



Delft University of Technology

Nieuw beleid erfpacht gemeente Den Haag. Waardering bloot eigendom bij eeuwigdurend recht van erfpacht

Korthals Altes, WK; Groetelaers, DA; de Jong, J

Publication date

2006

Document Version

Final published version

Citation (APA)

Korthals Altes, WK., Groetelaers, DA., & de Jong, J. (2006). *Nieuw beleid erfpacht gemeente Den Haag. Waardering bloot eigendom bij eeuwigdurend recht van erfpacht*. Delft University of Technology, Onderzoeksinstituut OTB.

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).
Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

This work is downloaded from Delft University of Technology.

For technical reasons the number of authors shown on this cover page is limited to a maximum of 10.

Nieuw beleid erfpacht gemeente Den Haag

Waardering bloot eigendom bij eeuwigdurend
recht van erfpacht

Prof. Dr. W.K. Korthals Altes
Dr. Ir. D.A. Groetelaers
Prof Mr. J. de Jong

Nieuw beleid erfpacht gemeente Den Haag

Waardering bloot eigendom bij eeuwigdurend recht van erfpacht

Eindrapport

*Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:
Gemeente Den Haag*

Auteurs:

Prof. Dr. W.K. Korthals Altes

Dr. Ir. D.A. Groetelaers

Prof Mr. J. de Jong

Met medewerking van:

Ir. H.W. de Wolff

Mr. H.D. Ploeger

Mr. Dr. Ir. J.A. Zevenbergen

14 december 2006

Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft
Jaffalaan 9, 2628 BX Delft
Tel. (015) 278 30 05
Fax (015) 278 44 22
E-mail mailbox@otb.tudelft.nl
<http://www.otb.tudelft.nl>

© Copyright 2006 by Onderzoeksinstituut OTB

No part of this report may be reproduced in any form by print, photo print, micro-film or any other means, without written permission from the copyright holder.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Onderzoeksvraag en aanpak	1
1.2	Ervaringen andere gemeenten	2
1.3	Leeswijzer	3
2	Mogelijke waardegrondslagen bloot eigendom bij eeuwigdurend recht van erfpacht	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Waardegrondslagen verbonden aan verschillen in recht op het onroerend goed	4
2.2.1	Volume en functieverandering	5
2.2.2	Overige voorwaarden	6
2.2.3	Gevoelswaarde	7
2.2.4	Waarde wanneer eigendom is voorzien van dusdanige beperkingen dat erfpacht wordt benaderd	8
2.3	Waardegrondslagen gekoppeld aan betalingswijze en flexibiliteit	8
2.3.1	Periodieke canonbetaling	8
2.3.2	Waarde van flexibiliteit	9
2.4	Waardering van bloot eigendom bij bedrijven en kantoren	10
2.5	Transactiekosten	11
3	Waardering van het recht	14
3.1	Analyse transacties woningen eigen grond en erfpacht	14
3.2	Gegevens vraagcurve	16
3.3	Gegevens aanbodcurve: gemeentelijk beleid	17
4	Mogelijke invulling van de waardering	19
4.1	Appartementen versus eengezinswoningen	19
4.2	Waardering reguliere omzetting van tijdelijke (of voortdurende) rechten via eeuwigdurend recht volgens voorwaarden 1986 naar eigendom	20
4.3	Bestaande eeuwigdurend recht voor woningen ouder dan 20 jaar	22
4.4	Nieuwbouw op eeuwigdurend recht en woningen minder dan 20 jaar oud	22
5	Enkele bijzondere aspecten met betrekking tot de conversie van appartementsrechten	23
6	Samenvattende beantwoording van de onderzoeksvragen	26
Bijlage A	Ervaringen andere gemeenten	28
Bijlage B	Lijst geïnterviewden	41

1 Inleiding

In opdracht van de gemeente Den Haag heeft het Onderzoeksinstituut OTB onder auspiciën van een externe commissie van deskundigen, een onderzoek uitgevoerd naar de *Toekomst van het Haagse gronduitgiftesysteem*.

Na het uitkomen van deze rapportage is een nieuw College gevormd en is in het Collegeakkoord 2006-2010 (blz. 21) de volgende beleidslijn geformuleerd:

Erfpacht

Wij streven naar een vorm van gronduitgifte waarin de belangen van zowel de gemeente als de bewoners en het bedrijfsleven worden verenigd en er behoud van stabiliteit op de Haagse grondmarkt is. Daarom is in beginsel een keuze mogelijk tussen erfpacht en eigendom. Die keuze geldt niet voor:

- sociale woningbouw
- corporatie bezit
- school-, welzijns- en cultuurgebouwen, Huisartsen Onder een Dakpraktijken, sportvelden
- wijken/gebieden waar thans of op termijn herstructurering en/of herontwikkeling aan de orde is
- kantoor- en bedrijventerreinen
- gebieden waarvoor geen rechtsgeldig bestemmingsplan is

Per wijk wordt dit verder uitgewerkt.

Voorwaarden voor verwerving van volle eigendom worden na advies van de commissie De Jong* vastgesteld.

De gemeente Den Haag heeft vervolgens het Onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft verzocht een beknopt vervolgonderzoek uit te voeren naar de financiële voorwaarden die mogelijk verbonden zouden kunnen worden aan de verwerving van grond in volle eigendom in relatie tot de huidige uitgiftepraktijk. Afgesproken is dat voor dit onderzoek ervan uitgegaan zal worden dat het eigendom niet in bijzondere mate zal worden beperkt door kwalitatieve verplichtingen.

In een raadsmededeling van 4 juli over dit onderzoek wordt ingegaan op dit onderzoek. In de onderhavige rapportage zal vooral in beeld worden gebracht wat de waarde van bloot eigendom is, wanneer dit eigendom niet wordt bezwaard door allerlei kwalitatieve beperkingen en kettingbedingen met de eigenaar.

In de gemeenteraadscommissie SRO van 4 oktober zijn als reactie op een concept-rapportage nog aanvullende vragen gesteld over appartementsrechten, de waardering van bedrijven en kantoren, de waardering van ontwikkelingspotentie en macro-economische effecten die zijn meegenomen in onderhavige eindrapportage

1.1 Onderzoeksvraag en aanpak

Belangrijkste vragen van dit onderzoek zijn:

- Is er een verschil in grondwaarde tussen een eeuwigdurend recht van erfpacht en vol eigendom?
- Zo ja, waar bestaat dit waardeverschil dan uit?
- Zo ja, hoe kan in de Haagse praktijk dit waardeverschil (tussen het eeuwigdurend recht van erfpacht en eigendom) worden vastgesteld?

Bij deze vraagstelling vormt het verschil met de waardering van eeuwigdurende erfpacht volgens de voorwaarden uit 1986 het uitgangspunt. Waardeverschillen met erfpacht uitgegeven onder oudere voorwaarden is hier niet rechtstreeks aan de orde. Wel zal procedureel rekening worden gehouden met de diverse trajecten die er met erfpachtrechten gebaseerd op Algemene voorwaarden van 1923, 1977 en 1986 gevolgd worden en de wijze waarop een nieuwe mogelijkheid van uitgifte in eigendom daarin past. Ook thans is er bijvoorbeeld sprake van taxatie bij heruitgifte van grond. Bij de beschrijving is er ook aandacht voor de problematiek van de staatssteun, zoals die door Europese regelgeving is bepaald.

Relevant is dat de eerdere onderzoeksrapportage al een groot aantal aanknopingspunten biedt voor het onderhavige onderzoek en dat dit onderzoek als een beperkte aanvulling hierop kan worden beschouwd.

De resultaten zijn gebaseerd op gesprekken met makelaars en andere vastgoeddeskundigen uit de Haagse praktijk. Ook is binnen de gemeente Den Haag aanwezig materiaal bestudeerd. Daarnaast heeft een verkenning plaatsgevonden bij de gemeenten Schiedam en Vlaardingen en is geanalyseerd in hoeverre hier materiaal aanwezig is om het waardeverschil te kunnen inschatten.

1.2 Ervaringen andere gemeenten

In het kader van het onderzoek heeft een verkenning plaatsgevonden van de ervaringen met de conversie van erfpacht naar eigendom in de gemeenten Schiedam en Vlaardingen. Vlaardingen en Schiedam kennen een erfpachtsysteem van hoofdzakelijk tijdelijke erfpacht, waardoor de vergelijking met de gemeente Den Haag misschien wat minder voor de hand ligt. Desalniettemin is het interessant om te zien hoe er in die gemeenten om is gegaan met het vaststellen van de conversieprijs en in hoeverre de conversie ‘geslaagd’ is. Hieronder wordt even kort ingegaan op een aantal aspecten. Een uitgebreide beschrijving van de gemeenten is opgenomen in bijlage A. Daarin wordt ook kort ingegaan op een aantal andere erfpachtgemeenten.

In Vlaardingen is het sinds 1997 mogelijk om erfpacht om te zetten in eigendom. Inmiddels is zo’n 40 tot 45% van de bestaande erfpachtrechten omgezet.

De koopsom voor het omzetten van erfpacht in eigendom wordt samengesteld uit een afkoopsom voor de huidige en de in de toekomst te verwachten financiële verplichtingen met betrekking tot het erfpachtrecht en een waarde voor de bloot eigendom van de grond. Omdat de gemeente verschillende vormen van erfpacht kent, zijn er ook verschillen in de berekeningsmethode (zie bijlage A). Bij de eeuwigdurende erfpachtrechten wordt gerekend met een minimale koopsom voor de bloot eigendom, die vooral gebaseerd is op de kosten die de gemeente moet maken voor het vrij op naam omzetten in eigendom.

Bij nieuwe gronduitgifte wordt vrijwel geen erfpacht meer gehanteerd. Die keuze is er nog wel, maar 99% kiest voor eigendom. De gemeente hanteert bij nieuwe gronduitgifte een verschil in de grondprijs tussen tijdelijke erfpacht en eigendom van 12,5%. Dit percentage is volgens de gemeente ‘op gevoel gekozen’, maar komt ongeveer overeen met de netto contante waarde van de grond, berekend over 50 jaar, met een prijsstijging van 2,5% en een rentepercentage van 7%.¹

De gemeente Schiedam is vanaf 1 september 2003 naast de uitgifte in erfpacht gronden gaan uitgeven in eigendom en vanaf 1 januari 2004 kunnen bestaande erfpachtcontracten omgezet worden naar eigendom. In eerste instantie was de conversie niet succesvol. In 2005 is er dan ook een herijking geweest. Volgens de gemeente was de belangrijkste reden de hoogte van de aanbiedingsprijzen en het onbegrip over hoe deze werd berekend. Per 31 maart 2005 werd de conversie gestaakt en werd een projectgroep ingericht die het doel kreeg om de conversie te verhogen van de gerealiseerde 6% naar 30%.

Voor de vaststelling van de koopsom bij de conversie hanteert de gemeente Schiedam het uitgangspunt dat de financiële positie van de gemeente niet mag verslechteren ten opzichte van de situatie waarin alle grond in erfpacht uitgegeven blijft. Bij de berekening van de koopsom wordt dan ook rekening gehouden met de bestaande canonverplichtingen en de grondwaarde in het vrije verkeer. Na de herijking is besloten om grondwaardestijgingen niet meer door te berekenen. Deze aanpak heeft geleid tot lagere prijzen en een begrijpelijker methode.

1.3 Leeswijzer

In het vervolg van het rapport wordt eerst ingegaan op de mogelijke gronden voor een waarde van bloot eigendom, vervolgens wordt ingegaan op de waardering van het erfpachtrecht en tenslotte wordt een aanzet gegeven voor een mogelijke invulling aansluitend bij de Haagse praktijk, waarbij nog specifiek wordt ingegaan op mogelijkheden om met appartementsrechten om te gaan. Het afsluitende hoofdstuk zet de onderzoeksvragen en antwoorden nog even samengevat uiteen. Een uitgebreide beschrijving van de ervaring van andere gemeenten is opgenomen in bijlage A.

¹ Rentepercentages zoals de gemeente die hanteert bij de koopsomvaststelling van de conversie van erfpacht naar eigendom (zie bijlage A).

2 Mogelijke waardegrondslagen bloot eigendom bij eeuwigdurend recht van erfpacht

2.1 Inleiding

Zoals in de inleiding is aangegeven gaat het hier om de waardering van bloot eigendom in de Haagse context. Het gaat hierbij in het bijzonder om dat deel van de rechten in Den Haag waarbij er sprake is van eeuwigdurend recht van erfpacht. Waardestijging van het erfpachtrecht is bijvoorbeeld bij een eeuwigdurend recht reeds voor de erfpachter. De potentie van de kavel binnen het huidige door het recht toegestane gebruik is derhalve reeds verkocht bij de uitgifte in eeuwigdurende erfpacht.

Tevens is er bij de waardering vanuit gegaan dat bij overdracht van bloot eigendom aan de erfpachter er geen kwalitatieve verplichtingen of andere beperkingen op dit recht rusten. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op verschillende gronden voor een waarde van bloot eigendom. In de volgende hoofdstukken komt de waardering zelf aan de orde.

Ten opzichte van de voorbeelden uit andere gemeenten (Zie Bijlage A) geldt dat in Den Haag het vergelijkingsmateriaal bestaat uit eeuwigdurende erfpacht. In andere gemeenten wordt ook gebruik gemaakt van tijdelijke of voortdurende erfpacht. Bij de beantwoording van de verschillen in waardegrondslagen zal er hier eerst worden stilgestaan bij een aantal aspecten die samenhangen met verschillen in de gebruiksmogelijkheden van het vastgoed door verschillen in het recht. Aangezien eigendom het meest omvattende recht is, zal hierdoor dit in de regel sprake zijn van een hogere waarde. Hierbij zal er tevens aandacht zijn voor de waardering van het recht, wanneer eigendom dusdanig wordt beperkt, door bijvoorbeeld kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen, dat erfpacht wordt benaderd. Vervolgens zal aandacht worden gegeven aan het gegeven dat de houder van een erfpachtrecht meer flexibiliteit heeft in bijvoorbeeld de wijze van betaling. Tenslotte zal nog worden ingegaan op de transactiekosten verbonden aan de overgang van erfpacht op eigendom.

2.2 Waardegrondslagen verbonden aan verschillen in recht op het onroerend goed

Verschuillende aspecten kunnen een rol spelen bij het bepalen van een waarde voor bloot eigendom in relatie tot erfpacht. In deze paragraaf zullen de volgende zaken aan de orde komen:

1. Het erfpachtrecht beperkt functie en volume van bebouwing. Bij verandering van functie of (majeure) uitbreiding van bebouwing dient extra canon te worden betaald. Bij eigendom zal dit niet het geval zijn.

2. Het recht van erfpacht kent nog een aantal voorwaarden op grond waardoor de gemeente bepaalde rechten op deze grond kan uitoefenen. Deze kunnen een waarde-effect hebben.
3. Er is mogelijk sprake van een zekere gevoelswaarde gerelateerd aan eigendom.
4. Wat zijn de consequenties voor de waardering van bloot eigendom, wanneer er voor wordt gekozen het eigendomsrecht dusdanig te beperken dat deze erfpacht benaderd.

In het onderstaande wordt ingegaan op deze 4 aspecten.

2.2.1 Volume en functieverandering

Het meest grijpbare verschil in waardering is die voor volume en functieverandering.

In het beleid voor woningen bestaat voor volume-uitbreidingen een belangrijk verschil tussen woningen jonger dan 20 jaar – die de volledige grondwaarde voor uitbreiding dienen te betalen – en woningen ouder dan 20 jaar die, wanneer de uitbreiding minder dan 50 m² bedraagt, niets hoeven te betalen.

Wat betreft functieverandering geldt dat op veel locaties de waardeverschillen niet zo groot zijn. Een kantoor heeft veelal een vergelijkbare grondwaarde als een woning. Op een beperkt aantal andere locaties is er wel degelijk sprake van belangrijke waardeverschillen. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan Babylon en de winkels aan de Leyweg.

