde van een recht van erfpacht aan de hand van de comparatieve methode kan op twee wijzen plaatsvinden. Bij de eerste wijze wordt het object gewaardeerd alsof op eigen grond, waarna het wordt gecorrigeerd voor de beperkingen die de erfpacht situatie met zich meebrengt. De beperkingen betreffen de fictieve contante waarde van de toekomstige canonbetalingen en toekomstige erfpachtgrondwaarde (welke bepaald worden aan de hand van de inkomsten benadering). Dit geeft aan dat de waardering voor een recht van erfpacht waarvan de canon is afgekocht, lastiger is (Van Gool, Jager, Theebe & Weisz, 2013).

Bij de tweede wijze wordt een vergelijk gemaakt met transactieprices van andere rechten van erfpacht en indien nodig gecorrigeerd voor de voorwaarden, de canon en/of grondwaarde. In het geval dat er weinig vergelijk is of meerdere erfpachtsystemen naast elkaar bestaan, heeft Ten Have (1999) een rationeel model omschreven met de onderstaande uitgangspunten;

1. De lasten zullen op lange termijn voor een erfpachtrecht niet hoger mogen zijn dan die voor de eigenaar in dezelfde situatie;
2. De waarde van een erfpachtrecht is gelijk aan de contante waarde van alle verwachte uitgaven en alle opbrengsten gedurende de restperiode.

Dit veronderstelt dat de waarde van het erfpachtrecht en de waarde van het volle eigendom na verloop van tijd gelijk aan elkaar zijn, anders zou de erfpachter een financieel nadeel hebben ten opzichte van het volle eigendom. Praktisch gezien is dit niet uitvoerbaar, omdat juist de waarde van het zakelijk recht vergankelijk is, terwijl de grond in waarde vermeerderd.

2.5. Fysieke allocatie: grond en opstal

Naast juridische allocatie bestaat er fysieke allocatie. Hierbij wordt de marktwaarde van een object toebedeeld aan het waardecomponent van de grond en het waardecomponent van de opstallen.

Grond kan bebouwd zijn en onbebouwd zijn, waardoor de grondwaarde betrekking kan hebben op bebouwde grond en onbebouwde grond. Bij een (bestaand) object bestaat het goed uit de twee componenten grond en opstal. Hierbij is de grond bebouwd en vertegenwoordigt de grondwaarde een component van het totale object. Het andere component betreft de opstallen, inclusief werken en beplantingen. Deze twee waardecomponenten vertegenwoordigen geen marktwaarde, omdat beide niet los van elkaar verkoopbaar en overdraagbaar zijn (Jager, 2016).

Bovenstaande geeft weer dat de grondwaarde onderdeel is van de totale waarde van het object, dit wordt door Van de Minne & Francke (2012) vertaald naar de onderstaande formule:

$$P = G + O$$

P = de waarde van het hele object

G = de waarde van de grond

O = de waarde van de opstal

2.6 Waarderingsmethoden van bebouwde grond en opstal

2.6.1. Waarderingsmethode van bebouwde grond

Bovenstaande formule geeft aan dat de grond onderdeel van de waarde van het gehele object is, daarmee is er sprake van bebouwde grond. Bebouwde grond heeft in de praktijk geen marktwaarde, omdat het niet verhandelbaar is. Theoretisch gezien kan de waarde van bebouwde grond wel worden vastgesteld. De wijze waarop deze waarde wordt vastgesteld, daarover zijn de meningen verdeeld (zie Appendix 2). Er is geen algemeen erkende methode voor, omdat er geen markt voor bestaat (Kam, 1997).

In de praktijk wordt algemeen aanvaard dat aan bebouwde grond een andere waarde moet worden toebedeeld dan aan onbebouwde grond. Het verschil tussen beide kan weergegeven worden met de depreciatiefactor.

De waarde van bebouwde grond is van belang bij (her)uitgifte van erfpacht, dan moet de marktwaarde van bebouwde grond worden vastgesteld. Echter op een tweetal punten wordt niet voldaan aan de definitie van marktwaarde¹. Allereerst is bij het handelen wel degelijk sprake van dwang. De erfpachter, zeker waar het gaat om een particuliere woningbezitter, is gebonden aan zijn onroerende zaak en zal tot overeenstemming moeten komen met de erfverpachter. Ten tweede kan de vereiste kennis waarmee partijen handelen ter discussie worden gesteld. Namens de gemeente zijn dit deskundigen. De kennis van erfpachters zal minder ontwikkeld zijn of zelfs geheel ontbreken, waardoor er sprake is van een pseudo-marktwaarde (Nelisse, 2008).

Nelisse (2008) concludeert in zijn onderzoek naar stedelijke erfpacht dat er geen eenduidige theoretische methode is om de waarde van de bebouwde grond vast te stellen. Wel kunnen de beschikbare methoden, residuele grondwaarde en opstalwaarde, elkaar in de praktijk aanvullen. De ervaring uit de praktijk leert dat de waardebepaling van bebouwde grond veelal middels de residuele grondwaarde methode plaatsvindt.

2.6.2. Waarderingsmethode opstalwaarde

De residuele waarde methode, waarbij de opstalwaarde in mindering wordt gebracht op de marktwaarde van een object, lijkt een vrij eenvoudige aftreksom. Echter het bepalen van de opstalwaarde is minder eenvoudig dan het lijkt.

¹ Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een goed of een verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing, waarin de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang (IVS 2019, Berkhout & Hordijk, 2008).

In de basis kan het plaatsvinden aan de hand van de herbouwwaarde, gebaseerd op bouwkosten. Hierbij is het substitutieprincipe leidend (Ronteltap, 2020). Indien de prijs van de opstal door de productiekosten wordt bepaald, moet gecorrigeerd worden voor slijtage en veroudering (of nadat op een boekhoudkundige manier een afschrijving is toegepast), waarbij voor bestaande objecten rekening gehouden moet worden met tijdseffecten, zoals afschrijvingen, wat als volgt in formulevorm kan worden weergegeven (Van de Minne & Francke, 2012)

$$O = H * (1 - d)$$

O = de waarde van de opstal

H = de nieuwbouwwaarde

d = de afschrijvingen

Afschrijvingen op opstal vinden plaats door fysieke slijtage en functionele veroudering. Fysieke slijtage betreft de slijtage naarmate de opstal ouder wordt. Functionele veroudering is de vermindering van de door het object geleverde diensten door de tijd (Conijn, 1995).

2.7 Institutionele invloeden

2.7.1. Institutionele economie

Het gebruik van het recht van erfpacht als institutie door gemeenten vanuit het grondbeleid is aan bod gekomen in § 2.1 en voor verdieping binnen Den Haag wordt verwezen naar Appendix 4. Overheidsingrijpen speelt in de Nederlandse economie een belangrijke rol, omdat Nederland wordt bestuurd met een institutionele visie op marktwerking (De Vries & Boelhouwer, 2006). Dit zien we terug op de woning(koop)markt door het regime van woonbeleid, grondbeleid en fiscaal beleid.

Het fiscale beleid in Nederland is een institutie die in relatie tot de koopwoningmarkt het eigen woning bezit ondersteunt door volledige aftrekbaarheid van de hypotheekrente (onder voorwaarden) en de bescheiden bijtelling van inkomsten uit de eigen woning via het eigenwoningforfait. Met de aftrekbaarheid van de canon krijgt ook het recht van erfpacht in het fiscale beleid een voorkeursbehandeling.

Deze paragraaf is uitgewerkt aan de hand van de aanname dat consumenten (deels) geld lenen om een woning te financieren en dat er sprake is van een eeuwigdurend recht van erfpacht, waarbij sprake is van canon betaling, waarbij het mogelijk is de canon af te kopen. Met als doel de impact van financiering en fiscale aftrekbaarheid bij afgekochte canonbetaling en bij canonbetaling weer te geven.

2.7.2. Financiering bij afgekocht canonbetaling

Als er op het moment van financieren sprake is van erfpacht waarbij de erfpacht eeuwigdurend is afgekocht, zijn er geen terugkerende of toekomstige verplichtingen. Erfpacht heeft dan geen direct invloed op de maandlasten of de netto maandlasten van een hypotheek.

2.7.3. Financiering bij canonbetaling

Kijkend naar de financieringsmogelijkheden zal bij rechten van erfpacht met canonbetaling rekening gehouden worden in de berekening van de maandlasten van de hypotheek. Dit betreft echter wel een momentopname. Door de herzieningsmogelijkheid bij een eeuwigdurend recht van erfpacht zal de canon fluctueren.

2.7.4. Aftrekbaarheid bij afgekocht canon

De afkoop van canon is niet fiscaal aftrekbaar. Indien je een lening afsluit voor de afkoop van de erfpachtcanon is wel de rente die daarover is betaald aftrekbaar.

2.7.5. Aftrekbaarheid bij canon betaling

Indien er sprake is van een recht van erfpacht met canon betaling, dan is deze canon aftrekbaar in box 1. Bij een tijdelijke recht (expireren in de Haagse Vogelwijk allen per 31 december 2020) staat deze canon voor de gehele duur van het recht vast. Bij een eeuwigdurend recht staat de te betalen canon niet eeuwigdurend vast, deze wordt elke vijf jaar herzien. Deze herziening vindt plaats doordat het canonpercentage wordt aangepast. Deze wordt in Den Haag vastgesteld aan de hand van de gemiddelde van:

1. het rentepercentage per 15 november van elk jaar van de door de Bank Nederlandse Gemeenten te verstrekken lineaire leningen met een looptijd van 20 jaar en wederzijdse renteaanpassing na 10 jaar;
2. de tarieven voor leningen zonder NHG-garantie met hypothecaire zekerheid 5 jaar rentevast (gemeente Den Haag, 2019).

Door de historisch lage rente standen, zijn de huidige canonpercentages laag. Indien de hierboven genoemde rentepercentage en tarieven in de toekomst gaan stijgen zal dit tot gevolg hebben dat de periodiek te betalen canon hoger wordt.

De periodieke canonbetaling van een recht van erfpacht vormt een aftrekpost in box 1 welke het belastbaar inkomen kan beïnvloeden en de te betalen inkomstenbelasting zelfs kan verlagen. De invloed van canon op het belastbaar inkomen hangt samen met bruto inkomen, belastbaar inkomen en overige aftrekposten.

Om dit te verduidelijken wordt verwezen naar Appendix 6. Overzicht 1 geeft inzicht hoe het belastbaar inkomen lager kan worden dan de inkomstenbelasting die door de werkgevers is ingehouden en afgedragen aan de belastingdienst. Het 'fiscale voordeel' voor drie erfpachters, die dezelfde canon betalen en geen recht hebben op hypotheekrente aftrek, is niet gelijk doordat zij allemaal een ander bruto inkomen hebben over het jaar 2020. Tevens verduidelijkt het overzicht dat bij wijziging van de erfpachtcanon door herziening 'het voordeel' wat wordt behaald, verandert. Geconcludeerd kan worden dat op basis van het huidige stelsel voor de inkomstenbelasting 'het voordeel' voor een erfpachter waarbij de aftrekbaarheid van de canon in IB schijf 2 valt, het grootst is.

Bekijken we de bovenstaande situatie nogmaals, waarbij alle drie de erfpachters wel recht hebben op hypotheekrenteaf trek, dan laat overzicht 2 in Appendix 6 zien dat het kan voorkomen dat door de aftrekpost periodiek betaalde canon de betaalde inkomstenbelasting in IB schijf 2 verbruikt is. Door de aftrekbare canon komt de aftrekbare hypotheekrente lager uit, dan wanneer er geen canon als aftrekpost is.

Overzicht 2 kan als onjuist worden beoordeeld, geredeneerd vanuit het standpunt: indien er geen periodieke canon verschuldigd is, omdat de canon is afgekocht en het afkoopbedrag is gefinancierd, zijn de totale hypotheeksom en aftrekbare rente hoger (canon: € 5.000/1,1%*1,65%). In overzicht 3 in Appendix 6 is dit verwerkt. Om een zuiver vergelijk te maken dient niet gekeken te worden naar de kolommen met daarin 'het voordeel van de canon en hypotheek rente aftrek', maar naar de kolom 'wat kost het'. In deze kolom zijn de aftrekposten (periodieke canon + aftrekbare rente) verminderd met de voordelen (voordeel canon + voordeel hypotheekaf trek).

Optimalisatie (het maximaliseren van het nut) van dit fiscale effect is mogelijk indien de woning in eigendom is bij twee eigenaren die beiden een inkomen hebben en fiscaal partner zijn. De hypotheekrenteaf trek en de aftrekbare canon kan dan naar eigen inzicht worden verrekend op de verschuldigde inkomstenbelasting van beide inkomens. Daarnaast dient de opmerking gemaakt te worden dat hypotheekrente 30 jaar fiscaal aftrekbaar en de aftrekbaarheid van de canon niet is gemaximaliseerd.

2.8 Conclusie

Stedelijke erfpacht is door de overheid bij stadsuitbreidingen publiekrechtelijk ingezet als middel om invloed uit te oefenen op het grondbeleid. In Nederland is het recht van erfpacht privaatrechtelijk in het BW geregeld. Het betreft een zakelijk recht, welke wordt gevestigd op het volle eigendom van de grond, waarna het bloot eigendom resteert.

De juridische allocatie die hierbij ontstaat (waarde volle eigendom = waarde bloot eigendom + waarde erfpachtrecht) met de toevoeging van tijd is algemeen aanvaard in het Nederlands juridische systeem. Erfpachtdeskundigen zijn echter van mening dat het recht van erfpacht bezwarende beperkingen (toestemmingsbepalingen en gebondenheid tussen bloot eigenaar en zakelijke gerechtigde) met zich meeneemt. Dit impliceert dat er geen eenduidige verhouding bestaat tussen het volle eigendom, het recht van erfpacht en het bloot eigendom.

Aan de hand van de theorie wordt inprijzing van de waarde van het bloot eigendom middels de inkomstenmethode aanbevolen. De contante waarde van de toekomstige geldstromen vormen hierbij de waarde van het bloot eigendom. De parameters die bij de berekening van de contante waarde worden gehanteerd worden hierbij vastgesteld op basis van vergelijking. De gemeenten, die veelal bloot eigenaar zijn, volgen dit niet en hanteren de residuele waarde methode en verhoudingspercentages.

Voor de inpricing van de waarde van het recht van erfpacht worden de inkomsten- en de comparatieve methode aanbevolen. Als het recht van erfpacht wordt bepaald aan de hand van de inkomstenbenadering, dan is de waardering het spiegelbeeld van de waardering van het bloot eigendom. Bij de comparatieve methode wordt het object gewaardeerd alsof op eigen grond (op basis van vergelijking) en gecorrigeerd voor de beperkingen die de erfpachtsituatie met zich meebrengt, of er vindt direct vergelijking plaats met transacties van objecten gelegen op erfpachtgrond.

Een niet eenduidige verhouding tussen het volle eigendom, het recht van erfpacht en het bloot eigendom en de verschillende mogelijkheden om de waarde van het recht van erfpacht te bepalen maakt inpricing van het recht complex. Daarnaast zorgen de parameters bij de inkomstenmethode ervoor, dat voor iedere partij een andere waarde aan het recht van erfpacht kan hangen.

In de literatuur en door erfpachtdeskundigen wordt geen aandacht besteed aan de invloed van financiering en aftrekbaarheid bij afgekochte canonbetaling en bij canonbetaling. Vanuit de institutionele visie op markwerking in Nederland, is de aanwezigheid van beide een gegeven. Het is een logische redenatie dat een woningkoper deze aspecten wel meeweegt bij de koop van een woning op erfpachtgrond.

Alleen bij de financiering van een recht van erfpacht met canonbetaling zal, in de berekening van de hypotheek maandlasten, rekening gehouden worden met de maandelijks te betalen canon. Deze correctie zal een negatieve invloed hebben op de maximale hypotheek, waardoor woningkopers gedwongen worden de waarde van het recht van erfpacht in te prijzen. Door een lage canon is bovengenoemd negatief effect relatief klein, waardoor het denkbaar is dat woningkopers het verwaarlozen, wat leidt tot een beperktere inpricing van het recht van erfpacht.

In het fiscaal beleid krijgen alleen rechten van erfpacht met canonbetaling een voorkeursbehandeling. Door de aftrekbaarheid van de canonbetaling kan het voor woningkopers interessant zijn om een woning op erfpachtgrond met canonbetaling te kopen. De aftrekbaarheid van de canon heeft invloed op het inkomen (en vermogen) dat mensen beschikbaar hebben voor consumptie en huisvesting. Hierdoor zijn zij in staat het nut te maximaliseren. Ervan uitgaande dat woningkopers met deze financiële effecten rekening houden in de prijs die zij betalen voor een woning op erfpachtgrond (met canonbetaling), kan worden gesuggereerd dat de inpricing van het recht van erfpacht in grotere mate plaatsvindt dan dat theoretisch wordt benaderd. Deze mate kan verder vergroot worden doordat hypotheekrente 30 jaar fiscaal aftrekbaar is en de aftrekbaarheid van de canon niet gemaximaliseerd is.

Wel dient de kanttekening gemaakt te worden aan de hand van de uiteenzetting in § 2.7.5. dat het wijzigen van een variabele zoals inkomen, de hoogte van de canon of het niet meer recht hebben op hypotheekafrek invloed heeft op het voordeel dat wordt genoten.

3. Literatuuroverzicht

In dit hoofdstuk komt de deelvraag "Wat zegt de literatuur over de inprijzing van de waarde van het recht van erfpacht?" aan bod. De publicaties omtrent erfpacht in Nederland betreffen veelal onderzoeken vanuit een juridisch perspectief of onderzoek naar grondwaarde en canonstijgingen. Deze publicaties bevatten veel interessante informatie, maar sluiten niet aan bij de centrale vraagstelling van deze scriptie. In Nederland is er in tegenstelling tot in internationaal perspectief, in mindere mate onderzoek gedaan naar het verschil (in prijzen) van woningen op eigen grond of op erfpachtgrond. Dit hoofdstuk behandelt achtereenvolgens de onderzoeken van Nelisse (2008), Francke & Van der Schans (2019a) en Gautier & Van Vuuren (2019a), welke inzichten opleveren met betrekking tot de mate waarin het recht van erfpacht wordt ingeprijsd. Tot slot wordt de internationale literatuur kort aangehaald.

3.1 Nelisse (2008)

3.1.1. Aanpak

In het proefschrift van Nelisse (2008) zijn de transactiepreizen van erfpachtrechten geanalyseerd aan de hand van een praktijkcasus. De praktijkcasus heeft betrekking op de wijk Sterrenburg te Dordrecht, bestaande uit homogene woningen gebouwd in de periode 1965-1969 op grond uitgegeven in erfpacht. In de wijk zijn de rechten van erfpacht uitgegeven voor een termijn van 75 jaar en op basis van individuele akten worden de canons elke 10 jaar herzien. In 1980 is bij raadsbesluit besloten dat de erfpachter de mogelijkheid heeft om het bloot eigendom van de grond te verkrijgen.

In de casus zijn de transactiegegevens met betrekking tot tussenwoningen geanalyseerd van 1993 t/m 2006. De geanalyseerde transactiepreizen zijn niet gecorrigeerd voor de staat van onderhoud, het opleveringsniveau en gerealiseerde aanpassingen (uitbouw, dakkapel e.d.). Aangenomen is dat eventuele prijsverschillen tussen transactiepreizen met name verklaard kunnen worden uit de grondsituatie, eigen grond of erfpacht, mede omdat de woningen in de casus identiek aan elkaar zijn.

De geanalyseerde transacties betreffen 14 woningen gelegen op grond belast met een recht van erfpacht versus 51 woningen op eigen grond. Aan de hand van een enkelvoudige lineaire regressie is, voor zowel de transactiepreizen van woningen op erfpachtgrond als woningen op eigen grond, een vergelijking vastgesteld. De verklarende variabele is de verkoopdatum en de te verklaren variabele betreft de koopprijs van een woning.

Van de transactiepreizen van de bloot eigendommen, welke tot stand komt als een erfpachter grond onder zijn woning verwerft, is het gemiddelde vastgesteld. Slechts 14 van de 133 transactiepreizen van bloot eigendommen waren terug te vinden via de gemeente en het Kadaster.

