Gemeente Amsterdam

Toelichting

In het voortdurende stelsel hebben erfpachters de mogelijkheid om op het moment van canonherziening aan het einde van het tijdvak het gemeentelijk aanbod te verwerpen en de canon voor een nieuw voortdurend tijdvak door deskundigen te laten bepalen. In het verleden is gebleken dat het aanbod van deskundigen doorgaans lager ligt dan dat van de gemeente.
Op basis van een analyse van alle afgeronde canonherzieningen vanaf 2004 tot en met 2014 is geconstateerd dat de optie om het gemeentelijk bod af te wijzen gemiddeld leidt tot een 25% lagere grondwaarde (dit is een gemiddelde waarbij er rekening mee gehouden wordt dat niet iedereen deskundigen inschakelt). Dit gemiddelde is gebaseerd op:

- rapport "Canonherzieningen einde tijdvak"(CHET) van Rekenkamer Amsterdam van 2012: op basis van 96 compleet afgeronde CHET-dossiers over de periode 2004 tot en met 2009 constateerde de Rekenkamer dat in gemiddeld 54% een deskundigenoordeel werd gevraagd en dat de grondwaarde daarvan gemiddeld 25% lager lag dan die van de gemeente. Dit resulteert in een deskundigenafslag op de grondwaarde van 13,6% voor alle erfpachters (dit is een gemiddelde waarbij er rekening mee gehouden wordt dat niet iedereen deskundigen inschakelt).
- Analyse van 939 afgeronde canonherzieningen over de periode 2012 tot en met 2014 geanalyseerd. Bij 645 van de 939 dossiers heeft de erfpachter het gemeentelijk aanbod verworpen (68%) en zijn volgens deskundigen ingeroepen. Voor de overige dossiers (circa 32%) is de gemeentelijke aanbieding wel door de erfpachter geaccepteerd. Rekening houdend met erfpachters die wel en geen deskundigen inschakelen is de grondwaarde van deskundigen gemiddeld 26,7% lager uitgekomen dan de gemeentelijke grondwaarde (de canon kwam gemiddeld genomen 33,6% lager uit).

De deskundigenafslag van 13,6% heeft Rebel in haar eerdere rapportages gebruikt en is in de laatste rapportage omhoog bijgesteld naar 25%. De belangrijkste argumenten hiervoor zijn:

- Sinds het begin van de VES in 2014 beschikken we over aanzienlijk meer en recentere data. Het bestand van 645 dossiers in vier stadsdelen is breder dan dat van de Rekenkamer van 96 dossiers in twee stadsdelen. Het meenemen van canonherzieningen over een langere periode en meer locaties geeft daardoor een representatiever beeld.
- Er zijn in de afgelopen jaren verschillende wijzigingen opgetreden die van invloed zijn geweest op het verschil van het gemeentelijk aanbod en dat van deskundigen, te weten: marktomstandigheden (crisis en herstel), depreciatie van 40% naar 25% en de opzet/verbetering van de taxatierapporten van deskundigen (andere rekenwijze n.a.v. het NLVE-vonnis).

Tijdens de technische sessie vroeg Van Osselaer waarom in de financiële doorrekeningen uitgegaan is van het verschil tussen de grondwaarde van de gemeente en deskundigen en niet van het verschil in canon. De canon van deskundigen ligt namelijk gemiddeld 31% lager dan de canon van de gemeente, rekening houdend met erfpachters die wel en geen deskundigen inschakelen. Dit komt doordat de grondwaarde van deskundigen 25% lager ligt en deskundigen vervolgens een ander canonpercentage hanteren, waardoor de canon nog lager uitkomt. Deskundigen gebruiken namelijk meestal het canonpercentage van de ASRE. Gebruik van het ASRE canonpercentage is echter geen verplichting. Deskundigen kunnen ook een ander percentage gebruiken.

Probleem bij een vergelijking van de gemeentelijke percentages en de ASRE-percentages is, dat de gemeentelijke aanbieding ca. 1 jaar eerder plaatsvindt dan de taxatie (die pas begint nadat de aanbieding is verworpen). Dat de afgelopen jaren de canonpercentage bij taxatie veelal lager uitkwamen dan bij de aanbieding, had dus twee redenen:

- Andere ASRE-systematiek
- Tijdseffect: door de dalende rente tussen 2010 en 2016, vond de taxatie (voor dezelfde woning) plaats op een moment, dat de rente (door de gestadige marktrente daling) vanuit zichzelf al lager was

Juist de afgelopen jaren was er sprake van alleen maar dalende rentes, dus dit tijdseffect leidde (voor dezelfde woning) tot een lager canonpercentage en daarmee canonbedrag bij taxatie.
De kans is groot, dat de rente de komende jaren niet meer daalt, maar weer stijgt naar een normaal marktconform niveau.
In een periode met stijgende rentes, is het goed mogelijk, dat dit "tijdseffect" tussen aanbieding en taxatie omgekeerd werkt: doordat de taxatie plaatsvindt op een later moment – met een hogere marktrente – komt de canon bij taxatie hoger uit dan bij e aanbieding.
Mede om dit tijdseffect buiten de discussie te houden, is gekozen voor vergelijking op de minder tijdsafhankelijke grondwaarden, i.p.v. tijdsafhankelijke canonpercentages.

Daarnaast heeft Rebel met de 25% grondwaardeverschil het Rekenkamerrapport van destijds gevolgd. Ook het Rekenkamer rapport ging toen uit van grondwaardeverschil, en dat heeft Rebel toen gevolgd.

