Verslag vragenronde bij de presentatie van de grondwaardecommissie 18 juni

Vraag 1 (10)(2e) (CDA)
Waarom heeft u uiteindelijk gekozen voor de residuele waardebepaling, die nu ook al wordt gehanteerd? Hebt u ook naar andere methodes gekeken om de grondwaarde te bepalen en waarom hebt u dan toch voor deze gekozen?

Antw. GWC
We hebben eerdere rapporten bekeken waarin ook alternatieven zijn voorgedragen. De residuele waardemethodiek wordt nu al toegepast, dat is juist. Je ziet in de wetenschappelijke literatuur en in de praktijk dat die voor dit soort gevallen het meest dienstig is en sterker nog: aanbevolen wordt.
Op een gegeven moment kwamen we tot het inzicht dat we met de residuele waardemethodiek verder aan de slag moesten. We hebben ervoor gekozen om er een optimaliseringsslag op te laten plaatsvinden. We namen voor de totaalwaarde de WOZ-waarde als solide uitvalsbasis. Die staat vast tussen de gemeente, en de burger en bedrijven.
In bouwkosten zitten echter veel verschillen. Sommige panden worden goed bijgehouden, andere niet. Om hiermee rekening te houden heeft professor Francke, erkend deskundige op dit gebied, grondig onderzoek gedaan. De conclusie is dat we heel goed met individuele gevallen -dus verschillen in bouwstijlen, wijken, straten- rekening kunnen houden. Dit is uitvoerbaar en de optimaliseringsslag zit erin dat we met dat onderzoek en met het goed in kaart brengen van die verschillen de residuele waardemethodiek veel meer solide kunnen maken. Dat is niet alleen voor eeuwigdurende erfpacht van belang, maar ook voor de bestaande situatie om een aanbieding te onderbouwen.

Vraag 2 (10)(2e) (PvdA)
Er zit natuurlijk ook veel kennis in het stadhuis en bij de ambtenaren. Hebt u het idee gekregen dat u met hun informatie transparant en open bediend bent?
Antw. GWC
We hebben de gemeente een aantal keren om tafel gehad. We hebben tot onze volledige tevredenstelling informatie gekregen. Er is regelmatig verkeer geweest, er zijn regelmatig vragen gesteld. Er is tevens voldoende afstand bewaard. Ook hebben we de informatie naast andere informatie gelegd om te kijken of daar licht tussen zat. Die contrachecks hebben we er telkens in gezet. Erg belangrijk is dat we buitengewoon zinvolle gesprekken hebben gehad met belangenhouders. Daarnaast hebben we veel literatuuronderzoek gedaan.

Vraag 3 (10)(2e) (PvdA)
Het voorstel gaat ook uit, op termijn, van de coöperaties en bedrijfsruimtes. Hebt u daar nog specifiek onderzoek naar gedaan of komt dit terug in het rapport?
Antw. GWC
We hebben daar wel ideeën over maar daar is ons niet naar gevraagd. Coöperaties vielen buiten onze opdracht, maar commercieel vastgoed viel erin. Daarvoor adviseren we hetzelfde: ook WOZ, zelfde peildatum, et cetera.

.

Vraag 4 (10)(2e) PvdA)
Wat ik eigenlijk verwacht had was dat u met een soort magische formule zou komen. U schetst een proces, plus waar je rekening mee moeten houden maar niet een formule die aangeeft wat hetgeen is dat recht doet aan de bestaande situatie.

Antw. GWC
Die basisformule is er en die geven we ook. We werken een stappenplan uit hoe die formule ingevuld kan worden. Daarnaast is het een politieke kwestie op welke manier je het aantrekkelijk gaat maken voor de erfpachters. Uw vraag is mogelijk: is er een manier om iedereen gelukkig te maken? Dat hangt heel erg af van het laatste stukje dat door de politiek moet worden toegevoegd.