3.1.2. Bevindingen en reflectie

De homogeniteit van de geanalyseerde woningen, welke zijn gelegen in dezelfde buurt en waar sprake kan zijn van eigen grond of erfpachtgrond, maakt dit onderzoek uniek. De praktijkcasus wijst op basis van transactiegegevens uit dat de prijzen van woningen belast met het recht van erfpacht lager zijn dan de prijzen van woningen op eigen grond, wat aangeeft dat (ver)kopers rekening houden met de waarde het recht van erfpacht.

De constante bij de tot stand gekomen regressievergelijking ligt bij eigen grond (€ 67.160) hoger dan bij het recht van erfpacht (€ 46.786). Dit geldt ook voor de regressiecoëfficiënten, deze bedragen respectievelijk € 2.124,70 en € 2.084,10. De hogere regressiecoëfficiënt voor eigen grond geeft aan dat transactiepreisen op eigen grond sneller stijgen dan op erfpacht.

Het gemiddelde van de bloot eigendommen bedraagt € 21.821. Dit komt nagenoeg overeenkomt met het verschil tussen de constanten in de enkelvoudige lineaire regressie (€ 20.374), wat erop duidt dat de waarde van het recht van erfpacht plus de waarde van het bloot eigendom ongeveer gelijk is aan de waarde van het volle eigendom. Actoren betrokken bij de (ver)koop van de woningen lijken hierdoor geen rekening te houden met de bezwarende bepalingen van het recht van erfpacht.

De geanalyseerde periode van 13 jaar kan deelperioden bevatten met een kopersmarkt versus verkopersmarkt en neergaande markt versus opgaande markt. Dit kan invloed hebben op de gerealiseerde transactiepreisen die zijn geanalyseerd. Het is denkbaar dat in een verkopersmarkt de verschillen tussen transactiepreisen van woningen belast met een recht van erfpacht en woningen op eigen grond kleiner worden vanwege de gunstige onderhandelingspositie van de verkopers, waardoor er in mindere mate inprijzing plaatsvindt. Het omgekeerde effect kan plaats vinden in een kopersmarkt.

Het relatief grote verschil in aantallen (14 woningen gelegen op grond belast met een recht van erfpacht versus 51 woningen op eigen grond) en de tijdsperiode van 13 jaar heeft invloed op de betrouwbaarheid van de uitkomst van het onderzoek. Verder dient opgemerkt te worden dat de omvang van de casus te beperkt is om generieke uitspraken te doen. Daarnaast kan de uitkomst op toeval berusten, dit aspect komt niet aan de orde in het onderzoek.

Tot slot valt op te merken dat de onderzoeker Nelisse geen aandacht besteedt aan het fiscale voordeel dat kan worden behaald bij het recht van erfpacht met canonbetaling, zie § 2.7.5. Indien dit wel in de casus wordt meegenomen, is te verwachten dat de waarde van het recht van erfpacht wordt overgewaardeerd.

3.2 Francke & Van der Schans (2019a)

3.2.1. Aanpak

Francke & Van der Schans (2019a) hebben de invloed van een recht van erfpacht op de koopsom onderzocht, als onderdeel van een opdracht van de gemeente Amsterdam aan Ortec Finance omtrent de erfpachtcorrectie in de WOZ waarde. Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van een matchingmodel, waarbij vergelijk is gemaakt van de koopsommen van vrijwel identieke woningen, verkocht tussen 2010 en 2018, door gebruik te maken van een zoekalgoritme. Daarnaast is gebruik gemaakt van een regressiemodel, welke corrigeert voor eventuele kleine verschillen in kenmerken, zodat als enige verschil tussen de gematchte verkopen het eigendomsrecht (eigen grond/recht van erfpacht) en het type recht van erfpacht is.

Het verschil tussen de koopsommen van de gematchte verkopen wordt vergeleken met de fictieve contante waarde van de toekomstige canonbetalingen (periode 1) en toekomstige erfpachtgrondwaarde (periode 2). Periode 1 betreft de contante waarde van de canonbetalingen tot aan het einde van het lopende tijdvak. Periode 2 betreft de contante waarde van de erfpachtgrondwaarde aan het begin van het volgende tijdvak en vervangt de fictieve contante waarde van de verwachte canonbedragen in het opvolgende (eeuwigdurende) tijdvak tot 50 jaar na verkoopdatum. Dit alternatief vereenvoudigt de berekening, waarbij een aanname over de indexering van de canon in het volgende tijdvak niet nodig is.

Om de fictieve contante waarden te bepalen, worden drie aannames gedaan:

1. Voor de erfpachtcontracten met canonindexering wordt een inflatieverwachting van twee procent gehanteerd, dit is gelijk aan de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank;
2. Verondersteld wordt dat de disconteringsvoet 4,5% bedraagt, dit is gelijk aan het percentage dat de gemeente Amsterdam hanteert bij het afkopen van toekomstige canonbetalingen;
3. De erfpachtgrondwaarde aan het begin van het opvolgende tijdvak wordt geschat, door de erfpachtgrondwaarde aan het begin van het huidige tijdvak te indexeren met prijsinflatie².

Tot slot laat de vergelijking tussen het verschil van de gematchte verkopen en de contante waarde van de canonbetalingen zien met hoeveel procent van de contante waarde kopers rekening houden bij de aankoop van een woning.

3.2.2. Bevindingen en reflectie

Het gebruik maken van een matchingmodel zorgt voor relatief weinig waarnemingen in vergelijking met een hedonisch prijsmodel³, welke ook gehanteerd kan worden bij onderzoeken naar de inprijsing van het recht van erfpacht.

² Vanaf de begindatum tot aan de verkoopdatum op basis van de gerealiseerde inflatie en vanaf de verkoopdatum tot aan de einddatum aan de hand van de verwachte inflatie.

³ Hedonisch prijsmodel: verklaart koopsommen uit kenmerken van de woning zoals locatie, oppervlak, eigendomsrecht e.a.

Bij de beschrijvende statistiek van de verkoopprijzen geven de onderzoekers Francke & Van der Schans (2019a) aan dat: *“De verkoopprijzen van woningen op eigen grond zijn het hoogst, behalve in de stadsdelen Zuid en Oost. In deze stadsdelen zijn de verkoopprijzen van woningen met canon betalende erfpacht het hoogst”*. Ondanks dat deze uitkomst wordt benoemd wordt hier in het onderzoek verder geen aandacht aanbesteed, terwijl dit juist een interessant gegeven is voor vervolgonderzoek, dan wel aanleiding geeft om deze twee wijken in het onderzoek afzonderlijk te bestuderen.

De gemiddelde resterende looptijd van het erfpachtcontract van de verkochte woningen met afgekochte erfpacht bedraagt 36,0 jaar. Bij verkochte woningen met canon betalende erfpacht bedraagt de gemiddelde looptijd nog 30,5 jaar. In de complete databases komen vrijwel geen verkopen van woningen voor met een resterende looptijd van minder dan 10 jaar. Hier kan een verklaring liggen voor de gevonden percentages waarmee door kopers rekening wordt gehouden bij de toekomstige canonbetalingen.

De uitkomst van het vergelijk tussen canon betalende en afgekochte erfpacht (periode 1) is dat kopers in de periode 2010–2018 gemiddeld rekening houden met 30% van de fictieve contante waarde van de toekomstige canonbetalingen. Deze periode kan uitgesplitst worden in een neergaande markt (2010-2013) met een gemiddelde van 14% en in een opgaande markt (2014-2018) met een gemiddelde van 40% procent. Het 95% betrouwbaarheidsinterval van periode 2014-2018 bedraagt [32%;48%].

De uitkomst van het vergelijk tussen afgekochte erfpacht en eigen grond (periode 2) is dat kopers in de periode 2014-2018 gemiddeld rekening houden met respectievelijk 25%, 34% of 66% van de contante waarde van de erfpachtgrondwaarde aan het einde van het tijdvak. Deze percentages zijn afhankelijk van de methode waarop de erfpachtgrondwaarde is bepaald respectievelijk de buurtstraatquote methode volgens de regeling zonder korting, de buurtstraatquote methode rekening houdend met de tijdelijke overgangsregeling (met korting)⁴, en de begin-tijdvak-methode⁵. De spreiding rondom deze gemiddelden is ruim twee keer zo groot als bij het percentage gevonden percentage 40% in periode 1. De verklaringskracht gemeten in de fractie van de verklaarde variantie (of standaardfout van de residuele kwadratensom) ontloopt elkaar niet bij de drie verschillende methoden. Wel zijn de uitkomsten minder duidelijk en betrouwbaar dan de uitkomst tussen betalende en afgekochte erfpacht (periode 1) en is er sprake van een beperkte representativiteit.

Het aantal gevonden matches in het onderzoek van verkochte woningen met canon betalende erfpacht en woningen op eigen grond vinden Francke & Van der Schans (2019a) te klein (84) om conclusies aan te verbinden. Francke & Van der Schans (2019b) suggereren met de uitkomsten van dit onderzoek dat toekomstige

⁴ Buurstraatquote-methode: Hiermee kan de erfpachtgrondwaarde volgens de afdeling Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam worden berekend. De erfpachtgrondwaarde 2019 wordt volgens de buurtstraatquote teruggerekend naar de verkoopdatum met behulp van de prijsindex bestaande koopwoningen van het CBS. Variant 1 op basis van de tijdelijke regeling, welke uitgaat van 10% extra korting en het minimum van de WOZ-waarde per waardepeildatum 2014 en 2015 ($WG_{2019} = \min(WOZ_{2014}, WOZ_{2015}) \times BSQ_{2017} \times 0.9 \times 0.65$) en variant 2, welke niet uitgaat van 10% korting en de WOZ-waarde per waardepeildatum 2015 ($WG_{2019} = WOZ_{2015} \times BSQ_{2017} \times 0.9 \times 0.75$).

⁵ Begin-tijdvak-methode: Indexering vanaf de begindatum van het tijdvak tot aan de verkoopdatum is gebaseerd op de inflatie zoals gepubliceerd door het CBS

canonverplichtingen niet volledig meegenomen worden, omdat het erfpachtstelsel complex is en kopers deze betalingen niet volledig overzien.

Bij de onderzoeksresultaten van de toekomstige canonbetalingen (periode 1) is het 95% betrouwbaarheidsinterval in een opgaande markt (2014-2018) [32%;48%], wat een grote spreiding weergeeft rondom het gemiddelde. De resultaten omtrent de van de toekomstige erfpachtgrondwaarde (periode 2) zijn nog veel minder duidelijk en betrouwbaar en gebaseerd op een *sample* met beperkte representativiteit. De vraag is in hoeverre de uitkomsten van het onderzoek een robuuste basis vormen om generieke uitspraken te doen over de mate waarin in Amsterdam rekening wordt gehouden met toekomstige canonbetalingen.

Opvallend is dat in een opgaande markt meer rekening gehouden wordt met toekomstige betalingen dan in een neergaande markt. De gegeven verklaring door de onderzoekers wordt gezocht in de invoering van het beleid (2016) om erfpacht in het vervolg eeuwigdurend uit te geven, wat zorgde voor een politieke discussie, die breed uitgemeten is in de media. De invoering vindt plaats in de geanalyseerde periode 2014-2018. Om de verklaring kracht bij te zetten, hadden onderzoekers deze periode ook moeten opsplitsen.

Op het onderzoek is door De Lange (2020) commentaar gegeven middels een publicatie, waarbij een drietal gehanteerde parameters bij de contante waarde berekening ter discussie worden gesteld:

1. De toekomstige grondwaarde aan het begin van het volgende tijdvak wordt niet gedeprimeerd, wat in Amsterdam wel gebruikelijk is en waarvan de aanwezigheid door erfpachtdeskundige wordt erkend;
2. De gehanteerde groeivoet (2%) is gelijkgesteld aan de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale bank en niet vastgesteld op basis van marktreferenties;
3. Voor de disconteringsvoet (4,5%) is aansluiting gezocht bij het gemeentelijk beleid en ook niet vastgesteld aan de hand van marktreferenties.

De Lange (2020) stelt zelfs dat door te depreciëren de helft van het door Francke en Van der Schans (2019a) gevonden verschil, tussen enerzijds de transactiepreizen van woningen op erfpachtgrond met canonbetaling versus afgekochte canonbetaling en anderzijds de fictieve contante waarde van de toekomstige canonbetalingen, verklaard kan worden. De andere helft van het gevonden verschil kan worden verklaard door een groeivoet van 1% en een disconteringsvoet van 5,6% te hanteren.

Er kunnen vraagtekens geplaatst worden bij de groei- en disconteringsvoet, die De Lange (2020) (voor)stelt. Deze lijken niet marktconform te zijn en spreken elkaar tegen. Indien je een groeivoet verlaagt van 2% naar 1%, zal de disconteringsvoet ook dalen. Het duidt op doelzoecken. Verder is onduidelijk in hoeverre de veronderstellingen zijn getoetst. Het punt dat De Lange (2020) terecht maakt, is dat een gevoeligheidsanalyse van de groei- en disconteringsvoet op zijn plaats was geweest als onderdeel van het onderzoek van Francke & Van der Schans (2019a).

In aanvulling op de bevinding van De Lange (2020) onder punt 1 wordt aangegeven dat de onderzoekers het depreciëren van de grondwaarde bij een nieuw tijdvak zelfs benoemen in de rapportage, waardoor het opmerkelijk is dat de onderzoekers het niet verwerken in het uitgevoerde onderzoek. Het toepassen van een depreciatiefactor verlaagt de toekomstige grondwaarde en daarmee ook de fictieve contante waarde, waardoor de mate van inprijzing van het recht van erfpacht zal toenemen.

Als toevoeging op de bevinding van De Lange (2020) omtrent de disconteringsvoet (punt 2) kan het volgen van gemeentelijk beleid, wat tot stand is gekomen op basis van een besluit van B&W, als arbitrair worden bestempeld. Gezien de thans geldende hypotheekrente is het terecht om vraagtekens te plaatsen bij de marktconformiteit van het percentage van 4,5%. Het was sterker geweest als de onderzoekers een door henzelf, op wetenschappelijke basis, onderbouwd percentage hadden gehanteerd en een bijbehorende gevoeligheidsanalyse hadden uitgevoerd. Immers het hanteren van een lagere disconteringsvoet (die meer reëel is) verhoogt de contante waarde, daarmee zal de mate van inprijzing van het recht van erfpacht afnemen.

Aanvullend op punt 3. van de bevindingen van De Lange (2020), is het onder de huidige marktomstandigheden, waarbij de waardestijging van woningen hoger is dan inflatie, voor de hand liggend dat de groeivoet hoger ligt dan de gehanteerde 2%. De impact van een hogere groeivoet is dat de fictieve contante waarde stijgt, waardoor de mate van inprijzing van het recht van erfpacht zal afnemen.

De grondwaarde van het toekomstig tijdvak wordt door de onderzoekers vastgesteld aan de hand van de drie manieren die in Amsterdam worden gehanteerd. Er wordt geen visie gegeven welke de beste is met de daar bijbehorende voor- en tegen argumenten. De methode op basis van de buurtstraat quote (met of zonder korting), berekend volgens de afdeling Grond en Ontwikkeling, kan eveneens als arbitrair worden bestempeld.

Tot slot valt op te merken dat er door de onderzoekers Franke & Van der Schans (2019a) en in het commentaar op het onderzoek van De Lange (2020) geen aandacht wordt besteed aan het fiscale voordeel dat kan worden behaald bij het recht van erfpacht met canonbetaling, zie § 2.7.5. Indien dit aspect wel wordt verwerkt, is te verwachten dat er meer rekening wordt gehouden met de inprijzing van het recht van erfpacht, dan dat de resultaten van het onderzoek weergegeven.

3.3 Gautier & Van Vuuren (2019a)

3.3.1. Aanpak

Gautier & Van Vuuren (2019a) maken in het uitgevoerde onderzoek een schatting van de invloed van de waarde van het recht van erfpacht op gerealiseerde transactiepreisen. Voor het uitvoeren van het onderzoek is gebruik gemaakt van transactiegegevens over de periode 1985-2017 en alle erfpachtcontracten die van kracht waren tussen 2007 en 2017 in Amsterdam.

Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van een kenmerkenmodel, door het modelleren van de verschillen in koopsommen tussen:

- Transacties van woningen gelegen op eigen grond en woningen op erfpachtgrond, waarvan de canon is afgekocht;
 - Transacties van woningen op erfpachtgrond met canonbetaling, die tot het einde van het tijdvak vast staat.
- Verkopen van woningen met geïndexeerde canonbetalingen worden niet gemodelleerd⁶.

Voor de empirische analyse is Amsterdam in 90 verschillende buurten opgedeeld om zo te kunnen vergelijken binnen buurten. De buurten die niet ten minste tien waarnemingen hebben van woningen op eigen grond, vooruitbetaalde grondpacht of niet vooruitbetaalde grondpacht zijn geschrapt, waarna er 63 buurten overblijven die worden geanalyseerd. Hiermee ligt de focus in het onderzoek op buurten die zijn ontwikkeld rond de periode van invoering van de erfpacht grondpacht in 1896. Deze identificatiemethode is vergelijkbaar met de regressiediscontinuïteitsbenadering, waar de discontinuïteit gebaseerd is op het jaar waarin de grond werd ontwikkeld, voor of na de invoering van erfpacht in 1896.

Verder corrigeren de Gautier & Van Vuuren (2019a) voor woningkenmerken en het moment dat de transactie plaatsvindt in de tijd. Het model houdt voor wat betreft het eigendomsrecht rekening met de hoogte van de vaste canon, de resterende looptijd, een dummy variabele die aangeeft of de woning op eigen grond ligt en de algemene bepalingen.

De verschillen van transactiepreisen in het (statistische) model worden gerelateerd aan de resterende looptijd van het huidige tijdvak en de huidige canon, om zo de impact van enerzijds van het aantal jaar dat de canon vooruitbetaald is en anderzijds het bedrag dat vooraf moet worden betaald te onderzoeken. Hiermee ligt de focus van het onderzoek op hoe financiële verplichtingen in de toekomst de huidige woningpreisen beïnvloeden. Uit deze bevindingen wordt tot slot een disconteringsvoet ingeschat.

⁶ Een variabele die aangeeft of de woning een erfpachtcontract heeft met een vaste of een variabele canon is volgens de onderzoekers problematisch, aangezien het hebben van een contract met een vaste canon op zich al voordelig is. Dat wil zeggen dat het niet alleen gevolgen heeft voor de huidige erfpachtaflossingen, maar ook voor alle in de toekomst te betalen grondpacht. De onderzoekers richten zich daarom alleen op woningen met een vaste erfpachtcanon.

3.3.2. Bevindingen en reflectie

Het onderzoek richt zich met name op wat de lange termijn disconteringsvoet is van de betalingsverplichting en in mindere mate of het recht van erfpacht juist wordt ingeprijsd.

De geanalyseerde dataset bevat transactiepreizen vanaf 1985 t/m 2017. De data met betrekking tot erfpacht betreft de contracten die van kracht waren tussen 2007 en 2012. Hierdoor zijn niet voor alle transacties de erfpachtgegevens bekend op verkoopdatum. De transactiepreizen zijn gekoppeld aan erfpachtgegevens uit eerdere en latere perioden. Daar er sprake is van tijdvakken van 50 en 75 jaar, kunnen er verkeerde gegevens aan elkaar zijn gekoppeld, wat tot onjuiste uitkomsten kan leiden.

Uitkomst van het onderzoek is dat woningen op eigen grond gemiddeld 11 tot 13% duurder zijn dan gelijkwaardige woningen op erfpachtgrond waarbij sprake is van canonbetaling. Verder constateren zij dat het aantal resterende jaren dat de canon afgekocht is, een significant en positief effect op de woningprijs heeft. Dit leidt er toe dat elk jaar dat er geen erfpacht hoeft te worden betaald, de marktwaarde van een woning met ongeveer 0,2% verhoogt. Deze bevinding komt overeen met een disconteringsvoet van 4,1% (4,08%) per jaar. Verder concluderen zij dat een toename van het canonbedrag met 1% leidt tot een daling van de koopsom met 0,09%.