Mevrouw Giezen van de gemeente Den Haag heeft ten behoeve van dit onderzoek de volgende gegevens aangegeven:

“Gemiddeld wordt jaarlijks 600.000,- euro aan meerwaarde geïncasseerd. Het overgrote deel daarvan, 500.000,- euro, betreft meerwaarde van verkoop of ontwikkelingen van corporatie bezit buiten de herstructurering en buiten het kader van de daarover gemaakte afspraken. Het andere deel, gemiddeld jaarlijks 100.000,- euro, is meerwaarde als gevolg van particuliere ontwikkelingen op erfpacht. Het betreft met name dakopbouwen en woninguitbreidingen van vrij nieuwe woningen, in ieder geval van woningen die nog geen 20 jaar oud zijn. Het gemiddelde per woning bedraagt circa 5.000 euro.

Daarnaast doen zich incidentele ontwikkelingen voor zoals vergroting van een winkelcentrum, een extra laag op een kantoorgebouw of realisatie van een appartementencomplex op grond waar voorheen slechts enkele woningen stonden of één grote woning heeft bestaan. In dergelijke gevallen kan de meerwaarde al snel oplopen tot enkele tonnen of zelfs boven 1 miljoen euro uitkomen per ontwikkeling.”

Met het voornemen om de keuze voor erfpacht of eigendom alleen open te stellen voor wijken, waarin geen grootschalige veranderingsoperaties te wachten staan, is niet uitgesloten dat op een perceel binnen een dergelijke wijk toch een belangrijke uitbreiding van bebouwing kan plaatsvinden, zoals de in het kader genoemde voorbeelden van een appartementencomplex of kantoorgebouw.

Overigens, vanuit ons gesprek met deskundigen op het gebied van marktwaarderingen in Den Haag wordt de verwachting uitgesproken dat het gegeven dat bij erfpachtgrond deze mogelijkheid leidt tot een extra betalingsverplichting, niet de con-

sequentie heeft dat erfpachtgrond een lagere waarde heeft dan eigendom. Met name voor woningen kijken kopers in de regel naar de prijs voor het huidige product en zijn zij minder gespitst op extra kosten die gemaakt zouden moeten worden bij een eventuele uitbreiding.

2.2.2 Overige voorwaarden

In het rapport ‘Toekomst van het Haagse gronduitgiftesysteem’ wordt een schematisch overzicht gegeven van de doelstellingen van het Haagse gronduitgiftesysteem (p. 82; zie tabel 1.4).

Bij het bepalen van een waarde voor de conversie naar eigendom kunnen deze factoren doorwerken op de waardering van eigendom

Tabel 2.1 doelstellingen van het Haagse gronduitgiftesysteem (Bron: De Wolff e.a., 2006)

	Doelstelling	1986	Nog actueel	Nieuw	Mogelijk	Conclusie
Regulering van het gebruik	Handhaving van gebruik op basis van gedetailleerde bestemmingsbeschrijving conform het bouwplan	X	X			X
	Tegengaan van leegstand	X	X			X
	Onderhoudsplicht gebouwen en opstallen	X	X	X		X
	Herbouwplicht	X	X			X
	Gedooptplicht voor kabels en leidingen	X	X			X
	Verbod tot toebrengen hinder en overlast aan derden	X	X			X
	Illegale) kamerverhuur en onrechtmatig wonen				X	X
	Illegale bouw, waarbij veiligheid en gezondheid in het geding is				X	X
	Aanpak rotte kiezels en brandpanden				X	X
	Aanpak prostitutiepanden				X	X
	Tegengaan van schotels				X	X
Meerwaarde	Bij toevoeging bouwvolume	X	-/X			X
afoming	Bij wijziging van het gebruik of bestemming	X	X			X
	Bij splitsing en uitponing	X	X			X
Beschikingsmacht en herontwikkeling	Eenvoudiger verwerven	X	X			X
	Herontwikkeling eenvoudiger (o.a. kansenzones)			X	X	X
	Verbetering functioneren VVE-structuur				X	X
	Ondergronds en meervoudig ruimtegebruik				X	X
	Parkmanagement				X	X

Een belangrijk deel van deze voorwaarden is gericht op volume en functie en zijn hierboven behandeld. Voor het overige geldt, zoals de taxateur Van Arnhem aangeeft, dat in theorie beperkende voorwaarden in erfpachtovereenkomsten niet alleen negatief uitwerken, maar dat zij ook kunnen bijdragen aan het op peil houden van een wijk. Grond en opstal mogen bijvoorbeeld niet zodanig gebruikt worden dat dit uit “oogpunt van welstand bezwaar oplevert” (artikel 16.2 algemene voorwaarden) en ook het aan derden hinder en overlast bezorgen is niet geoorloofd. De gemeente kan bijvoorbeeld boetes opleggen (artikel 24) of zelf zonodig herstel op kosten van de erfpachter doen. Van Arnhem wijst er wel op dat enerzijds de gemeente Den Haag in de handhaving weinig doet (deze regelingen worden zelden ingeroepen: men hanteert in de regel publiekrechtelijk instrumentarium) anderzijds geldt waarschijnlijk ook dat de markt dit soort potentiële aspecten niet waardeert (net zoals ze dat met te betalen suppleties doet). Overigens kan het gegeven dat er “kleine lettertjes” bestaan bij erf-

pacht (zoals het verbod tot splitsing, mogelijkheden van boetes of herstel door de gemeente op kosten van de erfpachter), effect hebben op de waardering van dit recht. Als er naast erfpacht met “kleine lettertjes” eigendom komt, waarvan het beeld is dat hier minder regels staan, dan kan dit een zeker effect hebben op de waarde. Er zijn immers nog steeds personen en bedrijven die geen erfpacht kopen en wanneer deze partijen eigendom kunnen verwerven wordt de vraag groter en gaat theoretisch gezien ook de prijs omhoog.

Ook voor de gemeente geldt dat alhoewel nu bepaalde aspecten niet gehandhaafd worden, het denkbaar is dat dit later (het gaat om eeuwigdurende rechten) wel gaat gebeuren. Een deel van de inkomsten uit het verkoop van bloot eigendom zou derhalve opzij gezet kunnen worden om dit eventueel later te financieren.

Een deel van dit verschil hangt ook sterk samen met de hieronder beschreven gevoelswaarde. Beëindiging van erfpacht om redenen van algemeen belang gebeurt bijvoorbeeld zelden of nooit. Gemeenten geven in Nederland de voorkeur aan onteigening (ook van erfpachtrechten). Deze procedure is titelzuiverend (beëindiging vanuit algemeen belang breekt bijvoorbeeld geen “door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten” (art. 21.6), waaronder huur), heeft duidelijkheid over wat algemeen belang is (de titels uit de Onteigeningswet en de weging van de noodzakelijkheid van onteigening door de Kroon) en kent voorrang bij de burgerlijke rechter en is daardoor vaak sneller.

2.2.3 Gevoelswaarde

Los van allerlei rationeel te verklaren verschillen in het recht zullen veel mensen het bezit van eigendom hoger waarderen dan het hebben van een eeuwigdurende recht van erfpacht en daarmee een zeker extra bedrag over hebben voor eigendom. Gevoel speelt een belangrijke rol bij in de waardering van producten; bij reclame en marketing voor tal van producten is het scheppen van een ambiance cruciaal en dit gevoel speelt een belangrijke rol bij het genot dat men van een bepaald product heeft. Het betreft derhalve een reëel waardeverschil. De vraag is echter hoeveel deze extra waarde is. We hebben geen empirische onderbouwing gevonden voor de mate van gevoelswaarde die eigendom heeft boven een eeuwigdurend recht van erfpacht. In de onderzochte gemeenten wordt ook dit aspect genoemd, maar niet rekenkundig onderbouwd. Eigen grond geldt als een plus in de Haagse vastgoedmarkt. Voor een deel van de partijen op de markt zal deze “plus” iets van waarde vertegenwoordigen. Voor andere partijen zal ook een afgekocht eeuwigdurend recht van erfpacht (ook een plus op de woningmarkt) deze waarde al bezitten. Voor een effect op de waarde is het niet noodzakelijk dat alle partijen op de markt deze plus ervaren; ook wanneer slechts een deel van de marktpartijen langer aarzelt om te verkopen of sneller bereid is in onderhandelingen over de prijs iets meer te bieden, kan dit reeds effect hebben op de waarde. Ook het hierboven genoemde punt van geen kleine lettertjes, zoals verbonden met erfpacht is deels een gevoelskwestie en gaat minder over de voorwaarden zelf.

Overigens deze gevoelskwestie kan ook voor de verkopende partij – de gemeente Den Haag – gelden. In Amsterdam draagt het erfpachtstelsel bijvoorbeeld (zie een uitgave als over 100 jaar erfpacht bij de gemeente Amsterdam) ook bij aan de identiteit van de stad en het gemeentelijk apparaat. Een gemeente die zijn bloot eigendom verkoopt verliest daarmee het gevoel bij dit bloot eigendom nog bepaalde greep te

kunnen hebben op ontwikkeling in de stad en zou daarvoor gecompenseerd willen worden.

2.2.4 Waarde wanneer eigendom is voorzien van dusdanige beperkingen dat erfpacht wordt benaderd.

Wanneer de gemeente Den Haag ervoor kiest om bij transformatie naar eigendom, allerlei kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen aan dit eigendomsrecht te hangen, waardoor eigenaar zich moet onthouden van het meer m² bouwen dan er al zijn en zich moet onthouden van het vestigen van bepaalde functies in het gebouw, dan zijn de waardeverschillen beperkt.

Als de formulering volledig waterdicht is, dan bestaan de onder 2.2.1 en 2.2.2 genoemde waardeverschillen niet. Eigenlijk blijft dan alleen de gevoelswaarde over. In de praktijk blijft er echter altijd een zeker risico, omdat, zeker op de langere termijn, kettingbedingen kunnen verbreken en daarnaast de jurisprudentie nog niet geheel is uitgekristalliseerd op het gebied van kwalitatieve verplichtingen. Naast de genoemde gevoelswaarde, zou zo het onvermogen van de verkopende partij (in dit geval de gemeente) om alles wat met erfpacht geregeld kan worden in eigendom en kettingbedingen te vertalen, theoretisch gezien een extra waardeverschil kunnen betekenen.

Wanneer de gemeente alle transactiekosten van deze keuze (opstellen nieuwe voorwaarden, aktes, kosten koper, etc) doorrekent naar de koper zal hiermee in de regel dit waardeverschil meer dan gedekt zijn. De situatie in Den Haag, met zijn eeuwigdurend recht van erfpacht, wijkt in zeer belangrijke mate af van Rotterdam, waar sprake is van eindige rechten van erfpacht en waar waardeontwikkelingen wel tot canonaanpassingen kunnen leiden.

Het Haagse systeem van eeuwigdurende erfpacht is, met andere woorden, als zo ver richting eigendom geëvolueerd dat de extra waarde hiervan zonder overige aanpassingen gering is.

2.3 Waardegrondslagen gekoppeld aan betalingswijze en flexibiliteit

Op het gebied van betalingsmogelijkheden en flexibiliteit zijn er twee aspecten die, in de Haagse context, potentieel een positief effect hebben op de waarde van een eeuwigdurend recht van erfpacht in relatie tot eigendom. Het betreft allereerst de keuze die er is om over te gaan tot periodieke canonbetaling. Daarnaast is er sprake van flexibiliteit. Wanneer je een periodieke canon betaalt, kan je altijd overgaan naar afkoop ineens. Wanneer straks eigendom mogelijk is, kan je ook later kiezen voor deze optie. Andersom is dit niet mogelijk. Deze keuzevrijheid kan een bepaalde waarde vertegenwoordigen.

2.3.1 Periodieke canonbetaling

Kenmerkend aan erfpacht is dat er de keuze is tussen afkoop van de verplichting tot betaling van de canon en periodiek betalen van deze canon. De keuzevrijheid is er niet bij eigendom. Afhankelijk van renteontwikkelingen op de hypotheekmarkt en mogelijkheden van bewoners, met name op de goedkopere delen van de markt, om een en ander met hypothecaire zekerheid te financieren zal de keuze tussen financieringsvormen anders uitvallen.

Momenteel is periodieke betaling erg populair. Volgens informatie van de gemeente Den Haag kiest circa $\frac{3}{4}$ van de mensen die een aanbod krijgen voor eeuwigdurend erfpacht voor periodieke betaling van de canon. Dit hangt deels samen met het type erfpachters dat een aanbod krijgt en de stand van de rente.

Ook op de woningmarkt betaalt afkoop van de canon zich veelal niet helemaal uit. Volgens onze informanten is de waarde van woningen met afgekochte canon weliswaar hoger, dan voor woningen, waar dat niet het geval is, maar in veel gevallen gaat het slechts om bijvoorbeeld 75% van het afkoopbedrag. Het beeld dat we kregen is dat dit beeld verschilt per type woning. De kosten van de woning (nu te financieren) worden derhalve hoger aangeslagen dan de periodieke betaling van de canon.

Periodieke betaling kent voor 2006 een rente van 3,8%. Wanneer slechts 75% van de afkoop zich vertaalt in een hogere waarde dan waardeert de woningmarkt deze verhouding niet om 3,8%, maar op 5,1% (de periodieke canon gedeeld door de op de markt gehonoreerde waarde van 75% van het bedrag voor afkoop ineens). Deze canon wordt overigens 5-jaarlijks opnieuw aangepast op basis van dan actuele rentestand. De hoofdsom verandert niet en wordt in de praktijk – door inflatie – elk jaar minder waard.

Conform artikel 3.120 van de Wet Inkomstenbelasting 2001 zijn periodieke betalingen op grond van de rechten van erfpacht, opstal of beklemming met betrekking tot de eigen woning evenals betaalde hypotheekrente aftrekbaar van de inkomstenbelasting. Er is een verschil. Bij hypotheekrenteaftrek geldt een maximumtermijn van 30 jaar; bij periodieke canonbetaling is deze termijn er niet. Naar verwachting zal dit geen effect hebben om de waardering van de grond, omdat de markt er niet vanuit zal gaan dat het systeem van hypotheekrenteaftrek over 30 jaar precies hetzelfde zal zijn als nu. Sowieso vertalen eventuele verschillen over 30 jaar zich niet erg in de particuliere woningmarkt. Voor andere partijen is de hypotheekrenteaftrek niet van belang.

De verhouding tussen periodieke betaling en afkoop ineens kan veranderen met renteontwikkelingen en is anders naar gelang de persoonlijke situatie van kopers. Ook wanneer er een evenwichtige prijsverhouding is tussen erfpacht met afgekochte canon en eigendom, kan het voor veel partijen interessant blijven om periodiek te betalen. Voor sommige partijen kan de meerwaarde van periodieke betaling zelfs zo hoog zijn dat ze minder bereid zouden zijn te betalen voor eigendom, dan voor erfpacht. De hierboven genoemde aspecten van de waardering van eigendom boven eeuwigdurend erfpacht vertegenwoordigen niet snel een kwart van de waarde van een eeuwigdurend recht op erfpacht, terwijl periodieke betaling dat, rekening houdend met het door de gemeente Den Haag vastgestelde canonpercentage, thans in veel gevallen wel doet.

2.3.2 Waarde van flexibiliteit

Overgang van periodieke betaling, naar afkoop en naar eigendom, is voor een bepaald perceel een eenrichtingsverkeer. Wanneer je eigendom hebt en je wilt periodiek betalen, zal je dus ergens vastgoed moeten kopen met periodieke betaling. Een dergelijke stap kent hoge transactiekosten die beduidend hoger zijn dan de transactiekosten verbonden aan de stappen van periodieke betaling naar aflossing ineens en zelfs naar de verwachte kosten voor verwerving bloot eigendom.

De belangrijkste waarde van het hebben van een keuze (ook wel optiewaarde genoemd) zit hier tussen periodieke betaling en afkoop ineens; voor de stap naar eigendom lijkt deze kleiner te zijn, mede omdat op grond van het bovenstaand verwacht wordt dat het waardeverschil (welk deel van de afgekochte canon vind je terug in de markt) en de fluctuaties daarin (door onder andere renteschommelingen) kleiner zullen zijn.

Deze optiewaarde bestaat wel. Waarom zou je nu, met het oog op een eventuele latere dakopbouw, eigendom verwerven; dat kan ook later als je zeker weet dat de dakopbouw er komt.

