27 augustus 2015

Conclusies van belangrijkste conclusies 5.1.2e en De Geer met reactie voor zover mogelijk op dit moment:

1. Grondslag rapport GWC deugt niet. Met hoge kortingen kan je uiteindelijk wel op de goede uitkomst komen, maar dit is altijd juridisch aanvechtbaar.

   Antwoord: dit zijn 2 stellingen die we nog niet goed kunnen beantwoorden. Er wordt gesteld dat de grondslag van het rapport GWC niet deugt. Niet duidelijk is wat daar mee wordt bedoelt.

2. Het Hof heeft in de uitspraak in de Honnebier zaak de juiste methode voor chet's vastgesteld, die moet gehanteerd worden (grondquote 22,5%, depreciatie van 40%).

   Antwoord: In de 'Honnebier-zaak' waren (o.a.) de taxatierapporten zoals opgesteld door een deskundigencommissie onderwerp van dispuut. Het ging hierbij om een taxatierapport dat is opgesteld in januari 1997. In die tijd hanteerden gemeente en deskundigencommissies een depreciatie van 40%, het ligt dus voor de hand dat de deskundigencommissie in de Honnebier zaak deze depreciatie van 40% ook gehanteerd heeft. De 40% depreciatie werd door de gemeente toegepast tot 2011. Vanaf 2011 heeft de gemeente de depreciatie onderbouwd en aangepast naar 25%. De grondwaardecommissie is niet ingegaan op de door de gemeente gehanteerde depreciatie van 25%, de door deskundigen gehanteerde afslagen noemen zij discutabel en in de methode die de grondwaardecommissie voorstelt komt de depreciatie zoals gemeente of deskundigen die toepassen niet voor.

   In het Honnebier-rapport heeft de deskundigencommissie drie wijzen van taxatie gehanteerd. Vervolgens zijn zij uit deze drie methodes en 'intuïtief inzicht' gekomen tot een grondwaarde die in de buurt ligt van de uitkomst van deze methodes. Voor een van deze drie methodes werd inderdaad een grondquote van 22,5% gebruikt. Met als argument dat het gaat om een 'in 1995 in de praktijk veelvuldig gehanteerde en algemeen aanvaarde grondquote gelegen tussen 20 en 25%'. Vervolgens wordt gekozen voor een gemiddelde hiervan, 22,5%. De andere twee gehanteerde methoden waren overigens de residuele grondwaardemethode en een methode waarbij de waardeontwikkeling van onroerend goed (a.h.v. transacties) over het tijdvak (in dit geval 1924-1995) werd berekend.

   Zoals in het advies van de GWC genoemd, kan de rechtbank een deskundigenrapport slechts marginaal toetsen. Dit betekent dat de rechter slechts kan beoordelen of de juiste procedures zijn gevolgd, en of dit op de juiste wijze is gebeurd. Een bindend taxatierapport kan slechts vernietigd worden door de rechter als de inhoud en de wijze van totstandkoming onaanvaardbaar zijn, naar de maatstaven van 'redelijkheid en billijkheid'. In dat kader valt daarom niet te stellen dat het Hof 'de juiste methode voor CHET's' heeft vastgesteld. Er valt slechts de conclusie te trekken dat het gaat om een deskundigenrapport waarbij de juiste procedures zijn gevolgd en getoetst is aan

de 'redelijkheid en billijkheid'. De grondwaardecommissie oordeelt dat in de methode van de deskundigen verschillende discutabele stappen zitten. Voor zover deskundigen in de zaak Honnebier dezelfde stappen hebben toegepast zoals is gedaan in de rapporten die de grondwaardecommissie heeft beoordeeld, worden deze stappen/correcties dus door de grondwaardecommissie als discutabel bestempeld.

3. Gemeente weet al sinds 1996 dat erfpachters te veel betalen, hier speelt de verantwoordelijkheid van de gemeente als aanbieder van dit financiële product mee.