De beschrijvende statistiek geeft aan dat na woningen op eigen grond (€ 293.679) woningen belast met het recht van erfpacht met geïndexeerde canonbetaling (€ 269.185) het duurst zijn. Naar verwachting zouden dit woningen moeten zijn waarbij de canon is afgekocht (€ 247.481). Dit geeft aan dat de inprijsing van het recht van erfpacht waarschijnlijk onjuist plaatsvindt.

Het gehanteerde model gaat uit van de resterende looptijd en de huidige canon. Er wordt hierbij geen rekening gehouden met herzieningen en indexeringen van de canon, de grondwaarde bij een nieuw tijdvak en de grondquote. Hierdoor worden inputgegevens gehanteerd die gedurende de tijd aan wijzigingen onderhevig zijn, waarmee in het model geen rekening wordt gehouden. Op de markt vinden deze wijzigingen wel plaats en zullen door actoren meegewogen worden, terwijl dit in het model achterwege blijft. Hierdoor is het meer dan aannemelijk dat de output van het model onjuist is en inprijsing in andere mate plaatsvindt dan dat het model weergeeft.

In de empirische analyse naar woningen waarbij sprake is vooruitbetaalde erfpacht (afgekochte canon) worden woningen waarvoor canon wordt betaald (geïndexeerd of vast) uitgesloten. Wel wordt er op basis van het model uitspraak gedaan over het verschil tussen woningen op eigen grond en woningen waarbij canon wordt betaald.

De geanalyseerde data bevatten vrijwel geen verkopen met afgekochte erfpacht waarbij de resterende looptijd korter is dan 25 jaar. Ervan uitgaande dat het waar is dat door actoren onvoldoende rekening wordt gehouden met de toekomst wanneer het vaststellen van de nieuwe grondwaarde nog ver weg is. Zijn de rechten van

erfpacht, waarmee door de actoren het meest rekening gehouden wordt, de toekomstige veranderingen op korte termijn nauwelijks meegewogen. De betrouwbaarheid van de gevonden resultaten kan hiermee in twijfel worden getrokken.

Ook Gautier & Van Vuuren (2019a) schenken geen aandacht aan het fiscale voordeel wat het recht van erfpacht met canonbetaling met zich meebrengt, zie § 2.7.5.. Wanneer hier wel rekening mee wordt gehouden zal in de uitkomst van het onderzoek het gevonden percentage, dat weergeeft dat woningen op eigen grond gemiddeld duurder zijn dan gelijkwaardige woningen op erfpacht grond waarbij sprake is van canonbetaling, dalen.

3.4 Wetenschappelijk onderzoek (inter)nationaal

De waarde van het recht van erfpacht hangt nauw samen met de algemene voorwaarden die van kracht zijn. Dit komt onder ander naar voren in de onderzoeken van Franke & Van der Schans (2019a) en Gautier & Van Vuuren (2019a). Beiden erkennen dat de verschillen in de algemene voorwaarden die van kracht zijn binnen de gemeente Amsterdam invloed hebben op de waarde van het recht van erfpacht. De uitkomsten van de hiervoor besproken onderzoeken kunnen niet een-op-een vertaald worden naar de situatie in andere landen en/of steden, omdat de erfpachtstelsels van elkaar afwijken.

Dit geldt ook voor wetenschappelijk onderzoek in internationaal perspectief. Franke & Van der Schans (2019a) en Gautier & Van Vuuren (2019a) benoemen het onderzoek van Giglio, Maggiori, & Stroebel (2015). als een belangrijke bijdrage aan de literatuur over erfpacht. In dit onderzoek wordt aan de hand van een modelmatige analyse de impact van nog langlopende erfpachtcontracten (meer dan 100 jaar) op verkoopprijzen in Londen en Singapore geanalyseerd. Bij erfpachtcontracten in Londen en Singapore zijn de canonbetalingen afwezig of verwaarloosbaar en vervalt de opstal aan het einde van de looptijd aan de bloot eigenaar. Hierdoor hebben verwachtingen over toekomstige canonbetalingen en de grondwaarde aan het einde van de looptijd geen invloed. Dit geeft de mogelijkheid om de invloed van erfpacht op de verkoopprijs eenvoudig te modelleren. De uitkomst is een negatieve en significante impact van erfpacht - vooral wanneer de resterende contractperiode relatief kort (80 tot 100 jaar) is.

Uit het onderzoek van Giglio et al. (2015) komt duidelijk naar voren dat de voorwaarden enorme invloed hebben op de resultaten. Dit geldt voor alle onderzoeken waardoor deze niet een-op-een te vertalen zijn naar de situatie in een ander land of andere stad. Dit onderschrijven Franke & Van der Schans (2019a) die stellen dat: *“De bevindingen van internationale wetenschappelijke onderzoeken zijn niet een-op-een te vertalen naar de situatie in Amsterdam. Er zijn grote verschillen in erfpachtcontracten tussen de diverse landen en steden. Deze verschillen betreffen onder andere het aantal erfverpachters, de looptijd van het contract, afspraken over verlenging van de looptijd en de canonbetalingen.”* In deze scriptie wordt niet dieper ingegaan op onderzoeken in internationaal perspectief. Om de waarde-effecten die uit deze onderzoeken naar voren komen te kunnen interpreteren, moeten de bijbehorende voorwaarden in kaart worden gebracht. Dit is niet relevant voor dit onderzoek.

3.5 Conclusie

Een kritische blik naar de onderzoeken over het inprijzen van de waarde van het erfpacht laat zien dat:

- Er met verschillende wetenschappelijk verantwoorde methoden onderzoek gedaan kan worden naar de invloed van de waarde van het recht van erfpacht op transactiepreizen;
- Het verschil van transactiepreizen verklaard kan worden vanuit bloot eigendom of de contante waarde van de toekomstige canonbetalingen en toekomstige grondwaarde;
- Er twee evidente methoden zijn voor onderzoek naar erfpachtcorrectie: het relateren van verschillen in transactiepreizen aan een fictieve contante waarde en modellerend van de verschillen in de koopsommen;
- Onderscheid gemaakt moet worden tussen: 1. Het verschil tussen transactiepreizen, waarbij canon wordt betaald en de canon is afgekocht en 2. Het verschil tussen transactiepreizen van een recht van erfpacht, waarbij de canon is afgekocht en eigen grond.

In onderstaand overzicht wordt de opzet, methode, uitkomst en de mate van inprijzing van het recht van erfpacht van de in dit hoofdstuk besproken onderzoeken samengevat.

Onderzoeker(s)	Onderzoek	Methode	Uitkomst	Inprijzing
Nelisse (2008)	Onderzoek naar de invloed van een recht van erfpacht (met canonbetaling) op de transactiepreizen in de wijk Sterrenburg (Dordrecht)	Enkelvoudige lineaire regressie	De transactiepreizen van woningen belast met het recht van erfpacht zijn lager dan de preizen van woningen op eigen grond. Het verschil komt nagenoeg overeen met het gemiddelde van de blooteigendommen	Het onderzoek suggereert dat de waarde van het recht van erfpacht juist wordt ingeprijsd.
Francke & Van der Schans (2019a)	Onderzoek naar de invloed van een recht van erfpacht op de transactiepreizen in Amsterdam	Matchingmodel en regressiemodel	Amsterdamse kopers houden slechts rekening met 40% procent van de contante waarde van de erfpachtbetalingen.	Het onderzoek suggereert dat de waarde van het recht van erfpacht beperkt wordt ingeprijsd.
Gautier & Van Vuuren (2019a)	Schatting van de invloed van de waarde van het recht van erfpacht op gerealiseerde transactiepreizen in Amsterdam	Kenmerkenmodel en regressie-discontinuïteit	Woningen op eigen grond zijn gemiddeld 11 tot 13% duurder dan gelijkwaardige woningen op erfpachtgrond met canonbetaling. Elk jaar dat er geen erfpacht hoeft te worden betaald verhoogt de marktwaarde van een woning met circa 0,2%. Dit komt overeen met een disconteringsvoet van 4,1% (4,08%) per jaar. De toename van het canonbedrag met 1% leidt tot een daling van de transactieprijs met 0,09%.	Het onderzoek suggereert dat de waarde van het recht van erfpacht wordt ingeprijsd. In welke mate is niet bekend.

Overzicht 1: Samevatting onderzoeken

Verder komt uit de drie geanalyseerde onderzoeken naar voren dat homogeniteit en locatie van belang zijn. In de onderzoeken waar dit ontbreekt wordt hiervoor gecorrigeerd. Uniek hierin is het onderzoek van Nelisse (2008) waarbij de woningen homogeen zijn en in dezelfde wijk liggen en waarvan de uitkomst laat zien dat de waarde van het recht van erfpacht zo goed als volledig wordt ingeprijsd. De uitkomst van deze casus impliceert dat homogeniteit bijdraagt aan transparantie en daarmee het inprijzen van erfpacht minder complex maakt.

In aansluiting op de constatering in de conclusie van hoofdstuk 2 komt uit de onderzoeken van Francke & Van der Schans (2019a) en Gautier & Van Vuuren (2019a) eveneens naar voren dat het bepalen van de waarde van het recht van erfpacht en daarmee de inprijzing van het recht complex is. De transactiepreizen die op de markt tot stand komen en de basis vormen voor deze twee onderzoeken, laten zien dat de marktrekening niet de volledige waarde van het recht van erfpacht inprijst. De mate waarin rekening wordt gehouden met de waarde het recht van erfpacht is beperkter, wanneer een afkoopmoment nog ver weg is.

Een eenduidige methode hoe inprijzing van het recht moet plaatsvinden is niet voorhanden. Veelal wordt aansluiting gezocht bij de wijze waarop binnen de gemeente de waardering van het recht van erfpacht en/of bloot eigendom plaatsvindt of bij de inkomstenmethode.

In het literatuuroverzicht wordt in alle onderzoeken, waarbij gekeken wordt of het recht van erfpacht door actoren juist wordt geprijsd, voorbij gegaan aan fiscale aspecten bij een recht van erfpacht. Indien dit wel wordt meegewogen zal de mate waarin rekening gehouden wordt met de waarde van het recht van erfpacht groter worden.

4. Empirisch onderzoek

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de deelvraag: “Verloopt de prijsvorming van de waarde van een recht van erfpacht in de Haagse Vogelwijk correct?”. Er is gekozen voor de gemeente Den Haag, omdat het erfpachtsysteem in Den Haag minder complex is dan in Amsterdam, terwijl er minder onderzoeksresultaten over Den Haag bekend zijn. Bij het vaststellen van de prijs van vastgoed komt altijd weer naar voren dat de locatie een van de belangrijkste pijlers is. Tevens zorgt dit voor homogeniteit qua stand en ligging, daarom is gekozen voor een *single case study* van een wijk. Bij de selectie van de wijk was van belang dat het een wijk betreft waar het mogelijk is om het recht van erfpacht om te zetten naar eigen grond, omdat er dan transactiepreizen voorhanden zijn van woningen gelegen op erfpachtgrond en op eigen grond. Gekozen is voor een *single case study* van de Haagse Vogelwijk, omdat deze wijk uniek is door haar ligging nabij het strand en de duinen en daarmee een geliefde woonwijk is. Dat blijkt onder andere uit de hoge prijzen die er worden betaald, zowel in een laag- als hoogconjunctuur. Voor een uitgebreide omschrijving van de wijk wordt verwezen naar Appendix 3.

In § 4.1 wordt ingegaan op het erfpachtbeleid en de te hanteren methodiek die van toepassing is in de gemeente Den Haag bij het vaststellen van de grondwaarde bij heruitgifte. § 4.2 geeft weer van welke type rechten van erfpacht sprake is in de Haagse Vogelwijk. Vervolgens wordt in § 4.3 de achtergrond en opzet toegelicht. In § 4.4 wordt beschreven hoe de database tot stand is gekomen en welke data hierbij zijn gebruikt, vervolgens wordt in § 4.5 weergegeven hoe de data zijn bewerkt. Aan de hand van beschrijvende en verklarende statistiek worden in § 4.6 de resultaten gepresenteerd door gebruik te maken van verschillanalyses. Tot slot geeft § 4.7 de conclusie weer.

4.1 Erfpachtbeleid gemeente Den Haag

In onderstaande wordt ingegaan op het heruitgifte beleid in de gemeente Den Haag en de taxatie instructie welke van toepassing is bij heruitgifte. Voor de invoering van het recht van erfpacht en de ontwikkeling daarvan in de gemeente Den Haag wordt verwezen naar Appendix 4.

4.1.1. Heruitgifte beleid gemeente Den Haag

In 1986 is door de gemeenteraad besloten dat heruitgifte plaatsvindt op basis van de grondwaarde in bebouwde staat. Op basis van proeftaxaties, die de gemeente in samenwerking met externe deskundigen heeft uitgevoerd, is vastgesteld dat de waarde van de in erfpacht uitgegeven (bebouwde) kavels tussen de 70% en 80% bedraagt van de waarde van vergelijkbare onbebouwde kavels.

De gemeenteraad van Den Haag heeft echter besloten dat de marktwaarde van de bebouwde kavels bij heruitgifte niet meer dan 55% van de waarde van vergelijkbare onbebouwde kavels mag bedragen. De gemeenteraad heeft deze 55% vastgesteld op basis van een politiek compromis. Op basis van de uitgevoerde

proeftaxaties was een factor af te leiden tussen de oude en de nieuwe canon. Deze factor kwam overeen met 55% en vormde hiermee de basis voor het compromis. Vanuit dit oogpunt vond de gemeenteraad deze factor politiek verantwoord.

Conform het erfpachtbeleid wordt bij een taxatie ten behoeve van heruitgifte eerst getoetst of de waarde van de bebouwde grond hoger of lager is dan 55% van de waarde van vergelijkbare onbebouwde grond. Indien de waarde van de bebouwde grond hoger is dan 55% van een vergelijkbare onbebouwde kavel, wordt de grondwaarde bij heruitgifte vastgesteld op 55% van de waarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel.

De totale waarde van grond en opstal wordt middels de comparatieve methode vastgesteld. Via fysieke allocatie wordt de waarde van de opstal en de waarde van de bebouwde grond vastgesteld. Stel dat de marktwaarde van een woning (grond en opstal) van 160 m² gebruiksoppervlakte € 675.000 bedraagt. Middels allocatie, uitgaande van een grondquote⁷ van 40% bedraagt de opstalwaarde € 405.000 en de grondwaarde € 270.000.

De marktwaarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bedraagt € 300.000, dit wordt getoetst aan de 55% regel: € 300.000 * 55% = € 165.000. De waarde op basis van allocatie € 270.000 is groter dan de waarde op basis van de 55% regel, waardoor de grondwaarde ten behoeve van heruitgifte forfaitair vastgesteld wordt op € 165.000.

De grondwaarde in bebouwde staat kan via de hiervoor genoemde allocatie worden vastgesteld. Daarnaast heeft een werkgroep van de gemeente Den Haag een rekenmodel opgesteld, de zogenaamde 'taxatie instructie', waarmee de grondwaarde in bebouwde staat modelmatig wordt vastgesteld, waarbij rekening gehouden wordt met de resterende levensduur van het onroerend goed.

4.1.2. Taxatie instructie

De taxatie instructie wordt gebruikt bij het vaststellen van de grondwaarde in bebouwde staat. De taxatie instructie is een formule, welke als volgt luidt:

$$\text{Grondwaarde} = (G / (G + B)) \times (V - R)$$

G = grondwaarde in onbebouwde staat

B = herbouwwaarde van de opstal

V = de onderhandse verkoopwaarde van het totale onroerend goed

R = contant gemaakte restwaarde van de grond, te berekenen middels de formule: $R = 0,75 \times (G/1+i^t)$

i = rentevoet

t = tijd

⁷ Grondquote wordt afgeleid aan de hand van marktreferenten.

Stel dat op basis van de vergelijkingsmethode is bepaald dat de marktwaarde van een woning (grond en opstal) € 675.000 bedraagt. De grondwaarde van een vergelijkbare kavel residueel of comparatief is vastgesteld op € 300.000 en dat de herbouwwaarde van de opstal € 400.000 ($160 \text{ m}^2 / 0,85$ (=vormfactor) * € 2.250 per m^2) bedraagt. De restant levensduur is ingeschat op 80 jaar en de disconto-/ rentevoet is vastgesteld op 4,5%.

De grondwaarde wordt dan vastgesteld aan de hand van de in bovenstaande omschreven formule en bedraagt € 286.435

$$\begin{aligned} \text{Grondwaarde} &= (G / (G + B)) \times (V - R) \\ 286.435 &= (300.000 / (300.000 + 400.000)) \times (675.000 - 6.651) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} R &= 0,75 \times (G / 1,045^{80}) \\ 6.650,88 &= 0,75 \times (300.000 / 1,045^{80}) \end{aligned}$$

(Gemeentelijke Dienst Stadsontwikkeling gemeente Den Haag, 1987)

4.2 Erfpacht in de Haagse Vogelwijk

Bij de ontwikkeling van de Haagse Vogelwijk zijn de gronden in erfpacht uitgegeven op basis van de voorwaarden van 1911 en 1923. Dit betreffen beide tijdelijke rechten van erfpacht. Het verschil is dat de voorwaarden van 1923 de mogelijkheid bieden om de canon tot expiratedatum in een keer af te kopen en de voorwaarden van 1911 niet. De rechten onder 1911 zijn inmiddels allemaal geëxpireerd, de laatste rechten uit 1923 zijn geëxpireerd tijdens het schrijven van deze scriptie op 31 december 2020. Zoals in Appendix 4 is te lezen is in 1986 binnen de gemeente Den Haag besloten de tijdelijke erfpacht grootschalig om te zetten naar eeuwigdurende erfpacht, wat inhoudt dat alle geëxpireerde tijdelijke rechten worden heruitgegeven als eeuwigdurende rechten van erfpacht.

Bij (her)uitgifte van een eeuwigdurend recht van erfpacht wordt de canon gebaseerd op de waarde van de grond op het moment van (her)uitgifte, waarbij rekening wordt gehouden met de waardedrukkende werking van bestaande opstallen. Zie § 4.1, waar het door de gemeente Den Haag vastgestelde heruitgifte beleid uiteen wordt gezet.

De Vogelwijk is een van de gebieden waar, met het inwerkingtreden van het besluit Nieuw Haags Gronduitgiftesysteem 2018, het voor particuliere erfpachters mogelijk is om grond welke in erfpacht uitgegeven is, in eigendom te verwerven. Hiermee worden de bewoners in de gelegenheid gesteld om het bloot eigendom te verkrijgen.

Dat brengt met zich mee dat er in de wijk sprake is van vijf mogelijkheden:

- Recht van erfpacht voor bepaalde tijd, met jaarlijkse canonbetaling op basis van de algemene voorwaarden 1923;
- Recht van erfpacht voor bepaalde tijd, waarvan de jaarlijkse canonbetaling is afgekocht tot expiratie datum, op basis van de algemene voorwaarden 1923;
- (Her)uitgegeven eeuwigdurend recht van erfpacht, met jaarlijkse canon betaling en beheerkosten, op basis van de algemene voorwaarden 1986 / herz. 1993;
- (Her)uitgegeven eeuwigdurend recht van erfpacht, waarbij de canon en beheerkosten eeuwigdurend zijn afgekocht, op basis van de algemene voorwaarden 1986 / herz. 1993;
- Eigen grond, verkregen door conversie.

Waarbij de benoemde rechten op basis van de algemene voorwaarden 1923 per 31 december 2020 geëxpireerd zijn, maar wel onderdeel uitmaken van de geanalyseerde data (gerealiseerde transactiepreizen tussen 1 januari 2018 t/m 10 oktober 2020).

4.3 Achtergrond, opzet en beperkingen

Gekeken vanuit een neoklassiek oogpunt, waarbij wordt uitgegaan van een efficiënt werkende markt, bestaan eigen grond en een recht van erfpacht naast elkaar. De bezwarende bepalingen, die ontstaan uit de voorwaarden die op het recht van erfpacht van toepassing zijn, brengen een waardedrukkend effect met zich mee. Naarmate de bezwarende bepalingen zwaarder worden, zouden de transactiepreizen lager moeten worden. Het literatuuronderzoek in hoofdstuk 3 laat zien dat in de transactiepreizen, die op de markt tot stand komen, niet de volledige waarde van de rechten van erfpacht worden ingeprijsd. In deze *case study* wordt dit nogmaals onderzocht door transacties te analyseren die tot stand zijn gekomen in de Haagse Vogelwijk.