2.4 Waardering van bloot eigendom bij bedrijven en kantoren

Het voorstel van de gemeente Den Haag maakt het niet mogelijk dat op bedrijventerreinen en kantorenlocaties erfpachters het bloot eigendom verwerven. Wat wel potentieel kan gebeuren is dat kantoren en bedrijven buiten deze locaties wel de keuze voor eigendom krijgen. De vraag is dan hoe valt in die gevallen de waarde van het bloot eigendom te waarderen?

Belangrijk verschil tussen het huidige recht van erfpacht in Den Haag en eigendom is dat bij erfpacht privaatrechtelijk de toegestane functie wordt bepaald. Daar waar er bij erfpacht het recht bestaat om ofwel een perceel als woning ofwel als winkel, kantoor etc te gebruiken is er bij vol eigendom geen privaatrechtelijke beperking van dit gebruik. Natuurlijk kunnen er publiekrechtelijk, met name in de vorm van het bestemmingsplan, wel beperkingen aan dit recht worden gesteld.

Een kantoor in een woonwijk kan als erfpachtrecht bijvoorbeeld alleen als kantoor worden gebruikt en kan na verwerving van de bloot eigendom ook als woning worden gebruikt. Uit de gespreksronde is gebleken dat bij taxatie van een functieverandering van woning naar kantoor is gebleken dat in dit specifieke geval het erfpachtrecht een gelijke waarde had. Wanneer de uiteindelijke waarde van het volle eigendom gelijk is en de waarde van het erfpachtrecht gelijk is, dan is ook het verschil: het recht van bloot-eigendom gelijk. Met andere woorden, in Haagse wijken waar op kleinschalig niveau er een menging is van kantoren en woningen en waar thans er nauwelijks een verschil is in waarde van het erfpachtrecht, zal de waarde van bloot-eigendom ook niet of nauwelijks verschillen. Hetzelfde geldt voor andere functies als kantoren wanneer het huidige verschil in waarde van het recht met een waarde als woning verwaarloosbaar is

Wanneer het gaat over grootschalige winkelcentra (bijvoorbeeld de Leyweg) of grote kantoorpanden is de hoeveelheid waarde die gemoeid is met een aanbidding dusdanig groot dat dit een aparte taxatie rechtvaardigt van het recht van bloot-eigendom. Bij een winkelcentrum kan uitbreiding van het winkelareaal spelen, kan er sprake zijn van realisatie van parkeervoorzieningen, etc. Het lijkt daarom verstandig om bij deze grootschalige locaties eerst te onderzoeken of er bijzondere aspecten zijn die tot een andere waardering van het recht aanleiding geven.

Wat betreft de aspecten voor een verschil in waardering, zoals hierboven zijn uiteengezet, kunnen die ook voor bedrijven gelden, alhoewel de weging mogelijk verschilt. Voor een traditioneel familiebedrijf kan bijvoorbeeld het idee dat de bedrijfsgebou-

wen in eigendom van de familie zijn een belangrijkere rol spelen, dan voor bedrijven waar specifieke sociale aspecten anders spelen.

De markt voor bedrijfsmatig onroerend goed wordt meer en meer beheerst door institutionele partijen. Een belegger verhuurt het pand aan gebruikers. Voor deze gebruikers maakt het niet zoveel uit of hun verhuurder beschikt over een eeuwigdurend recht van erfpacht of eigendom. Van belang voor de waardering van het recht is dan derhalve het gedrag van beleggers: zij kijken veelal vanuit een lange termijn waardering naar vastgoed. Het beleid dat deze beleggers hebben ten aanzien van beleggen in zakelijke rechten (zoals erfpacht) wisselt sterk.

Duitse beleggers, zoals bijvoorbeeld bleek op de Zuidas te Amsterdam, hebben statutair zichzelf soms beperkingen opgelegd voor investeringen in appartementsrechten (aangeduid als 'Streithäuser'). Voor deze partijen bleek uitgifte in voortdurende erfpacht echter geen probleem te zijn.

In veel zakencentra vindt aankoop van erfpachtrechten plaats. Het Zwitserse verzekeringsconcern Zürich, de voormalige belegger van de bekende Zürichtoren en ook het Atrium in Amsterdam is een uitzondering die naar eigen zeggen alleen belegt in eigendom. Zij vinden dat eigendom van grond op een goede locatie zich altijd kan terugverdienen. Met het openstellen van uitgifte in eigendom, kan dit laatste type partijen ook vastgoed exploiteren op grond waar dat tot voor kort niet mogelijk was. Deze groep is mogelijk beperkt. Deze Zurichportefeuille is bijvoorbeeld in 2004 overgegaan in de handen van Tishman Speyer, een bedrijf dat niet alleen eigendom verwerft en in New York veelvuldig belegt in leasehold en bijvoorbeeld het bekende Chrysler Building in New York exploiteert op grond van een lease van de Cooper Union.

De ervaring met de introductie van eeuwigdurende recht van erfpacht leerde overigens dat sommige institutionele partijen gevoeliger waren voor de mogelijkheid om een dergelijk meer omvattend recht te verwerven dan anderen. Naar verwachting zullen net als bewoners ook bedrijven de mogelijkheid van eigendom anders waarderen. Het lijkt daarbij het meest praktisch om qua methode niet te differentiëren tussen functies kantoren en woningen. Er is immers gebleken dat in bepaalde wijken hier sprake is van een vergelijkbare waarde, dan zou het merkwaardig zijn dat er verschillen ontstaan bij verwerving van het eigendomsrecht.

2.5 Transactiekosten

In de rapportage Toekomst van het Haagse gronduitgiftesysteem (Onderzoeksinstituut OTB, 2006) worden de transactiekosten als volgt geraamd:

- Opmaken van de akte: standaardakte zonder uitgebreide voorwaarden kosten voor de gemeente € 380,-.
- Notariskosten: leveringskosten voor akte met volmacht van de gemeente incl. BTW en kadastrale kosten circa € 600,-. Veelal zal additioneel een nieuwe hypotheekakte worden gewenst omdat het onderpand wijzigt en om de afkoop te financieren.
- Fiscale kosten: deze kosten (het gaat hier met name over de overdrachtsbelasting, een belasting die een tarief kent van 6%) worden separaat in beeld gebracht door Prof. Dr. R. van der Paardt.

Daarnaast vraagt dit beleid mogelijk om voorlichtingsmateriaal aan burgers. Exclusief de kosten van een eventuele hypotheekakte en overdrachtsbelasting, gaat het bij bovenstaande aspecten om circa duizend euro per transactie.

Binnen het notariaat is er een ontwikkeling gaande waarbij backoffice activiteiten worden geautomatiseerd en centraal in bijvoorbeeld het Notarieel Service Centre van Transacter BV in Heerhugowaard plaatsvinden. De front office activiteiten van een notaris blijven natuurlijk wel grotendeels gelijk. In potentie kan dit kostenbesparend werken. De vraag is of dit een grote impact heeft. Deze impact lijkt, vanwege de relatieve hoge uurprijs van de notaris zelf, een veel minder grote impact te kunnen hebben, dan bij het Kadaster, waar een vergelijkbare ontwikkeling in de automatisering al heeft geleid tot forse tariefsverlagingen.

Wanneer er reeds sprake is van een aanbieding op grond van expiratie van een tijdelijk erfpachtcontract, zijn de extra kosten beduidend lager, omdat de gemeente reeds een nieuwe akte moet opstellen voor eeuwigdurend erfpacht en de kosten van het opstellen van een akte voor overdracht naar eigendom waarschijnlijk vergelijkbaar zullen zijn. In dit geval zal de nieuwe akte sowieso de notaris moeten passeren en ook hier zijn de extra transactiekosten gering.

Wanneer de overdracht van de blote eigendom zich afspeelt ten tijde van de aankoop van een woning en de nieuwe koper, dan ook tegelijkertijd het bloot eigendom van de gemeente verwerft, blijven de gemeentelijke kosten gelijk en zullen de notariskosten waarschijnlijk iets lager zijn, omdat een aantal transacties met een cliënt voor een perceel worden gebundeld, waardoor de verwachting gerechtvaardigd is dat notarissen hier een specifiek iets lager tarief voor zouden kunnen offereën. De kosten voor de hypotheekakte zijn dan in ieder geval niet extra, omdat de nieuwe koper in een keer het gehele recht kan financieren. De gemeente kan beleid ontwikkelen om ook op dit moment conversie makkelijk mogelijk te maken.

Enkele overige aspecten

Door overdracht van bloot eigendom naar erfpachter vermengen deze rechten. In relatie tot de eventueel aanwezige hypotheek is artikel 3:81 van het NBW van belang “Afstand en vermenging werken niet ten nadele van hen die op het tenietgaande beperkte recht op hun beurt een beperkt recht hebben. Vermenging werkt evenmin ten voordele van hen die op het bezwaarde goed een beperkt recht hebben en het tenietgaande recht moeten eerbiedigen.” Met andere woorden het recht van hypotheek op het erfpachtrecht verdwijnt niet door vermenging. De zinsnede ‘werkt niet ten nadele van’ suggereert dat vermenging niet onder een parapluartikel in de hypotheekakte zal vallen in de trant van dat een erfpachter zaken zal nalaten die benadeeld werken voor de waarde van het onderpand. Ons is een geval in de gemeente Delft bekend, waarbij de notaris concludeerde dat in beginsel de executoriale verkoop diende plaats te vinden van het recht van erfpacht, omdat slechts dit recht met hypotheek is bezwaard, en de eigenaar het van de gemeente Delft verworven bloot eigendom kon behouden. De afloop van deze casus is ons onbekend

In het overzicht van de gemeentelijke praktijk bleek al dat elders veelal werd aangeraden de hypotheek over te sluiten.

Macro-economische effecten

Vanuit de gemeenteraad werd de vraag gesteld naar macroeconomische effecten. Het Bruto regionaal product van de COROP-regio agglomeratie 's-Gravenhage was volgens het CBS in 2003 € 25,394 miljard. De te verwachte effecten van het voorgestane beleid hierop zal relatief zeer klein zijn.

3 Waardering van het recht

Klassieke waardering van een goed gaat uit van een markt, van een groot aantal aanbieder en een groot aantal kopers die geen van alle door individueel gedrag de marktprijs betekenisvol kunnen veranderen. Vaak wordt dit weergegeven door middel van de vraag- en aanbodcurves. Wat betreft de vraagcurve geldt dat er een groot aantal bezitters zijn van een erfpachtrecht. Bij een lage prijs voor de verwerving van bloot eigendom zullen meer mensen hiervoor kiezen, dan bij een hoge prijs. Ook kunnen kopers van een woning op erfpachtgrond mogelijk gaan kiezen om daarbij het bloot eigendom van de gemeente over te nemen. In potentie zijn er vele vragers. Wat betreft de aanbodcurve is dit anders. Behalve de eigenaren van woningen op eigen grond die het bloot eigendom gewoon mee verkopen bij de verkoop van hun woning, – hetgeen nog weinig zegt over de specifieke waarde van het bloot eigendom als aanvulling op het erfpachtrecht – is er slechts een potentiële aanbieder op de markt: de gemeente Den Haag. Deze potentiële aanbieder heeft tot op heden in beginsel geen bloot eigendom verkocht. Het resultaat is dat het ontbreekt aan goede marktgegevens.

Hieronder zal worden ingegaan op een zeer beperkt aantal transactiegegevens van woningen op eigen grond in relatie met vergelijkbare grond op erfpacht. Vervolgens wordt stilgestaan bij aspecten rond de vraagcurve en daarna op de ‘aanbodcurve’ of beter gezegd het gemeentelijk beleid. De vraag van dit onderzoek is eigenlijk gericht op formulering van het laatste element: bij welke waarde kan de gemeente overgaan tot aanbod van bloot eigendom. Cruciaal is daarbij de doelstelling: hoeveel transacties wil de gemeente mogelijk maken?

3.1 Analyse transacties woningen eigen grond en erfpacht

Via de heer P.G. Jager van Frisia Makelaars kregen wij de beschikking over een 4 tal paren van transacties van woningen op eigen grond en woningen op erfpachtgrond in de Meloenstraat in de Vruchtenbuurt te Den Haag. De gemeente Den Haag heeft vervolgens enkele gegevens aangevuld over de precieze erfpachtcanon. Tevens hebben we via de gemeente de Kadastrale gegevens over deze huizenverkoop gekregen. Deze gegevens bevestigen de bij de NVM bekende prijzen (ze zijn gelijk). Ook zijn hierdoor de transactiedata uit het kadaster bekend geworden. Alleen voor de jongste transactie van eind mei 2006 had de juridische levering ten tijde van het aanleveren van deze informatie kennelijk nog niet plaatsgevonden en ontbreekt dit gegeven. Dit is niet–ongebruikelijk en mede daarom zijn in het vervolg de data van de voorlopige koopcontracten, zoals door de NVM worden gehanteerd, gebruikt.

Het ging daarbij om de volgende 4 woningen op eigen grond.

Tabel 3.1 Transacties in de Meloenstraat eigen grond (verkregen via Frisia Makelaars)

huisnr		Kavel in m2	Woonoppervlak in m2	Inhoud in m3	Transactiedatum	Transactieprijs
130 eigen grond	Tussen	127	140	450	30-5-2006	430000
70 eigen grond	Hoek	126	159	475	20-9-2005	408000
100 eigen grond	Tussen	131	141	450	13-8-2003	345000
73 eigen grond	Tussen	113	180	500	1-3-2005	315000
	Totaal	497	620	1875		1498000
	Gemiddeld	124	155	469		374500

De gemiddelde koopprijs van de woningen op eigen grond is € 2.416 per m2 woonoppervlak.

Wat betreft de 4 woningen op erfpachtgrond is, met behulp van de gemeentelijke informatie, van alle transacties bekend welke afkoopsom er betaald dient te worden voor eeuwigdurend erfpacht. Bij een van deze woningen is dit gebeurd, na bepalen van de koopprijs. Hier is sprake van de volgende kernegevens:

Tabel 3.2 Transacties in de Meloenstraat erfpacht (verkregen via Frisia Makelaars en, wat betreft canonprijzen, gemeente Den Haag)

huisnr.	kavel	Woon	inhoud	datum	Prijs	afkoop	incl afkoop
151 Tussen	132	145	400	13-9-2005	350000	38500	388500
52 Tussen	136	135	330	15-9-2004	305500	31350	336850
42 Tussen	137	150	376	26-2-2004	305000	31350	336350
37 Tussen	143	160	430	6-8-2003	250000	36075	286075
Totaal	548	590	1536	152735	1210500	137275	1347775
Gemiddeld	137	147.5	384	38183.75	302625	34318	336944

Gemiddeld zijn de transacties (voorlopige koopovereenkomsten) van de woningen op eigen grond 8 maanden later dan de erfpachtwoningen. De gemiddelde transactieprijs voor woningen op erfpacht is € 2052 per m2 woonoppervlak. De erfpachtcanon is € 233 per m2 woonoppervlak. Inclusief afkoop erfpachtcanon betreft de prijs derhalve € 2.284 per m2 woonoppervlak.

Het verschil tussen eigendom en erfpacht (inclusief afkoop canon) per m2 bij deze woningen is derhalve € 132 per m2 woonoppervlak. Dit valt uit te drukken als een bescheiden 5,5 % van de transactieprijs van de eigen woningen of een minder bescheiden 57% van de afkoopprijs van de canon.

Een deel van dit verschil kan mogelijk worden verklaard uit de 8 maanden tijdsverschil. Gedurende de periode die hier speelt (augustus 2003-mei 2006) was de stijging van de woningprijzen gematigd. De mediane tussenwoning had volgens de *NVM cijfers voor het tweede kwartaal van 2006 voor de regio Den Haag* (beschikbaar via www.nvm.nl) in het tweede kwartaal van 2003 een prijs van € 244 duizend en in het tweede kwartaal van 2006 een prijs van € 277 duizend. Dit komt overeen met een stijging van 4,3% per jaar, ofwel 2,9% per 8 maanden. Wanneer de prijs per m2 woonoppervlak van de 'erfpachtwoningen inclusief afkoop' met deze 2,9% wordt verhoogd tot € 2350, dan blijft € 66 per m2 (ca. € 10.000 per woning) als verschil over. Dit verschil wordt niet verklaard door de grootte van de woningen en ook niet

door het tijdstip van verhandeling, maar kan mogelijkkerwijs worden toegeschreven aan de extra premie voor eigen grond boven een afkoop van de canon op erfpachtgrond. Er is wel sprake van een verschil in onderhoudstoestand (Tabel 3.3). Van belang kan zijn dat een van de woningen op eigen grond een hoekwoning is.

