Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Memo

Aan	Maarten van Poelgeest & Commissie canongrondslag bestaande erfpachtrechten
Van	OGA
Kopie aan	-
Datum	17 maart 2014
Kenmerk	2014-3273
Onderwerp	Ambtelijke reactie op concept advies commissie

Beste wethouder en commissieleden,

Naar aanleiding van het concept advies van de commissie over de canongrondslag bij bestaande erfpachtrechten en de bespreking hiervan op woensdag 19 maart wil het OGA graag de volgende overwegingen meegeven als input voor het gesprek.

Helder en voorspelbaar
Met de voorstellen moet het erfpachtstelsel voor de erfpachter helderder en transparanter worden. Een extern bureau dat op basis van ingewikkelde analyses van transactieprijzen van buurten de grondwaarden oplegt is voor een erfpachter niet helder omdat er nog steeds een oordeel ergens moet plaats vinden. Het risico blijft bestaan dat de werkwijze van het externe bureau in de loop van de tijd veranderd, hetzij vanwege de samenstelling, hetzij vanwege veranderende inzichten, hetzij vanwege invloed van derden. Hiermee neemt de voorspelbaarheid voor de erfpachter af. Dit is niet alleen vervelend voor de erfpachter die nu niet precies weet wat hij/zij koopt maar ook voor banken voor wie de voorspelbaarheid een belangrijke voorwaarde is in de voorstellen. Hoe minder er vastligt in de Algemene Bepalingen hoe verder de helderheid en de voorspelbaarheid afnemen.

Effect van eerder vastgestelde prijzen
In het advies heeft de commissie aangegeven dat de door de externe commissie vast te stellen grondprijzen die bij de nieuwe Algemene Bepalingen op het transactiemoment gebruikt worden achter lopen op de werkelijke ontwikkelingen. In combinatie met het aanpassen van de canon op het transactiemoment verstoort dit naar mening van het OGA de transparantie op de Amsterdamse woningmarkt.

Stel de grondwaarde van de woning is vastgesteld op € 1.000. In de tijd tussen de vaststelling en de koop van de woning stijgt de grondwaarde naar € 1.200. De koper is bereid meer te betalen voor de woning op deze locatie maar doet dat niet aan de gemeente in de vorm van canon maar aan de verkoper in de vorm van een hogere koopsom. Hoeveel een koper bereid is extra te betalen hangt echter af van zijn of haar horizon. Wil hij/zij er 5 jaar blijven wonen dan is de extra waarde 5 jaar de netto contante waarde over het verschil. Bij verhuizing wordt immers de canon weer aangepast. Ligt de horizon verder, bijvoor-

beeld 10 jaar of in het geval van een koper die zich laat inpakken door de verkoper 30 jaar, dan heeft dit een ander effect op de extra waarde die naar de verkoper gaat. Hiermee worden verkochte woningen onderling zeer moeilijk vergelijkbaar omdat een onderdeel van de transactieprijs gebaseerd is op uitgangspunten die voor de externe commissie niet te achterhalen zijn waardoor het vaststellen van grondprijzen op basis van deze referenties zeer moeilijk is maar ook een woningmarkt ontstaat die voor kopers heel lastig te doorgronden is.

Grondwaarde ontwikkeling
De commissie geeft aan dat de grondwaarde locatie gebonden is en de schaarste en de gebruikswaarde van de grond reflecteert. Onderdeel van het advies van de commissie is om de canon uit het verleden onderdeel te laten zijn van de toekomstige canon door deze voor de resterende looptijd van het tijdvak mee te laten tellen. De nieuwe canon geldt weer voor 50 jaar maar wordt wel weer bij transactie op dezelfde wijze aangepast. Hiermee wordt niet gekozen voor een residuele grondprijs maar op een mix van residuele en de historische canon. In het geval een groot verschil tussen de actuele grondwaarde (hoger) en de historische canon (lager) deelt de gemeente, in de woorden van de commissie, cadeautjes uit aan de toevallige bezitter van het erfpacht recht. Het bedrag dat de canon te laag wordt vastgesteld wordt namelijk verwerkt in de verkoopprijs.
Dit komt de helderheid en transparantie van de Amsterdamse woningmarkt niet ten goede. Woningen in een buurt die nu nog redelijk vergelijkbaar zijn omdat de contracten (Algemene Bepalingen en tijdvakken) zelfde voorwaarden en looptijd kennen zijn straks onvergelijkbaar omdat door canonaanpassingen op verschillende momenten een historische canon wordt meegenomen die niet meer eenduidig is voor een buurt.