Eerst wordt een analyse gemaakt, waarbij alleen gekeken wordt naar de resultaten tussen transacties van woningen op eigen grond en woningen belast met een recht van erfpacht. Daarna worden de transactiepreizen van rechten van erfpachten bekeken naar type. Dit sluit aan bij de theorie en de uitkomsten van de wetenschappelijke literatuur. Uit de onderzoeken van Franke & Van der Schans (2019a) en Gautier & Van Vuuren (2019a) komt naar voren dat, om een uitspraak te doen over de inprijsing van het recht van erfpacht, onderscheid van belang is tussen:

- Eigen grond en een recht van erfpacht, waarvan de canonbetaling is afgekocht;
- Recht van erfpacht waarvan de canonbetaling is afgekocht en een recht van erfpacht waarbij canonbetaling plaatsvindt.

Vooraf dient opgemerkt te worden:

- Er is gewerkt met m² prijzen. Hierbij is de transactieprijs gedeeld door het aantal vierkante meter woonoppervlak. Aangemerkt kan worden dat ook het perceeloppervlak (naar verhouding) een rol moet spelen in de m² prijs;

- De woningvoorraad in de Haagse Vogelwijk is niet homogeen;
- Er is niet gecorrigeerd voor type woning, staat van onderhoud, opleveringsniveau of aanwezigheid garage. Dit kan voor een vertekend beeld van de m² prijs zorgen;
- De fictieve transactiepreizen als zijnde op eigen grond zijn vastgesteld aan de hand van de taxatie-instructie van de gemeente Den Haag. Het kan zijn dat de uitgangspunten niet (meer) juist zijn;
- Er is in dit onderzoek geen rekening gehouden met het effect van het fiscale voordeel dat een recht van erfpacht met canonbetaling met zich mee kan brengen. Het fiscale voordeel is afhankelijk van een tal van variabelen: de hoogte van de canon, het inkomen en het recht op hypotheekrenteaftrek. Hierdoor komt het fiscale voordeel voor alle woningkopers op een andere bedrag uit en kan niet zomaar een (niet onderbouwde) aannname worden gedaan;
- Dat de generaliseerbaarheid beperkt is.

4.4 Data

De basis van de dataset is tot stand gekomen middels de tool Wonen Marktanalyse, welke toegankelijk is via het NVM Ledenportaal. In deze tool staan alle woningverkoop die door de NVM en VBO makelaars in de markt zijn (af)gemeld. Woningverkoop die door de NVM en VBO makelaars niet zijn (af)gemeld of door andere partijen (onderhands) zijn verkocht ontbreken in deze dataset. In deze tool kun je de navolgende kenmerken selecteren:

- Gemeente en wijk;
- Jaar en kwartaal;
- Type woning;
- Vraagprijs, transactieprijs en looptijd.

Gemeente en wijk

Gemeente 's-Gravenhage, wijk Vogelwijk (*single case study*).

Jaar en Kwartaal

2018 (Q1 t/m Q4), 2019 (Q1 t/m Q4), 2020 (Q1 t/m Q4)

Vanaf 2018 is de markt sterk stijgende, waarmee de markt als verkopersmarkt getypeerd kan worden. Het is denkbaar dat er in een verkopersmarkt, ten opzichte van een kopersmarkt, minder rekening gehouden wordt met de waarde van het recht van erfpacht door de schaarste en druk op de markt. Om geen vertekend beeld te krijgen zijn in de analyse alleen verkooptransacties opgenomen vanaf 1 januari 2018, wat tot gevolg heeft dat er een relatief korte periode geanalyseerd is: 1 januari 2018 t/m 10 oktober 2020.

Type woning

De database beperkt zich tot alle grondgebonden woningverkoop. De niet-grondgebonden woningen zijn niet meegenomen in deze analyse. Hier is vaak sprake van obligatoire overeenkomsten. De heruitgifte in erfpacht kan pas notarieel worden geregeld indien alle eigenaren binnen de gemeenschap hiertoe bereid zijn.

Vraagprijs, transactieprijs en looptijd

Vraagprijzen, transactieprijzen en looptijden komen in de beschrijvende statistiek aan bod. Om te onderzoeken of de waarde van het recht van erfpacht wordt ingeprijsd, zijn de gerealiseerde transactieprijzen relevant.

Deze tool genereert een overzicht, welke geëxporteerd kan worden naar excel, met daarin de onderstaande gegevens:

- Adres, postcode en plaats;
- Transactieprijs, transactieprijs per m²;
- Type woning;
- Woonoppervlakte, perceeloppervlakte en inhoud;
- Bouwperiode.

De database is handmatig aangevuld met informatie die via de tool Wonen Stamkaart, NVM Ledenportaal verkregen kan worden, met de kenmerken:

- Aanwezigheid garage;
- Eigendomssituatie (eigen grond, recht van erfpacht);
- Type erfpacht (tijdelijk, eeuwigdurend);
- Canon (betaling, afgekocht);
- Grondwaarde (indien van toepassing);
- Staat van de woning (hedendaagse wooneisen, opleveringsniveau, staat van onderhoud).

De kenmerken onder 'staat van de woning' hebben een subjectief karakter, deze zijn aan de hand van de foto's op de stamkaart door mij benoemd.

Eigendomssituatie

In de gevallen waar de beurskaart niet voldoende informatie bevatte over de kenmerken eigendomssituatie en type erfpacht is het kadaster geraadpleegd.

Grondwaarde

Alle tijdelijke rechten in de Vogelwijk eindigen op 31 december 2020. Alle erfpachters van deze tijdelijke rechten hebben een aanbieding voor heruitgifte ontvangen, waarbij de grondwaarde (=55%) is vastgesteld door deskundigen in opdracht van de erfverpachter (gemeente 's-Gravenhage). Opvallend is dat deze grondwaarde (=55%) niet altijd wordt gemeld in de aanbiedingstekst bij verkoop. De ontbrekende grondwaarden (=55%) zijn aangeleverd door een van de Haagse kantoren welke door de gemeente Den Haag als erfpachtdeskundige wordt ingeschakeld.

Indien er sprake is van een eeuwigdurend recht van erfpacht kunnen zich twee situaties voordoen; wel of geen canonbetaling. De vastgestelde canon is gebaseerd op de 55% grondwaarde. Om de canon af te kopen dient de grondwaarde (=55%) voldaan te worden aan de erfverpachter. Ook deze grondwaarden (=55%) worden niet

altijd gemeld in de aanbiedingsteksten bij verkoop. Bij de ontbrekende grondwaarden (= 55%) is de akte van heruitgifte geraadpleegd via het Kadaster.

4.5 Data bewerking

4.5.1. Dummyvariabelen

Voor een aantal variabelen is een dummyvariabele aangemaakt. Een dummyvariabele is een indicator variabele en heeft de waarde 0 of 1. Als een kenmerk (bijvoorbeeld recht van erfpacht of canonbetaling) van toepassing is, neemt de dummy de waarde 1 aan en als deze niet van toepassing is de waarde 0. Door gebruik te maken van een dummy voor de variabele 'recht van erfpacht', geven de waarden (0) en (1) in § 4.6 het volgende weer:

- (0) eigen grond
- (1) recht van erfpacht

4.5.2 Codering

Om onderscheid te maken tussen de verschillende typen rechten van erfpacht, waarvan sprake is in de dataset, is een codering toegepast:

- (2) Eeuwigdurend recht van erfpacht, waarvan de canon eeuwigdurend is afgekocht;
- (3) Eeuwigdurend recht van erfpacht, met canon betaling;
- (4) Tijdelijk recht van erfpacht, met canon betaling.

4.5.3 Fictie

De verzamelde data, waarbij sprake is van een viertal situaties met betrekking tot de eigendomssituatie, type erfpacht en canonbetaling, zijn fictief bewerkt. Deze fictieve bewerking houdt in dat alle gerealiseerde transactiepreisen in de markt, op basis van de in Den Haag geldende inrijzingsmethode van een recht van erfpacht, theoretisch zijn omgezet naar transactiepreisen als zijnde eigen grond. Afhankelijk van het type recht zijn er één, twee of drie stappen van toepassing om tot de transactieprijs op eigen grond te komen.

Deze stappen worden in onderstaande toegelicht op basis van de navolgende observatie uit de dataset: Hoekwoning met garage, 191 m² woonoppervlakte, 464 m² perceeloppervlakte, vraagprijs = transactieprijs € 1.085.000 k.k., looptijd 27 dagen, WOZ waarde € 820.000 (peildatum 1 januari 2019), tijdelijk recht van erfpacht met canonbetaling expireert per 31 december 2020, aanbieding voor heruitgifte aanwezig, waarbij de 55% grondwaarde € 145.750 bedraagt (= vastgesteld door twee onafhankelijke erfpachtdeskundigen in opdracht van de gemeente Den Haag, conform de uiteenzetting in § 4.1).

Stap 1: Tijdelijk recht van erfpacht met canonbetaling omzetten naar eeuwigdurend recht van erfpacht met canonbetaling

Het tijdelijk recht expireert per 31 december 2020, de aanbieding voor heruitgifte is reeds beschikbaar, waarbij de grondwaarde is vastgesteld op € 145.750. Doordat de nieuwe grondwaarde al bekend was bij de verkoop en het moment dat de transactieprijs tot stand kwam, maakt deze onderdeel uit van de prijsvorming. Door de oude grondwaarde te vervangen door deze nieuwe grondwaarde is stap 1 voltooid.

Stap 2: Eeuwigdurend recht van erfpacht met canonbetaling omzetten naar eeuwigdurend recht van erfpacht waarvan de canon is afgekocht

Het afkopen van de canon komt overeen met de 55% grondwaarde ad. € 145.750. Door dit bedrag te voldoen is de canon eeuwigdurend (= voor altijd) afgekocht. De transactieprijs als zijnde een eeuwigdurend recht van erfpacht waarvan de canon is afgekocht is € 1.085.000 + € 145.750 = € 1.230.750

Stap 3: Eeuwigdurend recht van erfpacht waarvan de canon is afgekocht omzetten naar eigen grond.

Deze conversie, waarbij het bloot eigendom wordt verworven, vindt plaats op basis van een vast bedrag. In dit geval is dat € 3.400. Dit bedrag is gebaseerd op een WOZ waarde staffel (zie tabel 1), welke jaarlijks wordt aangepast. De transactieprijs als zijnde eigen grond is € 1.230.750 + € 3.400 = € 1.234.150.

Prijscategorie	WOZ-waarde
€ 0 tot € 200.000	€ 550
€ 200.000 tot € 300.000	€ 950
€ 300.000 tot € 400.000	€ 1.300
€ 400.000 tot € 500.000	€ 1.850
€ 500.000 tot € 700.000	€ 2.200
€ 700.000 tot € 1.000.000	€ 3.400
€ 1.000.000 en hoger	€ 5.500

Tabel 1: WOZ waarde staffel 2020 (Bron: gemeente Den Haag)

4.6 Resultaten en analyse

Voor de analyse van de data (159 observaties) is gebruik gemaakt van het programma 'Stata'. Met beschrijvende statistiek wordt een overzicht gemaakt, waardoor in één oogopslag de relevante informatie is te interpreteren. Daarnaast wordt aan de hand van toetsende statistiek nagegaan of de gevonden verschillen reëel zijn of mogelijk op toeval berusten.

4.6.1. Eigen grond versus recht van erfpacht

De analyse van de data bestaat uit 159 waarnemingen, waarvan 26 transacties woningen op eigen grond zijn en 133 transacties een recht van erfpacht betreffen. In tabel 2 staan naast de aantallen de gemiddelden van de

kenmerken: grondwaarde, woonoppervlakte (m²), perceeloppervlakte (m²), transactieprijs per m², vraagprijs per m² en de looptijd weergegeven.

Eigendomssituatie	Aantal	Gemiddelde					
		Grondwaarde	Woonopp. (m ²)	Perceelopp (m ²)	Transactieprijs per m ²	Vraagprijs per m ²	Looptijd
Eigen grond (0)	26	.. ⁸	160	285	5.107	5.201	75
Recht van erfpacht (1)	133	78.776	167	301	5.000	5.044	56
Totaal	159	78.776	166	298	5.017	5.070	59

Tabel 2: Gemiddelden eigen grond versus recht van erfpacht

De gemiddelde grondwaarde van woningen op eigen grond (0) is niet bekend⁸, de gemiddelde grondwaarde van de rechten van erfpacht (1) bedraagt € 78.766. De gemiddelde woonoppervlakte en perceeloppervlakte van woningen op eigen grond (0) en zijnde een recht van erfpacht (1) liggen in dezelfde range. De gemiddelde transactieprijs per m² van een woning op eigen grond (0) is € 5.107 en van een woning op erfpachtgrond (1) € 5.000, wat laat zien dat er meer wordt betaald voor woningen gelegen op eigen grond (0) dan voor woningen op erfpachtgrond (1). Wel kan hierbij opgemerkt worden dat het verschil relatief klein is. Hetzelfde geldt voor de gemiddelde vraagprijs per m², welke € 5.201 (0) respectievelijk € 5.044 (1) bedragen. Het verschil tussen de gemiddelde vraagprijzen per m² en de gemiddelde transactieprijzen per m² laat zien dat de gemiddelde transactieprijzen per m² net onder de gemiddelde vraagprijzen per m² liggen en de looptijden kort zijn. De korte looptijden duiden erop dat bij reële vraagprijzen de transactie snel plaatsvindt rondom het bedrag van de vraagprijs. Hiermee kenmerkt de markt zich als een verkopersmarkt. Wat opvalt is dat de gemiddelde looptijd van woningen op eigen grond (0) hoger is dan de gemiddelde looptijd van woningen op erfpachtgrond (1), in combinatie met een groter verschil tussen de gemiddelde vraagprijs per m² en gemiddelde transactieprijs per m² bij eigen grond (0) dan bij woningen op erfpachtgrond (1).

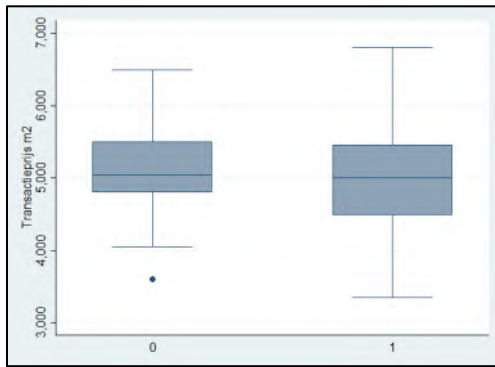
Tabel 3 geeft naast het aantal en het gemiddelde ook de mediaan, de laagste waarneming (min), de hoogste waarneming (max) en de standaarddeviatie weer.

Eigendomssituatie	Aantal	Transactieprijs per m ²				
		Gemiddelde	Mediaan	Min	Max	Standaarddeviatie
Eigen grond (0)	26	€ 5.107	€ 5.048	€ 3.596	€ 6.496	€ 627
Recht van erfpacht (1)	133	€ 5.000	€ 5.000	€ 3.352	€ 6.803	€ 760

Tabel 3: Eigen grond versus recht van erfpacht

De middelste waarnemingen (mediaan) ligt rondom de gemiddelden. De laagste (min) en hoogste (max) waarden laten een grote spreiding zien van de transactieprijzen. De standaarddeviaties zijn eveneens hoog. Kijkend naar tabel 3 liggen de transactieprijzen per m² van woningen op erfpacht (1) verder uit elkaar dan bij woningen op eigen grond (0). Onderstaande boxplot (figuur 1) geeft deze uitkomsten grafisch weer.

⁸ Deze dienen via het kadaster te worden opgevraagd



Figuur 1: Transactieprijsen (m²) eigen grond versus erfpacht

De gevonden verschillen door middel van beschrijvende statistiek kunnen op toeval berusten. Het uitvoeren van een *single case study* over een relatief korte periode vergroot deze kans omdat er maar een beperkt aantal waarnemingen zijn. Om de kans op toeval te berekenen is een T-toets uitgevoerd.

De T-waarde welke in tabel 4 gevonden wordt door het uitvoeren van een *two sample t test with equal variances*⁹ bedraagt 0,6749. De kans op deze T-waarde komt overeen met 50,07%. Het gevonden verschil is niet significant (de gemiddelde transactieprijs per m² van eigen grond verschilt niet van die van een recht van erfpacht).

Two-sample t test with equal variances						
Group	Obs	Mean	Std. Err.	Std. Dev.	[95% Conf. Interval]	
0	26	5106.749	122.8881	626.609	4853.657	5359.842
1	133	4999.567	65.92708	760.3082	4869.157	5129.977
combined	159	5017.094	58.63495	739.3586	4901.284	5132.903
diff		107.1825	158.8147		-206.5066	420.8717
diff = mean(0) - mean(1)				t =	0.6749	
Ho: diff = 0				degrees of freedom =	157	
Ha: diff < 0		Ha: diff != 0		Ha: diff > 0		
Pr(T < t) = 0.7496		Pr(T > t) = 0.5007		Pr(T > t) = 0.2504		

Tabel 4: *Two sample t test with equal variances* (eigen grond versus erfpacht)

De *mean difference* (is gelijk aan de gemiddelde transactieprijs per m² van woningen op eigen grond minus de gemiddelde transactieprijs per m² van woningen op erfpacht) kent een waarde van 107,18.

4.6.2. Eigen grond – recht van erfpacht naar type

In tabel 2 is er alleen onderscheid gemaakt tussen eigen grond (0) en een recht van erfpacht (1). In tabel 5 is het recht van erfpacht, aan de hand van codering, onderverdeeld naar type voorwaarden en wel of geen canonbetaling.

⁹ Zie Appendix 5 waar wordt aangetoond dat varianties van beide populaties gelijk zijn ($p = 0.2610$)

Eigendomssituatie	Aantal	Gemiddelde					
		Grondwaarde	Woonopp. (m ²)	Perceelopp (m ²)	Transactieprijs per m ²	Vraagprijs per m ²	Looptijd
Eigen grond (0)	26	-- ⁹	160	285	€ 5.107	€ 5.201	75
Eeuwigdurend recht van erfpacht, canon eeuwigdurend afgekocht (2)	63	-- ⁹	168	304	€ 5.265	€ 5.293	56
Eeuwigdurend recht van erfpacht, canonbetaling (3)	44	57.488	165	267	€ 4.854	€ 4.936	56
Tijdelijk recht van erfpacht, canonbetaling (4)	26	114.801	167	351	€ 4.604	€ 4.624	59
Totaal	159	78.776	166	298	€ 5.017	€ 5.070	59

Tabel 5: Gemiddelden eigen grond versus recht van erfpacht naar type

De 133 transacties van woningen op erfpachtgrond laten zich onderverdelen naar 63 transacties van een eeuwigdurend rechten van erfpacht met afgekochte canonbetaling (2), 44 transacties van een eeuwigdurend rechten van erfpacht met canonbetaling (3) en 26 transacties van tijdelijk rechten van erfpacht met canonbetaling (4). Tabel 5 laat zien dat naast de gemiddelde grondwaarde van de woningen op eigen grond (0) ook de gemiddelde grondwaarde van de woningen belast met een eeuwigdurend recht van erfpacht (2) niet bekend is¹⁰. De gemiddelde grondwaarden die wel bekend zijn, eeuwigdurend recht van erfpacht met canon betaling (3) en tijdelijk recht van erfpacht met canonbetaling (4), laten een groot verschil zien. De gemiddelde grondwaarde die weergegeven is bij de tijdelijke rechten (4), betreft de grondwaarde bij heruitgite, wat overeenkomt met een hedendaags prijspeil. De eeuwigdurende rechten (3) zijn reeds heruitgegeven, vanaf 1986 tot heden. Deze grondwaarden zijn in de loop van dit tijdsbestek vastgesteld, waardoor het gemiddelde een stuk lager ligt.

