Verslag Klankbordgroep collega's op erfpacht, 11 april 2016

In de bijlage de presentatie die (10)(2e) (10)(2e), manager Vernieuwing Erfpachtstelsel, hield tijdens de bijeenkomst van de Klankbordgroep collega's op erfpacht.

Besproken werd met name de vraag wat de waarde is van eeuwigdurende erfpacht ten opzichte van voortdurende erfpacht. Het antwoord op die vraag is van belang om de overstapregeling te kunnen maken. Alle collega's dank voor hun inbreng!

Een aantal uitgangspunten voor het bepalen van die waarde staat al vast, zoals de voorwaarde dat de financiële situatie van de gemeente niet verslechtert en de plicht voor de gemeente om iedereen gelijk te behandelen. Een nieuw tijdvak na afloop van het huidige tijdvak is dan ook een gegeven. Daarnaast heeft het college al aangegeven op welke manier de erfpachtgrondwaarde berekend wordt, met als uitgangspunt de WOZ-waarde.

Hieronder een overzicht van de vragen en antwoorden daarbij, en de input op de vraag wat eeuwigdurende erfpacht waard is.

Vraag: Hoe is de inspraak verlopen? Je kon niet meer voor een canontype kiezen, of wel?
Antw.: Jawel, mensen konden aangeven of ze naast indexcanon nog behoefte hebben aan een vaste canon. Daarnaast onderzoekt het college de mogelijkheid van afkoop.
De belangstelling was bescheiden. De informatiemarkt van 15 t/m 17 maart trok 50 bezoekers. 64 mensen spraken in. De reacties worden nu verwerkt in de Nota van Beantwoording.

Grondwaarde

Vraag: Is het niet zo dat je na 33 jaar je de grondwaarde hebt betaald?
Antw.: Dat zou net zoiets zijn als een huurder die na 30 jaar zegt dat hij met de betaalde huur de woning wel heeft gekocht. Je betaalt voor het gebruik van de grond. Elk nieuw tijdvak wordt de waarde opnieuw bepaald op basis van de actuele grondwaarde. Dan kun je kiezen voor canon of afkoop.
Antw.: Na 50 jaar ben je meer kwijt aan afkoop dan aan canon.
Antw.: Op het moment van de keuze zijn canon en afkoop netto-contant het hetzelfde. Maar nominaal is het meer omdat je met de keuze voor afkoop ook toekomstige canonbetalingen betaald. En toekomstige betalingen zijn vooruitbetaald nominaal een lager bedrag
Vraag: Dus als je nu afkoopt is de contante waarde gelijk aan de canonbetalingen van een heel tijdvak?
Antw.: dat klopt

Overstappen
Vraag: Dit vergt wel vertrouwen in de politiek. We gaan nu naar een nieuw systeem, maar straks hebben we misschien weer een nieuw systeem.
Antw.: Dat kan. Maar het contract dat de erfpachter met de gemeente heeft, kan nooit worden aangepast. Dat is privaatrechtelijk. Als je eenmaal eeuwigdurende erfpacht hebt, dan kan de gemeente dat niet meer eenzijdig aanpassen.
Vraag: Neem dat mee in de communicatie.

Vraag: Moet je niet altijd naar een nieuw systeem?
Antw.: Overstap is altijd vrijwillig, ook aan het einde van het tijdvak kun je zelf kiezen.
Vraag: Er blijven dan veel verschillende systemen naast elkaar.
Antw.: Bij verplichte overstap zou je ook zeker 50 jaar verschillende systemen naast elkaar houden en de gemeente denkt dat uiteindelijk de meeste mensen voor eeuwigdurende erfpacht zullen kiezen.

Vraag: Kan nieuwe canon ook lager zijn?
Antw.: Ja. In geval van Algemene Bepalingen zonder indexatie ga je na 75 jaar enorm omhoog. Gebieden die in top van de markt zijn gebouwd, kunnen daarentegen lager uitkomen.

Afkoop en canon
Vraag: Je kunt kiezen voor index en afkoop. Maar voor hoeveel jaar is afkoop in eeuwigdurend?
Antwoord: Eeuwigdurend. (Voor de berekening afkoopsom in eeuwigdurend stelsel, zie hier.)