   Antwoord: de gemeente deelt de conclusie van 5.1.2e niet dat de erfpachter te veel betaald. De prijs van de woning (enerzijds) wordt bepaald door de markt en is uiteindelijk een keuze tussen koper en verkoper. De gemeente draagt hierin geen verantwoordelijkheid. Bij woningen op erfpacht (anderzijds) gelden de erfpachtvoorwaarden zoals die tussen gemeente en erfpachter zijn vastgelegd. Een koper van een woning dient zich hier goed in te verdiepen omdat dit ook een belangrijke overweging is die bij de aanschaf van een woning hoort. De erfpachter moet zich dan ook realiseren dat aan het einde van het tijdvak een nieuwe waarde wordt bepaald. Hiervoor hanteert de gemeente vastgestelde procedures (CHET).

4. GWC heeft advies van de MVA niet begrepen.

   Antwoord: mij is niet duidelijk waar De Geer op doelt. Welk advies en hoe is het verkeerd begrepen?

5. GWC gaat verkeerd om met kortingspercentages als gevolg van bestemmingsplanwijzigingen.

   Antwoord: Niet duidelijk is waar in het advies van de GWC de GWC zou aangeven dat kortingspercentages een relatie hebben met bestemmingsplanwijzigingen. Bij bestemmingsplanwijzigingen kunnen belanghebbenden die schade lijden middels de planschade procedure deze schade verhalen op de gemeente.

6. GWC stelt ten onrechte vast dat korting / depreciatie ene politieke keus is. Er is wel degelijk sprake van waardeverschillen tussen twee gelijke kavels, bebouwd en onbebouwd. Dus depreciatie is noodzakelijk.

   De gemeente geeft op dit moment een depreciatie van 25%. De Gemeente leest het rapport van de GWC zo dat zij van mening is dat de bestaande depreciatie verwachtingen wekt in het nieuwe stelsel en dat de gemeente die daarom overeind zou moeten houden. Ook zegt de GWC dat om mensen te laten overstappen het aanbod wel interessant genoeg moet zijn en dat hiervoor het geven van korting een goed instrument is en dat de keuze voor een dergelijke korting en de omvang daarvan aan de gemeenteraad is.

7. GWC kwantificeert de genoemde risico's niet. Ten onrechte. Meeste risico's kunnen direct afgeschoten worden.

   Antwoord: ik neem aan dat De Geer doelt op het risicopercentage van 1,5-2%. In het advies van de GWC wordt inderdaad niet op de onderbouwing ingegaan. Het risicopercentage heeft haar oorsprong in het rapport Francke/Frijns als

onderdeel van de canonformule. 5.1.2e en 5.1.2e zoeken in hun notitie naar een "marktconform systeem" voor de bepaling van het canonpercentage. In eerste instantie refereren 5.1.2e en 5.1.2e voor het canonpercentage aan het begrip netto-aanvangsrendement (Het canonpercentage – de verhouding tussen het jaarlijkse canonbedrag en de grondwaarde aan het begin van een tijdvak – is als concept dus goed te vergelijken met het begrip netto-aanvangsrendement.). Het netto-aanvangsrendement is, hoe verwarrend ook, niet het rendement dat beleggers maken op beleggingen in vastgoed maar een methode om door kapitalisatie van de huur de beleggerswaarde in te schatten. Het canonpercentage is een manier om op basis van de grondwaarde de periodieke waarde ("grondhuurwaarde") in te schatten. De grondwaarde is een marktgegeven. Bij de bepaling van het canonpercentage gaat het ook niet om het rendement dat *de gemeente* zou eisen maar om de canon die *de markt* bereid is te betalen en waarbij de keuze tussen canon of grondwaarde neutraal zijn voor de markt.