Tabel 3.3 Onderhoudstoestand woningen (informatie verkregen via Frisia Makelaars)

	Eigen grond	Erfpacht
Buiten	2 uitstekend	1 goed
	2 goed	1 goed/redelijk
		2 redelijk
Binnen	2 uitstekend	2 goed
	1 uitstekende/goed	1 goed/redelijk
	1 goed	1 redelijk

Relatief aan de canon van € 34 duizend is een waardeverschil van € 10 duizend (het betreft 29% van de canon) aanzienlijk. Onduidelijk is echter welk deel zou kunnen worden verklaard op grond van de onderhoudstoestand.

3.2 Gegevens vraagcurve

Op het gebied van de vraagcurve heeft P.G. Jager van Frisia in 1992 onderzoek uitgevoerd door te vragen aan mensen die eeuwigdurend erfpacht afkochten wat ze bereid zouden zijn meer te betalen voor eigendom. Helaas beschikt hij niet meer over de onderzoeksrapportage en de onderliggende gegevens (volgens het bij Frisia gevoerde algemene beleid van archivering is het dossier geruimd), maar hij heeft ons wel meegedeeld dat de uitkomst was dat het antwoord gemiddeld zo rond de 5% tot 5,5% lag en dat ook hier het zwaartepunt van de beantwoording lag. Het gegeven dat Frisia oude dossiers vernietigt is niet onlogisch, omdat deze marktgegevens snel verouderen en daarmee weinig nut meer hebben voor een professioneel advies. Er is wel het een en ander veranderd op de woningmarkt in de afgelopen 15 jaar en het is de vraag wat uitkomsten van zo lang geleden nog zeggen over de huidige vraag naar bloot eigendom. Wat thans de uitkomst zou zijn van een dergelijk ‘stated preference’ onderzoek is onbekend.

Bekend is overigens dat Stated Preference onderzoek (mensen vragen wat ze ergens voor over hebben) niet altijd betrouwbaar is. Bijvoorbeeld wanneer mensen zeggen dat ze x euro extra over hebben voor biologisch vlees in de supermarkt, betekent dit nog niet dat zij dit ook zullen kopen wanneer dit voor deze extra prijs in de supermarkt ligt. Kenmerkend is ook dat de wijze van vraagstelling relevant is. Bekend is bijvoorbeeld dat de ‘willingness to accept’ (met hoeveel geld wilt u gecompenseerd worden als die recreatieplas verdwijnt) vaak veel (bijvoorbeeld een factor 4) hoger is, dan de ‘willingness to pay’ (hoeveel bent u bereid te betalen als daar een recreatieplas komt). In het geval van het eigendomsrecht kan bijvoorbeeld de vraag anders uitvallen wanneer wordt gevraagd of men een extra netto maandlast van € 4,- over heeft voor eigendom, of dat men € 1.500,- extra wil betalen. Terwijl dit toch ongeveer op hetzelfde neerkomt.

Naast bovenstaande gegevens is bekend dat thans een $\frac{1}{4}$ van de bewoners die een aanbod krijgt, kiest voor afkoop van de canonverplichting en dat $\frac{3}{4}$ kiest voor periodieke betaling. De ‘gevoelswaarde’ van het in een keer af zijn van betalingen aan de

gemeente is hier derhalve niet groter dan de onder de condities van de gemeente periodiek betalen van dit recht. Zoals bij alle marktgegevens, is de verwachting dat deze gegevens zullen fluctueren.

Kortom, over de vraagcurve is veel onbekend en zijn er ook weinig mogelijkheden, anders dan als reflectie op echte markttransacties, betrouwbare informatie te verzamelen.

3.3 Gegevens aanbodcurve: gemeentelijk beleid

Wat betreft de aanbodcurve is dat ook het geval. Bloot eigendom wordt natuurlijk in de Haagse markt wel verkocht door particulieren als onderdeel van het volle eigendom (zie hiervoor 3.1), maar het aantal geanalyseerde vergelijkbare transacties is beperkt.

Wanneer we het hier echter gaan hebben over bloot eigendom als apart recht, dan is er slechts één potentiële aanbieder: de gemeente Den Haag en het beleid volgens welke deze gaat aanbieden – de keuze die daarin gemaakt gaan worden – is zich momenteel aan het vormen. Wanneer de gemeente Den Haag af zou willen van dit bloot eigendom en zou willen dat vrijwel iedereen overstapt, dan zal deze een veel lagere prijs moeten vragen (waarbij veel partijen zullen zeggen: “ik had hier beduidend meer voor over”), dan wanneer de gemeente aan een select groepje kopers die dat echt willen de gelegenheid geeft om dit eigendomsrecht te kopen. Op grond van een hier te maken politieke afweging door de gemeente Den Haag, zal de gemeente een eigen afweging moeten maken.

Op grond van de beleidsdocumenten die thans beschikbaar zijn, kan hierover het volgende worden opgemerkt.

1. De gemeente Den Haag hecht aan het blijven inzetten van het instrument erfpacht. In een belangrijk aantal wijken, waar herstructurering of herontwikkeling aan de orde is of komt, voor bedrijventerreinen, etc. (zie hiervoor de raadsmededeling van 4 juli 2006) wordt de keuze niet mogelijk.
2. Voor andere locaties is besloten dat de keuze mogelijk wordt gemaakt.

Op grond hiervan concluderen wij dat de gemeente niet aan prijsdumping wil gaan doen. Het doel is niet de prijs dusdanig laag vast te stellen dat 95% overstapt. Voor een groot aantal mensen zal de extra prijs die de gemeente zal vragen derhalve te hoog zijn, omdat zij bijvoorbeeld de gevoelswaarde van eigendom niet zo hoog waarderen als anderen. Het gaat om het vaststellen van een reële waarde, waardoor de keuze in principe mogelijk wordt gemaakt.

Het is nu zo dat $\frac{3}{4}$ van de houders van het erfpachtrecht kiest voor periodieke betaling en niet voor afkoop van de canonverplichting. Wanneer ervan wordt uitgegaan dat het niet het doel van de gemeente is om de prijs dusdanig laag vast te stellen dat deze mensen van periodiek betalen, naar betalen ineens (met hypotheek te financieren) zullen stappen, dan gaat het slechts over een evenwicht tussen de mensen die canon afkopen en eigendom; dan zal het gaan om een verhouding $\frac{3}{4}$ periodiek, $\frac{1}{8}$ afkoop canon en $\frac{1}{8}$ eigendom. Dit vraagt om een andere prijs dan wanneer het onderliggend doel is 50% erfpacht en 50% eigendom. Andersom kan het ook: er zijn

mensen die niet willen kopen op erfpacht. Wanneer de gemeente als beleid wil voeren dat slechts deze specifieke, exclusieve, groep in de gelegenheid wordt gesteld om eigendom te verwerven, maar dan wel moeten betalen voor dit extraatje (de verhouding is dan misschien 98%-2%), dan kan een veel hogere prijs worden vastgesteld. Het maximum van deze prijs wordt wel weer bepaald door het alternatief: het kopen van een woning op eigen grond elders.

Wanneer de gemeente een bepaald doel vaststelt, kan zij de uitkomsten hierop evalueren.

Op grond van de beperkte beschikbare informatie, kunnen wij hier globaal aangeven dat wij verwachten dat bij een prijs van ca 5% van de afkoopsom van de canon de verhouding 50-50 tot de mogelijkheid behoort en bij 5% van de nieuwbouwgrondwaarde, dus $1/11$ ($\approx 9,09\%$) van de canon die is vastgesteld op 55% van de nieuwbouwwaarde (zie verderop), de verdeling meer in de richting van de 50% van de partijen die nu afkoopt zal liggen. Garanties hieromtrent kunnen we niet geven.

Voor een verdere onderbouwing zijn onvoldoende gegevens beschikbaar. In al deze gevallen gaat het om verdelingen op momenten dat de transactiekosten lager zijn. Dat wil zeggen bij conversie van tijdelijke contracten naar eeuwigdurend (of eigendom) of bij aankoop van een woning, waarbij dan tegelijkertijd bij de notaris de akte van overdracht van het eigendom passeert en er in een keer een hypotheek op het volle eigendom kan worden gevestigd. Het aantal spontane omzettingen, waarbij burgers op eigen verzoek tussendoor om omzetting vragen zal, zo leert ook de ervaring met huidige mogelijkheden voor conversie, waarschijnlijk beduidend kleiner zijn.

4 Mogelijke invulling van de waardering

Uitgangspunt van de gemeente is dat partijen een keuzemogelijkheid krijgen en dat de hierbij behorende prijs reëel is. Het is niet het doel de prijs zodanig laag vast te stellen dat alle erfpachters overgaan op eigendom; het is ook niet het doel de prijs dusdanig hoog vast te stellen dat niemand over gaat. Gegeven de transactiekosten zullen er verschillende momenten zijn waarop overstap aantrekkelijk zal zijn dan op andere momenten. Dit is een gegeven. Per situatie zullen nu enkele mogelijkheden worden geschetst. Dit vormt een eerste aanzet. Hierbij is uitgegaan van volle eigendom zonder kwalitatieve of andere beperkingen. Alvorens wordt ingegaan op de uitwerking wordt stil gestaan bij appartementen versus eengezinswoningen.

4.1 Appartementen versus eengezinswoningen

Een belangrijk deel van de Haagse eigen woningen, bestaat uit appartementen. In relatie tot de mogelijkheden van volume-uitbreiding en functieverandering, kan het beeld opkomen dat appartementen wellicht anders behandeld dienen te worden dan eengezinswoningen, omdat appartementen mogelijk minder mogelijkheden hebben tot uitbreiding of functieverandering. Wanneer gekozen wordt voor omzetting van het recht voor het gehele perceel, dan is dit echter niet juist. Voor een geheel perceel, geldt dat er in beginsel dezelfde mogelijkheden zijn voor het geheel als voor een eengezinswoning. De wijze waarop deze mogelijkheden zijn verdeeld over de houders van een appartementsrecht kunnen verschillen. Bij benedenbovenwoning heeft bijvoorbeeld de houder van het appartementsrecht op de bovenwoning veelal ook het recht op een dakopbouw. Bij andere appartementsgebouwen is het denkbaar dat dit anders is. Hetzelfde kan gelden voor functieverandering in bijvoorbeeld de plint van het gebouw.

Daar waar er wordt gekozen voor omzetting van het recht op het gehele perceel, kan de waardering gelijk zijn als bij grondgebonden woningen.

In hoofdstuk 5 wordt er echter nog gesproken over de mogelijkheid om, zoals in Vlaarding en Rotterdam, individuele houders van een appartementsrecht op erfpacht de mogelijkheid te geven om blooteigendom te verwerven als appartementsrecht. Ten behoeve van de waardering geldt dat hier vanuit wordt gegaan dat deze juridisch lastige constructie slechts als overgangssituatie wordt gezien en dat het uiteindelijke perspectief volledige omzetting is. Daarbij dient het derhalve voor de minderheid aan mensen die geen blooteigendom willen verwerven aantrekkelijk zijn (bijvoorbeeld voor een nieuwe koper, nadat de eerste koper verkoopt) om dit recht nog extra te verwerven. Het lijkt echter anderszins niet wenselijk wanneer een constructie wordt gekozen waarin dwarsliggen wordt beloond.

Puur vanuit marktwaarde gerelateerd zal een niet vermengd appartementsrecht en bloot-eigendom naar verwachting minder waard zijn dan een appartementsrecht in eigendom. Het ligt echter niet voor de hand daarom een korting toe te passen, omdat na conversie van alle partijen het eindbeeld van een appartementsrecht in eigendom kan worden verkregen.

Om tot een dergelijke constructie over te gaan dient er een splitsingsakte gemaakt te worden. Het ligt voor de hand deze kosten volledig ter laten drukken op de houders van een erfpachtrecht die een appartementsrecht in blooteigendom wensen te verwerven. Deze extra kosten zijn verbonden aan het gegeven dat bepaalde houders van een erfpachtrecht niet willen wachten totdat iedereen eigendom wil verwerven, maar reeds eerder de stap willen maken. Wat betreft de kosten van bloot eigendom, zijn er twee opties:

1. Een houder van een appartementsrecht met een aandeel van bijvoorbeeld 3% betaalt 3% van het bedrag wanneer er sprake zou zijn van omzetting van het blooteigendom ineens.
2. De gemeente kiest ervoor deze constructie te ontmoedigen door altijd de volledige prijs te vragen en deze te verdelen over de tot omzetting bereid zijnde erfpachters. Dus bijvoorbeeld wanneer 90 % de overstap wil maken dan betaalt iemand met een aandeel van 3%: $3,33\% (= 3\% \cdot 100/90)$. Latere overstappers betalen dan een prijs gerelateerd aan de waarde van een dan actuele vergelijkbare nieuwbouwkavel.

In het tweede geval zit er dus een drempel op splitsing en een stimulans voor houders van appartementsrechten om gezamenlijk eruit te komen. De kosten voor het eens worden zijn namelijk altijd lager (te weten de splitsingsakte) dan voor het doorgaan met een meerderheid. Elke extra rechthebbende die meedoet verlaagt het extra bedrag dat de anderen moeten betalen. Het uitwerken van de waardering van een dergelijke constructie ten opzichte van de waardering van reguliere conversie heeft derhalve vooral ook te maken met het beleid dat de gemeente Den Haag kiest om in relatie tot een dergelijke constructie te voeren.

4.2 Waardering reguliere omzetting van tijdelijke (of voortdurende) rechten via eeuwigdurend recht volgens voorwaarden 1986 naar eigendom

De gedachte is dat wanneer partijen een voorstel krijgen om hun rechten om te zetten naar eeuwigdurend recht van erfpacht er naast de opties periodieke canon en afkoop ineens, het voorstel komt voor overdacht van de volle eigendom.

Hierbij wordt ervan uitgegaan dat het gaat om minimaal 20 jaar oude bebouwing en dat in de regel er thans een regime bestaat dat uitbreidingen tot 50 m² vrij zijn van de betaling van suppletie.

Niet gewijzigd wordt de wijze waarop de erfpachtcanon wordt berekend. Een taxateur bepaalt de nieuwwaarde van de grond en op grond van waardedrukkend effect van bestaande opstallen wordt een canon voorgelegd op basis van 55% van deze nieuwwaarde. Ten behoeve van het aanbod voor eigendom wordt deze taxateur gevraagd of er op het perceel dusdanige aspecten aan de orde zijn dat er waardeverhogend effecten zijn van functieverandering of volume-uitbreiding. In de instructie zal duidelijk moeten zijn dat het hierbij niet gaat om een reguliere dakopbouw of serre, ook functieveranderingen met een gering waardeverschil zullen hierbuiten dienen te vallen. Een voorbeeld van het laatste betreft de verandering van kantoor naar woning of vice versa binnen een bestaand pand. Uit de ronde langs taxateurs bleek dat hier veelal geen waardeverschillen zijn. Kortom, in de regel zullen dergelijke waardeverhogende aspecten niet aan de orde zijn. Dan kan op grond van dit rapport volgens

een vast percentage van de nieuwbouwwaarde de afkoopsom voor eigendom worden bepaald.

Hierboven is aangegeven dat afhankelijk van de doelstellingen omtrent het gebruik van deze mogelijkheid de canon moet worden bepaald. Genomen is daarbij een range tussen 5% van de afkoop van de canonverplichting en 5% van de grondwaarde van een vergelijkbare nieuwbouwkavel. Wanneer voor het laatste bedrag wordt gekozen, dan zullen naar verwachting mensen die thans kiezen voor periodieke betaling van de canon zich hier veelal niet door laten verleiden om het eigendom te verwerven; voor mensen die nu de erfpacht afkopen zal toch een groter aantal mensen dit wel doen.

In dit geval betekent dit dat bijvoorbeeld de grondwaarde (vergelijkbare nieuwbouwkavel) wordt vastgesteld op € 40.000. De afkoop van de erfpacht is dan 55% hiervan is € 22.000. Periodieke betaling met de rente van 2006 (3,8%) is € 836 per jaar. Eigendom (bij 60%) zou dan € 24.000,- zijn. De extra netto maandlasten van eigendom boven afkoop erfpacht zijn zo een paar euro per maand.

