PVDA

- Erfpacht is goed voor Amsterdam want:
  - Waardestijging komt ten goede aan Amsterdamse gemeenschap
  - Speculatie wordt voorkomen
- Er wordt gesteld dat er door PvdA door 5.1.2e op 15 juni 2016 en door Moorman op 8 februari een plan is gepresenteerd. Dit is niet het geval. Er is een (onduidelijke) mondelinge contour geschetst maar tot een concreet plan dat kon worden doorgerekend kwam het op die momenten niet. Alleen CDA/PvdO/PvdD heeft een concreet plan ingediend.
- Er wordt gesteld dat er geen reactie is gekomen op het verzoek van ambtelijke bijstand van 2 maart. Er hebben echter de volgende gesprekken plaats gevonden:
  - **14 februari 2017:** gesprek tussen Moorman en 5.1.2e. Onderwerp van gesprek was een memo van Moorman waarin zij contouren schetst van een voorstel. 5.1.2e heeft Moorman naast het aangeven van de ingewikkeldheden van het voorstel ook overwegingen meegegeven op papier die konden worden gebruikt om een eventueel voorstel verder uit te werken. Moorman zegde een notitie toe die
  - **9 maart 2017**: gesprek tussen Moorman, wethouder v.d. Burg en 5.1.2e. Onderwerp van gesprek waren de ideeën van de PvdA om te komen tot een beter voorstel dan het nu voorliggende. Onderwerp van gesprek waren de mogelijkheid van de historische grondwaarde dan wel canonbedragen als vertrekpunt, de verschillen in de buurten en de wens van PvdA om afkoop niet mogelijk te maken maar slechts canonbetaling.
    Na afloop van dit gesprek hebben Moorman en v.d. Burg nog doorgesproken. Nadien gaf de wethouder aan dat er geen voorstel van de PvdA zou komen en dat de ambtelijke ondersteuning met dit gesprek was afgerond en er verder geen verwachtingen waren.

  Het nu gepresenteerde initiatiefvoorstel komt in grote lijnen overeen met het voorstel dat de PvdA op 2 maart had bijgesloten bij haar verzoek om ambtelijke ondersteuning en dat we 14 februari hebben besproken.

Het voorstel zelf bevat een aantal ingewikkeldheden.
Uitgaan van de laatst vastgestelde canonafspraken als vertrekpunt voor de canon klinkt eenvoudig maar dat is het niet. Dit uitgangspunt is namelijk niet altijd helder en daarbij levert het verschillende uitkomsten op voor verschillende soorten rechten die onlogisch kunnen zijn anno 2017. Belangrijk is om te realiseren dat er 2 aspecten zijn die van invloed zijn op het oorspronkelijk vastgestelde canonbedrag:

- De erfpachtgrondwaarde (afhankelijk van de markt)
- Het canonpercentage (afhankelijk van de rente)

Overigens beïnvloeden beide aspecten elkaar.
Een ander aspect is dat 80% van de erfpachtrechten is afgekocht en 20% canonbetalend.

Welke verschillende situaties zijn er:

1. Nieuwe gronduitgifte, dus erfpachters in 1e tijdvak
   Bij veel oude gronduitgiften (vóór 1970) is geen grondwaarde vastgesteld maar alleen een canonbedrag (kan sterk verschillen door variatie in canonpercentage)
2. Erfpachters na CHET in opvolgend tijdvak
   a) soms door 3 taxateurs
   b) soms gemeentelijke aanbieding
3. Verlengd afgekochte rechten

Verschillende rechten hebben de mogelijkheid om verlengd af te kopen. Niet iedereen maakt daar gebruik van maar als er van gebruik is gemaakt is de vraag welke grondwaarde als uitgangspunt wordt genomen. De grondwaarde op het moment van verlenging of de historische grondwaarde op het moment van 1e uitgifte.