De gemiddelde woonoppervlakten liggen in de vier categorieën nagenoeg gelijk. De gemiddelde perceeloppervlakten variëren wel. Vooral de percelen van tijdelijke rechten van erfpacht met canonbetaling (4) wijken af van het totale gemiddelde. Deze percelen liggen in het zuidelijke gedeelte van de wijk, welk gedeelte als laatste uitgegeven is in erfpacht en ontwikkeld is. De opzet is in dit gedeelte (nog) ruimer dan in de rest van de wijk. Een hoger gemiddelde van de perceeloppervlakte draagt bij aan een hogere grondwaarde.

In tegenstelling tot tabel 2 laat tabel 5 zien dat de gemiddelde transactieprijs per m² en gemiddelde vraagprijs per m² van een woning op eigen grond (0) niet het hoogst is. De gemiddelde transactieprijs per m² en gemiddelde vraagprijs m² van woningen belast met een eeuwigdurend recht van erfpacht waarbij de canon is afgekocht (2) zijn het hoogst. De beide gemiddelden liggen wel dicht bij elkaar, wat doet vermoeden dat er door kopers weinig verschil wordt gemaakt tussen woningen op eigen grond en woningen belast met een eeuwigdurend recht van erfpacht waarvan de canon eeuwigdurend is afgekocht. Door de jaren heen is het, door herzien beleid van de gemeente, vrij goedkoop geworden om het bloot eigendom te verwerven (zie Appendix 4 en tabel 1 in § 4.5.3).

¹⁰ Deze dienen via het kadaster te worden opgevraagd

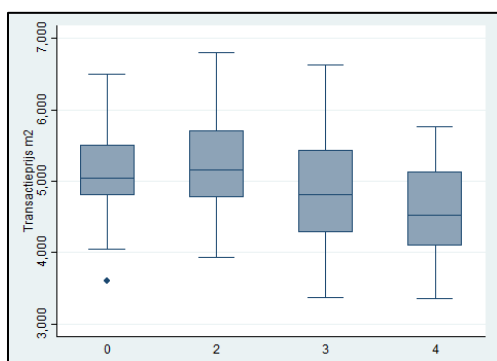
De gemiddelde transactieprijs per m² bij een eeuwigdurend recht van erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend afgekocht is (2), ligt hoger dan de gemiddelde transactieprijs per m² van een eeuwigdurend recht van erfpacht waarbij canon wordt betaald (3). Laatstgenoemde ligt weer hoger dan de gemiddelde transactieprijs per m² van tijdelijk van een recht van erfpacht waarbij canon wordt betaald (4). Deze lijn komt overeen met het te verwachten patroon op basis van de bezwarende bepalingen.

Eigendomssituatie	Aantal	Transactieprijs per m ²				
		Gemiddelde	Mediaan	Min	Max	Standaard deviatie
Eigen grond (0)	26	€ 5.107	€ 5.048	€ 3.596	€ 6.496	€ 627
Eeuwigdurend recht van erfpacht, canon eeuwigdurend afgekocht (2)	63	€ 5.265	€ 5.152	€ 3.938	€ 6.803	€ 685
Eeuwigdurend recht van erfpacht, canonbetaling (3)	44	€ 4.854	€ 4.813	€ 3.370	€ 6.626	€ 791
Tijdelijk recht van erfpacht, canonbetaling (4)	26	€ 4.604	€ 4.524	€ 3.352	€ 5.759	€ 662

Tabel 6: Eigen grond versus recht van erfpacht naar type

Tabel 6 geeft naast het aantal en het gemiddelde ook de mediaan, de laagste waarneming (min), de hoogste waarneming (max) en de standaarddeviatie weer. De middelste waarnemingen (mediaan) liggen rondom de gemiddelden. De laagste (min) en hoogste (max) waarden laten een grote spreiding zien van de transactiepreizen. De standaarddeviaties zijn eveneens hoog. Tabel 6 laat ten opzichte van tabel 3 zien dat wanneer er een onderscheid naar type erfpacht wordt gemaakt de spreidingen voor eeuwigdurende erfpacht waarvan de canon is afgekocht (2) en tijdelijk erfpacht met canonbetaling (4) kleiner worden.

De grotere spreiding blijft aanwezig bij de gemiddelde transactieprijs per m² van een eeuwigdurend recht van erfpacht waarbij canon wordt betaald (3). De grondwaarden waarop de canon is gebaseerd kunnen bij dit type zeer uiteen lopen. Zoals al eerder aangegeven zijn de grondwaarden in de wijk zo divers omdat de ontwikkeling van de wijk circa 30 jaar heeft geduurd. Daarnaast hebben de erfpachters de mogelijkheid tot vervroegde uitgave 15 jaar voor expiratie van het erfpachtcontract. De boxplot in figuur 2 geeft de uitkomsten uit tabel 6 grafisch weer.



Figuur 2: Transactiepreizen (m²) eigen grond versus erfpacht naar type

Om na te gaan of van twee normale verdelingen de varianties verschillen is een F-test (tabel 7) uitgevoerd. De gevonden F-waarde van 6,52 geeft een kans op toeval 0,03%. Deze uitkomst is significant. Kijkend naar de onderlinge verschillen zijn tussen 0 – 2 de varianties gelijk en is er significant verschil tussen 2 – 3 en 2 – 4.

Analysis of Variance					
Source	SS	df	MS	F	Prob > F
Between groups	9681975.14	3	3227325.05	6.52	0.0003
Within groups	76688896.8	155	494767.076		
Total	86370871.9	158	546651.088		
Bartlett's test for equal variances: chi2(3) = 2.1330 Prob>chi2 = 0.545					
Comparison of Transactieprijs m2 by Codering (Bonferroni)					
Row Mean- Col Mean	0	2	3		
2	157.908 1.000				
3	-252.953 0.888	-410.861 0.021			
4	-502.83 0.065	-660.739 0.001	-249.877 0.918		

Tabel 7: One way ANOVA - transactiepreizen per m², eigen grond en erfpacht naar type

In tabel 8 staat naast de gemiddelde (gerealiseerde) transactieprijs per m², de gemiddeld fictieve transactieprijs per m² weergegeven. De gemiddeld fictieve transactieprijs per m² is vastgesteld zoals toegelicht in § 4.5.3. Hierbij hebben alle observaties een fictieve transactieprijs per m² als zijnde eigen grond (als een afgeleide van de gerealiseerde transactiepreizen per m²). Dit geeft de mogelijkheid 'gelijken' met elkaar te vergelijken, omdat hiermee alle gemiddelde transactiepreizen per m² als zijnde op eigen grond zijn weergegeven.

Eigendomssituatie	Aantal	Gemiddelde	
		Gerealiseerde transactieprijs per m ²	Fictieve transactieprijs per m ²
Eigen grond (0)	26	€ 5.107	€ 5.107
Eeuwigdurend recht van erfpacht, canon eeuwigdurend afgekocht (2)	63	€ 5.265	€ 5.278
Eeuwigdurend recht van erfpacht, canonbetaling (3)	44	€ 4.854	€ 5.225
Tijdelijk recht van erfpacht, canonbetaling (4)	26	€ 4.604	€ 5.304
Totaal	159	€ 5.017	€ 5.240

Tabel 8: Gemiddelde gerealiseerde transactieprijs en fictieve transactieprijs

Indien de inrijzing van het recht van erfpacht door kopers in de transactiepreizen volledig plaatsvindt op basis van het erfpachtbeleid in de gemeente Den Haag zouden de gemiddelden van de fictief gerealiseerde transactiepreizen van alle type aan elkaar gelijk zijn. De resultaten laten echter een verschil zien, waarbij de gemiddelde transactieprijs per m² van woningen op eigen grond (0) het laagst liggen van allemaal. Dit doet concluderen dat het recht van erfpacht, onafhankelijk van het type, niet volledig wordt ingeprijsd.

Door de gevonden verschillen van de fictieve gemiddelde transactieprijs per m² tussen de typen rechten van erfpacht te bekijken, kan in kaart worden gebracht waar misprijzing plaatsvindt. Opmerkelijk is dat de gemiddelde (fictieve) transactieprijs per m² van een tijdelijk recht van erfpacht met canonbetaling (4) het hoogst is. Dit geeft aan dat kopers het meest betalen voor een eigendom met de meest bezwarende bepalingen.

Het vergelijk tussen een tijdelijk recht van erfpacht met canonbetaling (4) en een eeuwigdurend recht van erfpacht met canonbetaling (3) laat zien er bij recht van erfpacht met verschillende voorwaarden, waarbij beide sprake is van canonbetaling, de bezwarende bepalingen die voortvloeien uit de voorwaarden en daarmee het recht van erfpacht onjuist wordt ingeprijsd.

Met het vergelijk tussen een eeuwigdurend recht van erfpacht met canonbetaling (3) en een eeuwigdurend recht van erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht (2) kan weergegeven worden hoe kopers omgaan met canonbetaling versus afgekochte canonbetaling. Het resultaat laat zien dat bij canonbetaling het recht van erfpacht beter wordt ingeprijsd dan bij een afgekocht recht van erfpacht. Dit impliceert dat kopers meer (te veel) waarde toekennen aan een afgekocht recht van erfpacht.

De F-test (tabel 9) is aan de hand van de gemiddeld fictieve transactiepreizen per m² nogmaals uitgevoerd. Hieruit komt een F-waarde van 0,44 met de kans op toeval van 72,75%. Deze uitkomst is niet significant. Het gebruik van de vergelijkingstest 'Bonferroni' laat zien dat de variantie van alle verschillen gelijk is.

Analysis of Variance					
Source	SS	df	MS	F	Prob > F
Between groups	685858.885	3	228619.628	0.44	0.7275
Within groups	81265560.5	155	524293.939		
Total	81951419.4	158	518679.869		
Bartlett's test for equal variances: chi2(3) = 3.1343 Prob>chi2 = 0.371					
Comparison of Eigen grond m2 by Codering (Bonferroni)					
Row Mean- Col Mean		0	2	3	
2	171.573 1.000				
3	118.087 1.000	-53.4858 1.000			
4	201.637 1.000	30.0636 1.000	83.5494 1.000		

Tabel 9: One way ANOVA - transactiepreizen per m² als zijnde eigen grond

Om uit te sluiten dat de resultaten zijn beïnvloed door de aanwezigheid van een garage of door verschillen in woonoppervlakten en perceeloppervlakten is een tweetal testen uitgevoerd. Aan de hand van een T-test is gekeken wat de impact is van de aanwezigheid van een garage. De gevonden T-waarde door het uitvoeren van een *two sample t test with equal variances* bedraagt -1.8011. De kans op deze T-waarde komt overeen met

7, 36%. Het gevonden verschil is niet significant. Op basis van een meervoudige regressie is gekeken of de variabelen aanwezigheid van een garage, woonoppervlakte en perceeloppervlakte verklarende factoren zijn voor de gevonden verschillen. 26,42% van de totale variantie van de transactieprijs per m² kan worden verklaard aan de hand van de veronderstelde relatie met de drie hiervoor genoemde variabelen. De rest komt voort uit 'storing'. De *adjusted R-squared* bedraagt 24,51% en houdt rekening met de omvang van de steekproef en het aantal variabelen. Dat deze lager is, is logisch door het kleine aantal waarnemingen. De gevonden verschillen kunnen niet worden verklaard aan de hand van deze drie variabelen. Deze tabellen en de tabellen waarvan tabellen 2, 3, 4, 5, 6 en 8 zijn afgeleid staan weergegeven in Appendix 5.

4.7 Conclusie

Als we vanuit een neoklassiek oogpunt naar de Haagse Vogelwijk kijken en ervan uitgaan dat er sprake is van een efficiënt werkende markt bestaan eigen grond en een recht van erfpacht naast elkaar. De bezwarende bepalingen (op basis van de voorwaarden) die de verschillende rechten van erfpacht met zich mee brengen, zouden volledig in de waarde van het recht van erfpacht verrekend moeten worden. Hoe zwaarder de bezwarende bepalingen van uit de erfpachtvoorwaarden zijn, hoe groter het waardedrukkend effect op de waarde van het recht van erfpacht is.

Uit de resultaten van dit onderzoek komt naar voren dat de gemiddelde transactieprijs per m² van een woning gelegen op eigen grond (0) lager is dan de gemiddelde transactieprijs per m² van een woning belast met het eeuwigdurend recht van erfpacht waarvan de canon eeuwigdurend is afgekocht (2). Dit geeft aan dat kopers geen waarde toekennen aan eigen grond ten opzichte van eeuwigdurend afgekocht recht van erfpacht.

De aanwezige opbouw van de gemiddelde transactieprijs per m² tussen een tijdelijk recht van erfpacht met canonbetaling (4), een eeuwigdurend recht van erfpacht met canonbetaling (3) en een eeuwigdurend recht van erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht (2) ligt in lijn van de verwachting. Wel zijn de gevonden verschillen zijn relatief klein en de spreidingen zijn groot. De kans op toeval bij deze gevonden verschillen geven middels een F-test een F-waarde van 6,52 met de kans op toeval van 0,03%. Deze uitkomst is significant.

Door de gemiddelde (gerealiseerde) transactiepreizen fictief om te zetten naar gemiddelde transactiepreizen als zijde eigen grond is het mogelijk om de verschillen tussen de typen rechten van erfpacht te vergelijken. Deze analyse geeft weer dat bij rechten van erfpacht met verschillende voorwaarden, waarbij beiden canon betalen, kopers aan het recht van erfpacht met de meest bezwarende bepalingen een hogere waarde toekennen dan aan het recht van erfpacht met minder zware bezwarende bepalingen. Dit geeft aan dat het recht van erfpacht niet juist wordt ingeprijsd.

Verder laat het vergelijk zien dat wanneer er erfpachtvoorwaarden van kracht zijn, waarbij het mogelijk is canon te betalen of de canon af te kopen, het recht van erfpacht bij canonbetaling beter wordt ingeprijsd dan bij een afgekocht recht van erfpacht. Dit impliceert dat kopers meer (te veel) waarde toekennen aan een afgekocht recht van erfpacht.

Op basis van de geanalyseerde data wijzen de uitkomsten erop dat de waarde van het recht van erfpacht niet volledig wordt ingeprijsd en is het aannemelijk dat er te beperkt rekening wordt gehouden met de waarde van het recht van erfpacht. Hiermee verloopt de prijsvorming in de Haagse Vogelwijk niet correct.

5. Discussie

In de inleiding is aangegeven dat de benadering in deze scriptie plaatsvindt vanuit een neoklassiek oogpunt. In hoofdstuk 2 is de invloed van de institutionele economie aanbod gekomen in relatie tot het recht van erfpacht. Hiermee is antwoord gegeven op de deelvraag: “Vanuit welke paradigma’s kunnen verklaringen worden aangedragen voor het onjuist inprijzen van de waarde van het recht van erfpacht door woningkopers?”.

In dit hoofdstuk wordt gezocht naar verklaringen vanuit het paradigma *behavioural finance*. In § 5.1 wordt als aanvulling op de inleiding stil gestaan bij de beginselen van de neoklassieke economie. Dit wordt gedaan om in § 5.2 te verkennen of vanuit het paradigma *behavioural finance* verklaringen kunnen worden gevonden, waarom door kopers te beperkt rekening wordt gehouden met de waarde van het recht van erfpacht. Deze discussie wordt in § 5.3 afgesloten met een conclusie.

5.1 Neoklassieke oogpunt

Kijkend vanuit de neoklassieke benadering naar menselijk gedrag, gaat deze uit van de drie-eenheid: rationaliteit, eigenbelang en evenwicht (Colander, Holt & Rosser, 2004). Deze aannames geven neoklassieke economen de mogelijkheid om de complexiteit van het menselijk gedrag te reduceren tot een model met onderstaande uitgangspunten:

1. rationaliteit: mensen maken optimale afwegingen en keuzes om de doelen te bereiken;
2. eigenbelang: het gaat om het najagen van vooral de eigen (individuele) voordelen;
3. evenwicht: de ideale situatie of uitkomst waarin alles met elkaar in balans is.

De eerste twee van deze drie veronderstellingen verwijzen naar de iconische homo economicus, te beschrijven als een rationeel, volledig geïnformeerd en het eigenbelang nastrevende persoon die tot optimale keuzes en beslissingen komt (Bruni en Sugden, 2007; Cartwright, 2011 & Grol en Sent, 2016).

Beredeneerd vanuit dit neoklassieke oogpunt bestaan het recht van erfpacht en vol eigendom naast elkaar en zijn de twee substitueerbaar, waarbij rationeel handelende actoren de prijsvorming van het recht van erfpacht en het vol eigendom op elkaar zullen afstemmen. Dit stelt dat in een perfecte werkende markt de waarde van het recht van erfpacht volledig wordt verrekend in de transactieprijs.

De transactiepreizen die op de markt tot stand komen volgen deze vertaling niet. Daar blijkt keer op keer dat actoren weinig tot geen onderscheid maken tussen de waarde van de volle eigendom en de waarde van het erfpachtrecht, zeker wanneer een afkoopmoment nog ver weg is. Dat er door actoren onvoldoende rekening wordt gehouden met de toekomst wanneer het vaststellen van de nieuwe grondwaarde nog ver weg is, is al meerdere malen onderschreven door erfpachtdeskundigen (Hofman, 1920; Kraan & Tross, 2003 & Nelisse, 2018).

Daarnaast suggereren Francke & Van der Schans (2019b) dat toekomstige canonverplichtingen niet volledig meegenomen worden, omdat het erfpachtstelsel complex is en kopers deze betalingen niet volledig overzien.

5.2 Paradigma behavioural finance

5.2.1. *Bounded rationality*

Waar het neoklassieke oogpunt uitgaat van rationeel gedrag, waarbij alle alternatieven worden overwogen, is er binnen het paradigma van *behavioural finance* ruimte voor niet-rationeel gedrag. Simon (1955) introduceerde het begrip *bounded rationality* om weer te geven dat mensen niet altijd beslissingen nemen aan de hand van rationeel gedrag, maar mensen beperkt rationeel zijn door beperkte beschikbare informatie, beperkte beschikbaar tijd en cognitieve beperkingen (bias).

5.2.2. *Frictions en mental gaps*

De aspecten beschikbare informatie en beschikbare tijd worden in veel wetenschappelijke artikelen benoemd in combinatie met het nemen van beslissingen door actoren. Uit deze wetenschappelijke literatuur komt naar voren dat mensen de beschikbare informatie, die helpt om betere beslissingen te maken, niet gebruiken. De reden waarom deze informatie niet wordt gebruikt, kan bestudeerd worden van uit een tweetal stromingen: *frictions* en *mental gaps*, welke niet exclusief of uitputtend zijn (Handel & Schwartzstein, 2018).

De stroming *frictions* verklaart dit vanuit de kosten van verwerving en verwerking van informatie en benoemt dit als *rational inattention*. De stroming van *mental gaps* verklaart het vanuit psychologische verstoringen in informatievergaring, aandacht en verwerking, waarbij belangrijke informatie wordt verwaarloosd, zelfs als deze direct beschikbaar is.

Kijkend naar het recht van erfpacht kunnen verklaringen vanuit *frictions* zijn:

- Het is voor kopers kostbaar om zich te verdiepen in het recht van erfpacht met bijbehorende voorwaarden als het mogelijk niet tot een deal komt;
- Het is tijdrovend om zich te verdiepen in het recht van een recht van erfpacht en haar voorwaarden. Hier is veelal geen tijd voor, omdat kopers snel een beslissing moeten nemen.

Verklaringen van uit *mental gaps* zijn:

- Kopers realiseren zich niet wat de impact van toekomstige canonbetalingen zijn;
- Kopers focussen zich te weinig op toekomstige kosten;
- Kopers hebben beperkte financiële kennis.

De verklaringen van *mental gaps* brengen ons bij de financiële geletterdheid en *present bias*, welke in de navolgende sub-paragrafen worden besproken.