Voor een beperkt aantal gevallen zal de taxateur vaststellen dat er dusdanig waardeverhogende factoren zijn verbonden in relatie tot volume-uitbreiding en functieverandering, dat deze meerwaarde een aparte taxatie verdient. Dat situaties waar dit aan de orde is apart worden getaxeerd is van belang voor het EU-recht op het gebied van staatssteun. Eigendom die onder de marktwaarde aan een onderneming wordt verkocht kan staatssteun zijn. Wanneer een onafhankelijke taxateur de waarde in beeld heeft gebracht en de grond volgens deze waarde is verkocht, gaat de Europese Commissie er volgens de Mededeling 97/C209/3 van de Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van grond en gebouwen door openbare instanties echter vanuit dat er geen staatssteun is².

Mogelijk is dat de taxateur altijd, wanneer dit het geval is, de taxatie uitvoert van deze extra waarde, anderzijds is het ook mogelijk dat de taxateur dit alleen signaleert en pas op verzoek een verder onderzoek doet. Wanneer de beoogde houder van het recht van erfpacht geen interesse heeft in het eigendomsrecht wanneer er extra kosten bij komen, dan is het mogelijk niet functioneel dit onderzoek uit te voeren.

Voor de taxateur zal in zo een geval het bestemmingsplan slechts een van de bronnen zijn. Veelvuldig komt het immers voor dat een locatie volgens het bestemmingsplan nog de oude functie heeft, maar dat de markt in vastgoedwaardes al anticipeert op toekomstige veranderingen daarvan. Een bestemmingsplan kijkt immers maar 10 jaar vooruit en wanneer een dergelijk plan 5 jaar oud is, dan is de nog komende termijn nog korter. Het meest bekende voorbeeld is natuurlijk agrarische grond waarvan de markt verwacht dat er een nieuwbouwwijk komt. Relevanter is dat ook binnenstedelijk dit soort aspecten een rol kunnen spelen. Later kan de gemeente niet stellen; ik heb de grond voor een lage prijs verkocht, dus ik verander het bestemmingsplan hier niet en doe dat op een plek waar ik het bloot eigendom nog wel heb.

² Ministerie VROM (2005) Handreiking Grondtransacties en Staatssteun met achtergrondinformatie over het Europese kader. Zie <http://www.europadecentraal.nl>

4.3 Bestaande eeuwigdurend recht voor woningen ouder dan 20 jaar

Wanneer in het verleden transformatie heeft plaatsgevonden naar een eeuwigdurend recht van erfpacht, en de erfpachter wenst in aanmerking te komen voor eigendom, dan zal het waardeverschil vergelijkbaar zijn als in paragraaf 4.2 is beschreven. Er is toen uitgegaan van 55% van de grondwaarde van een vergelijkbare nieuwbouwkavel voor afkoop eeuwigdurend recht van erfpacht en 60% voor eigendom. De te betalen prijs zou dan (wanneer er geen sprake is van majeure waardeverhogende factoren verbonden met volume of functieverandering) overeenkomen met 5% van de actuele prijs van een vergelijkbare nieuwbouwkavel. Het ligt hier in de rede om de actuele waarde van een vergelijkbare nieuwbouwkavel als ijkpunt te hanteren en niet de waarde van tijdens de heruitgifte. Immers de erfpachter heeft geen recht op de waardestijging van rechten die niet bij het erfpachtrecht behoren. De vraag is dan hoe wordt dit vastgesteld? Aangezien er, anders dan bij 4.2 geen sprake is van toch al een taxatie zijn de transactiekosten hoger. Gegeven het geringe aandeel in de waarde (slechts 5%) is de relatieve prijs van de taxatie op het te betalen bedrag groter. Het ligt daarom voor de hand relatief recente taxaties te indiceren (bijvoorbeeld door het jaarlijks vaststellen van de index door het College van B en W) en pas bij oudere taxaties over te gaan tot het opnieuw taxeren. Wat betreft de inschatting van bijzondere waardevermeerderende factoren, is het waarschijnlijk verstandig dat (tenzij er recent een dergelijke uitspraak door een taxateur is gedaan) de gemeente bekijkt of dit mogelijk het geval zou kunnen zijn (een ruimere maatstaf dan of die er daadwerkelijk zijn). Wanneer potentieel een dergelijke hogere waarde er is, zal een taxateur daadwerkelijk een inschatting hiervan dienen te maken.

4.4 Nieuwbouw op eeuwigdurend recht en woningen minder dan 20 jaar oud

Belangrijk verschil tussen deze situatie en de andere situaties is dat hier eerder suppletie ten behoeve van uitbreidingen betaald dient te worden. Het is voor de betrokkene een beetje wrang wanneer een buurman voor verkrijging van het eigendomsrecht voor een vergelijkbare woning in 2007 minder moet betalen, dan dat wat deze betrokkene zelf in 2005 heeft betaald als suppletie voor een dakopbouw (en die nog steeds een recht van erfpacht heeft). Het lijkt daarom gepast de suppletie die behoort bij de maximaal stedenbouwkundig verantwoorde uitbreiding (dit kan nog niet in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt zijn) iets naar boven afgerond voor de overige waardebepalende factoren van eigendom te vragen voor een dergelijke overdracht. Het minimum is echter de gehanteerde bijdrage in het bovenstaande (5% over de actuele nieuwbouwwaarde).

Alternatief is om deze woningen gelijk te behandelen met de anderen. Dat betekent dat het verschil dat thans bestaat tussen 20 jaar of jonger niet wordt vertaald in beleid.

5 Enkele bijzondere aspecten met betrekking tot de conversie van appartementsrechten.

Afgezien van de waarderingsaspecten van de blooteigendom verbonden aan in appartementsrechten gesplitste panden, bestaan er met betrekking tot de voor die panden gewenste conversie van erfpacht naar eigendom vanuit juridisch opzicht toch wel enige problemen. Hieronder wordt daarop kort ingegaan.

De gemeente kan de beëindiging van de erfpacht vorm geven door de blooteigendom van het gehele pand aan de gezamenlijke appartementserfpachters over te dragen. In dat geval mag ervan worden uitgegaan dat de erfpacht door vermenging te niet gaat. De blooteigendom en het volledige recht van erfpacht komen immers in handen van dezelfde personen. Wel is dan sprake van gezamenlijk ongesplitst eigendom. Om vervolgens appartementsrechten in volle eigendom te verwerven moet er opnieuw in appartementsrechten worden gesplitst.

Ook is conversie in volle eigendom van een pand mogelijk doordat de gezamenlijke appartementserfpachters een overeenkomst van afstand met de gemeente sluiten waarbij de erfpacht wordt beëindigd en de volle eigendom aan hen wordt overgedragen. Er moet ook dan echter een nieuwe akte van splitsing worden gemaakt om appartementsrechten in volle eigendom te verwerven. Beide mogelijkheden zijn juridisch gelijkwaardig.

Van belang is hierbij nog op te merken dat de vermenging van de blooteigendom en de gesplitste erfpacht niet ten voordele of ten nadele strekt van beperkte rechten (zoals een hypotheekrecht) die op de gesplitste erfpacht waren gevestigd. Meestal wordt echter de vestiging van een nieuw hypotheekrecht op de nieuw gesplitste appartementsrechten in volle eigendom door de hypotheekhouder vereist.

Het zal duidelijk zijn dat deze twee normale vormen eensgezindheid van de appartementserfpachters veronderstellen en ook nogal wat juridische handelingen met zich meebrengen. Het kostenaspect moet daarbij niet uit het oog worden verloren.

Om het conversieproces evenals voor eigenwoningen ten aanzien van appartementserfpachters sneller voortgang te laten vinden is daarom al in de jaren negentig een aantal bijzondere constructies bedacht (Zie Asser-Mijnssen-Van Dam- Van Velten 2002, nr 384) De belangrijkste vindt thans in ieder geval toepassing in de gemeenten Rotterdam en Vlaardingen. Deze constructie gaat ervan uit dat de gemeente de blooteigendom van gesplitste erfpachtpanden in appartementsrechten splitst op dezelfde grondslag en met corresponderende nummering als bij de (hoofd)splitsing van de erfpacht. De constructie veronderstelt derhalve het bestaan van twee complementaire appartementensplitsingen betreffende hetzelfde complex of pand. De gemeente biedt dan vervolgens het corresponderende appartementsrecht in blooteigendom aan iedere appartementserfpachter aan. De bedenkers van deze constructie zijn er daarbij vanuit gegaan dat bij verwerving van een blooteigendom-appartementsrecht door de appartementserfpachter het gesplitste erfpachtrecht voor dat deel door vermenging te niet zou gaan en de beide appartementsrechten van rechtswege fuseren tot één appartementsrecht in volle eigendom.

Of dit laatste ook het geval zal zijn is nog maar de vraag. Vastgesteld moet echter worden dat naar huidig recht ingevolge art. 5:114 lid 3 BW een splitsing van blooteigendom op zich bestaanbaar is (Zie P.G Boek 5 VW blz 388 ev en Asser cs nr. 457),

waarbij men juist het oog heeft gehad op complexen met een naderend einde van een opstal of erfpachtrecht. Niettemin kunnen tegen de constructie en de beoogde vermenging van de appartementsrechten verschillende bezwaren worden ingebracht.

In de eerste plaats is consequentie daarvan dat men in hetzelfde complex of pand appartementsrechten in erfpacht, blooteigendom en volle eigendom kan aantreffen. Dit betekent ook dat het erfpachtrecht zich nog maar voor een deel (welk deel?) over het pand zou uitstrekken. Een en ander komt de helderheid van appartementensplitsingen – die toch al ingewikkeld plegen te zijn – niet ten goede.

In tweede plaats lijkt de wettelijke regeling van vermenging (art. 3:81 lid 2 sub e Burgerlijk Wetboek) alleen van toepassing voor beperkte rechten en niet ook voor appartementsrechten. Een appartementsrecht wordt veel meer als een eigenstandig recht gezien. (zie ook Asser cs nr 348) In het onderhavige geval is er geen sprake van ‘vrije’ eigendom en erfpacht waarop art. 3.81 lid 2 sub e BW het oog heeft, maar van door het appartementsrecht ‘ingesnoerde’ eigendom en erfpacht. Ook verwerving van twee ‘gewone’ appartementsrechten in een splitsing leidt naar huidig recht niet van rechtswege tot èèn appartementsrecht. (Asser cs 345). De gewenste vermenging van de twee appartementsrechten vindt derhalve waarschijnlijk niet plaats

Hoewel het Kadaster de inschrijving van de splitsing van de blooteigendom in de Openbare Registers accepteert gaat zij er - blijkens de voor dit soortgevallen vereiste bijwerking van de Kadastrale Registratie - eveneens van uit dat geen vermenging van de gesplitste blooteigendom en erfpacht voor de individuele rechthebbende plaatsvindt. Bij de naam van de rechthebbende in de kadastrale registratie komt te staan: ‘tevens appartementsrecht in eigendom na belasting met erfpacht’. (Zie JBN 2004, nr 64)

In dit kader wordt vaak naar voren gebracht dat de bedenkers van deze bijzondere constructie vooral het oog hebben gehad op gesplitste erfpacht voor bepaalde tijd, zoals bijvoorbeeld in Rotterdam het geval is. Bij het einde van de erfpacht na verloop van de bepaalde tijd groeit de gesplitste blote eigendom dan in elk geval uit tot volledige eigendom in appartementrecht (als de appartementserfpachter tenminste de blote eigendom heeft verworven) en worden eventuele gebreken in de constructie uiteindelijk geheeld. Niettemin heeft de constructie ook in Rotterdam tot vragen geleid en is in verband hiermee een nader advies uitgebracht door Houthoff Buruma aan de Raadcommissie. Ook dit advies durft de conclusie dat vermenging ten aanzien van de afzonderlijke appartementsrechten in erfpacht en blooteigendom plaats vindt niet aan.

Hoe dit echter ook zij, niet te ontkennen valt dat bij gebruik van deze constructie voor de conversie van erfpacht naar eigendom, voor gesplitste panden er geen eensgezindheid van de appartementserfpachters nodig is. Ook in panden waar meer of minder appartementserfpachters niet willen converteren naar eigendom, kunnen de overige appartementserfpachters zich na verwerving van de blote eigendom behorend bij hun appartement gedragen als ware zij eigenaar, in ieder geval in financiële zin. Een hypotheekrecht kan intussen tevens op het blooteigendom-appartementsrecht worden gevestigd

Wel is de consequentie dat de gemeente voor onbepaalde tijd deelneemt in de splitsing van de blooteigendom van de betreffende panden en complexen. Sterker nog, de gemeente zal het initiatief tot zo’n splitsing moeten nemen. Voor de gemeente heeft deze constructie het voordeel dat het proces van conversie in economisch-financiële zin niet wordt opgehouden door niet bereidwillige appartementserfpachters. Omdat de gesplitste erfpacht blijft bestaan verandert er wat betreft de handhaving, ook in financiële zin, voor de gemeente niets; de VVE van de gesplitste erfpacht blijft ook

het primaire aanspreekpunt voor de gemeente. Wel kan de constructie beperkte administratieve lasten met zich meebrengen.

Pas op het moment dat alle appartementserfpachters de bloot eigendom hebben verworven, kunnen zij een gezamenlijk besluit tot beëindiging van de erfpacht nemen, waardoor voor allen het blooteigendom-appartementsrecht aangroeit tot volledige eigendom-appartementsrecht en ieder zich dus met recht eigenaar kan noemen van een appartementrecht. Eventuele gebreken aan deze constructie kunnen dus uiteindelijk op deze wijze worden geheeld. Om tegen derden te werken dient een dergelijk besluit (tot wijziging van de eeuwigdurende erfpacht en beëindiging van die erfpacht) wel te worden ingeschreven in de Openbare Registers bij het Kadaster. Bij beëindiging van de erfpacht strekken intussen op de blooteigendom- appartementrechten gevestigde hypotheeken zich uit tot de volle eigendom van het appartementsrecht. De termijn waarop een besluit tot beëindiging kan worden genomen en dus ook de termijn waarop de gemeente deel moet nemen in dergelijke splitsingen is echter – anders dan in Rotterdam - vanwege het eeuwigdurende karakter van de Haagse erfpacht niet te voorspellen.

Tot welke mogelijke invulling van het conversie beleid in de gemeente Den Haag leidt dit nu?

Ons inziens zou in deze onderscheid moeten worden gemaakt tussen kleine splitsingen van bijvoorbeeld maximaal 5 appartementsrechten en de grotere splitsingen. Voor de kleine splitsingen zou de normale juridische conversie moeten worden gevolgd. Voor de grotere splitsingen zou, indien na een aanbod gedurende een bepaalde termijn de normale conversie niet haalbaar blijkt, de constructie van de gesplitste blooteigendom kunnen worden overwogen. Denkbaar is hierbij een drempel te hanteren aangaande het aandeel (bijvoorbeeld 80%) van de appartementsrechten dat participeert in deze constructie.

Dit voorstel kan als volgt worden gemotiveerd. Ons inziens moet bij conversie als uitgangspunt aangestuurd worden op de meest heldere juridische constructie ook voor panden die in appartementsrechten zijn gesplitst.: t.w. de verkrijging van appartementsrechten in volle eigendom. Voor de kleinere splitsingen geldt in het algemeen dat overeenstemming over de conversie tussen de appartementserfpachters door de kleine aantallen in de meeste gevallen haalbaar lijkt. Daarnaast is ook van belang dat kwetsbare groepen – veel gesplitste panden met slapende VVE 's bevinden zich in slechtere buurten – niet worden opgezadeld met ingewikkelde juridische constructies. Voor grotere splitsingen geldt in het algemeen dat het beheer ook op een meer professionele manier is georganiseerd. Voor dergelijke panden is het een voordeel dat bij gebreke van overeenstemming tussen de appartementserfpachters door verwerving van een appartementsrecht in blooteigendom toch mee kan worden gedaan met de conversie. Het professionele beheer biedt daarbij een zekere garantie voor een goede voorlichting naar bewoners en verdere afwikkeling – ook op termijn - van de benodigde rechtshandelingen.