Vraag: Wat is het canonpercentage precies?
Antw.: Het canonpercentage is opgebouwd uit rente, inflatie en een opslag voor risico's. Het canonpercentage is nog niet bepaald: De risico-opslag van 1,75% is nog onderwerp van gesprek. De gemeente begrenst de reële rente tussen de 1 en 3 %. (Voor de canonberekening nieuwe uitgiftes, zie hier.)
Vraag: De inflatie wordt er dus wel in verwerkt.
Antw.: Zeker. Je legt met het canonpercentage het canonbedrag vast, daarna is het canonpercentage niet meer relevant. Bovenop het bepaalde canonbedrag komt bij indexcanon dan jaarlijks de inflatie bovenop.
Vraag: Blijft de bandbreedte altijd hetzelfde, ook bij nieuw college?
Antw.: Voor de erfpachter die eeuwigdurende erfpacht heeft maakt het niet uit. Het canonpercentage is alleen voor de eerste uitgiften en bij eventuele door de erfpachter gevraagde wijzigingen van belang. De gemeente legt in het Grondprijsbeleid een canonpercentage vast, dat doet de gemeenteraad jaarlijks. Als de gemeenteraad op enig moment voor een ander canonpercentage zou kiezen dan zal dat canonpercentage alleen gaan gelden voor nieuwe gevallen .
Vraag: Dus als de rente nul procent wordt, dan kun je het aanpassen?
Antw.: Dat kan, voor nieuwe gevallen. Overigens heeft de gemeente nu een ondergrens van 1% ten aanzien van de rente opgenomen.

Vraag: Kun je uitgaan van gelijke behandeling in gelijke gevallen?
Antw.: Je moet een generieke methode hebben die je kunt uitleggen. Individuele situaties kunnen hier overigens wel degelijk van verschillen maar individueel maatwerk is niet mogelijk. Voor gelijke behandeling in gelijke gevallen heb je een generieke methode nodig.
Vraag: Kan de grondwaarde nul zijn?
Antw.: Nee dat kan niet, er is een ondergrens.
Vraag: Het is wel arbeidsintensief om jaarlijks de grondwaarden en buurtstraatquotes te berekenen. Je moet steeds de WOZ en stichtingskosten bepalen en combineren
Antw.: Zeker. De gemeente heeft nu 1 keer de berekeningen gemaakt en daarbij bestanden van de belastingen en G&O gekoppeld. Dat is redelijk goed gelukt en zal de komende jaren steeds verder worden geautomatiseerd.

Vraag: In de situatie van buurten waar je deels met sociale huur, deels met eigendom te maken hebt; hoe werkt het daar? Hoe ga je om met de vele verschillende woningtypen?
Antw.: Wij kiezen voor de WOZ-benadering; die is uitgebreid en kent veel meer woningtypen dan het huidige grondprijsbeleid.
Vraag: Maar wat betekent zo'n situatie voor de buurtstraatquote?
Antw.: Bij twee identieke portiekwoningen heb je tweemaal dezelfde WOZ. Huur of koop maakt dan niet uit.

Wat is eeuwigdurende erfpacht waard ten opzichte van voortdurend?
Input:

- Er is weinig waardeverschil tussen de waarde over 50 en die over 100 jaar. De korting zou de verrekening moeten zijn tussen voortdurend en eeuwigdurend. Maak het even duur. Dan gaat iedereen overstappen.
- Als er bij overstap geen verschil is, is tussentijds overstappen niet zo interessant.
- Hoeveel duurder kan eeuwigdurend zijn? Want het levert voordeel, dus het mag duurder zijn.
- Toch wil je korting geven, dan zeg ik: houd de prijs dus gelijk.
- Je moet uitgaan van een reële keuze. Dan gaat iedereen bij dezelfde prijs voor eeuwigdurend.
- Je kunt bezuinigen want bij eeuwigdurend gaat er over 50 jaar een hele gemeentelijke afdeling uit.
- Je bent overheid, je moet eerlijk zijn maar risico-arm. Het systeem moet niet meer of minder opleveren.
- Eigenlijk betaal je dan meer omdat een achterhaald systeem eindelijk in Amsterdam ook wordt aangepast.
- ((10)(2e) : Een waardeverschil van 15, 17 % ligt voor de hand. Maar: wil men dat betalen? En: 17% bij de prijs op is niet hetzelfde als: op korte termijn geen financieel voordeel. Of je zegt: in het kader van klantenbinding bied je een goedkoper nieuw contract)
- Er is ook nog de morele vraag, of je elke 50 jaar opnieuw moet afrekenen. Is nadeel ten opzichte van eeuwigdurend.
- ((10)(2e) (10)(2e) : Ja, dat is een gegeven.)