4. Gewijzigde bestemming
   In deze gevallen is er een nieuwe grondwaarde op een nieuw moment in de tijd bepaald. Geldt deze vastgestelde grondwaarde als uitgangspunt of wordt bedoelt terug te gaan naar de allereerste oude uitgifte-grondwaarde.
5. Wat indien er sprake is van een gesplitste corporatiewoning?
   Dan gold bij uitgifte een lage Woco-grondprijs, maar op het splitsmoment een hogere info-afkoopsom (info-afkoopsom staat in akte)
6. Wat indien er sprake is van een gesplitste particuliere woning? Veelal is op het splitsmoment alleen de historische grondwaarde verdeeld, zonder grondwaarde-aanpassing.

Andere aandachtspunten:

a) De methode vertoont overeenkomsten met de huidige rekenwijze voor AB1994-verlengde afkoop (historische grondwaarde + generieke waardegroeifactor). Deze methode wil de gemeente aanpassen omdat die in sommige gevallen extreem hoog en in andere gevallen extreem laag uitkomt en waarbij de relatie met de huidige waarde van de woning ontbreekt.
b) Om een waardegroeifactor voor de verschillende gebieden in de stad te bepalen die recht doen aan het verschil in waardeontwikkeling moet een methode worden ontwikkelt. Daar zou 5.1.2e voor gevraagd kunnen worden. Echter, 5.1.2e was ook lid van de GWC die heeft geadviseerd om een andere methode, de residuele methode met WOZ als uitgangspunt te hanteren. De vraag is dan ook of het mogelijk is en of 5.1.2e bereid zou zijn een andere methode te ontwikkelen.
c) Daarbij komt dat het ontwikkelen van een dergelijke methode vraagt om langjarige analyse van marktontwikkelingen en dit zal ongetwijfeld relatief veel tijd vergen. Er moet niet alleen per gebied de verschillen van waardeontwikkeling in beeld moeten worden gebracht maar ook per periode. Het moment in de tijd maakt veel uit wat de waardeontwikkeling is. In gebieden in Zuid-Oost is die bijvoorbeeld negatief (waar op de top van de markt of met hoog canonpercentage is gekocht).
d) Voor de vraag of je je op de aanvangs-canon of op de aanvangs-grondwaarde wilt baseren is onder andere van belang:
   1. Bij oudere rechten is niet altijd een grondwaarde vastgelegd (maar wel een canon)
   2. De meeste Amsterdamse wijken met koopwoningen zijn uitgegeven tegen gemiddelde canonpercentages (tussen 3% en 6%), behalve:
      i) Tussen 1970-2000: bovengemiddeld hoge canonpercentages (en veelal relatief lage grondwaarden)
      ii) Tussen 2014-2016: extreem lage canonpercentages
   3. Tussen 1990 en 2000 was afkoop verplicht, dus toen was de canon eigenlijk minder relevant
   4. CHET-taxateurs hanteerden veelal lagere canonpercentages dan de gemeente, er zijn verschillen tussen de gemeentelijke aanbieding en de berekeningen van deskundigen, deze ongelijkheid blijft in stand als je uitgaat van het resultaat van de CHET.
   5. voor erfpachtrechten die momenteel canonbetalend zijn is een vertrekpunt voor de aanvangscanon maar indien is afgekocht niet altijd.

Effect op hoofdlijnen

Deze manier van grondwaardebepaling kijkt terug naar de oorspronkelijke waarde en houdt geen rekening met de huidige waarde. Dat betekent dus dat in gebieden waar op de top van de markt is gekocht of met een hoog canonpercentage erfpacht is afgesloten er een nadeel ontstaat. In gebieden waar de oorspronkelijke waarde laag en de huidige hoog is zal een voordeel zal ontstaan. Met het voorstel van het college zullen erfpachters in Zuid-Oost een voordeel hebben omdat de nieuwe canon lager zal zijn dan de huidige, in het voorstel van de PvdA zullen zij geen lagere maar een hogere canon krijgen. Voor Zuid geldt dat andersom. Daar zijn de canons nu extreem laag en als je die als basis houdt dan zullen die waardes laag blijven.
Een canon/afkoopsom die gebaseerd is op "historische waarde + inflatie/waardeontwikkeling" zal in veel gevallen niet (of niet goed) corresponderen met de huidige gebruikswaarde van de grond.