Deze mogelijk invulling wordt voorgesteld op grond van juridische overwegingen. Kostenaspecten kunnen deze voorkeur doorkruisen. Onderzocht zal moeten worden in hoeverre het kostenaspect geminimaliseerd kan worden door afspraken met het notariaat en standaardisatie van akten van vooral – maar niet uitsluitend - de appartementensplitsingen.

6 Samenvattende beantwoording van de onderzoeksvragen

Op grond van de rapportage kunnen de onderzoeksvragen als volgt samenvattend worden beantwoord.

Onderzoeksvragen

- Is er een verschil in grondwaarde tussen een eeuwigdurend recht van erfpacht en vol eigendom?
- Zo ja, waar bestaat dit waardeverschil dan uit?
- Zo ja, hoe kan in de Haagse praktijk dit waardeverschil (tussen het eeuwigdurend recht van erfpacht en eigendom) worden vastgesteld?

Uit hoofdstuk 2 bleek dat er een waardeverschil is en dat dit bestaat uit de volgende aspecten.

In relatie tot de mogelijkheden van het recht gaat het om het recht tot volume-uitbreiding en functieverandering van de grond zonder dat er sprake is van een canonverhoging. Het gaat om het vervallen van tal van overige voorwaarden en het gaat, zeker niet onbelangrijk, om de gevoelswaarde van eigendom in verhouding tot die van een eeuwigdurend recht van erfpacht. Wanneer de gemeente ervoor kiest om via kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen de mogelijkheid van eigendom dusdanig te beperken dat de mogelijkheden worden benaderd die thans er bij het eeuwigdurend recht van erfpacht zijn, dan is de gevoelswaarde het belangrijkste overblijvende waardeverschil.

Los van de inhoud van het recht, kent erfpacht de mogelijkheid om te kiezen tussen afkoop van de canonverplichting en betaling van een periodieke canon. Thans geven veel erfpachters de voorkeur voor een periodieke canon. De mogelijkheid vervalt bij eigendom en wanneer je aanneemt dat mensen die voor periodieke betaling kiezen dit doen, omdat zij dit hoger waarderen dan betaling ineens, gaat deze waarde verloren als zij kiezen voor eigendom. Ook gaat de keuzemogelijkheid tussen verschillende vormen zelf verloren. Flexibiliteit heeft in de huidige dynamische wereld een waarde en ook deze flexibiliteit is binnen de Haagse context alleen aanwezig bij erfpacht (en voor als bij periodieke betaling).

Voor de vaststelling van het waardeverschil in algemene zin, zijn thans weinig gegevens. Uit de analyse van een achttal transacties in de Meloestraat, de ronde langs vastgoeddeskundigen en analyse van materiaal komt naar voren dat er wel degelijk een verschil in waarde is. Verwacht mag worden dat het animo om gebruik te maken van de mogelijkheid voor de verwerving van het eigendomsrecht afhankelijk is van de prijs die de gemeente biedt.

Verwacht wordt dat wanneer de gemeente een prijs wil hanteren waardoor circa de helft van de erfpachters die anders zouden kiezen voor afkoop van de canonverplichting overstappen op eigendom, het waardeverschil tussen de afkoop van de erfpacht-canon en eigendom circa 5% van de grondwaarde van een actuele vergelijkbare

nieuwbouwkavel. Erfpachters die van de gemeente een aanbod krijgen voor een eeuwigdurend recht van erfpacht dienen thans 55% te betalen van de waarde van een vergelijkbare nieuwbouwkavel. Voor eigendom zou de prijs 60% zijn. In de praktijk kiezen, onder de huidige condities en met de huidige woningtypen, slechts $\frac{1}{4}$ voor afkoop van de canonverplichting. Met andere woorden, $\frac{3}{4}$ geeft de voorkeur aan periodieke canonbetaling en deze wijze van betaling vertegenwoordigt daarmee een bepaalde waarde. De waarde van blooteigendom min deze waarde bij periodieke betaling is lager dan de waarde van blooteigendom bij afkoop. Dit zou bijvoorbeeld 5% van de afkoopsom of 2,75% van een vergelijkbare nieuwbouwkavel kunnen zijn. Bij een dergelijke lagere prijs zal een groter deel van de erfpachters die een aanbod krijgen overstappen naar eigendom. Er ontbreken actuele gegevens om te komen tot een meer verfijnde schatting van de waarde. Het is daarom verstandig het prijsbeleid te evalueren en zonodig te herijken op grond van nieuwere gegevens.

In het rapport is aangegeven dat wanneer wordt verwacht dat er sprake is van een bijzondere potentie van een locatie (bijvoorbeeld vanwege een door de markt voorziene functieverandering of volume-uitbreidingen) waardoor de waarde van eigendom beduidend uitstijgt boven het recht van erfpacht, er een aparte taxatie van deze waarde kan plaatsvinden. Op deze wijze kan ook worden voorkomen dat een onderneming hiervan (direct of indirect) kan profiteren. Dit is van belang met het oog op het voorkomen van staatssteun naar Europees recht.

De vorm waarop de aanbiedingen gestalte zullen krijgen zal af kunnen hangen van de situatie. Een en ander is in hoofdstuk 4 uitgewerkt.

Wat betreft de conversie van appartementsrechten is in hoofdstuk 5 aangegeven dat de reguliere juridische conversie, waarmee alle houders van appartementsrechten moeten instemmen, vanuit juridisch oogpunt de voorkeur verdient. Alleen bij grotere panden met meer appartementsrechten, waarbij ook een adequaat management van de VVE aanwezig is, kan worden overwogen om te komen tot de complexe juridische constructie waarbij blooteigendom in appartementsrechten wordt gesplitst. Deze maakt individuele deelname aan een conversieprogramma mogelijk, waarbij het te verwerven recht minder zekerheid biedt dan het recht dat bij reguliere conversie kan worden verkregen.

Bijlage A Ervaringen andere gemeenten

Inleiding

Een aantal andere gemeenten in Nederland heeft ervaring met het omzetten van erfpacht in eigendom. In het kader van het onderzoek is in twee gemeenten onderzocht hoe er om is gegaan met die conversie.

De vragen waarop een antwoord is gezocht, zijn:

- Is er een waardeverschil tussen eeuwigdurend afkoopbare erfpacht en volle eigendom? Wat vertaalt zich in die waarde / waar bestaat dat waardeverschil uit? Hierbij vormen uitgiftevoorwaarden en beperkingen van de verkregen rechten en de waardering hiervan belangrijke aandachtspunten.
- Hoe organiseer je de conversie van erfpacht naar eigendom, en dan vooral het vaststellen van de prijs/waarde? Het gaat hierbij om zaken als: op welke wijze spelen taxaties een rol en op welke wijze worden marktgegevens gehanteerd bij waardebeoordeling?

De gemeenten die onderzocht zijn, zijn Schiedam en Vlaardingen. De keuze is op deze gemeenten gevallen, omdat ze verschillende manieren hanteren om erfpacht om te zetten naar eigendom, maar wel een vergelijkbare markt hebben.

In de volgende twee paragrafen wordt nader ingegaan op de aanpak van de conversie in beide gemeenten. Verder is ook kort gekeken naar de systemen in een aantal andere gemeenten. Deze gemeenten worden in één paragraaf behandeld.

Conversie erfpacht-eigendom in Schiedam

Inleiding

In Schiedam bestaat een systeem van tijdelijke erfpacht. De grond is uitgegeven voor perioden van 50, 60, 75 of 99 jaar. In mei 2003 hebben B&W van de gemeente Schiedam besloten het stelsel van gronduitgifte te moderniseren. Die modernisering heeft zowel betrekking op het invoeren van een andere vorm van gronduitgifte als op het verbeteren van het huidige gronduitgiftesysteem en kent drie onderdelen:

- De gemeente Schiedam is vanaf 1 september 2003 naast de uitgifte in erfpacht gronden gaan uitgeven in eigendom;
- vanaf 1 januari 2004 kunnen bestaande erfpachtcontracten omgezet worden naar eigendom;
- het bestaande erfpachtstelsel zal verbeterd worden.

Modernisering erfpacht Schiedam

De gemeente Schiedam is de erfpachtregels aan het moderniseren. Naast erfpacht biedt de gemeente bewoners en bedrijven de mogelijkheid om grond te kopen. Vanaf 1 september 2003 wordt grond in eigendom uitgegeven. Erfpachters krijgen vanaf januari 2004 de mogelijkheid om de erfpacht om te zetten in eigendom. Voor deze conversie is zes jaar uitgetrokken. Bij de omzetting van erfpacht naar eigen-

dom sluit de gemeente Schiedam stadsvernieuwings- en herstructureringsgebieden uit. Om de herstructureringsplannen mogelijk te maken, krijgen de ondernemers in Mathenesse, 's-Graveland-Zuid en Spaanse Polder voorlopig niet het aanbod om het erfpachtcontract om te zetten in eigendom.

Informatie:

www.schiedam.nl/grondbeleid

Randvoorwaarden daarbij waren dat

- de financiële positie van de gemeente bij omzetting in eigendom niet mag verslechteren ten opzichte van die bij erfpacht;
- de gemeente invloed moet kunnen houden op bestemming van de grond, zulks in verband met in de toekomst door te voeren bestemmingswijzigingen;
- speculatie moet worden tegengegaan.

In 2005 is er een herijking geweest van de conversie, omdat die tot dan toe niet erg succesvol was. Volgens de gemeente was de belangrijkste reden de hoogte van de aanbiedingsprijzen en het onbegrip over hoe deze werd berekend. Per 31 maart 2005 werd de conversie gestaakt en werd een projectgroep ingericht die het doel kreeg om de conversie te verhogen van de gerealiseerde 6% naar 30%.

De conversie

Omzetting van erfpacht naar eigendom kan plaatsvinden door een aanbieding van de gemeente of op eigen verzoek. Voor de aanbieding door de gemeente is een route door de in aanmerking komende wijken in de stad uitgezet. Voor de conversie is zes jaar tijd uitgetrokken. Er zijn twee momenten waarop een eigenaar zelf een verzoek tot conversie kan indienen bij de gemeente. Het ene moment is als de erfpachter in een situatie komt waarbij hij een *aantoonbaar groot belang* heeft bij de omzetting en er nog geen aanbod van de gemeente is. Het andere moment is vanaf een jaar na aanbieding door de gemeente als daar in eerste instantie geen gebruik van is gemaakt. Kosten voor de omzetting (notariële levering, kadaster, overdrachtsbelasting) zijn voor rekening van de koper.

Bij het besluit van 13 mei 2003 waarin besloten is de gronduitgifte te moderniseren is afgesproken dat de opbrengsten van de grondverkoop uit de omzetting van erfpacht naar volle eigendom worden ondergebracht in een grondfonds (Nota Gronduitgifte deel II).

Bij de conversie naar eigendom vervallen een aantal typisch met erfpacht samenhangende bepalingen, zoals de benodigde toestemming bij verkoop of canonherziening bij splitsing in appartementsrechten. Andere rechten en verplichtingen blijven echter wel van kracht, zoals erfdienstbaarheden, onderhoudsplicht en bestemmings- en gebruiksvoorschriften.

Koopsomvaststelling

Voor de herijking

Voor de vaststelling van de koopsom bij de conversie hanteert de gemeente Schiedam het uitgangspunt dat de financiële positie van de gemeente niet mag verslechteren ten opzichte van de situatie waarin alle grond in erfpacht uitgegeven blijft. Bij de berekening van de koopsom wordt dan ook rekening gehouden met de bestaande canonverplichtingen en de grondwaarde in het vrije verkeer.

De koopsom voor het in eigendom krijgen van de grond wordt bepaald door middel van een rekenmodel. De bestaande canonverplichtingen voor de resterende periode worden uitgerekend, waarbij rekening wordt gehouden met grondwaardestijgingen. Het bedrag dat dan ontstaat, wordt contant gemaakt naar de prijspeildatum van de aanbieding. Verder wordt de grondwaarde getaxeerd en in dat model opgenomen.

Ook dit bedrag wordt van de einddatum omgerekend naar de prijspeildatum van de aanbidding.

De percentages waarmee de jaarlijkse grondwaardestijgingen worden geschat, zijn gebaseerd op het gegeven dat er op lange termijn een relatie bestaat tussen de prijzen van vastgoed en het inflatiepercentage en dat de grondwaarden iets sneller zullen stijgen dan die inflatie. Het percentage wordt bepaald op het gewogen gemiddelde van de laatste tien jaarlijkse inflatiepercentages uit de Macro Economische Verkenningen van het CPB. Dat percentage wordt met 1,1 promille verhoogd en op een decimaal afgerond.

Het rentepercentage dat gehanteerd wordt bij het contant maken van de bedragen naar de huidige prijspeildatum is vergelijkbaar met het percentage dat gehanteerd wordt bij de canonherzieningen volgens de meest actuele voorwaarden. Dit percentage is gebaseerd op het renteomslagpercentage dat binnen de gemeentefinanciën gehanteerd wordt en de percentages voor langlopende BNG-leningen.

De hierboven beschreven parameters worden jaarlijks door B&W vastgesteld. In 2004 werd het waardeestijgingspercentage vastgesteld op 2,7% en het rentepercentage op 5,5%.

De kosten van de overdracht, dus de notariskosten, kosten van het kadaster en de overdrachtsbelasting zijn voor rekening van de koper. De gemeente neemt wel de kosten voor haar rekening die gekoppeld zijn aan de gemeentelijke organisatie van de conversie, zoals de taxatiekosten en de organisatiekosten.

Na de herijking

De projectgroep die in 2005 werd ingericht, moest de conversie zien te verhogen van de gerealiseerde 6% naar 30%, onder andere door de berekeningsmethodiek te veranderen.

Uitgangspunten bij de berekening van de conversieprijs in de gemeente Schiedam zijn (Nota Herijking Conversie, p.7):

- b) De prijs dient aantrekkelijk te zijn voor de erfpachter.
- c) De prijs dient een representatie te zijn van de waarde die de bloot eigendom vertegenwoordigt, zowel voor de erfpachter als voor de gemeente.
- d) De prijs dient marktconform te zijn en passend in regionale ontwikkelingen.
- e) Het is van belang een systematiek te kiezen die recht doet aan de verscheidenheid aan erfpachtcontracten in Schiedam. Aldus kan met voldoende oog voor rechtsgelijkheid het verschil per contract tot uitdrukking worden gebracht in een verschil in prijs.
- f) De gekozen systematiek moet zo eenvoudig mogelijk zijn.
- g) Er moet sprake zijn van een logisch, objectief en consistent systeem.
- h) De methodiek dient te worden beoordeeld binnen de nauwsluitende context van de actuele financiële positie van de gemeente.

Het projectteam heeft vier benaderingen om de koopsom te bepalen bestudeerd. Het gaat om de volgende systemen (Nota Herijking Conversie, p.7):

- A. Afwikkeling van de bestaande erfpachtverhouding door afkoop door de erfpachter van zijn toekomstige betalingsverplichting(en) (Dit is het bestaande systeem).
- B. Beëindiging van de erfpachtverhouding waarbij de erfpachter een eenmalige vergoeding (koopsom) betaalt, die gebaseerd is op hetgeen verschuldigd zou zijn op het eerstvolgende betalingsmoment.
- C. Beëindiging van de erfpachtverhouding waarbij de erfpachter een eenmalige vergoeding (koopsom) betaalt en de waarde van de erfpacht wordt verrekend.

- D. Beëindiging van de erfpachtverhouding waarbij de erfpachter een eenmalige vergoeding (koopsom) betaalt met verrekening van de waarde die een reeds plaats gevonden afkoop vertegenwoordigt.

Hoe vertalen deze benaderingen zich in een koopsombepaling?

Tabel 6.1 Bij een periodieke canonbetaling betaalt de erfpachter bij de conversie:

	Systeem	A	B	C	D
Contante waarde resterende canonverplichting		X			
Contante waarde grondwaarde op einddatum		X			
Grondwaarde per peildatum			X	X	X

Tabel 6.2 Bij een afgekocht erfpachtrecht betaalt de erfpachter bij de conversie:

	Systeem	A	B	C	D
Contante waarde grondwaarde op einddatum		X			
Contante waarde grondwaarde op einddatum			X		
Grondwaarde per peildatum				X	
min waarde erfpacht resterende looptijd					
Grondwaarde per peildatum					X
min waarde nog niet gebruikte deel afkoopsom					

Bij systemen A, B en C kan rekening worden gehouden met toekomstige grondwaarde-stijgingen (v) of de grondwaarde kan gefixeerd (f) worden op een peildatum.