Vraag 5 (10)(2e) (Groen Links)
Iets wat ik voor 50 jaar afkoop heeft, met een snelle blik gekeken, een lagere waarde dan iets wat ik voor altijd afkoop. Tegelijk begrijp ik dat u zegt: ja maar die overstap moet aantrekkelijk gemaakt worden. Ik heb zorgen over de kanttekening dat de hoogte van de korting een politieke keuze is. Ik begrijp dat u dat zegt, maar als daar geen objectivering aan ten grond slag ligt, is er naar erfpachters gebrek aan transparantie.
En hoe noodzakelijk zijn kortingen om het stelsel te laten slagen?
Antw. GWC
Het is inderdaad zo dat de waarde van eeuwigdurende afkoop groter is dan de afkoop voor 50 jaar. Maar het verschil is helemaal niet zo groot. De formule staat in het rapport. Het is niet zo dat van 0 tot 50 een grote waarde heeft en dat 50 jaar tot eeuwigdurend nog een grote extra waarde heeft. Door de tijdswaarde van geld blijft er maar heel weinig van de huidige waarde over. Dat stelt niet zoveel voor.
Uw tweede vraag is eigenlijk: wat is uw definitie van succes? We denken dat in het verleden door de deskundigenprocedures afslagen en economisch gezien: kortingen in het systeem zijn geslopen. Als het nieuwe systeem daar geen rekening mee houdt, krijg je een situatie waarin je burgers keuze geeft, maar waarin geen enkele burger die overstap zal maken.
In gemeenten die Amsterdam voorgingen is om de korting te bepalen met deskundigen in de eigen markt gesproken, makelaars en taxateurs.
In de randvoorwaarden van het GWC-advies staan enkele percentages vermeld: bij woningen afslagen van 40 procent, bij commercieel vastgoed ongeveer 25. Dit kan een anker zijn. Of de gemeente daar boven of onder gaat zitten, is aan de gemeente, maar dat zijn de dimensies.

Vraag 6 (10)(2e) VVD)
De WOZ wordt bepaald alsof er sprake is van eigen grond. Hebt u daar rekening mee gehouden? Want je zou kunnen zeggen: daar moet nog iets af voor je überhaupt begint met rekenen.
Antw.: GWC
Daar hebben we rekening mee gehouden. Uitvalsbasis is: erfpachtgrond wordt niet verhandeld in Amsterdam, maar gebouwen staan op erfpachtgrond. Voor de WOZ heb je te maken met twee ficties: overdrachts- en verkrijgingsfictie, en dan moet je naar volle eigendomswaarde gaan. Wat er in de praktijk gebeurt, hebben we opgevraagd bij de gemeente en gecheckt bij professor Francke. Om bij die eigendomswaarde te komen moet je wel rekening houden met erfpacht. Daar wordt een gangbare formule voor toegepast.

Vraag 7 (10)(2e) (VVD)
Voor de kortingen noemt u voor Rotterdam en Den Haag 40 en 55 procent. Dat is een verschil; welke zou voor Amsterdam het best van toepassing zijn?
Antw. GWC
Wij hebben met name die twee gemeenten genoemd en met vertegenwoordigers van die gemeenten gesproken om aan te geven dat kortingen niet ongebruikelijk zijn. Die zijn als het ware toch een geste naar de erfpachters om overstappen mogelijk te maken.

Wie een deskundigenprocedure ingaat, loopt in de praktijk al snel tegen 40 en 25 procent afslagen aan. Dus om de overgang te versoepelen, zal een korting van 25 procent hoogstwaarschijnlijk niet gaan werken.

Waar wij voor pleiten bij eeuwigdurende erfpacht in het belang van de burger is, dat we wegnemen dat er iedere dertig jaar een verrassing komt waar betrekkelijk weinig vat op is. Dus de erfpachter krijgt een aanbod waarbij zekerheid komt voor de toekomst. Dat op zichzelf is waarde en daar kun je ook een percentage op drukken.

Je zult mensen moeten overtuigen. Enerzijds door heel helder te zijn en communicatief.
Uitleggen: dit zijn de alternatieven en dit zijn de voor- en nadelen die erbij horen.
Als je snapt dat mensen over een drempel heen moeten, dan weten we uit de financiële markten dat het niet ongebruikelijk is om te toetsen waar die kantelpunten liggen.
Veertig of procent zou niet het percentage van de dag zou moeten zijn. Er zijn heel veel markten die laten zien hoe je dat doet; in een dialoog. Dat is niet iets wat eenzijdig achter een tafel wordt besloten, maar in overleg met de markt.

Vraag 8 [redacted] **(D66)**
Kunt u mij uitleggen waarom bij de overstap naar eeuwigdurend keus is uit geïndexeerde of niet geïndexeerde canon? Aan de ene kant zegt u: mensen zijn financieel niet goed onderlegd, kunnen misschien de afweging slecht maken, en toch hecht u eraan.
Antw. GWC
Wat wij willen doen door burgers die mogelijkheid te geven is, het dossier meer in dialoogvorm krijgen. Dat mensen zelf kunnen uitspreken waar hun voorkeuren liggen.