5.2.3. Financiële geletterdheid

Het argument van Francke & Van der Schans (2019b), dat ook aangehaald wordt in § 5.1.2, is dat kopers de canonbetalingen niet volledig overzien, mede omdat het erfpachtstelsel complex is. Het niet volledig overzien van de financiële impact komt volgens studie van Lusardi (2008) doordat grote delen van de samenleving onvoldoende in staat zijn om zelfstandig en zorgvuldig om te gaan met hun financiële planning, met als oorzaak het gebrek aan financiële geletterdheid, zoals het niet begrijpen van concepten als 'rente' en 'rendement'. De studie van Huston (2010) gaat daarin nog een stuk verder en maakt verschil tussen financiële kennis en financieel handelen, op basis van zijn bevinding dat huishoudens met kennis van zaken er niet altijd in slagen om verstandig te handelen (Brounen, 2017).

5.2.4. Present bias

Present bias houdt in dat mensen de neiging hebben, bij het maken van afwegingen tussen twee toekomstige momenten, zich te laten leiden door uitbetalingen die op het korte termijn gedaan worden (O'Donoghue & Rabin, 1999). De voorkeuren op de korte termijn gaan voor de voorkeuren op de lange termijn en wordt veelal gebruikt om ongeduld of onmiddellijke bevrediging bij besluitvorming te beschrijven.

Naast het eerder besproken onderzoek van Gautier & Van Vuuren (2019a) in § 3.3 hebben de onderzoekers ook onderzocht of erfpachtcontracten kunnen worden gebruikt om de *present bias* te onderzoeken. De onderzoekers gebruiken hiervoor rechten van erfpacht waarbij de canon voor een bepaalde tijd is afgekocht.

Woningkopers die een huis kopen belast met een recht van erfpacht waarvan de canon is afgekocht, hebben tijdelijk lagere huisvestingslasten. Deze lasten zullen stijgen bij aanvang van een nieuwe erfpachttermijn. De rechten van erfpacht geven kopers flexibiliteit in het consumptiepatroon. De huisvestingslasten zijn tot het einde van de erfpachtstermijn lager, maar na het ingaan van het nieuwe erfpachttermijn hoger. Met andere woorden: de huisvestingslasten veranderen in de tijd.

Woningkopers zonder *present bias* vinden rechten van erfpacht die zijn afgekocht waardevol, omdat deze kredietbeperking verlichten. Hoe lager de lange termijn disconteringsfactor is, hoe waardevoller dit voor hen is en dus hoe groter de bereidheid is om meer te betalen voor huizen met afgekochte erfpacht.

Woningkopers met *present bias* kijken heel anders naar rechten van erfpacht waarvan de canonbetaling is afgekocht. Zij geven de voorkeur aan woningen waarbij sprake is van een constant consumptiepatroon, zoals woningen op eigen grond en woningen belast met een recht van erfpacht waarbij canon betaald wordt.

Als woningen op eigen grond en rechten van erfpacht met canonbetaling relatief duur zijn, dan suggereert dit dat bij veel woningkopers *present bias* aanwezig is.

5.3 Conclusie

De veronderstelling dat de waarde van een recht van erfpacht volledig wordt ingeprijsd is beredeneerd vanuit neoklassiek oogpunt, waarbij wordt uitgegaan van rationeel gedrag, waarbij alle alternatieven worden overwogen en optimale beslissingen worden genomen.

Uit wetenschappelijk en eigen onderzoek komt naar voren dat het recht van erfpacht beperkt wordt ingeprijsd. Het paradigma *behavioural finance* geeft in tegenstelling tot de neoklassieke stroming ruimte voor beperkt rationeel gedrag, door beperkte beschikbare informatie, beperkte beschikbaar tijd en cognitieve beperkingen (bias).

Gekeken naar verklaringen vanuit het paradigma van *behavioural finance*, waar het gedrag van mensen en de wijze waarop mensen beslissingen nemen centraal staat, blijft het bij een verkenning, omdat het zeer complex is om cognitieve beperkingen in relatie tot beslissingen aan te tonen.

De bevinding van het empirisch onderzoek, waarbij aan woningen met afgekochte erfpachtbetalingen de meeste waarde wordt toegekend, geeft aan dat de meeste woningkopers rechten van erfpacht die zijn afgekocht als waardevol beschouwen. Volgens de modellering van Gautier & Van Vuuren (2019b) wordt hiermee aangetoond dat er bij veel woningkopers geen *present bias* aanwezig is.

6. Conclusie en aanbeveling

6.1 Conclusie

Waarnemingen vanuit het werkveld op de woningkoopmarkt laten beperkte prijsverschillen zien in transactieprijzen bij de verschillende eigendomssituaties en bijbehorende voorwaarden. Om na te gaan of deze waarneming correct is, luidt de centrale vraagstelling van dit onderzoek: *“Wordt de waarde van een recht van erfpacht voldoende ingeprijsd in de transactieprijs?”*

De uitkomst van het onderzoek is dat de waarde van een recht van erfpacht niet volledig wordt ingeprijsd in de transactieprijs. Wel wordt er door woningkopers in redelijke mate rekening gehouden met de bezwarende beperkingen die het recht van erfpacht met zich meebrengt.

De navolgende elementen hebben tot deze uitkomst geleid. In eerste plaats is stil gestaan bij hoe het recht van erfpacht in Nederland is geregeld. In grote steden is het recht van erfpacht van oudsher als een publiekrechtelijk instrument ingezet om middels grondbeleid het grondgebruik te sturen. Privaatrechtelijk is het recht van erfpacht vastgelegd in art. 5:85 lid 1 BW e.v., waarbij het een zakelijk recht betreft dat wordt gevestigd op het volle eigendom van de grond, waardoor bloot eigendom ontstaat.

Deze allocatie wordt niet gevolgd door erfpachtdeskundigen. Zij stellen vanuit een neoklassiek oogpunt dat rationeel handelende actoren de prijsvorming van woningen op eigen grond en woningen op erfpachtgrond op elkaar afstemmen. Hiermee erkennen zij de bezwarende bepalingen die het recht van erfpacht met zich meebrengt. Dit impliceert dat er geen eenduidige verhouding bestaat tussen van het volle eigendom, het recht van erfpacht en het bloot eigendom.

Aan de hand van de theorie wordt inprijsing van de waarde van het bloot eigendom middels de inkomstenmethode aanbevolen. De gemeenten, die veelal bloot eigenaar zijn, volgen dit niet en hanteren de residuele waarde methode en verhoudingspercentages. Een niet eenduidige verhouding tussen het volle eigendom, het recht van erfpacht en het bloot eigendom en de verschillende mogelijkheden om de waarde van het recht van erfpacht te bepalen, maakt inprijsing van het recht complex. Daarnaast zorgen de parameters bij de inkomstenmethode ervoor dat de waarde van het recht van erfpacht voor een ieder anders is.

Op verschillende wetenschappelijk verantwoorde methoden is onderzoek gedaan naar de invloed van de waarde van het recht van erfpacht op transactieprijzen, echter liggen de resultaten niet met elkaar in lijn. Zo ook twee recent uitgevoerde wetenschappelijke onderzoeken naar de inprijsing van de waarde van het recht van erfpacht in Amsterdam, welke geen eenduidige conclusie geven.

De wetenschappelijke onderzoeken van Francke & Van der Schans (2019a) en Gautier & Van Vuuren (2019a) erkennen beide dat er om een uitspraak te doen over de inprijzing van het recht van erfpacht, onderscheid van belang is tussen:

- Eigen grond en een recht van erfpacht waarvan de canonbetaling is afgekocht;
- Recht van erfpacht waarvan de canon betaling is afgekocht en een recht van erfpacht waarbij canonbetaling plaatsvindt.

Deze lijn is in het empirisch onderzoek gevolgd.

Het empirisch onderzoek laat zien dat de gemiddelde transactieprijs per m² van woningen op eigen grond (0) lager ligt dan de gemiddelde transactieprijs per m² prijs van woningen belast met een eeuwigdurend recht van erfpacht waarvan de canon eeuwigdurend is afgekocht (2). Dit resulteert in de bevinding dat:

- Kopers geen waarde toekennen aan eigen grond ten opzichte van eeuwigdurend afgekochte erfpacht.

De resultaten van de gemiddelde transactieprijs per m² tussen een tijdelijk recht van erfpacht met canonbetaling (4), een eeuwigdurend recht van erfpacht met canonbetaling (3) en een eeuwigdurend recht van erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht (2) laten een opbouw zijn die gelijke tred houdt met de bezwarende bepalingen. Wel zijn de verschillen relatief klein en de spreidingen zijn groot. Deze uitkomst is significant.

Het omzetten van de gemiddelde (gerealiseerde) transactiepreizen naar gemiddelde transactiepreizen als zijnde eigen grond maakt het mogelijk om de verschillen tussen de typen rechten van erfpacht met elkaar te vergelijken. Dit resulteert in de bevindingen dat:

- Bij rechten van erfpacht met verschillende voorwaarden, waarbij beiden canon betalen, kopers aan het recht van erfpacht met de meest bezwarende bepalingen een hogere waarde toekennen dan aan het recht van erfpacht met minder zware bezwarende bepalingen.
- Bij dezelfde erfpachtvoorwaarden, waarbij het mogelijk is canon te betalen of de canon af te kopen, kopers meer (te veel) waarde toekennen aan een afgekocht recht van erfpacht.

Aan de hand van het empirisch onderzoek kunnen geen generieke uitspraken worden gedaan, omdat het aantal waarneming te beperkt is.

De resultaten die laten zien dat het recht van erfpacht onvoldoende wordt ingeprijsd, spreken de neoklassieke stroming, welke er van uitgaat dat een recht van erfpacht wel volledig wordt ingeprijsd, tegen. Dit kan allereerst worden verklaard vanuit de institutionele visie op marktwerking in Nederland. Er wordt door middel van fiscaal beleid een voorkeursbehandeling gegeven aan canonbetalingen, doordat canonbetalingen aftrekbaar zijn. Het is een logische redenatie dat een woningkoper dit aspect meeweegt en inprijst bij de aankoop van een woning op erfpachtgrond met canonbetaling.

Verder is er naar verklaringen gezocht vanuit het paradigma *behavioural finance*, waarbij is gespeculeerd waarom het recht van erfpacht onvoldoende wordt ingeprijsd. Hieruit blijkt dat het zeer complex is om cognitieve beperkingen in relatie tot beslissingen aan te tonen. De bevinding van het empirisch onderzoek dat woningkopers aan woningen met afgekochte erfpacht de meeste waarde toekennen, impliceert dat de meeste woningkopers rechten van erfpacht waarvan de canon afgekocht is als waardevol beschouwen. Volgens de modellering van Gautier & Van Vuuren (2019b) wordt hiermee aangetoond dat er bij veel woningkopers geen sprake is van *present bias*.

6.2 Aanbeveling

Zoals in deze scriptie naar voren komt, wordt zowel in de theorie als de wetenschappelijke literatuur geen aandacht besteed aan de invloed van het fiscale beleid (waarbij canonbetalingen aftrekbaar zijn) op de waarde van het recht van erfpacht. Dit onderwerp is een aanbeveling voor vervolgonderzoek. Hierbij staat centraal wat de invloed van de fiscale voorkeursbehandeling van canonbetaling is op het inprijzen van de waarde van het recht van erfpacht. In aansluiting daarop kan onderzoek gedaan worden naar de mate waarin woningkopers met dit fiscale voordeel rekening houden bij het aankopen van een huis. Parallel hieraan of losstaand kan worden onderzocht wat de invloed is van financieringsmogelijkheden op de waarde van het recht van erfpacht.

Vanuit mijn perspectief gekeken naar de resultaten van het empirisch onderzoek is vervolgonderzoek op zijn plaats naar het erfpachtbeleid van de gemeente Den Haag. De vraag is of het beleid nog aansluit bij de huidige marktomstandigheden of dat het herzien dient te worden. De nadruk hierbij zou moeten liggen op de markconformiteit van de 55% factor van de grondwaarde, welke bij heruitgifte wordt gehanteerd.

Een laatste aanbeveling voor vervolgonderzoek is onderzoek vanuit het paradigma *behavioural finance*, welke stroming beperkt rationeel gedrag erkent. De verkenning uit deze scriptie kan worden verdiept middels een kwalitatief onderzoek, waarbij cognitieve beperkingen in relatie tot beslissingen worden aangetoond in het kader van het recht van erfpacht. Mogelijke onderzoeksvragen hierbij zijn:

- Op welke wijze hebben de drie aspecten van *bounded rationality* invloed op de prijsvorming van een recht van erfpacht?
- In welke mate hebben *frictions* en *mental gaps* invloed op de prijsvorming van een recht van erfpacht?
- Wat is de invloed van financiële geletterdheid op het de inprijzing van de waarde van het recht van erfpacht?

Bibliografie

- Broese van Groenou, J. (2012, 16 april). *Rechtsbescherming tegen canonexplosie*. Geraadpleegd op 29 maart 2020, van <https://core.ac.uk/download/pdf/55537077.pdf>
- Brounen, D. (2017). *Huishoud financiën: meer financiële geletterdheid vereist*. Geraadpleegd op 30 januari 2021, van <https://esb.nu/kvs/20034797/huishoudfinancien-meer-financiele-geletterdheid-vereist>
- Bruni, L. & Sugden, R. (2007). The road not taken: how psychology was removed from economics, and how it might be brought back. *The Economic Journal*, 117(1), 146–173.
- Burgerlijk Wetboek (2014, 1 januari). Geraadpleegd van <https://maxius.nl/burgerlijk-wetboek-boek-5/boek5/titel7>
- Cartwright, E. (2011). *Behavioral economics*. Abingdon, England: Routledge.
- Colander, D., Holt, R. & Rosser, J. (2004). The changing face of mainstream economics. *Review of Political Economy*, 16(4), 485–499
- Conijn, J.B.S. (1995). *Enkele financieel-economische grondslagen van de volkshuisvesting* (Thesis). Delft, Nederland: Delftse Universitaire Pers.
- De Kam, G.R.W. (1997). *Erfpacht vraagt stevige inzet corporaties bij onderhandelingen*, Woningraad Magazine 57 (Almere 6-1997) p. 8.
- De Koe, M. (2013). *Erfpacht op juiste waarde getaxeerd*. Geraadpleegd van <https://docplayer.nl/44340525-Erfpacht-op-juiste-waarde-getaxeerd.html>
- De Lange, K. (2016). *Een Procrustes Bed in Amsterdam: Tijdwaarde van Erfpachtgrond, een Rationeel Canonpercentage*. Geraadpleegd op 30 september 2020, van http://www.erfpachtinamsterdam.nl/archief/2017-02-19_Inspraaknotitie-bijlage-6-20160728-Een-Procrustes-Bed.pdf
- De Lange, K. (2020). Dat erfpacht nauwelijks wordt verrekend, kan nog niet worden geconcludeerd. *ECB*, 6 maart.
- De Vries, P. & Boelhouwer P. (2006). *Woningkwaliteit, woningprijs en conjunctuur: De invloed van de conjunctuur op gevraagde woningkwaliteit en prijs-kwaliteitverhouding*. Utrecht, Nederland: NETHUR.

- De Vries, A.E. & Pleysier, A.J.H. (2002). *Erfpacht en opstal*. Deventer, Nederland: W.E.J. Tjeenk Willink.
- Francke, M., & Van Schans, M. (2019a). *Erfpachtcorrectie van verkoopcijfers in Amsterdam in het kader van de Wet WOZ*. Geraadpleegd op 16 november 2020, van <https://www.ortecfinance.com/nl-nl/about-ortec-finance/news-and-events/het-effect-van-de-erfpachtcorrectie-op-de-woz-waarde-in-amsterdam>
- Francke, M., & Van Schans, M. (2019b). Kopers in Amsterdam houden beperkt rekening met erfpachtbetalingen. *ESC (2 oktober 2019)*.
- Gautier, P.A. & Van Vuuren. A. (2019a). The effect of land lease on house prices. *Journal of Housing Economics Journal*, 46 (2019), 1–11.
- Gautier, P.A. & Van Vuuren. A. (2019b). *Identifying present bias and time preferences with an application to land-lease-contract date*. Geraadpleegd op 24 januari 2021, via EBSCO.
- Gemeentelijke Dienst Stadsontwikkeling gemeente Den Haag. (1987). *Taxatie-instructie ten behoeve van heruitgifte in erfpacht*. [Raadsinformatie].
- Gemeentelijke Dienst Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling. (1993). *Herziening Algemene Bepalingen voor de uitgifte en Aanvullend Algemene Regels voor de her uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage*. [Raadsinformatie]. Geraadpleegd op 8 april 2020, van <https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/3334285/1/rv0121993>
- Gemeente Den Haag. (2006). *MeeDoen Coalitieakkoord 2006-2010 PvdA, VVD, GroenLinks Den Haag*. [Raadsinformatie]. Geraadpleegd op 8 april 2020, van <https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/3341103/1/RIS137760>
- Dienst Stedelijke ontwikkeling. (2007). *Voorstel van het college inzake Nieuw Haags gronduitgiftesysteem*. [Raadsinformatie]. Geraadpleegd op 8 april 2020, van <https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/3333879/1/RIS146023>
- Gemeente Den Haag. (2007). *Uitkomst nader onderzoek ten behoeve van RV Nieuw Haags gronduitgiftesysteem*. [Raadsinformatie]. Geraadpleegd op 8 april 2020, van <https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/3326188/1#search=%22Uitkomst%20nader%20onderzoek%20ten%20behoefte%20van%20RV%20Nieuw%20Haags%20gronduitgifte-%20systeem%22>

- Gemeente Den Haag. (2010). *Wijzing AB verkoop levering bloot eigendom 2008 in verband met wijziging waardebeoordeling bloot eigendom erfpachtgrond*. [Collegebesluit]. Geraadpleegd op 8 april 2020, van https://denhaag.raadsinformatie.nl/modules/13/Overige_bestuurlijke_stukken/92335
- Gemeente Den Haag. (2017). *Procesverantwoording Erfpacht*. [Raadsinformatie]. Geraadpleegd op 8 april 2020, van https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/5893724/1/RIS298391_Procesverantwoording_Erfpacht-revMJ
- Gemeente Den Haag. (2019). *Vaststelling canonpercentage 2020 en de jaarlijks verschuldigde beheerkosten, afkoopsom beheerkosten, kosten bij splitsen erfpachtrechten en bijdrage taxatiekosten bij verzoek tot vervroegde heruitgifte in eeuwigdurende erfpacht*. [Raadsinformatie]. Geraadpleegd op 8 april 2020, van <https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/8266219/2/RIS304111%20Vaststelling%20canonpercentage%202020%20splitsen%20erfpachtrechten%20en%20heruitgifte%20eeuwigdurende%20erfpacht>
- Gerechtshof 's-Gravenhage. (2012, oktober 23). *SBOH c.s. vs Rijnland/200.077.061-01*. Geraadpleegd op 16 mei 2020, van <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:HR:1993:ZC1073>
- Giglio, S., Maggiori, M. & Stroebel, J. (2015). "Very Long-Run Discount Rates". *The Quarterly Journal of Economics* 130 (1), 1–53.
- Grol, R. & Sent, E.M. (2016) *Homo economicus: van positief naar normatief*. Geraadpleegd op 4 januari 2021, <https://esb.nu/binaries/2001/93/09/grol-sent-esb4742s-d-010-012.pdf>
- Handel, G. & Schwartzstein, J. (2018) Frictions or Mental Gaps: What's behind the Information We (Don't) Use and Why Do We Care? *Journal of Economic Perspectives, Volume 32, Number 1, winter 2018*, 155–178.
- Hofman, H.C. (1920). *Taxatie van erfpachtsperceelen, Jaarboekje van de Vereniging van Directeuren van Hypotheekbanken 6. Amsterdam*, p. 338-340.
- Hoge Raad. (1993, 29 september). 15080. Geraadpleegd op 16 mei 2020, van <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:HR:1993:ZC1073>
- Huston, S. (2010). Measuring financial literacy. *The Journal of Consumer Affairs*, 44(2), 296–316.
- Jager, P.G. (2016). *Praktijk waardebeoordeling erfpacht*. Geraadpleegd van https://erfpachtdeskundige.nl/wp-content/uploads/Praktijk-waardebeoordeling-erfpacht_PGJ_mrt2016.pdf
- Janson, E.M.C.M. (2002). *Woningbouw in Haaglanden. Amsterdam, Nederland: Joh. Enschedé Amsterdam*.

