

Nieuw erfpachtstelsel Amsterdam verdrijft middeninkomens uit de stad.

Vastgoed Belang de brancheorganisatie van particuliere verhuurders van vastgoed is laaiend over de wijze waarop het college van de gemeente Amsterdam invulling geeft aan de belofte om het erfpachtstelsel eerlijker te maken. Vastgoed Belang vertegenwoordigt onder meer 1.800 van haar leden met ca. 100.000 huurwoningen in Amsterdam. Wat het college nu voorstelt aan de gemeenteraad staat haaks op de uitgangspunten die zijn vastgelegd in een startdocument dat ca. twee jaar geleden is opgesteld. Uit het startdocument is op te maken dat waardeestijging van grond en opstal in vervolg aan de erfpachter toekomt in plaats van volledig aan de gemeente. Het staat ook haaks op de verkiezingsbelofte van partijen die nu deel nemen aan het college van Amsterdam. *“Keuze tussen erfpacht en eigen grond en een eerlijker canon bij erfpacht”* (VVD) en *“Maximale keuzevrijheid voor huiseigenaren. Zij die de grond van de gemeente willen kopen moeten dat kunnen.”* (D66). Vastgoed Belang is ook nooit geconsulteerd in het kader van het nieuwe stelsel.

Bij de invulling die nu aan de verkiezingsbelofte wordt gegeven is daar niets meer van terug te vinden. Nu op de website van de gemeente Amsterdam een rekentool beschikbaar is, waarmee erfpachters kunnen uitrekenen wat het nieuwe erfpachtstelsel in individuele gevallen financieel betekent, is veel erfpachters de schrik om het hart geslagen door de astronomische bedragen die daar uitrollen. Uit de eenzijdig opgelegde berekeningsmethode wordt bovendien duidelijk dat de gemeente de volledige waardeontwikkeling van opstal (de stenen) en grond aan zichzelf toerekent in plaats van aan de erfpachter. Een analyse van de gehanteerde systematiek voor het berekenen van de grondwaarde leert dat de grondwaarde in veel gevallen véél te hoog wordt vastgesteld.

Véél te hoge grondwaarde

Vereniging Eigen Huis (VEH) is op vrijdag 3 februari in de pers al ingegaan op een aantal systeemfouten bij de berekening van de grondwaarde. Onderstaande fouten komen naar voren uit een rapport dat in opdracht van VEH is opgesteld door wetenschappelijk onderzoeksbureau RIGO.

1. Dubbele waardering van de locatie in zowel de WOZ als de BuurtStraatQuote (BSQ);
2. Gemeente pikt 1 op 1 waardeestijging in door investeringen van de erfpachter;
3. Gemeente blijft toekomstige grondwaardeestijgingen inpikken;
4. Wie recent heeft afgekocht betaalt twee keer voor de grond;
5. Volstrekt onvoldoende compensatie voor gedwongen winkelnering.

Voor private eigenaren van huurwoningen geldt dezelfde berekeningsmethode als voor koopwoningen. Vastgoed Belang onderschrijft de conclusies en aanbevelingen van VEH volledig maar vult die nog aan met twee andere systeemfouten in de berekening van de grondwaarde onder door private eigenaren verhuurde woningen. Voor woningcorporaties geldt onder gelijke omstandigheden vreemd genoeg ook nog eens een vele malen gunstiger regeling met een vaste grondprijs van €215 per m² ongeacht de WOZ waarde en locatie. Dat is in gelijke gevallen een veelvoud goedkoper dan voor private verhuurder. Dat ruikt naar ongeoorloofde staatssteun.

WOZ-waarde niet de juiste grondslag voor verhuurde woningen

De WOZ-waarde wordt jaarlijks door de gemeente vastgesteld. De gemeente moet zich daarbij houden aan de Wet waardering onroerende zaken. Art. 17 van deze wet schrijft de gemeente voor op welke wijze de waarde dient te worden vastgesteld. Daarbij is lid 2 van belang.

“De waarde wordt bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.” (Onderstreping door de opsteller van dit document)

Bij het vaststellen van de WOZ waarde wordt dus uitgegaan van een aantal ficties. Voor zover hier van belang in grote lijnen:

1. volle eigendom (dus geen erfpacht);
2. onbezwaard (dus geen hypotheek etc.);
3. zou kunnen worden overgedragen (grotere gebouwen dus gesplitst in appartementsrechten);
4. de zaak in de staat waarin die zich bevindt (bijvoorbeeld de onderhoudstoestand);
5. onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen (dus geen huurder/gebruiker).

