Aanvullende kanttekeningen bij brief over eeuwigdurende erfpacht van 6 oktober 2015

RIGO, [redacted] *19-10-2015*

Over het verslag van de consultatie (bijlage bij brief wethouder aan raadscommissie):

> De Vereniging Eigen Huis is niet geconsulteerd over de rapportage van de grondwaardecommissie. Een memo en de literatuur die de Vereniging aan de GWC heeft aangeboden is niet terug te vinden in de rapportage. In het overzicht van de consultatie is de brief met het tweede memo van de Vereniging Eigen Huis (24-9-2015) niet verwerkt.

Over de vrijwilligheid van de eeuwigdurende erfpacht:

> De brief van 6 oktober 2015 van de wethouder aan de raadscommissie vermeldt op pagina 6 niet dat bij het respecteren van bestaande rechten hoort dat erfpachters kunnen vasthouden aan de huidige tijdvakherzieningen en dus niet overstappen. De grondwaardecommissie stelt hierover: *"De herzienings-procedure kan niet eenzijdig –dus niet door de gemeente alleen– gewijzigd worden."* Het is van belang dit expliciet te vermelden, omdat de kans groot lijkt dat eeuwigdurende erfpacht aanmerkelijk duurder uitvalt. De suggestie wordt nu gewekt dat men altijd aan het einde van het lopende tijdvak overgaat op eeuwigdurende erfpacht. Dat is een inbreuk op de vrijwilligheid.

Over staatssteun:

> Ten onrechte spreekt de brief van de wethouder over kortingen in plaats van depreciatie (p.6). Staatsteun is niet aan de orde wanneer in plaats van kortingen sprake is van correctie op niet-marktconforme grondwaarden.

Over de verouderingsaftrek volgens grondwaardecommissie/ORTEC:

1. Deze aftrek is berekend met behulp van Bouwkostenkompas. Het was al duidelijk dat dit kompas verkeerd uitsloeg bij het berekenen van opstalwaarden. Maar bij de verouderingsaftrek levert het ook vreemde resultaten: de grondquote van tussenwoningen is hoger dan die van vrijstaand en tweekappers (zie pagina 39-40). Dit wijst op fouten in de berekeningen. Grondquotes zijn in de praktijk lager bij tussenwoningen. De uitkomsten van de analyse van eengezinswoningen rondom Amsterdam (30% aftrek van de opstalwaarde na 50 jaar) zijn daarom niet bruikbaar. Dat waren ze toch al niet, omdat Amsterdam weinig eengezinswoningen kent.
2. Juist bij komende herzieningen van de 50-jarige erfpacht, bij de woningen uit de jaren '70 (Buitenveldert, Zuid-Oost, Noord, West) leidt deze aftrek mogelijk tot een verdubbeling van de grondwaarde die de gemeente in rekening gaat brengen.
3. De verouderingsaftrek is niet generiek toepasbaar. Het is mogelijk dat een 50-jarige woning verouderd en/of slecht onderhouden is, maar deze kan net zo goed ingrijpend zijn verbeterd. Het vergt dan heel wat objectivering om zo'n aftrek in de praktijk te kunnen toepassen: waar is sprake van veroudering van de opstal, in welke mate is er samenhang met de kwaliteit van de wijk. Want te weinig investeren kan samenhangen met de mindere aantrekkelijkheid van de wijk (prisoners dilemma), die in de grondwaarde moet doorklinken. In het werk van de GWC en de brief van de wethouder is daar geen aandacht voor.

Over de geïndexeerde canon in plaats van een vaste canon

1. Bij het toepassen van de formule van Frijns en [redacted] voor het canonpercentage is niet helder hoe hierbij met rente, risico en discontering wordt omgegaan. In elk geval zal bij de huidige parameters een lager canonpercentage passen dan de 3% die nu bij nieuwe uitgiften als geïndexeerde canon wordt toegepast (en nu vaak wordt vermeden door over te gaan op 10 jaar of 25 jaar vaste canon). Het is gewenst dit percentage direct te verlagen.
2. Bij een geïndexeerde canon is de huurprijs voor de grond aanvankelijk laag en deze neemt in de loop der tijd met de inflatie toe. Dit heeft een tweetal perverse effecten op de eeuwigdurende canon.
    a. Allereerst leidt dit tot te hoge residuele grondwaarden, omdat bij de financiering van woningen voornamelijk naar de woonlasten voor de eerste 10 tot 30 jaar wordt gekeken. De financieringsmogelijkheden zijn sterk bepalend voor de koopprijzen van woningen (zie TK-commissie Huizenprijzen) en de daarvan afgeleide residuele grondwaarde.
    b. Bovendien kan de gemeente met droge ogen beweren dat de afkoop voor de periode na de eerste 50 jaar aanzienlijk zou moeten zijn, door de dan door inflatie sterk gestegen canon. Stel dat voor eeuwigdurende erfpacht een periode van 100 jaar (= eeuw) wordt doorgerekend, dan is de 2^{e} 50 jaar bij een vaste canon netto contant ongeveer 10%, bij een geïndexeerde canon is dit 30% bovenop de eerste 50 jaar.
3. Het is onduidelijk waarom een vaste canon niet mag worden gekozen.

Over het afzien van grondwaardestijging

In de brief van de wethouder wordt afgezien van een vaste datum van grondwaardebepaling, zoals was voorgesteld door de grondwaardecommissie (2016 op basis van WOZ 2014), maar is sprake van een jaarlijkse herziening van de grondwaarde (pagina 8). Een motivering hiervan ontbreekt. Met oplopende koopprijzen van woningen is dit waarschijnlijk zeer in het nadeel van erfpachters.