- Kraan, F. & Tross, S. (2003.) *Markt onderkent gevolgen van erfpacht vaak onvoldoende*. Vastgoedmarkt 30 (Den Haag 2003).
- Lokin, J.H.A. (2008). *Prota, Vermogensrechtelijke leerstukken aan de hand van Romeinsrechtelijke teksten uitgelegd*. Groningen, Nederland: Chimaira.
- Lubbers, A.G. (1919). De berekening der schadeloosstelling in de onteigeningsprocedure. *Amsterdam*, p. 141.
- Lusardi, A. (2008). *Financial literacy: An essential tool for informed consumer choice?* Geraadpleegd op 8 april 2020, van <https://www.nber.org/papers/w14084>
- Nelisse, P.C.J. (2008). *Stedelijke erfpacht* (Thesis). Geraadpleegd van <https://hdl.handle.net/11245/2.54280>
- O'Donoghue, T. & Rabin, M. (1999). Doing It Now or Later. *American Economic Review*, 89 (1), p.103-124. Geraadpleegd op 2 februari 2021, van <https://www.aeaweb.org/articles?id=10.1257/aer.89.1.103>
- Pleijzier, A.J.H. (1991). *Het erfpachtsrecht in het nieuwe BW – wat maakt het verschil*. Geraadpleegd op 1 april 2020, van <https://openaccess.leidenuniv.nl/bitstream/handle/1887/36938/020.pdf?sequence=1>
- RICS. (2019). *Comparable evidence in real estate valuation*. London. Geraadpleegd van <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/comparable-evidence-in-real-estate-valuation.pdf>
- Ronteltap, C. (2015). *Syllabus Inleiding Waarderen*. Amsterdam, Nederland: ASRE.
- Rust, W.N.J. (1996, februari). Methode voor berekening marktwaarde grond vaak gebaseerd op onzin. *Vastgoedmarkt*, p. 53.
- Simon, H.A. (1955). 'A Behavioral Model of Rational Choice'. *Quarterly Journal of Economics*, Volume 69, p. 99-118h.
- Snijders, H.J. & Huijgen, W.G. (2016). *Een kwart eeuw* (Privaatrechtelijke opstellen, aangeboden aan prof. mr. H.J. Snijders ter gelegenheid van zijn emeritaat) Deventer, Nederland: Wolters Kluwer.
- Synovate Interview NSS (2007). *Van erfpacht naar eigendom, wat heeft men daarvoor over?* Geraadpleegd op 8 april 2020, van <https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/3326205/1#search=%22Synovate%20Interview%20NSS%22>

- Ten Have, G.G.M. (1999). *Taxatieleer* (2^e druk), Groningen/ Houten, Nederland: Noordhoff Uitgever.
- Ten Have, G.G.M. (2002). *Taxatieleer* (3^e druk), Groningen/ Houten, Nederland: Noordhoff Uitgever.
- The European Court of Human Rights. (2012, 12 juni 12). Lindheim c.s, vs Noorwegen/13221/08 en 2139/10. Geraadpleegd op 16 mei 2020, van [https://hudoc.echr.coe.int/eng#%22itemid%22:\[%22001-111420%22\]}](https://hudoc.echr.coe.int/eng#%22itemid%22:[%22001-111420%22]})
- Van Ankum, L.A., Kruijt, B., Needham D.B. & Uittenbogaard L.B. (1992). *Waardebepaling erfpachtrecht*. Amsterdam, Nederland: Stichting voor Beleggings- en Vastgoedkunde.
- Van Arnhem, P.C., Berkhout, T.M., & Ten Have, G.G.M. (2013). *Taxatieleer vastgoed 1*, Groningen/ Houten, Nederland: Noordhoff Uitgevers.
- Van de Minne, A., & Francke, M. K. (2012). De waardebe­paling van grond en opstal: een hedonisch prijsmodel. *Real Estate Research Quarterly*, 11(3), 14-24.
- Van Gool, P. (2017). *Hoe bloot eigendom te waarderen?* Geraadpleegd van <http://www.mijnerfpacht.nl/files/Artikel-Waarderen-bloot-eigendom-bij-erfpacht-V6-13-dec-2017-12128-.pdf>
- Van Gool, P., de Jager, P., Theebe, M.A.J. & Weisz, R. (2013). *Onroerend goed als belegging*. Groningen, Nederland: Noordhoff.
- Vonck, F.J. (2013). *De Flexibiliteit van het recht van erfpacht*. Den Haag, Nederland: Boom Juridische uitgevers.
- Voorduin, J.C. (1838). *Geschiedenis en beginselen der Nederlandsche wetboeken* (III. Deel. Burgerlijk Wetboek. Art. 385-876). Utrecht, Nederland: Robert Natan.
- Weldefroy, F. (1983). *Beschouwingen over de onroerende natrekking, het recht van erfpacht, het recht van opstal, en het verlot tot bouwen*. Geraadpleegd op 29 maart 2020 van <http://tpr.be/logging/logpdf.php?file=content/1983/1983-293>

Appendices

Appendix 1: Waarderingsmethoden

Het leerboek Onroerend goed als belegging (Van Gool, Jager, Theebe & Weisz, 2013) noemt de onderstaande methoden om de waarde van onroerend goed te kunnen bepalen, waarbij de ene methode beter geschikt is voor het vaststellen van de marktwaarde en de andere voor de beleggingswaarde:

- de comparatieve benadering (voor de marktwaarde) betreft een werkwijze die een indicatie van de waarde geeft door het object te vergelijken met identieke of vergelijkbare objecten waarvan prijsinformatie beschikbaar is (RICS, 2019). Dit kan plaatsvinden op basis van:
 - direct vergelijkende methode;
 - direct vergelijkende methode met modellen (waaronder de regressiemethode);
- inkomstenbenadering (voor de marktwaarde en beleggingswaarde) is een werkwijze om tot een indicatie van de waarde te komen door de toekomstige cashflow om te zetten naar een enkele, actuele kapitaalswaarde (RICS, 2019). Dit kan plaatsvinden op basis van:
 - eenvoudige kapitalisatiemethoden:
 - multipliemethode;
 - BAR-methode;
 - NAR-methode;
 - 'betere' kapitalisatie methoden:
 - Discounted cashflow-methode;
 - Realtime valuation-methode;
- kostenmethode is een benadering die een indicatie van de waarde geeft, op basis van het economische principe dat een koper niet meer voor een object zal betalen dan wat het zal kosten (totale verwervingskosten) om een object van gelijkwaardig nut te verkrijgen, hetzij door aankoop, hetzij door bouw (RICS, 2019);
- residuele- of restwaarde methode betreft een mengmethode waarbij comparatieve elementen gebruikt worden om de totale marktwaarde vast te stellen door deze te verminderen met de bouwkosten en bijkomende kosten op basis van de kostenbenadering, met als residu de waarde van de grond;
- grondquotemethoden (voor de grondwaarde) is een werkwijze waarbij het aandeel grond uit de marktwaarde van het totale object wordt afgeleid op basis van een verhoudingsgetal, zijnde een grondquote (Van Arnhem et al., 2013)

Appendix 2: Waarderingsmethoden voor bebouwde grond

Van Arnhem, Berkhout & Ten Have

Het leerboek *Taxatieleer Vastgoed 1* van Van Arnhem, Berkhout & Ten Have (2013) geeft weer dat de waardetoerekening kan plaatsvinden aan de hand van een drietal methoden:

1. Bepaling van de grondwaarde door uit te gaan van uitgifteprijzen van onbebouwde kavels met een vergelijkbare kwaliteit en ligging, al dan niet met een correctie ten opzichte van de flexibiliteit die een onbebouwde kavel biedt;
2. De marktwaarde van het geheel wordt verminderd met de (voor veroudering verminderde, afgeschreven) vervangingskosten van de opstal. Het residu vormt de grondwaarde;
3. Het aandeel van de grond wordt afgeleid van een grondquote. Dit verhoudingsgetal kan ontleend worden aan:
 - a. nieuwbouw: de verhouding is dan die tussen de prijs van een uitgeefbare onbebouwde kavel en de totale stichtingskosten van een identieke nieuwe woning;
 - b. bestaande bouw: de verhouding is dan die tussen de prijs van een uitgeefbare onbebouwde kavel en de prijs vermeerderd met de afgeschreven herbouwkosten van de bestaande opstallen.

Van Ankum, Kruijt, Needham & Uittenbogaard

Van Ankum, Kruijt, Needham & Uittenbogaard (1992) onderscheiden een drietal methoden die in de praktijk gehanteerd worden voor het taxeren van bebouwde grond:

1. Het verhoudingspercentage
De waarde van de grond wordt hierbij als percentage van de waarde van het object uitgedrukt. Deze methode wordt op verschillende wijzen toegepast. De eerste toepassing gaat uit van het verhoudingspercentage op het moment van de bouw en veronderstelt dat de verhouding gelijk blijft gedurende de levensduur van het object. Er wordt geen rekening gehouden met de veroudering van de opstal. De tweede toepassing impliceert een methode waarbij op basis van forfaitaire indeling een verhoudingspercentage wordt toegekend. De hoogte hiervan hangt af van de staat van onderhoud van het object. De derde toepassing betreft het verhoudingspercentage dat geldt indien het object opnieuw wordt gebouwd. De verfijnde versie hiervan is de taxatie instructie van de gemeente Den Haag, zoals weergegeven in § 4.1.2.
2. Waarde bebouwde grond gelijk aan waarde onbebouwde grond
Grond slijt niet is de redenering achter deze methode. Zowel tijdens als na afloop van de erfpachtperiode heeft de grond een waarde alsof het onbebouwde grond betreft.
3. Residuele waarde methode
De derde methode gaat ervan uit dat de residuele waarde theorie van grondprijzen evengoed van toepassing is op oudbouw als op nieuwbouw. Deze methode houdt in dat de waarde van de grond gelijk is aan de getaxeerde waarde van het totale object minus de waarde van de opstal.

Van Ankum et al. (1994) stelt dat de eerste twee methoden niet theoretisch te verantwoorden zijn. Aan de derde methode kan wel een theoretische verankering worden gegeven. Hiermee wordt bepaald dat voor de waardebeoordeling van bebouwde grond te allen tijde rekening gehouden moet worden met de aard en de opbrengstmogelijkheden van de opstal, ervan uitgaande dat de opstal normaal en goed is onderhouden.

Appendix 3: De Haagse Vogelwijk

Om een beeld te krijgen van de Haagse Vogelwijk, welke als *single case study* onderzocht wordt, zal in onderstaande kort de ontwikkeling van de woonwijk beschreven worden. De Vogelwijk bevindt zich grotendeels ter plaatse van de vroegere Segbroekpolder, gelegen buiten het afvoerkanaal en achter de zeeduin. De gemeente Den Haag kocht de grond in de polder aan met het doel er een nieuwe woonwijk te bouwen. Tijdens de eerste wereldoorlog werden enkele straten aangelegd, waarbij een aantal bestaande zandwegen verhard werden.

In 1917 vond de oprichting plaats van de 'Coöperatieve Woningbouwvereniging Tuinstadwijk Houtrust' door o.a. de architecten W. van Boven en Z. Hoek. Door erfpacht bepaalde de gemeente dat de grond uitsluitend mocht worden gebruikt voor bebouwing passend in het Tuinstad-karakter. In de zomer van 1918 werden de eerste villa's gebouwd aan het Leeuwerikplein en de Houtrustlaan. Het stratenplan werd ontworpen door W. van Boven. De brede, bochtige Mezenlaan vormde de centrale as, geflankeerd door smalle laantjes. Het gedeelte tussen de Nieboerweg en de Kwartellaan vertoont een niet-consequent aangehouden symmetrische opzet met de Patrijslaan en het Fazantplein als as. De overige symmetrische structuren zijn de Kwartellaan, het haaks hierop gelegen deel naar het Eiberplein met de Kiplaan als as en het wijkgedeelte met de Buizerdlaan als middenas. De Kwartellaan is monumentaal van opzet, omdat deze aanvankelijk bedoeld was als oprijlaan naar een begraafplaats nabij de duinen.

De meeste bebouwing in de wijk is tussen 1920 en 1940 gerealiseerd. Het gedeelte ten westen van de Buizerdlaan tot aan de Savorin Lohmanlaan is grotendeels na 1940 gebouwd met als diagonaal de Tortellaan. Een aantal lanen zoals de Tortellaan, de Wildhoeftlaan, de Fuutlaan en de Vliegenvangerlaan vertoont een brede aanleg met groen begroeid middenplantsoen. Het stratenpatroon lag er reeds voor de oorlog in zijn geheel, invullingen zijn later gekomen. Wijzigingen van ingrijpende aard hebben zich in de Vogelwijk niet voorgedaan. De woonwijk zelf ontsnapte aan de afbraak in de Tweede Wereldoorlog ten behoeve van de Atlantik Wall en behield het specifieke tuinstad/villawijk karakter. De wijk werd na de oorlog voltooid (Janson, 2002).

Appendix 4: Het recht van erfpacht in Den Haag

Het recht van erfpacht tot aan de invoering van het eeuwigdurend recht van erfpacht

De eerste oriëntatie rond het uitgeven van gronden in erfpacht vond in Den Haag plaats in de periode 1903-1906 bij de ontwikkeling van de 'Visschershaven' in Scheveningen¹¹. Dit werd gevolgd door de ontwikkeling van de Laakhaven, waar gekozen werd voor erfpacht om zo een doelmatige inrichting en een succesvolle exploitatie te behalen¹². In 1907 ontstaat er een behoefte aan een principiële beslissing over de vorm van uitgifte, mede door de voorgenomen oprichting van een gemeentelijk grondbedrijf, met als gevolg dat burgemeester en wethouders de gemeenteraad een notitie aanbieden. Twee jaar lang wordt hierover gediscussieerd met als uitkomst een concept van Algemene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht. Hiermee onderkent de gemeenteraad de onderstaande voordelen van erfpacht:

1. De zekerheid dat de terreinen bebouwd worden en dat de speculatie van bouwterreinen aan banden wordt gelegd;
2. De gemeente kan invloed blijven uitoefenen op de wijze van bebouwing;
3. De gemeente krijgt na afloop van de termijn de grond weer in onbezwaard eigendom terug. Ervan uitgaande dat de waarde na het aflopen van het erfpacht termijn hoger is, komt het voordeel aan de gemeente toe¹³.

Ondanks alle ontwikkelingen in de raad en op papier werd erfpacht in de praktijk weinig toegepast, zo ook bij de 'Visschershaven' en de Laakhaven. Raadslid Treub, ook betrokken bij de invoering van erfpacht in Amsterdam, stuurde aan op een principiële beslissing inzake de vorm van gronduitgifte. Hij meende dat alle gronden welke aan de gemeente toebehoorden in de regel in erfpacht uitgegeven moesten worden¹⁴. Op dat moment lopen de meningen van de raadsleden nog te ver uiteen, maar in 1911 wordt dan eindelijk door de gemeenteraad besloten dat gronden in de regel in erfpacht worden uitgegeven en verkoop alleen bij uitzondering plaatsvindt¹⁵ (Nelisse, 2008).

Naast de bovengenoemde voordelen, die de gemeenteraad herkende, werd ook de doelstelling het financieel bereikbaar maken van eigen woningbezit voor grotere groepen van de bevolking behaald. Door het concept recht van erfpacht wordt indirect de mogelijkheid geboden om de koopsom voor de grond niet in een keer bij de koop te voldoen. Door middel van canonbetaling wordt de financiering van de grond als ware bij de gemeente gesloten. Hierdoor ontstaat er voor de erfpachter meer financiële ruimte een eigen woning te verkrijgen of om bebouwing te realiseren (Gemeente Den Haag, 2017).

¹¹ Gemeenteraad (V) Den Haag, 1903, p. 310-311 en Gemeenteraad (B) Den Haag, 1905, p. 359

¹² Gemeenteraad (B) Den Haag, 1904, p. 387-401 en Gemeenteraad (V) Den Haag, 1906, p. 191-200

¹³ Gemeenteraad (B) Den Haag, 1907, p. 191-193 en Gemeenteraad (B) Den Haag, 1909, p. 386 en 455

¹⁴ Gemeenteraad (V) Den Haag, 1910, p. 473-483

¹⁵ Gemeenteraad (V) Den Haag, 1911, p. 462

De rechten welke vanaf 1911 door de gemeente Den Haag zijn uitgegeven, onder de Algemene Voorwaarden 1911, betreffen alle tijdelijke rechten van erfpacht voor een periode van 75 jaar met een gefixeerde canonbetaling en kennen geen eindwaardevergoeding voor de opstal. Dit houdt in dat na de periode van 75 jaar het gebruiksrecht van de grond terug gaat naar de gemeente en daarmee ook de opstallen die op de grond staan. Dit komt bij woningen zelden voor, omdat deze in de regel heruitgegeven worden. Al deze rechten zijn inmiddels geëxpireerd.

In 1923 zijn de erfpachtvoorwaarden herzien. Bij deze herziening is vastgehouden aan het principe van tijdelijke erfpacht en een gefixeerde canonbetaling en waarbij wel een eindwaardevergoeding voor de opstal wordt toegekend. Daarnaast is het onder deze voorwaarden voor de erfpachters mogelijk om de canonverplichting voor de resterende looptijd af te kopen door betaling van de contante waarde van de toekomstige canonverplichtingen (Gemeente Den Haag, 2017). Ondanks het afkopen van de canonverplichting is de erfpachter nog wel een jaarlijkse vergoeding van f 2,50 (€ 1,13) verschuldigd, als erkenning van het recht. Dit is nodig op basis van het oude BW, anders kan verjaring optreden waardoor de grond vol eigendom wordt van de erfpachter.

In 1976 is er een erfpachtsysteem ingevoerd dat specifiek is voor de ontwikkeling rondom het gebied van het Kurhaus in Scheveningen. De hierbij horende vastgestelde algemene voorwaarden zijn te beschouwen als een voorloper van de eeuwigdurende rechten van erfpacht, welke van kracht worden in 1986.

In 1977 maakte voortdurende erfpacht met tijdvakken van 50 jaar zijn intrede in Den Haag, waarbij elke 50 jaar een aanpassing plaatsvindt op basis van hertaxatie van de grond. De canon wordt iedere vijf jaar geïndexeerd op basis van de prijzenindex (Gemeente Den Haag, 2017). Deze canon kan voor een tijdvak worden afgekocht, door betaling van de contante waarde van de toekomstige canonverplichtingen.

Nelisse (2008) geeft in zijn onderzoek naar stedelijke erfpacht aan dat in de gemeente Den Haag: *“de beoogde doelen van het stelsel van stedelijke erfpacht nauw verweven waren met de grondpolitiek als geheel. Hiertoe behoorde eveneens het vaststellen van uitbreidingsplannen en het tijdig verwerven van benodigde gronden door de gemeente. Een daadwerkelijke verandering in de opvatting over de doelstellingen van het grondbeleid deed zich eerst begin jaren tachtig van de twintigste eeuw voor. In het Beleidsprogramma 1982-1986 van de gemeenteraad is hierover te lezen: “Het grondbeleid is vooral gericht op het behoud van de bevoegdheid om over de bestemming van de schaarse grond te beslissen. Waar bestemmingsplannen zijn, is de uitgifte van grond in erfpacht niet altijd noodzakelijk. Erfpacht is geen middel om gemeentelijke inkomenspolitiek te bedrijven. Op korte termijn wordt de raad een nota aangeboden waarin het beleid met betrekking tot onder meer erfpacht, voorkeursrecht en onteigening in heroverweging wordt genomen¹⁶”.*

¹⁶ Gemeenteraad (V) Den Haag, 1985, p. 456

Invoering van het eeuwigdurend recht van erfpacht

Bovenstaande leidt er toe dat vanaf 1986 de gronden in de gemeente Den Haag eeuwigdurend worden uitgegeven op basis van de Algemene Bepalingen 1986 voor de uitgifte in erfpacht van gronden van de gemeente Den Haag. Hiermee wordt een eind gemaakt aan tijdvakken, want eeuwigdurende erfpacht kent een oneindige looptijd. De canon wordt elke vijf jaar herzien en er is de mogelijkheid om de canon eeuwigdurend af te kopen. Tevens worden vanaf dat moment de tijdelijke rechten die expireren omgezet naar eeuwigdurende erfpacht op basis van de Aanvullende Algemene regels 1986 voor de heruitgifte in erfpacht van aflopende erfpachtrechten. (Gemeente Den Haag, 2017).