De gemeente houdt bij het vaststellen van de WOZ - en dus in de formule waarmee de grondprijs wordt berekend - géén rekening met waardedrukkende omstandigheden die bij verhuurde woningen nadrukkelijk wel aan de orde zijn. Stapeling van de WOZ ficties kan leiden tot een zéér groot verschil tussen WOZ waarde en opbrengst bij verkoop in verhuurde staat (de waarde in het economisch verkeer of WEV). De belastingdienst onderkent dat verschil wel en houdt daarmee ook rekening bij het bepalen van de grondslag voor het berekenen van de vermogensrendementsheffing en de erfbelasting.

Erfpacht

Bij de vaststelling van de WOZ waarde wordt géén rekening gehouden met het feit dat de woning is gebouwd op erfpachtgrond. Dat heeft een waardedrukkend effect. Dit punt is afdoende toegelicht in het persbericht van VEH.

Eigendomsoverdracht

Bij de vaststelling van de WOZ waarde wordt géén rekening gehouden met het feit dat woningen die deel uitmaken van een groter complex van woningen die niet afzonderlijk verkocht kunnen worden zonder voorafgaande juridische splitsing. Juist van die omstandigheid is in overwegende mate sprake bij complexen private huurwoningen op erfpachtgrond. Er wordt géén rekening gehouden met de kosten waarmee splitsing gepaard gaat (bouwkundige aanpassing, notariskosten etc.). Splitsen kost al snel € 20.000 als al gesplitst mag worden. Splitsen is in Amsterdam echter vrijwel niet (meer) toegestaan. Van de oorspronkelijke 19.000 vergunningen die in 2002 beschikbaar kwamen voor splitsen waren er ultimo 2015 nog slechts 1.200 beschikbaar en dan nog uitsluitend voor Bos en Lommer en de Indische buurt. Individuele verkoop vrij van huur en gebruik is daarmee door de gemeente onmogelijk gemaakt. Verkoop kan dan uitsluitend tegen de véél lagere waarde in verhuurde staat (WEV).

Verhuurde staat en huurprijsregulering

Verhuurders worden door overheidsbeleid, ook op gewilde locaties, sterk beperkt in hun huurprijsbeleid. Enerzijds door maximering van de huurprijzen en anderzijds door maximering van de jaarlijkse huurprijsaanpassing. Het feit dat een woning verhuurd is heeft ten opzichte van de vrije verkoopwaarde dan ook een sterk waardedrukkend effect.

Private huurwoningen vervullen nu een rol als smeerolie op de woningmarkt. Amsterdam telt ca. 100.000 private huurwoningen. Ca. 65.000 van die woningen valt onder de huurprijsregulering (huurprijzen onder € 710,68). Meer dan 85% van die private gereguleerde woningvoorraad, ca 55.000 woningen, staan in de stadsdelen Centrum, Zuid, West en Oost. Juist die vier stadsdelen kennen een relatief grote private huursector en zijn ook nog eens precies de stadsdelen met de hoogste gemiddelde WOZ waarden (meer dan € 290.000). Het hanteren van de WOZ waarde voor woningen die verhuurd worden door private verhuurders resulteert bovenop de eerder genoemde systeemfouten tot een nog véél meer te hoge (fictieve) grondslag voor de berekening van de grondwaarde.

Exploitatie private huurwoningen onmogelijk gemaakt

Met het nieuwe erfpachtbeleid maakt de gemeente het private verhuurders nagenoeg onmogelijk om nog langer woningen (door) te exploiteren tegen betaalbare huurprijzen. De smeeroliefunctie valt daarmee weg. Voor een woning met een WOZ waarde van € 240.000 moet de huurprijs omhoog naar minimaal € 1.000 per maand (netto rendement 2.5%). Maar dan moet wel eerst je zittende huurder verhuizen. Voor andere doelstellingen van de gemeente zoals betaalbaarheid van huren, onderhoud, verduurzaming en de ongedeelde stad is géén ruimte meer.

Aanbevelingen

1. Hanteer voor private verhuurders dezelfde waardebepalingsmethode als voor de corporaties of,
2. Hanteer in plaats van de WOZ de WEV als uitgangspunt voor het berekenen van de afkoopsom of herziening van de jaarlijkse erfpacht.

Ing. Co Koning MRE

Algemeen directeur Vastgoed Belang.