De projectgroep heeft de verschillende alternatieven getoetst op de in de Nota Herijking genoemde uitgangspunten. Uit die toets komt toch het gehanteerde systeem (A) als beste naar voren, alhoewel het slecht scoort op eenvoud. Systeem D wordt verder als een goede concurrent gezien.

De systemen zijn verder doorgerekend en uiteindelijk is gekozen om vast te houden aan de bestaande methodiek (A), alleen nu zonder het berekenen van grondwaarde-stijgingen (A_f). Als peildatum is gekozen 1 januari 2005. Voor het waardedrukkende effect van de bebouwing wordt nog steeds 0,8 % per jaar gerekend met een maximum van 40%. Voor het jaar 2005 is de disconteringsrente en het canonpercentage vastgesteld op 5%. Deze aanpak heeft geleid tot lagere prijzen en een begrijpelijker methode.

“De koopsom wordt berekend aan de hand van de getaxeerde grondwaarde en de inhoud van het erfpachtcontract. Alle canonbetalingen die uit het erfpachtcontract voortvloeien tezamen met de waarde van de grond op het einde van het contract worden in één keer afgerekend, waarbij deze bedragen contant gemaakt worden naar de peildatum. Bij de berekening wordt er van uitgegaan dat de grondwaarde vanaf de peildatum tot het eind van het contract gelijk blijft. Als de op deze manier berekende koopsom hoger is dan de grondwaarde, wordt als koopsom de grondwaarde aangehouden” (www.schiedam.nl).

Een willekeurig rekenvoorbeeld

- Erfpachtrecht voor 60 jaar
- halfjaarlijkse canon die om de 5 jaar wordt herzien

- Conversie/peildatum 01-01-2005.
- ingangsdatum erfpachtrecht 01-12-1982
- getaxeerde grondwaarde €49.700,00
- huidige canon (per jaar) €2.215,20
- datum eerstkomende canonherziening 01-12-2007
- rente 5%

In dit voorbeeld zijn drie fasen te onderscheiden:

- 3 jaar tot de volgende canonherziening. Over deze periode moet de huidige jaar-canon maal 3, contant gemaakt worden tegen het oude rentepercentage. In dit geval is dat € 5.943,25.
- 35 jaar van de canonherziening tot het einde van het erfpachtrecht. Over deze periode moet de resterende canonverplichting contant worden gemaakt, waarbij de canon op 01-12-2007 is vastgezet op 5% van de getaxeerde grondwaarde (€2485). Aangezien voor de berekening van de koopsom wordt aangenomen dat de grondprijs niet verandert, brengen de latere canonherzieningen geen verandering van de canon meer met zich mee. In dit geval is dat € 35.392,25.
- 38 jaar vanaf de prijspeildatum tot het einde van het erfpachtrecht waarover de grondwaarde (gecorrigeerd voor bebouwing) contant gemaakt moet worden (rente 5%). In dit geval is dat € 6.434,35.

Totale koopsom: € 47.769,85

De keuze voor erfpacht of eigendom

Uit het lage conversiepercentage in Schiedam in de eerste fase van de conversie (voor de herijking) blijkt dat de gehanteerde methode door de erfpachters niet goed is ontvangen. De gemeente stelt dat de complexiteit van de berekeningsmethode een factor was die mede bepaalde dat men niet voor eigendom koos. Daar speelt natuurlijk ook in mee dat naast de onduidelijke berekening de gevraagde prijzen ook hoog werden gevonden. In hoeverre – los van de complexe berekening – alleen de hoogte van de prijzen geleid heeft tot een laag conversiepercentage is niet bekend, maar er kan verondersteld worden dat er een grote samenhang is tussen die twee factoren. Daarbij kan ook een rol spelen dat de grondwaarde residueel werd berekend. Dat is na de herijking overigens nog steeds zo, maar nu wordt gebruikgemaakt van een referentie-pand en van daaruit wordt gedifferentieerd.

Het conversiepercentage is na de herijking gestegen. Het niet doorberekenen van verwachte grondwaardestijgingen heeft er dus toe geleid dat meer mensen voor eigendom kiezen.

Uit onderzoek van RIGO blijkt dat, door de verschillende vormen van erfpacht en de uiteenlopende contracten, geen algemeen geldende uitspraken gedaan kunnen worden over de hoogte en de aantrekkelijkheid van de overgang naar eigendom.

Op basis van de gegevens van de gemeente proberen ze wel enigszins inzichtelijk te maken hoe de hoogte van de conversieprijzen moet worden ingeschat. Erfpachters die een periodieke canon betalen, moeten er volgens RIGO op rekenen dat de conversieprijs in de buurt van de grondwaarde ligt. RIGO merkt daarbij ook op dat het 'bevreesdheid wekt' dat de conversieprijs hoger ligt dan de gecorrigeerde grondwaarde.

“Ons inziens zou de verouderingscorrectie ook in de canonbetalingen kunnen worden verwerkt. De rekenvoorbeelden in de Nota Herijking suggereren dit wel maar blijken toch op de getaxeerde grondwaarde gebaseerd te zijn” (RIGO, p.6)

Voor afgekochte contracten ligt volgens RIGO de prijs van conversie in de orde van 20-25% van de grondwaarde.

Volgens de gemeente Schiedam speelt de verschillende 'gevoelswaarde' bij erfpacht of eigendom een belangrijke rol bij de keuze om de erfpacht in eigendom om te zetten, maar men kan kennelijk niet inschatten welk 'prijskaartje' aan die gevoelswaarde dient te hangen.

Bronnen

- www.schiedam.nl
- Afdeling Vastgoed gemeente Schiedam, *Nota Gronduitgifte Deel II. Omzetting van erfpacht naar volle eigendom*, december 2003.
- Wildt, R. de (2005), *Omzetting erfpacht Schiedam. Analyse ten behoeve van VEH*, RIGO Research en Advies BV, Amsterdam.
- Vereniging Eigen Huis, *Beoordeling van de Koopovereenkomst "bloot eigendom van erfpachtperveel"*, i.o.v. gemeente Schiedam.
- Projectgroep Conversie, *Nota Herijking Conversie*, Schiedam, april/mei 2005.
- Kwartslag - het kwartaalblad van Spaanse Polder 2015, september 2003, jrg. 3, nr. 3.

Conversie erfpacht-eigendom in Vlaardingen

Inleiding

"De Vlaardingse erfpachthistorie gaat – wat de moderne erfpacht betreft – terug tot na de invoering van het eerste BW in 1838. Vanaf toen tot 1986 gaf de gemeente Vlaardingen alle bouwgrond uitsluitend in erfpacht uit en daarmee is Vlaardingen als erfpachtgemeente ouder dan Amsterdam" (Nota Grondbeleid Vlaardingen, p.2).

Tot 1953 was er een systeem van eeuwigdurende erfpacht. Vanaf 1953 ging men over op uitgifte in erfpacht voor 99 jaar met een vaste canon. In 1966 werd ingevoerd dat de canon elke twintig jaar wordt herzien. In 1973 ging de gemeente over op een systeem van uitgifte voor vijftig jaar met een vijfjaarlijkse canonherziening (op basis van het rendement op eeuwigdurende staatsleningen). Sinds 1973 is ook afkoop van de canon mogelijk. In 1983 ging men over op een systeem waarbij de vijfjaarlijkse canonherziening werd gebaseerd op de omslagrente op de gemeentelijke begroting.

In Vlaardingen komen dus drie verschillende vormen van erfpacht voor:

- Erfpacht voor bepaalde tijd met een periodieke (jaarlijkse) canonbetaling.
- Eeuwigdurende erfpacht met een periodieke (jaarlijkse) canonbetaling.
- Erfpachtcanon afgekocht

Canonbetalers hebben te maken met een periodieke verhoging van hun canon op basis van de prijsindex. De hoogte van de canon is afhankelijk van de grondwaarde en het canonberekeningspercentage. Dat percentage is gebaseerd op het renteomslagpercentage op de gemeentebegroting, verhoogd met 1% administratiekosten en 0,25% voor risicodekking.

In Vlaardingen is het sinds 1997 mogelijk om erfpacht om te zetten in eigendom. Het erfpachtsysteem blijft wel gewoon bestaan, maar er wordt vrijwel geen nieuwe grond meer uitgegeven in erfpacht. Die keuze wordt formeel nog wel gegeven, maar 99% kiest voor eigendom. Van de bestaande erfpachtrechten is tot nu toe ongeveer 40 tot 45% omgezet in volle eigendom.

Waardeverschillen bij verkoop woningen

Nieuwe uitgifte grond

Bij de nieuwe uitgifte van grond, waarbij gekozen kan worden tussen tijdelijke erfpacht (AB 1992) en eigendom is het verschil in de grondprijs 12,5%. Achter dat percentage zit niet een duidelijke berekening, maar het is 'op het gevoel' gekozen. Het komt wel ongeveer overeen met de netto contante waarde van de grond berekend over 50 jaar, met een prijsstijging van 2,5% en een rentepercentage van 7%³. Stel de grondwaarde wordt in eigendom uitgegeven voor €50.000, of voor 50 jaar in erfpacht. Als het erfpachtrecht na 50 jaar is afgelopen is de grondwaarde op dat moment gestegen met 2,5% per jaar, dus $€50.000 \cdot 1,025^{50} = €171.855,44$. Zou je dat bedrag nu moeten gaan opbouwen tegen een rente van 7%, dan betekent dat een NCW van de grond van $€171.855,44 / 1,07^{50} = €5.834,11$. Dit is ongeveer 11,7% van € 50.000.

Omdat vrijwel iedereen voor eigendom kiest (zie ook paragraaf 0), zou geconstateerd kunnen worden dat dit percentage het waardeverschil niet voldoende weergeeft. Het gegeven dat de rentestand thans lager is dan 7% kan bijdrage aan de verklaring hiervan. Bij een rentestand van 5%, komt bovenstaande berekening uit op 30% (en niet 11,7%) van de waarde. Bij de uitgiftevoorwaarden bij erfpacht in Vlaardingen zal bovendien de canon kunnen worden aangepast bij een functieverandering.

Bestaande woningen

Makelaars in de gemeente Vlaardingen onderschrijven volgens de gemeente de theorie dat woningen op eigen grond sneller verkocht kunnen worden dan woningen op erfpachtgrond. De gemeente heeft hier echter geen cijfers over.

Bij de verkoop van woningen met erfpacht is er nauwelijks verschil in de verkoopprijs tussen woningen waarvoor de erfpacht is afgekocht en woningen met een periodieke betaling.

De conversie

Het systeem van aanbieden in Vlaardingen is vergelijkbaar met dat in Schiedam. Er worden gefaseerd over tien jaar per wijk aanbiedingen gedaan aan de bewoners om erfpacht om te zetten in eigendom. Daarbij wordt wel sinds 2002 van tevoren gefilterd op belangstelling. Eerst wordt gevraagd of men geïnteresseerd is en dan wordt een aanbieding gedaan. Dat is een aanbieding vrij op naam, dus de kosten van de conversie zijn voor de gemeente. Bij de verkoop van woningen in een gebied dat nog niet aan de beurt is geweest, kan een verzoek worden gedaan aan de gemeente om vooruitlopend daarop een aanbod te krijgen. Dat is dan wel een aanbod kosten koper. Hetzelfde geldt voor die gebieden waar al een aanbieding is gedaan, maar waar in eerste instantie is afgezien van de conversie. Eigenaren die alsnog willen kopen, kunnen de gemeente verzoeken nogmaals een aanbod te doen, maar dan ook kosten koper.

Een aanbieding is twee maanden geldig, wat betekent dat de gemeente dan het ondertekende contract binnen moet hebben. Organisatorisch wordt gewerkt met Vlaardingse notarissen. Dit is een bewuste keuze, omdat het erg tijdrovend en lastig zou zijn om steeds andere notarissen te moeten informeren over het gehanteerde systeem.

³ Rentepercentages zoals de gemeente die hanteert bij de koopsomvaststelling van de conversie van erfpacht naar eigendom.

Appartementsrechten

De woningvoorraad in Vlaardingen bestaat voor ruim tweederde uit gestapelde woningen, waarvan ongeveer 30% koopwoningen. De gestapelde koopwoningen zijn gesplitst in appartementsrechten. De meeste van deze appartementsrechten zijn gevestigd op erfpachtgrond. Het omzetten van deze rechten naar volle eigendom is ingewikkelder dan bij eengezinswoningen. Bij appartementsrechten zijn de gezamenlijke appartementsgerechtigden immers eigenaar of in dit geval erfpachter van de grond waarop het gehele complex staat. De gemeente zou alle eigenaren samen een aanbieding kunnen doen, maar als dan de keuze niet unaniem is, dan gaat hoogstwaarschijnlijk de transactie niet door. Het besluit om het onderliggend recht aan te passen is dusdanig fundamenteel dat het niet bij een gewone meerderheid kan worden beslist. In Vlaardingen wilde men iedere eigenaar van een appartement apart de keuze geven en is er een andere oplossing gezocht, namelijk het splitsen van het bloot eigendom van de grond in appartementsrechten. Het appartementsrecht in bloot eigendom kan dan verkocht worden aan de eigenaar van het appartementsrecht in erfpacht (dat hoeft dus niet). De vraag is of dit appartementsrecht op het erfpachtrecht en het appartementsrecht op het bloot eigendom zich met elkaar vermengen tot een appartementsrecht op vol eigendom. De adviseurs van de gemeente Vlaardingen (en adviseurs die naar de gemeente Rotterdam, met een vergelijkbaar systeem, hebben gekeken) zijn het er over eens dat dit geschiedt wanneer alle betrokken houders van een appartementsrecht een dergelijk bloot eigendom van de grond hebben gekocht. Of zoals in de Rotterdamse modelakte staat: “Indien de erfpacht eindigt, zal de appartementensplitsing-blooteigendom zich uitstrekken over de volle eigendom van de onroerende zaak.” Echter, zolang dat niet is gebeurd, is het niet onwaarschijnlijk dat het erfpachtrecht blijft bestaan naast het bloot eigendomsrecht, totdat het recht is beëindigd of totdat alle rechten in het complex geconverteerd zijn. Er is bijvoorbeeld sprake van een erfpacht VVE (van de bewoners) en een bloot eigendom VVE (waarin naast bewoners, ook de gemeente participeert voor de niet gekochte aandelen bloot eigendom). Participatie in een van deze VVE-en (waarmee ook de regels van de VVE worden bedoeld die betrekking hebben op het appartementsrecht) gebeurt mogelijk steeds vanuit het niet-vermengde recht. Waarbij het dan de vraag is wat de consequentie is van een positie in 2 VVE-en voor vermenging. Voor zover bekend zijn er nog geen gerechtelijke uitspraken die hier enige duidelijkheid over geven.

Koopsomvaststelling

De koopsom voor het omzetten van erfpacht in eigendom wordt samengesteld uit een afkoopsom voor de huidige en de in de toekomst te verwachten financiële verplichtingen met betrekking tot het erfpachtrecht en een waarde voor de bloot eigendom van de grond. Omdat de gemeente verschillende vormen van erfpacht kent, zijn er ook verschillen in de berekeningsmethode.

Eeuwigdurende erfpachtrechten

De meest eenvoudige berekening is die voor de eeuwigdurende erfpachtrechten. Deze hebben een vaste canon die vaak laag is. De rechten kunnen veelal niet beëindigd worden door de gemeente en kennen geen canonherziening. Ze zijn daardoor vergelijkbaar met volle eigendom. De grondwaarde stijgt wel, maar kan niet door de gemeente geïncasseerd worden. Er wordt daarom gerekend met een minimale koopsom voor de bloot eigendom van €1.500,- per recht (prijspeil 2002), die jaarlijks vanaf 2003 geïndexeerd wordt met €50,-. Die koopsom is vooral gebaseerd op de kosten die de gemeente moet maken voor het vrij op naam omzetten in eigendom.