Door de invoering van het nieuwe BW begin 1992 dienen de algemene bepalingen en aanvullende algemene regels gewijzigd te worden. Tevens worden een aantal in onbruik geraakte bepalingen geschrapt en worden bepalingen aangepast naar de praktijk op basis van de ervaringen. Vanaf dat moment zijn de gewijzigde Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage (AB 1986) herz. 1993 en de Aanvullende Algemene regels voor de heruitgifte in erfpacht van aflopende erfpachtrechten voor bepaalde tijd en voor de omzetting van voortdurende erfpachtrechten op gronden der gemeente 's-Gravenhage (AAR 1986) herz. 1993 van kracht.

De belangrijkste wijzigingen in de AB 1986 betreffen:

- De gemeente is meer dan vroeger verplicht de onroerende zaak te leveren vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen met uitzondering van die welke de erfpachter uitdrukkelijk heeft aanvaard. Dit zorgt ervoor dat de gemeente geen onroerende zaak meer kan leveren met lasten en beperkingen die een waardedrukkend effect hebben, zonder dat dat uitdrukkelijk benoemd is;
- De mogelijkheid om naast de canon ook de beheerskosten (het bedrag ten behoeve van het beheer van de door de gemeente uitgegeven rechten van erfpacht en de kosten in verband met een eventuele splitsing van die rechten daaronder begrepen) eeuwigdurend af te kopen;
- Het begrip grondprijs wordt vervangen door grondwaarde (Gemeentelijke Dienst Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling, 1993).

In het kader van de stadsontwikkeling met bijbehorende doelstellingen wordt in 2006 het grondbeleid van de gemeente Den Haag geactualiseerd. Het streven is om tot een vorm van gronduitgifte te komen waarbij de belangen van zowel de gemeente als bewoners en het bedrijfsleven verenigd zijn en waarbij behoud van stabiliteit op de Haagse grondmarkt van belang is. De mogelijkheid om burgers meer keuzevrijheid te bieden bij het verwerven van grond zorgt ervoor dat er een aanpassing van het erfpachtstelsel benodigd is (Den Haag, 2006).

Dit resulteert in een Raadsvoorstel Nieuw Haags gronduitgiftesysteem, waarbij voorgesteld wordt om in te stemmen met in beginsel vrije keuze tussen uitgifte in erfpacht en uitgifte in eigendom. Verkrijging van volle eigendom van gronden kent wel een aantal voorwaarden:

1. Er moet sprake zijn van eerste uitgifte van grond of van een eeuwigdurend recht van erfpacht met afgekochte canonverplichting conform de AB 1986 herz. 1993/AAR 1986 herz. 1993;
2. Het gebruik van de grond en/of de locatie van het perceel mogen niet zijn uitgezonderd van de mogelijkheid tot eigendom;
3. Er moet ter plaatse een actueel bestemmingsplan van kracht zijn.

Indien aan alle voorwaarden is voldaan, is uitgifte in eigendom of conversie van erfpacht naar volle eigendom mogelijk. Hierbij zal de vergoeding voor het de omzetting van erfpacht naar eigendom, bij gelijkblijvende gebruiks- en bebouwingmogelijkheden, 5% van de actuele waarde van de bebouwde grond (55% t.o.v. onbebouwde grond) bedragen (Dienst Stedelijke Ontwikkeling, 2007) .

Deze vergoeding riep vragen op binnen de raad. Onderzoek van Synovate Interview NSS (2007) doet burgemeester en wethouders concluderen dat erfpachters toegevoegde waarde zien in eigendom van de grond op basis van onderstaande onderzoeksresultaten:

- Op de vraag hoe aantrekkelijk men het vindt om eigenaar te worden van de grond gaven alle doelgroepen aan het (heel) erg aantrekkelijk te vinden. De canonbetalers (70%) zijn enthousiaster dan de erfpachters die de canonverplichting hebben afgekocht (58%);
- Zowel erfpachters als potentiële kopers geven aan de verwachting dat een woning op eigen grond meer waard is dan een woning op erfpacht als belangrijkste voordeel van eigendom boven erfpacht te zien;
- Bij de toetsing of men bereid is te betalen op basis van 5% van de actuele waarde van bebouwde grond (= 55% van de waarde van een vergelijkbare kavel bouwgrond), geeft 55% van de canonbetalers en 44% van de afkopers aan dit bedrag alleszins redelijk tot aan de hoge kant, maar nog wel acceptabel, te vinden;
- Op de vraag naar de mate van waarschijnlijkheid dat men ook daadwerkelijk gebruik zal maken van de mogelijkheid om eigenaar te worden van de grond, heeft iets minder dan de helft van de erfpachters (47% canonbetalers en 44% afkopers) aangegeven waarschijnlijk zijn huidige erfpachtregeling om te gaan zetten naar volle eigendom (Gemeente Den Haag, 2007).

Op 14 februari 2008 is het (gewijzigde) besluit Nieuw Haags Gronduitgiftesysteem in werking getreden. Sindsdien wordt nieuw uit te geven grond in bepaalde gebieden in Den Haag in volle eigendom aangeboden en is het voor particuliere erfpachters in deze gebieden mogelijk de grond onder hun woning in eigendom te verwerven. Een deel van de gemeente wordt uitgesloten van deze mogelijkheid. Hier wordt grond nog steeds alleen in erfpacht uitgegeven en is het niet mogelijk de grond in eigendom te verwerven. Dit wordt ingegeven door de wens sturingsmogelijkheden te houden in gebieden waar herstructurering speelt of in de voorzienbare toekomst zal gaan spelen (Gemeente Den Haag, 2017).

Bij raadsbesluit wordt in 2010 de vergoeding voor de conversie van erfpacht naar eigen grond aangepast naar 2,5% van 55% van de actuele waarde van een vergelijkbare kavel onbebouwde bouwgrond (Gemeente Den Haag, 2010). In 2019 is er bij raadsbesluit besloten om bij conversie een vast bedrag gebaseerd op een WOZ-staffel te hanteren, welke jaarlijks wordt geïndexeerd (Gemeente Den Haag, 2019).

Appendix 5: Tabellen kwantitatief onderzoek

Summary statistics: mean by categories of: Dummyrechtvanerfpacht (Dummy recht van erfpacht)						
Dummyrechtvanerfpacht	Grondw..	Woonop~e	Percee~e	Transa~2	Vraagp~2	Loopti~n
0	.	159.6923	285.1538	5106.749	5200.738	74.96154
1	78776.04	166.8421	301.0451	4999.567	5044.302	56.29323
Total	78776.04	165.673	298.4465	5017.094	5069.882	59.34591

Tabel 1: Gemiddelden: eigen grond versus erfpacht

Summary for variables: Transactieprijsm2 by categories of: Dummyrechtvanerfpacht (Dummy recht van erfpacht)					
Dummyrechtvanerfpacht	mean	min	max	p50	
0	5106.749	3595.89	6496.183	5048.054	
1	4999.567	3351.955	6803.081	5000	
Total	5017.094	3351.955	6803.081	5000	

Tabel 2: Numerieke data: eigen grond versus erfpacht

. tabulate Dummyrechtvanerfpacht, summarize(Transactieprijsm2)				
Dummy recht van erfpacht	Summary of Transactieprijs m2			
	Mean	Std. Dev.	Freq.	
0	5106.7495	626.60901	26	
1	4999.5669	760.30821	133	
Total	5017.0936	739.35857	159	

Tabel 3: Standaard deviatie: eigen grond versus erfpacht

Summary statistics: mean by categories of: Codering (Codering)						
Codering	Grondw..	Woonop~e	Percee~e	Transa~2	Vraagp~2	Loopti~n
0	.	159.6923	285.1538	5106.749	5200.738	74.96154
2	.	167.8095	303.873	5264.658	5293.12	55.55556
3	57488.39	165.1818	267.2045	4853.797	4936.449	55.54545
4	114801.3	167.3077	351.4615	4603.919	4623.915	59.34615
Total	78776.04	165.673	298.4465	5017.094	5069.882	59.34591

Tabel 4: Gemiddelden: eigen grond versus erfpacht naar type

Summary for variables: Transactieprijsm2 by categories of: Codering (Codering)				
Codering	mean	min	max	p50
0	5106.749	3595.89	6496.183	5048.054
2	5264.658	3938.356	6803.081	5151.515
3	4853.797	3369.565	6626.016	4813.274
4	4603.919	3351.955	5759.494	4523.982
Total	5017.094	3351.955	6803.081	5000

Tabel 5: Numerieke data: eigen grond versus erfpacht naar type

```
. tabulate Codering, summarize(Transactieprijsm2)
```

Codering	Summary of Transactieprijs m2		
	Mean	Std. Dev.	Freq.
1	5106.7495	626.60901	26
2	5264.6578	684.54261	63
3	4853.7968	790.5631	44
4	4603.9193	661.67191	26
Total	5017.0936	739.35857	159

Tabel 6: Standaard deviatie: eigen grond versus erfpacht naar type

```
. sctest Transactieprijsm2, by(Dummyrechtvanerfpacht)
```

Variance ratio test

Group	Obs	Mean	Std. Err.	Std. Dev.	[95% Conf. Interval]	
0	26	5106.749	122.8881	626.609	4853.657	5359.842
1	133	4999.567	65.92708	760.3082	4869.157	5129.977
combined	159	5017.094	58.63495	739.3586	4901.284	5132.903

ratio = sd(0) / sd(1) f = 0.6792
 Ho: ratio = 1 degrees of freedom = 25, 132

Ha: ratio < 1 Ha: ratio != 1 Ha: ratio > 1
 Pr(F < f) = 0.1305 2*Pr(F < f) = 0.2610 Pr(F > f) = 0.8695

Tabel 7: varianties van de transactieprizen per m² van eigen grond en een recht van erfpacht

```
. regress Transactieprijsm2 Woonoppervlakte Perceeloppervlakte Dummygarage Dummyrechtvanerfpacht
```

Source	SS	df	MS	Number of obs	=	159
Model	22817074.7	4	5704268.67	F(4, 154)	=	13.82
Residual	63553797.3	154	412686.995	Prob > F	=	0.0000
				R-squared	=	0.2642
				Adj R-squared	=	0.2451
Total	86370871.9	158	546651.088	Root MSE	=	642.41

Transactieprijsm2	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
Woonoppervlakte	-9.677406	1.567242	-6.17	0.000	-12.77347	-6.581339
Perceeloppervlakte	3.220665	.5775842	5.58	0.000	2.079654	4.361676
Dummygarage	4.984262	118.1056	0.04	0.966	-228.3319	238.3004
Dummyrechtvanerfpacht	-89.24067	138.1947	-0.65	0.519	-362.2426	183.7612
_cons	5731.855	265.375	21.60	0.000	5207.61	6256.1

Tabel 8: Meervoudige regressie, woonoppervlakte, perceel oppervlakte, (dummy) garage en (dummy) recht van erfpacht

```
. ttest Transactieprijsm2, by(Dummygarage)
```

Two-sample t test with equal variances

Group	Obs	Mean	Std. Err.	Std. Dev.	[95% Conf. Interval]	
0	96	4932.142	76.50593	749.6019	4780.258	5084.025
1	63	5146.544	89.43348	709.8562	4967.769	5325.319
combined	159	5017.094	58.63495	739.3586	4901.284	5132.903
diff		-214.4026	119.0379		-449.525	20.71985

diff = mean(0) - mean(1) t = -1.8011
 Ho: diff = 0 degrees of freedom = 157

Ha: diff < 0 Ha: diff != 0 Ha: diff > 0
 Pr(T < t) = 0.0368 Pr(|T| > |t|) = 0.0736 Pr(T > t) = 0.9632

Tabel 9: T-test, (dummy) garage: eigen grond versus recht van erfpacht

Appendix 6: Overzichten fiscale aspecten

	Bruto inkomsten	Ingehouden inkomstenbelasting	Periodieke canon	Belaatbaar inkomen	Verschuldigde inkomstenbelasting	Voordeel van canon
Erfpachter 1	190.000,00	168.508,00 37,35% 125.587,74 121.492,00 49,50% 110.636,54 190.000,00 136.226,26	13.500,00	186.500,00	168.508,00 37,35% 125.587,74 117.992,00 49,50% 186.500,00 134.492,78	125.587,74 18.906,04 11.792,50
Erfpachter 2	170.000,00	168.508,00 37,35% 125.587,74 11.492,00 49,50% 1736,54 170.000,00 126.326,26	13.500,00	166.500,00	166.500,00 37,35% 124.837,75 10,00 49,50% 166.500,00 124.837,75	124.837,75 10,00 11.489,53
Erfpachter 3	150.000,00	150.000,00 37,35% 118.675,00 10,00 49,50% 118.675,00 150.000,00 118.675,00	13.500,00	146.500,00	146.500,00 37,35% 117.367,75 10,00 49,50% 146.500,00 117.367,75	117.367,75 10,00 11.307,25
Erfpachter 1	190.000,00	168.508,00 37,35% 125.587,74 121.492,00 49,50% 110.636,54 190.000,00 136.226,26	15.000,00	185.000,00	168.508,00 37,35% 125.587,74 116.492,00 49,50% 185.000,00 132.751,28	125.587,74 18.163,54 12.425,00
Erfpachter 2	170.000,00	168.508,00 37,35% 125.587,74 11.492,00 49,50% 1736,54 170.000,00 126.326,26	15.000,00	165.000,00	165.000,00 37,35% 124.277,50 10,00 49,50% 165.000,00 124.277,50	124.277,50 10,00 12.049,78
Erfpachter 3	150.000,00	150.000,00 37,35% 118.675,00 10,00 49,50% 118.675,00 150.000,00 118.675,00	15.000,00	145.000,00	145.000,00 37,35% 116.807,50 10,00 49,50% 145.000,00 116.807,50	116.807,50 10,00 11.667,50
Erfpachter 1	190.000,00	168.508,00 37,35% 125.587,74 121.492,00 49,50% 110.636,54 190.000,00 136.226,26	16.500,00	183.500,00	168.508,00 37,35% 125.587,74 114.392,00 49,50% 183.500,00 132.668,78	125.587,74 17.421,04 13.212,50
Erfpachter 2	170.000,00	168.508,00 37,35% 125.587,74 11.492,00 49,50% 1736,54 170.000,00 126.326,26	16.500,00	163.500,00	163.500,00 37,35% 123.717,25 10,00 49,50% 163.500,00 123.717,25	123.717,25 10,00 12.609,03
Erfpachter 3	150.000,00	150.000,00 37,35% 118.675,00 10,00 49,50% 118.675,00 150.000,00 118.675,00	16.500,00	143.500,00	143.500,00 37,35% 116.247,25 10,00 49,50% 143.500,00 116.247,25	116.247,25 10,00 12.427,75

Overzicht 1

	Bruto inkomen	Ingehouden inkomstenbelasting	Periodieke canon	Aftrekbare rente	Belastbaar inkomen	Verschuldigde inkomstenbelasting	Voordeel van canon	
Erfpachter 1	190.000,00	168.508,00 37,35% 125.587,74 121.492,00 49,50% 110.638,54 190.000,00 136.226,28	15.000,00	10,00	185.000,00	168.508,00 37,35% 125.587,74 14.942,00 49,50% 18.163,54 185.000,00 137.791,28	12.475,00	
Erfpachter 2	170.000,00	168.508,00 37,35% 125.587,74 11.492,00 49,50% 1738,54 170.000,00 126.326,28	15.000,00	10,00	165.000,00	165.000,00 37,35% 124.277,50 10,00 49,50% 10,00 165.000,00 124.277,50	12.048,79	
Erfpachter 3	150.000,00	150.000,00 37,35% 118.675,00 10,00 49,50% 10,00 150.000,00 118.675,00	15.000,00	10,00	145.000,00	145.000,00 37,35% 116.807,50 10,00 49,50% 10,00 145.000,00 116.807,50	11.867,50	
Erfpachter 1	190.000,00	168.508,00 37,35% 125.587,74 121.492,00 49,50% 110.638,54 190.000,00 136.226,28	15.000,00	111.550,00	173.450,00	168.508,00 37,35% 125.587,74 14.942,00 49,50% 12.446,29 173.450,00 128.034,03	12.475,00	15.717,25
Erfpachter 2	170.000,00	168.508,00 37,35% 125.587,74 11.492,00 49,50% 1738,54 170.000,00 126.326,28	15.000,00	111.550,00	153.450,00	153.450,00 37,35% 119.963,58 10,00 49,50% 10,00 153.450,00 119.963,58	12.048,79	14.319,33
Erfpachter 3	150.000,00	150.000,00 37,35% 118.675,00 10,00 49,50% 10,00 150.000,00 118.675,00	15.000,00	111.550,00	133.450,00	133.450,00 37,35% 112.493,58 10,00 49,50% 10,00 133.450,00 112.493,58	11.867,50	14.319,33
Erfpachter 1	150.000,00	168.508,00 37,35% 125.587,74 121.492,00 49,50% 110.638,54 190.000,00 136.226,28	10,00	111.550,00	178.450,00	168.508,00 37,35% 125.587,74 13.942,00 49,50% 14.321,29 178.450,00 136.563,03	15.717,25	
Erfpachter 2	170.000,00	168.508,00 37,35% 125.587,74 11.492,00 49,50% 1738,54 170.000,00 126.326,28	10,00	111.550,00	158.450,00	158.450,00 37,35% 121.831,08 10,00 49,50% 10,00 158.450,00 121.831,08	14.495,20	
Erfpachter 3	150.000,00	150.000,00 37,35% 118.675,00 10,00 49,50% 10,00 150.000,00 118.675,00	10,00	111.550,00	138.450,00	138.450,00 37,35% 114.361,08 10,00 49,50% 10,00 138.450,00 114.361,08	14.319,33	

Overzicht

	Bruto inkomen	Ingehouden inkomstenbelasting	Periodieke canon	Afnelbare rente	Belastbaar inkomen	Verschuldigde inkomstenbelasting	Voordeel van canon	Voordeel hypotheekrente afrekl.	Voordeel van canon en hypotheekrente afrekl.	Vak kost het
Eripachter 1	130.000,00	168.508,00 37,35% 121.492,00 49,50% 130.000,00 1.36.226,28	15.000,00	111.550,00	173.450,00	168.508,00 37,35% 14.942,00 49,50% 173.450,00 1.28.034,03	12.475,00	15.712,25	18.182,25	18.357,25
Eripachter 2	170.000,00	168.508,00 37,35% 11.492,00 49,50% 170.000,00 1.26.326,28	15.000,00	111.550,00	153.450,00	153.450,00 37,35% 10,00 49,50% 153.450,00 1.19.362,58	12.046,28	14.312,93	16.362,28	18.187,30
Eripachter 3	150.000,00	150.000,00 37,35% 10,00 49,50% 150.000,00 1.18.675,00	15.000,00	111.550,00	133.450,00	133.450,00 37,35% 10,00 49,50% 133.450,00 1.12.432,58	11.867,50	14.312,93	16.187,43	18.368,58
Eripachter 1	130.000,00	168.508,00 37,35% 121.492,00 49,50% 130.000,00 1.36.226,28	10,00	119.050,00	170.950,00	168.508,00 37,35% 12.442,00 49,50% 170.950,00 1.26.796,53		19.429,25		19.620,25
Eripachter 2	170.000,00	168.508,00 37,35% 11.492,00 49,50% 170.000,00 1.26.326,28	10,00	119.050,00	150.950,00	150.950,00 37,35% 10,00 49,50% 150.950,00 1.19.029,83		17.286,45		17.752,55
Eripachter 3	150.000,00	150.000,00 37,35% 10,00 49,50% 150.000,00 1.18.675,00	10,00	119.050,00	130.950,00	130.950,00 37,35% 10,00 49,50% 130.950,00 1.11.552,63		17.185,18		17.374,83

Overzicht 3