01739

From: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Sent: Wed 5/25/2016 7:12:44 PM
Subject: de RIGO rapportage
Received: Wed 5/25/2016 7:12:45 PM

5.1.2e,
Ik heb de punten van RIGO voor je op een rijtje gezet. Dan kan de krant er wat uitzoeken denk ik.

Samenvattend:

- Het canonpercentage is marktconform en voor veel erfpachters goedkoper dan hypotheek
- RIGO maakt rekenfout, de nettocontante waarde van canon of afkoop is aan elkaar gelijk
- De Hoge Raad heeft aangegeven dat canonherzieningen rechtmatig zijn, RIGO kan dan ook niet stellen dat de grondwaarde al is betaald
- De residuele methode is breed geaccepteerd, gemeente herkend zich niet in het beeld van RIGO dat residuele methode ongeschikt is
- De overstapregeling en de gemeentelijke korting is nog niet beschikbaar, conclusies over kosten zijn dan ook voorbarig.

Hieronder ligt ik het toe.

Vooraf

Vereniging Eigen Huis heeft niet ingesproken op de Algemene Bepalingen of het uitgiftebeleid/

Onderwerp 1: Canonpercentage

1.RIGO vindt canonpercentage te hoog

Gemeente vindt het nu voorgestelde canonpercentage van 2,63% en dus niet te hoog:

-Bij de uitgifte in voortdurende erfpacht wordt door de gemeente een canon% van 3% gehanteerd. Het eeuwigdurende canon% is dus eeuwigdurend lager dan in het voortdurende stelsel.

-Voor veel erfpachters zal de canon die gebaseerd is op dit canonpercentage tot lagere maandlasten leiden dan wanneer wordt gekozen voor een afkoopsom met hypothecaire financiering.

2.RIGO stelt dat erfpachter bij canon duurder uit is dan bij afkoop

Gemeente stelt dat RIGO een denk/rekenfout maakt want canon of afkoopsom leiden tot dezelfde NettoContanteWaarde. Financieel is er geen waardeverschil tussen de keuze van canon of afkoopsom.

Onderwerp 2: Overstapregeling

3.Algemeen

De overstapregeling is nog niet door de gemeente uitgewerkt, de reactie van VEH is dan ook voorbarig

De reactie van VEH over de Overstapregeling wordt meegenomen bij de uitwerking van de Overstapregeling

4.RIGO stelt dat de residuele methode ongeschikt is

De gemeente is van mening dat de residuele methode wel geschikt is en ziet in het voorstel van het college om met een buurtstraatquote te werken goede mogelijkheden om tot een bepaling van de grondwaarde te komen.

De gemeente vindt de WOZ voor woningen goed bruikbaar, voor commercieel is dat nog niet zeker. Proefberekeningen laten een goed bee380121

5.RIGO stelt dat de gemeente de grondwaarde al eens heeft ontvangen en dat voortdurende erfpachtcontracten dan ook niet zouden moeten worden herzien.

De gemeente deelt deze mening niet en de uitspraak van de Hoge Raad laat ook zien dat canonherzieningen aan het einde van het tijdvak terecht zijn.

6.de prijs van de overstap te hoog is (tot 72% extra inkomsten)

De gemeente deelt dit beeld niet, belangrijk is dat de prijs nog niet vast ligt. De gemeente heeft aangegeven een korting te willen geven en deze korting is nog niet bepaald. De gemeente zal de komende tijd de Overstapregeling verder uitwerken. Belangrijk is dat de (uitwerking van de) Overstapregeling nog onderwerp van gesprek is en dat hierover nog inspraak volgt. De opmerkingen van RIGO zullen daarin worden betrokken.