Effect op woningverkoop
Het OGA heeft een aantal vragen bij de conclusies van de commissie over de marktliquiditeit onder de voorgestelde erfpachtvoorwaarden. De commissie geeft aan te verwachten dat wanneer de canon wordt herzien op het transactiemoment dit een negatief effect heeft op de marktliquiditeit. Het OGA merkt op dat van aanpassing van de canon op het transactiemoment pas spraken is na afloop van het lopende tijdvak en dus na herziening van de canon (met een gemeentelijke aanbieding of deskundige procedure)
Het OGA is van mening dat er voor de koper niets veranderd in zijn of haar lasten en vraagt zich daarom af of het effect op de marktliquiditeit zo groot zal zijn als de commissie schetst. In het huidige systeem met tijdvakken over 50 jaar zit de grondprijsontwikkeling, zoals de commissie zelf ook aangeeft, verwerkt in de verkoopprijs die de verkoper vraagt. Dit opgeteld bij de contractuele canon (bij afgekochte rechten is dat € 0) bepaalt de woonlasten van een koper in het huidige systeem. Onder het voorgestelde systeem betaald een koper betaald per saldo net zoveel alleen de voor 50 jaar verstopte grondwaardeontwikkeling wordt nu gelijk verwerkt in de canon in plaats van betaald aan de verkoper die nu voornamelijk opstalwaarde ontvangt. Voor een koper ontstaat er naar mening van het

OGA dus geen verschil in lasten op basis waarvan een koper zijn of haar beslissing neemt.

Een verkoper zal willen verhuizen als hij of zij een andere woonwens heeft. De huidige woonlasten (en dus ook de canon) zijn in dat geval niet heel relevant. De hypotheek van een woning die 20 jaar geleden is gekocht is ook anders dan de hypotheek van een woning die morgen wordt gekocht. Wat verandert voor de verkoper is dat deze niet meer de overwaarde door de grondwaardestijging kan “meenemen” naar zijn volgende huis. Daarbij moet bedacht worden dat deze overwaarde uiteindelijk wordt betaald door de nieuwe toetreders tot de koopwoningmarkt.
In het nieuwe systeem komen huidige woningbezitters dus meer op gelijke voet te staan met nieuwe toetreders tot de woningmarkt. Niet de grondwaardestijging gedurende de woonperiode bepaald de mogelijkheden op de woningmarkt maar het inkomen en gespaarde vermogen wordt maatgevend. Die aspecten zijn voor toetreders en woningbezitters gelijk.
Bovenstaande is naar mening van het OGA niet nadelig voor de woningmarkt maar bevorderd eerder de doorstroming omdat het ‘wachten’ op overwaarde (lees: grondwaardestijging) is niet meer lonend. Onder de nieuwe voorwaarden zijn erfpachters er mee bekend dat de canon op het transactiemoment wordt aangepast, zij daardoor minder kunnen profiteren maar grondwaardestijgingen maar minder last hebben van grondwaardedalingen. Niet toevallige ontwikkelingen van de grondwaarde bepalen hun mogelijkheden op de woningmarkt maar hun productiviteit (inkomen) is maatgevend.

Het voorgestelde systeem hoeft naar de mening van het OGA dus ook geen negatief effect te hebben op de markt. Het zorgt wel voor meer transparantie en vergelijkbare transactieprijzen omdat alle klokken bij de verkoop op nul staan en niet meer ergens in een bandbreedte van 50 jaar.

De commissie geeft ook aan dat in de overgangssituatie onduidelijkheid bij verkopers zal ontstaan. De basis hierbij is dat erfpachtrechten met bestaande AB’s verkocht blijven worden zoals dat nu gebeurt, in die zin verandert het voorstel niks. Pas op het moment van canonherziening einde tijdvak (CHET) van het bestaande recht wordt een nieuwe canon vastgesteld en staan ook in het huidige systeem alle klokken op nul net zoals bij het voorstel. Het college respecteert deze resterende looptijden en erfpachters zullen nooit gedwongen worden eerder over te stappen. Juridisch gezien is dat ook helemaal niet mogelijk Feit is wel dat ook in het huidige systeem een moment komt dat de canon opnieuw wordt bepaald. Door vanaf dat moment het voorstel in te voeren veranderd er voor de erfpachter niets. Mocht een erfpachter eerdere willen overstappen dan kan dat en zal de gemeente een eventueel nadelig financieel effect vergoeden.

Daarnaast blijft het OGA vraagtekens houden bij een aantal punten die al eerdere met de commissie zijn besproken:

- Hoe wordt op en heldere en voorspelbare wijze met verschillen per buurt omgegaan?
- De voorgestelde werkwijze is een verfijning van de huidige systematiek waarbij blijkt dat er in veel buurten te weinig referenties zijn

Het OGA concludeert op basis van het advies dat er gekozen kan worden tussen een confectiepak dat niet altijd past maar waarvan de prijs op het oog wel duidelijk is of een maatpak waarvan je precies weet wat je krijgt maar waar het prijskaartje onderhevig is aan manipulatie.