Economisch gezien kunnen we de hele simpele formule van A pakken: wat is het pand waard met de grond erbij? Halen we de opstal eraf, aangepast voor de veroudering, dan komen we uit op een grondwaarde.
Stel dat je de grond zou kunnen kopen, dan was dat het bedrag. Maar dat ligt niet op tafel; er ligt geen optie om die grond te kopen. Dus wat we afgeleid daarvan willen doen is, dat je op een bedrag net iets onder die aankoopprijs uitkomt als je voor eeuwig zou willen afkopen.
Dat smeren we in de formule uiteen in termijnen. Dat zijn vaste bedragen. Het kan, net als in de hypotheekmarkt, voor sommige mensen prettig zijn iets voor 10, 15 jaar vast te zetten. Andere mensen kiezen toch voor een variabele hypotheek die doorgaans lager is in het begin. Dan kan het zijn dat je later juist een hoger bedrag krijgt.
We kunnen goed het kantelpunt berekenen waardoor mensen opties krijgen. En waarom doen we dat? Omdat we merken in de discussies die we hebben gehad over indexatie dat het beeld is ontstaan dat de gemeente dit eenzijdig heeft besloten in haar eigen voordeel. En dat is niet zo.
En om dat ook heel duidelijk uit te spreken en je kwetsbaar op te stellen, vinden we het goed dat er keuzemogelijkheid komt.

Bovendien gaan we in Nederland en ook in Amsterdam een samenleving krijgen waarin heel veel mensen met pensioen zijn, vergrijsd, die vinden het heel prettig om een vast bedrag te hebben. Terwijl jongere mensen die een stijgend inkomen hebben, daar past misschien ook wat beter bij om een stijgende termijn te hebben. Dus het past beter bij de perspectieven van de burger.

Vraag 9 [redacted] **vdO**
Ouderen krijgen geen hypotheek om de grond af te kopen. Houden we daarmee de speculanten buiten de deur? Mensen zijn bang dat speculanten de grond onder hun huizen gaan kopen.
Antw. GWC

Nee, daar is helemaal geen sprake van. Als je je huis hebt, blijf je je huis houden. Zolang de gemeente de grond niet gaat verkopen aan iemand anders, en dat is iets wat helemaal buiten deze discussie valt, dan is daar helemaal geen gevaar voor. Ik denk dat het juist voor uw doelgroep interessant is. Die kan zeggen: ik koop in een keer af. Uw achterban kan echter ook zeggen: ik kies voor de vaste of geïndexeerde canon. Daar heb ik ook een soort hypotheekrenteaftrek voor. De aftrek voor woningen is aan eindtermijn onderhevig, maar de aftrek voor canonbetalingen niet. Het is misschien fiscaal handiger om de canon niet af te kopen maar te blijven betalen. Dus het is denk ik juist voor uw achterban met die indexatie een uitstekende keus om tot een optimale situatie te komen.

Vraag 10 [redacted] (CDA)
Over het canonpercentage zegt u, dat u dat wilt baseren op de financiële theorie. Kunt u dat nog een keer nader toelichten welke financiële theorie? En hoe staat u tegenover het argument dat dit ook een vraag is die meer politiek: is welke rendement de gemeente op haar eigen grond wil halen. En hoe verhoudt zich dat tot die financiële theorie?
Antw. GWC
Wat wij daarmee bedoelen is eigenlijk één op één het advies dat anderhalf jaar geleden is uitgebracht door de commissie Francke en Frijns. Het is niet geschreven met het oog op eeuwigdurende erfpacht, dus de grondslagen zijn net iets anders. Die hebben we aangepast voor de factor tijd, die oneindig wordt in dit verband.

Wat we bedoelen is het financieringsperspectief, dat is eigenlijk het antwoord op uw vraag. De financiële theorie is eigenlijk het perspectief dat je de grond koopt of verkoopt, vergelijkbaar met het financieren. Wat je nodig hebt om die financiering te krijgen, dat is eigenlijk ook de grondslag voor de erfpacht canonpercentages. Wat we bedoelen is dat de onderdelen zijn zoals inflatie maar zeker ook de rente en die rente is variabel door de tijd, dat je die gewoon kan tonen.

Wat we merkten in het verleden, en dat zag je ook in een aantal van de aanbiedingen, dat is dat het percentage op dit moment voor een groot gedeelte zo ook al wordt opgebouwd, maar er zaten altijd net een paar kleine afkortingen bij, een aantal vuistregels. Wij pleiten ervoor om dat niet of zo min mogelijk te doen zodat iedereen die een aanbieding krijgt, kan zien: op dit moment, 2015, zijn de onderdelen van erfpachtpercentages deze drie, en die staan gewoon in de krant. En als ik ervoor kies om daar over drie jaar nog een keer naar terug te kijken, kan ik zelf de rekensom maken. Dat is wat we daarmee bedoelen. Niet omdat we wetenschappers zijn en voorliefde hebben voor de theorie, we willen juist de theorie omdat die objectief is en implementeerbaar. Met openbare bronnen kun je 'm toepassen. We merken dat in veel discussies over het percentage mensen die hun eigen vuistregels hebben gehad en we denken dat je die discussie er makkelijk uit kan halen.