5.1.2e en 5.1.2e merken op dat het bepalen van een marktconform canonpercentage veel te maken heeft met het netto aanvangsrendement van vastgoedbeleggingen: "In een puur commerciële omgeving zou uitgifte van erfpachtgrond op dezelfde wijze kunnen geschieden als de commerciële verhuur van woningen. Uitgaande van een door de markt gewenst (totaal) rendement kan dan een jaarlijks huurrendement worden berekend. Het totaal rendement is namelijk gelijk aan het netto huurrendement (= netto-aanvangsrendement) plus verwachte waardestijging. Het gewenste totaal rendement op grond zal, zo nemen wij aan, dat op de verhuur van de totale woning (grond plus opstal) niet veel ontlopen.

Op basis van deze benadering maken 5.1.2e en 5.1.2e in eerste instantie een inschatting van een marktconform canonpercentage van "ruwweg 3.5% á 4%" . Vervolgens benaderen Francke & 5.1.2e het canonpercentage rekenkundig. Zij benoemen daarbij vijf verschillende risico's. Deze risico's gebruiken zij om te verklaren waarom de risico-opslag zich beweegt tussen 1,5% en 2%. Dat de markt een dergelijke risico-opslag hanteert blijkt uit de eerdere inschatting. Het gaat hier ook niet specifiek over de risico's die de gemeente loopt maar meer in zijn algemeenheid welke risico's er in de perceptie van de markt zijn.

8. Conclusie over erfpachtwaarde en waarde bloot eigendom van 5.1.2e uit 2006 staat haaks op die van de GWC.

   Antwoord: nog niet helder wat hier wordt bedoeld.

9. En het interessantste: Waarde wordt gemaakt door de mensen die in een buurt wonen, en slechts ten dele door investeringen van de gemeente. Dit moet onderzocht worden.

   Bij de introductie van het erfpachtstelsel in 1896 is nooit gezegd of bedoeld dat middels erfpacht voor (alleen) gemeentelijke investeringen wordt betaald. Er is gezegd dat de waarde van grond ontstaat door de gemeenschap. Met gemeenschap wordt bedoeld alle mensen die wonen, werken en recreëren in de stad. De Geer heeft dus (gedeeltelijk) gelijk wanneer hij zegt dat de grondwaarde ontstaat door de mensen die er wonen (maar ook door de mensen die er om andere redenen komen). Kenmerk van de waarde van grond is alleen dat

grondwaarde niet met de investeringen (inzet) van een individu samenhangt maar met investeringen inzet van de gemeenschap (iedereen samen). De gedachte achter de introductie van het stelsel was dat, omdat de waardestijging niet door persoonlijke gave of inzet van een individu ontstaat, ook niet één individu van de waardestijging behoort te profiteren. Hij/zij zou dan profiteren van iets wat niet te maken heeft met zijn inzet en daarmee indirect profiteren van de inzet van anderen.

Omdat de gemeente de opbrengsten van het erfpachtstelsel gebruikt voor investeringen in de gemeenschap profiteert iedereen van de waardestijging van de grond, dat was de oorspronkelijke gedachte. (En er vanuit gaande dat de gemeente alleen democratisch besloten noodzakelijke investeringen doet, betekent dat wanneer deze investeringen met opbrengsten uit het erfpachtstelsel worden gefinancierd er minder met andere bronnen (belastingopbrengsten) hoeft te worden gefinancierd).

Bij de introductie van het eeuwige erfpachtstelsel wordt van waardestijgingen die in de tijd optreden afgezien (maar niet van waardestijgingen door bestemmingsveranderingen). Gedeeltelijk wordt de oorspronkelijke doelstelling dus verlaten. Maar afschaffen van het voortdurende erfpacht stelsel gebeurt niet met terugwerkende kracht. Dat betekent dat bij overstappen op eeuwigdurend nog éénmaal de grondwaardestijging moet worden afgerekend met de gemeente (als vertegenwoordiger van de gemeenschap).

10. Interessant is ook de vraag die zij opwierpen over de rol van de Rijksvastgoeddienst, die de depreciatie er graag uit wil ten gunste van het rijk in een aantal zaken op de Waddeneilanden. Daarom is het goed de opdrachtformulering voor 5.1.2e en 5.1.2e nog eens door te spitten.

Antwoord: niet duidelijk is wat hier wordt bedoeld