

Dat erfpacht nauwelijks wordt verrekend, kan nog niet worden geconcludeerd

Francke en Van der Schans (2019) concluderen op basis van een analyse van woningverkoop, dat Amsterdamse kopers slechts beperkt rekening houden met toekomstige erfpachtbetalingen. Men kan echter vragen stellen bij de aannames die in deze analyse gedaan zijn. Gevoeligheidschecks zijn nodig, zeker omdat de onderzoeksconclusies implicaties hebben voor de WOZ-taxaties van Amsterdamse woningen.

KOEN DE LANGE

Directeur van het Nederlands instituut voor Erfpacht en voorzitter van Stichting Erfpachters Belang Amsterdam

Aanleiding voor het onderzoek van Francke en Van der Schans (2019) was de uitspraak eind 2018 van de rechtbank Amsterdam in een proefprocedure van de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam over de erfpachtcorrectie in de WOZ-waarde. Die correctie past de gemeente toe om de WOZ-waarde te corrigeren voor de lagere verkoopwaarde van erfpachtwoningen ten opzichte van woningen op eigen grond.

De rechtbank oordeelde dat de erfpachtcorrectie die de belastinginspecteur in de WOZ-waarde toepast op de referentietransacties van erfpachtwoningen, niet voldoende onderbouwd is. In hoger beroep stelde het gerechtshof Amsterdam de inspecteur echter in het gelijk. De zaak ligt nu bij de Hoge Raad. Francke en Van der Schans kregen intussen de opdracht om de belastinginspecteur voor de komende jaren een robuuste methode aan te reiken ter bepaling van de erfpachtcorrectie.

De auteurs concluderen dat kopers in Amsterdam beperkt rekening houden met erfpacht bij de aankoop van een huis. Ze baseren deze conclusie op de correctie die ze in hun model moeten aanbrengen om het geconstateerde verschil in verkoopprijzen te verklaren tussen woningen die canon betalen en die de erfpacht hebben afgekocht. Te kleine prijsverschillen worden toegeschreven aan fouten van de huiskopers van canon betalende erfpachtwoningen.

Zoals bij iedere (fictieve) contantewaarde-berekening is het echter de vraag of de parameters waarvoor de onderzoekers in het model een aanname hebben gedaan goed geschat zijn. De gebruikte methode lijkt nog niet robuust.

Betwistbare aannames

Er zijn drie betwistbare aannames in de kapitalisatieberekening die nadere beschouwing behoeven: het depreciëren van de grondwaarde, en de groei- en disconteringsvoet van de grondwaarde.

De grondwaarde aan het begin van het volgende erfpachttijdvak wordt door de onderzoekers niet gedeprimeerd met veertig procent, terwijl dit, zoals onder andere in Nelisse (2016) is beschreven, bij canonherzieningen einde tijdvak al decennia lang in Amsterdam de gebruikelijke deskundigenpraxis is. In de casus die aanleiding was voor het onderzoek van Francke en Van der Schans, kan de helft van de gebruikte correctiefactor verklaard worden door het niet toepassen van deze depreciatie.

Ook de andere helft van de gebruikte correctiefactor is niet onontkoombaar. Zo zou de gehele correctie zelfs onnodig zijn indien de disconteringsvoet bijvoorbeeld 5,6 procent zou bedragen in plaats van de door Francke en Van der Schans gebruikte 4,5 procent, of indien de groeivoet van de grondwaarde 1 procent in plaats van 2 procent per jaar zou bedragen. Beide parameters zijn bij Francke en Van der Schans aannames op basis van het gemeentelijke beleid, en niet gebaseerd op marktreferenties. De disconteringsvoet van 4,5 is ook academisch niet evident: Gautier en Van Vuuren (2019a en 2019b) komen in hun onderzoek naar de prijsverschillen tussen erfpachtwoningen en woningen op eigen grond bijvoorbeeld tot een 22,5 procent kortetermijnen en een 4,2 procent langetermijndiscontovoet.

Gevoeligheidsanalyse nodig

Om tot een goede conclusie te komen is het nodig voor de hele dataset te bepalen hoe gevoelig de onderzoeksresultaten van Francke en Van der Schans zijn wat betreft de gekozen parameters voor de groeivoet en disconteringsvoet. Dat de onderzoekers dit hebben nagelaten, is een gemis, en het is aan te bevelen dit alsnog te doen. Een generieke correctiefactor leidt op de totale dataset niet tot een verkeerde uitkomst, maar voor individuele WOZ-taxaties kunnen afwijkingen significant zijn. De huidige correctiefactor van Francke en Van der Schans biedt nog geen robuuste basis voor toekomstige WOZ-taxaties.

Literatuur

Francke, M. en M. van der Schans (2019) Kopers in Amsterdam houden beperkt rekening met erfpachtbetalingen. *ESB*, 104(4780), 592–594.

Gautier, P.A. en A. van Vuuren (2019a) The effect of land lease on house prices. *Journal of Housing Economics*, 46, 1–11.

Gautier, P.A. en A. van Vuuren (2019b) A flexible test for present bias and time preferences using land-lease-contract. Tinbergen Institute Discussion Paper, 2011-087/3.

Nelisse, P. (2016) Grondwaardecommissie brengt erfpachters aan de grond. *Tijdschrift voor Bouwrecht*, 9(2), 140–146.

De auteur is in Amsterdam betrokken bij de juridische procedures over de erfpachtcorrectie in de WOZ-waarde