Vraag 11 [redacted] (CDA)
Heeft u ook gekeken naar het zogenaamde idee van 'kapstok over'? Voor erfpachtcontracten vanuit recente algemene bepalingen, dus uit 2000, 1996 -niet voor de alleroudsten- omdat daarin uitgegaan wordt van een schaduwgrondwaarde, om die als uitgangspunt te nemen? Omdat je daarmee rompslomp zou kunnen vermijden en dan een bepaalde conversie voor een nieuw aanbod te doen. Hebt u daarnaar gekeken?
Antw. GWC
We hebben daar kennis van genomen. We kennen het fenomeen maar hebben besloten ervan af te stappen en een nieuwe start maken, want anders zitten we met allerlei schaduwgrondwaarden verder te rekenen. We denken dat we beter nieuw startpunt kunnen kiezen en dat is die WOZ-waarde, peildatum 1-1-2014.

Vraag 12 [redacted] (PvdA)
U hebt drie opties, c is totale afkoop. Is er ook aandacht besteed aan wat het effect is op de grondprijzen in Amsterdam wanneer veel mensen gebruik zouden maken van die afkoopvariant, omdat de prijs hoger lag dan varianten a en b?
Antw. GWC
Dan komen we in de grondtheorie uit. In feite zou dat niet het geval moeten zijn. Voor de duidelijkheid: er is ook nog een optie d: dat mensen door blijven gaan zoals ze gingen.
Die optie was er altijd al. Dat is wel belangrijk.

Wat we gaan merken op langere termijn, over 15 of 20 jaar, is dat de prijzen die men betaalt meer een weergave worden van hetgeen men bewoont en gebruikt. We hebben in ons onderzoek gezien dat op dit moment veel van de prijzen maar heel beperkt een weergave van de erfpachtcontracten en –afspraken zijn.
Dus woningen die bijna identiek zijn waarbij bij de een de erfpacht is afgekocht en de ander niet, die zijn bijna voor dezelfde prijs verhandeld.

Dat is heel merkwaardig. Wat zegt dat dan over de waarde van de grond? Dat blijft een mysterie want de waarde van de grond is een hele latente variabele. Die kunnen we bijna niet zien want die wordt bijna niet vrij verhandeld. Gaat dit dan veranderen? Dit verandert omdat meer nog dan nu in de toekomst die grondcomponent in de transactieprijs die betaald gaat worden bij de verkoop. Dat maakt de grond niet meer of minder waard, maar de waarde wordt veel zichtbaarder voor iedereen.

Het is juist goed dat we straks weten: ik kies voor deze woning, met dit contract en deze voorwaarden en deze afspraken voor de grond, en dat is dit dus waard. Het is niet goed is, als we door zouden gaan, dat dit dossier onderbelicht zou blijven in de transactieprijzen.
Ik denk niet dat het voor de grondwaarden in Amsterdam een grote radicale verandering geeft, want er gaat geen grond verhandeld worden. Je maakt alleen duidelijke afspraken over wat je vindt dat die waard is.

Vraag 13 [redacted] PvdA)
Is het te pessimistisch om te zeggen dat optie c, als daar veel gebruik van zou worden gemaakt, leidt tot hogere woningprijzen en dat dit op een bepaald moment een significant effect heeft op de woningprijzen in Amsterdam?
Antw. GWC
Als iedereen voor c zou kiezen, gaat iedereen meer betalen. Althans dat hangt af van de kortingsregeling en dat weten we nu nog niet, maar dan gaat iedereen een bedrag betalen dat ze in het verleden nooit hebben betaald. Omdat de eeuwigdurende afkoop hoger ligt dan de 50-jarige afkoop, dat zal helder zijn. Als dit bedrag ook wordt verrekend in de prijs bij woningtransactie, dan klopt dat.

Puur vanuit de economie gezien zou het heel vreemd zijn dat we producten die heel wezenlijk van elkaar verschillen in kwaliteit en gebruik bijna tegen dezelfde prijs gaan verkopen. Het wordt explicieter en transparant het zal geen enorm effect hebben op de huizenprijzen in Amsterdam omdat niet iedereen voor c zal kiezen. Maar u heeft gelijk, dat als dat zou gebeuren, zou het natuurlijk wel merkbaarder worden.