Als de canon afgekocht is, wordt dit ook meteen de totale koopsom. Wordt er jaarlijks een canon betaald, dan wordt daarvoor ook een afkoopsom betaald. Omdat het gaat om eeuwigdurende rechten, kan die afkoopsom niet bepaald worden op basis van het contant maken van nog te betalen termijnen over een bepaalde periode. Er is gekozen om te rekenen met 26 maal de nog verschuldigde canons. Het totale bedrag ontstaat dus door de geïndexeerde minimale koopsom voor bloot eigendom en 26 maal de canon bij elkaar op te tellen. Dat bedrag valt in de meeste gevallen zo laag uit, dat vrijwel altijd voor eigendom wordt gekozen.

Uitgifte voor 50 of 99 jaar

De berekening is anders voor rechten met een looptijd van 50 of 99 jaar. Bij de berekening van de koopsom voor de bloot eigendom, wordt de grondwaarde getaxeerd. Dat gebeurt door een onafhankelijk taxateur (Vlaardingse NVM Makelaars) en volgens een vooraf vastgestelde taxatiestandaard. De taxatiewaarde komt overeen met de waarde van een vergelijkbaar perceel onbebouwde grond. Omdat de percelen vrijwel altijd bebouwd zijn, volgt er op die taxatiewaarde een correctie voor bebouwing. Daarvoor wordt voor elk jaar dat het erfpachtrecht heeft bestaan 0,8% van de taxatiewaarde afgetrokken, met een maximum aftrek van 40% (50 jaar). In die zogenoemde 'gecorrigeerde taxatiewaarde' wordt vervolgens de te verwachten grondwaardestijging tot de einddatum van het erfpachtrecht doorberekend. Hiervoor wordt een prijsstijging van 2,5% per jaar gehanteerd. Dat bedrag op eindwaarde moet vervolgens weer contant gemaakt worden naar de huidige datum en daarvoor wordt een rente gehanteerd van 7% per jaar. De contante waarde die dan ontstaat wordt naar boven afgerond op €100,-. Dit is de koopsom voor de bloot eigendom.

In formulevorm:

$$\text{Koopsom bloot eigendom} = (W_{\text{tax}} - 0,008 * J_{\text{bebouwd}}) * 1,025^{J_{\text{resterend}}} / 1,07^{J_{\text{resterend}}}$$

Deze rekenmethode heeft tot gevolg dat de koopsom voor de bloot eigendom lager uitvalt, naarmate de resterende looptijd van het erfpachtrecht langer is. De rente-over-rente berekening van de grondwaarde op einddatum wordt namelijk met een lagere rente (2,5%) berekend dan de rente-over-rente berekening van het contant maken (7%). Met een resterende looptijd van 1 jaar is de koopsom gelijk aan 96% van de gecorrigeerde taxatiewaarde ($1,025/1,07$), maar met een resterende looptijd van 10 jaar is dat 65% ($1,025^{10}/1,07^{10}$) en met 30 jaar nog maar 28%.

Ook bij de koopsom voor de bloot eigendom wordt nog een bedrag opgeteld voor de afkoopsom van de canon. Deze afkoopsom wordt bepaald door de waarde van de nog verschuldigde canons te bepalen op het moment van afkoop. Dit gebeurt door de resterende bedragen bij elkaar op te tellen en contant te maken met een rente die gebaseerd is op het oorspronkelijke uitgiftepercentage. Die rente wordt berekend door de huidige canon te delen door de oorspronkelijke canon en dat getal te vermenigvuldigen met het oorspronkelijke uitgiftepercentage.

Bij alle conversies geldt – in tegenstelling tot in de gemeente Schiedam – dat deze VON zijn, met andere woorden, de gemeente draagt de kosten verband houdend met de overdracht, zoals de notariskosten, kosten van het kadaster en de overdrachtsbelasting.

De keuze voor erfpacht of eigendom

De gemeente Vlaardingen noemt op haar website een viertal voordelen van eigen grond:

- Emotionele winst; veel woningbezitters hechten waarde aan een eigen huis op eigen grond;
- financiële voordelen;
- steviger rechtspositie;
- woning makkelijker verkoopbaar (in de meeste gevallen).

Dat de emotionele waarde van eigen grond een rol speelt, wordt door de gemeente onderschreven, maar hoe dat zich eventueel financieel vertaalt, is niet in te schatten. Omdat Vlaardingen een hele lange geschiedenis van erfpacht heeft, zijn veel inwoners er ook aan gewend geraakt en wordt erfpacht gezien als iets dat nu eenmaal zo is. De erfpachtvoorwaarden in Vlaardingen zijn ook niet zo streng dat daardoor eigendom heel veel aantrekkelijker wordt. De canon wordt alleen maar aangepast bij functieveranderingen en bijvoorbeeld niet bij de bouw van een dakkapel. De manier waarop de koopsom bepaald wordt, is in een aantal gebieden wel bepalend geweest voor de hoeveelheid omzettingen. In verhouding hoefde in het gebied ten noorden van het Vlietland Ziekenhuis (westkant van Holy Zuid) veel minder betaald te worden dan in bijvoorbeeld Holy Noord. In Holy Noord is ongeveer de helft van de erfpacht omgezet naar eigendom en in het gebiedje in Holy Zuid 85%.

De gemeente heeft officieel geen bemoeienis met het afsluiten van hypotheeklen voor de grond die in eigendom wordt verkregen, maar geeft vaak wel de bewoners het advies om de bestaande hypotheek over te sluiten. Met een lage hypotheekrente kan dat zeer gunstig uitvallen en kan het zelfs zo zijn dat naast de volle eigendom ook nog eens een financieel voordeel wordt behaald uit de oversluiting dat hoger is dan de kosten van de conversie naar eigendom.

Een relevant (kosten)aspect voor de gemeente is het aspect van overdrachtsbelasting. Er bestaan verschillende meningen over de hoogte van de overdrachtsbelasting die betaald moet worden over de conversie. In Vlaardingen wordt alleen over het verkrijgen van de bloot eigendom overdrachtsbelasting berekend, maar er zijn ook wel geluiden dat dit te laag zou zijn. Op het moment dat nieuwe onroerende zaken gecreëerd worden (bouwrijpe kavels) dan is BTW verschuldigd.

Tabel 6.3 Omzettingen per wijk (bron: www.vlaardingen.nl)

Wijk	Soort erfpachtrecht	Aantal huishoudens	Positieve reactie
Holy Noord	Eeuwigdurend	2338	1243 (53%)
Holy Zuid		875	513 (59%)
Babberspolder		547	176 (30%)
Ambacht		494	98 (19%)
Oostwijk		352	64 (18%)

In de wijken Ambacht en Oostwijk is sprake van eeuwigdurende erfpachtrechten die vrijwel gelijk zijn aan eigen grond, waardoor veel minder voor omzetting in eigendom wordt gekozen.

Uit de jaarstukken over 2005 blijkt dat in dat jaar de normale exploitatie (canonopbrengsten, kapitaallasten, bestuurskosten en vrijval van de afkoopsommen) van erfpachtgronden een resultaat van €200.000 opleverde, de verkoop van de erfpacht-

gronden naar bloot eigendom €1.400.000 en de opschoning van het erfpachtbestand (actualisatie van grondwaarden en de afkoopsommen) €7.700.000.

Bronnen

- www.vlaardingen.nl
- Gemeente Vlaardingen (2002), *Van erfpacht naar Eigendom - woningen*, brochure.
- Nota Grondbeleid Vlaardingen 2005, 14-11-2005.
- Gemeente Vlaardingen, *Jaarstukken 2005; Jaarverslag en Jaarrekening*.
- Gesproken met projectleider “van erfpacht naar eigendom”,

Andere gemeenten

In voorgaande paragrafen is een toelichting gegeven op de conversie van erfpacht naar eigendom in Schiedam en Vlaardingen. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de overwegingen in een aantal andere gemeenten om juist niet erfpacht om te zetten in eigendom.

Utrecht

De gemeente Utrecht kent vier verschillende vormen van erfpacht:

- tijdelijke erfpacht met jaarlijkse canonbetaling (AV 1961/1967)
- erfpacht voor onbepaalde tijd met jaarlijkse canonbetaling voor 10 jaar vast (AV 1974 en 1983)
- erfpacht voor onbepaalde tijd met canon voor 50 jaar afgekocht (AV 1983)
- eeuwigdurende erfpacht met canon volledig afgekocht (AV 1989)

De gemeente Utrecht heeft in het Collegeprogramma 2001-2006 ten aanzien van gronduitgifte in erfpacht het volgende opgenomen: “Er bestaat veel onvrede over de toepassing van erfpachtcontracten waarin de 10-jaarlijkse aanpassing van de canon (inclusief actualisering van de grondwaarde) voorkomt. Er wordt gezocht naar oplossingen welke gericht zijn op vereenvoudiging van het systeem en een betere acceptatie.”

De werkgroep erfpacht heeft rapport uitgebracht (2002) over de mogelijkheden om hieraan te kunnen voldoen. Opvallend is dat de werkgroep heeft vastgesteld dat “door de financiële aspecten los te laten en de reguleringsaspecten (inclusief de bestemmingswijzigingen) te handhaven (eeuwigdurende) erfpacht gunstiger is dan volledig eigendom.” Overwegingen hierbij waren dat voor regulering van het gebruik erfpacht een krachtiger en duurzamer instrument is dan volledig eigendom, gecombineerd met kettingbedingen. Verder had de onvrede van de erfpachters over de contracten van voor 1989 te maken met het steeds aanpassen van de canon, meerwaarderegelingen en waardeafrotingen bij bestemmingswijzigingen. De AV van 1989 kwamen daaraan al tegemoet door alleen in geval van meerwaarde bij wijziging van gebruik en/of bestemming financiële aspecten een rol te laten spelen. In alle andere gevallen is dat niet meer aan de orde.

Deze werkgroep erfpacht (zie Figuur 6.1) merkte overigens ook op dat op de Utrechts markt afkoop van canon en eigendom niet volledig terugkwamen in vastgoed waarde.

“De huidige vastgoedpraktijk in Utrecht kent echter het merkwaardige aspect, dat bij verkoop voor een woning, met een halfjaarlijkse canon, bijna net zoveel wordt betaald als voor een woning die voor 50 jaar is afgekocht. De woning die voor 50 jaar is afgekocht en nog een looptijd heeft voor de volgende afkoop van 25 à 30 jaar brengt nagenoeg een gelijk bedrag op als een vergelijkbare woning op eigendom.

Ter verduidelijking:

3 vergelijkbare woningen in Rijnsweerd hebben momenteel een grondwaarde van nlg 300.000,--

Woning 1: betaalt halfjaarlijkse canon

Woning 2: is voor 50 jaar afgekocht tot 2034

Woning 3: eigendom

De opbrengst van woning 1 zal slechts ca. nlg 25.000,-- minder zijn dan de woningen 2 en 3, terwijl volgens de huidige erfpachtregeling de erfpachter nlg 300.000,-- zou moeten betalen als hij de canon zou willen afkopen en converteren naar de AV'89.

Deze scheve vastgoedpraktijk betekent praktisch dat erfpachters die binnen nu en 10 jaar voornemens zijn hun woning te verkopen niet bereid zullen zijn om hun erfpachtcanon af te kopen ook al worden door de gemeente veel gunstiger voorwaarden geboden dan de huidige regeling.” (Rapport werkgroep erfpacht, gemeente Utrecht, 21 juni 2002)

Figuur 6.1 Waarneming werkgroep erfpacht.

Amsterdam

De gemeente Amsterdam geeft al sinds 1896 grond uit in erfpacht. Er kan op dit moment gekozen worden voor canonbetaling of afkoop van 50 jaar. Bij afkoop is de afkoopsom gelijk aan de totale grondwaarde. Bij canonbetaling kan gekozen worden uit:

- een canon die jaarlijks in bepaalde mate wordt aangepast aan de inflatie
- een canon voor 10 jaar vast
- een canon voor 25 jaar vast

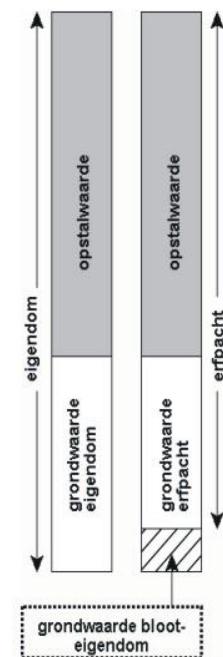
Van het grondgebied van Amsterdam is zo'n 70% eigendom van de gemeente. Van de uitgegeven grond is 90% uitgegeven in erfpacht. Per jaar ontvangt de gemeente zo'n €80.000.000 aan erfpachtcanons (Jesterhoudt, 2004).

Er is geen sprake van een conversie van erfpacht naar eigendom, maar de gemeente heeft wel een visie op het verschil tussen de grondwaarde van eigendom ten opzichte van erfpacht.

Volgens de gemeente wordt de grondwaarde van de bloot eigendom bepaald door de volgende factoren:

- Transparantie markt
- Analytisch vermogen klant/adviseur
- Repeterend element canonvaststelling
- NCW 'alle' toekomstige erfpachttijdvakken incl. verwachte waardeontwikkeling

De erfverpachter kan volgens de gemeente 'plussen' als de markt niet transparant is, als de klant/adviseur een slechte analyse maakt, als het bestemmingsplan een 'hogere' bestemming toelaat en die ook wordt gerealiseerd en als de marktontwikkelingen bo-



ven verwachting zijn, bijvoorbeeld door goed beheer of goede locatieontwikkeling door de gemeente.

Vanuit het perspectief van de erfpachter is de grondwaarde lager bij erfpacht dan bij volle eigendom, omdat erfpacht een afgeleid recht is dat gekoppeld is aan de feitelijk bestemming en vloeroppervlak en niet aan de maximale potentie van de grond. Met andere woorden, de mogelijke waardestijging van de grond doordat er gebouwd kan worden komt niet ten goede aan de erfpachter.

Hoe groot dat waardeverschil kan zijn, is onduidelijk. Het hangt in elk geval samen met de keuze voor verschillende canons of afkoop. Dankzij die keuze en de fiscale behandeling van hypotheekrenten en canons ontstaat er een variatie in de woonlasten. Bij een eventuele conversie naar eigendom zouden die afwegingen ook een rol spelen.

Enschede

Volgens de nota Grondprijsbeleid en grondprijzen 2006 van de gemeente Enschede wordt de waarde van bloot eigendom als volgt berekend “De waarde van het bloot eigendom wordt berekend door de som van de gekapitaliseerde canon over de resterende looptijd (contant gemaakt naar het moment van verkoop) en de contante waarde van de grond tegen het einde van de erfpachttermijn.” Aangezien het Haagse systeem van eeuwigdurende erfpacht geen einde van de termijn kent, zou volgens deze berekeningsnorm de som van de gekapitaliseerde canon de waarde vertegenwoordigen. Dit komt derhalve overeen met de waarde van erfpacht zelf. Hier wordt derhalve geen verschil gemaakt tussen afkoop eeuwigdurend recht en eigendom.

Bronnen

- www.utrecht.nl
- Werkgroep Erfpacht (2002), *Rapportage werkgroep Erfpacht, gemeente Utrecht*.
- www.amsterdam.nl
- Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam (2005), *Erfpacht in Amsterdam, Grondprijzen voor woningbouw*, brochure.
- Jesterhoudt, J.W. (2004), *Erfpacht in Amsterdam*, 3^e gewijzigde druk, Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam.

Nelissen, H.J.M., *Woonlasten bij erfpacht*, sheets presentatie erfpachtkamer, cursusmap Actualiteiten Erfpacht en Opstal 2006, Elsevier.

Bijlage B Lijst geïnterviewden

P.G. Jager, Frisia Makelaars

P.C. Nelisse, ROZ

P. van Arnhem, Taxatiebureau Drs. PC van Arnhem BV (telefonisch, kort)

P. Lardinois, Nadorp Makelaars

V. Kemp, Meeùs (per 1-9-06 Kemp & Partners)

C.D. Brokerhof, gemeente Schiedam (telefonisch)

R.J.A. Veeren, gemeente Vlaardingen



Onderzoeksinstituut OTB
 Technische Universiteit Delft
 Jaffalaan 9, 2628 BX Delft
 Postbus 5030, 2600 GA Delft
 Telefoon (015) 278 30 05
 Fax (015) 278 44 22
 E-mail mailbox@otb.tudelft.nl
www.otb.tudelft.nl