Cijfers

	Rekenkamer	**G&O**
Periode van analyse	2004 t/m 2009	2012 t/m 2014
Aantal geanalyseerde dossiers	96	948
Aantal dossiers geadviseerd door deskundigen	52 (54%)	645 (68%)
Grondwaardeverschil tussen gemeente en deskundigen		38,9%
Canonverschil tussen gemeente en deskundigen		48,9%
Gewogen verschil in grondwaarde (alle CHET's met en zonder deskundigen)	13,6%	26,7%
Gewogen verschil in canon (alle CHET's met en zonder deskundigen)	14,7%	33,6%
Overall gewogen verschil in grondwaarde	25%	
Overall gewogen verschil in canon	31%	

Reactie VEH

Op 26 mei heeft de VEH een brief aan het college van B&W gestuurd met een reactie op de Overstapregeling zoals die voorligt in de raadscommissie van 31 mei.
De eerdere reactie van de VEH tijdens de inspraak was opgesteld door 5.1.2e, werkzaam bij RIGO. De huidige reactie is op persoonlijke titel opgesteld door 5.1.2e (niet meer werkzaam bij RIGO). De VEH is nog steeds niet tevreden met het plan. We gaan in op de belangrijkste punten.

- VEH stelt dat voor tweederde van de erfpachters de regeling te ongunstig is. Onduidelijk is waarop de VEH dit baseert. Rebel constateert dat het voor nagenoeg alle erfpachters

financieel aantrekkelijk is om voor 2020 tussentijds over te stappen, omdat dit voordeliger is dan aan het einde van het tijdvak over te stappen of in het voortdurende stelsel te blijven (en deskundigen in te schakelen).Dit zou betekenen dat wat VEH betreft de BSQ zou moeten worden afgetopt op XX %

- VEH stelt dat de voordelen maar van korte duur zijn (tot 2020) en dat de overstappremie tijdelijk is. De overstappremie is echter onderdeel van de Overstapregeling en blijft van kracht totdat de gemeenteraad de Overstapregeling aanpast of intrekt.
- VEH stelt dat het een doelstelling van de gemeente was dat niet hoefde te worden verdiend op de operatie en stelt dat dit nu toch het geval is. Zoals uit Rebel blijkt, verliest de gemeente door de invoering van dit stelsel over 100 jaar gezien 3,2 miljard euro ten opzichte van het huidige systeem, er is dus geen enkele sprake van hogere inkomsten door de Overstapregeling.
- VEH vindt dat de al betaalde afkoopsom bij voortdurende erfpachtrechten moet worden afgetrokken van de nog te betalen afkoopsom eeuwigdurend. Dit zou oneerlijk zijn in de richting van canonbetalende erfpachters. Immers canonbetaling en afkoop zijn in financieel economische zin aan elkaar gelijk, het zijn alleen verschillende betalingsvormen. Daarnaast is de gemeente van mening dat ieder tijdvak de waarde voor het opvolgende tijdvak wordt bepaald.
- Het afschaffen van de vervroegde herziening wordt als onredelijk gezien, ook moeten overstappers op deze mogelijkheid worden gewezen. Ook is VEH van mening dat de rekentool moet laten zien hoe het aanbod zich verhoudt tot een voortdurend aanbod. Het is echter niet mogelijk om een aanbod voor het voortdurende stelsel te berekenen, dat kan alleen aan het einde van het tijdvak.
- VEH vindt dat de gemeente de spelregels eenzijdig wijzigt en dat dat alleen kan als het redelijk en billijk is. VEH vindt dat daar geen sprake van is en overweegt dit aanhangig te maken mij de autoriteit consument & markt.
  Belangrijk is dat de overstap een vrijwillige keuze is en dat alle rechten die de erfpachter nu heeft onaangetast blijven. Een erfpachter kan altijd aan het einde van het tijdvak met deskundigen de erfpachtkosten voor een opvolgend voortdurend tijdvak laten bepalen.
- 5.1.2e geeft aan dat de onderbouwing van de grondquotes onvoldoende duidelijk is en dat deze willekeurig is. Het lijkt wel of 5.1.2e de bijlage Opstalwaarde in het grondprijsbeleid niet heeft gelezen. Als hij het wel heeft gelezen is mij niet duidelijk wat hij precies bedoelt. Opmerkelijk is dat in zijn 'willekeurige' selectie van BSQ's vooral hoge BSQ's zijn te vinden terwijl verreweg de meeste BSQ's veel lager zijn. Met de tabel wil hij illustreren dat de aanpassingen in de BSQ willekeurig zijn maar dat is logisch omdat er geen generieke maar een inhoudelijke aanpassing van de BSQ heeft plaatsgevonden.
- 5.1.2e stelt dat de 25% overstappremie alleen geldt tot 2020, dat is niet het geval. De overstappremie geldt altijd op het moment dat wordt overgestapt.
- 5.1.2e vindt dat het advies van de GWC niet wordt gevolgd omdat als de gemeente dat had willen doen zij voor iedere woning een berekening zou moeten worden gemaakt op basis van de specifieke kenmerken. De gemeente vindt dit geen goede benadering, de methode met grondquote doet recht aan de GWC en is ook getoetst door Ortec.
- 5.1.2e gaat uit van inkomsten in het nieuwe stelsel van 7 miljard, blijkbaar stapt er in zijn scenario niemand over en daarmee is het een onzinnige vergelijking. Daarnaast kan hij zich niet vinden in de stijging naar 5,4 miljard in het huidige stelsel die het gevolg is van de gestegen woningprijzen. Rebel heeft het echter zorgvuldig doorgerekend met de actuele gegevens en dan is de uitkomst 5,4 miljard.

- 5.1.2e vindt het canonpercentage van 2,39% te hoog, vooral door de opslag van niet bestaande risico's (1,5%). De gemeenteraad heeft echter in juni 2016 het canonpercentage vastgesteld en is daarmee nu een gegeven.