Gemeente Amsterdam

Rapport "Bezint eer gij begint", Marktwaardecommissie

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Datum	15 januari 2016

Gevraagde beslissing

1. In te stemmen met de procesaanpak om te komen tot een collegestandpunt ten behoeve van de raadscommissie RO van 3 februari
2. Aan te geven of er een bijeenkomst tussen raadscommissie RO en MWC moet worden georganiseerd.
3. Kennis te nemen van de eerste beschouwing advies MWC.

Korte toelichting/samenvatting

Op 6 januari is het rapport "Bezint eer gij begint" van de door SEBA ingestelde marktwaardecommissie verschenen. In dit rapport wordt gereageerd op het advies van de GWC en in de kern geconcludeerd dat het advies van de GWC inhoudelijk onjuist is en dat los daar van de gemeente met de erfpachter in onderhandeling moet om tot een goede prijsbepaling te komen.

In de raadsvoordracht die 19 januari in het college voorligt wordt naar het rapport van de MWC verwezen en is aangegeven dat het college het rapport heeft ontvangen en zal gaan bestuderen. In de raadscommissie van 13 januari heeft de wethouder naar aanleiding van vragen van Boomsma toegezegd om in de raadscommissie van 3 februari ook stil te staan bij het rapport van de MWC. Daartoe wordt het rapport van de MWC meegestuurd met de raadsstukken maar ook is het wenselijk dat op dat moment een collegestandpunt over het MWC rapport beschikbaar is.

Ad 1. Komen tot een collegestandpunt

De doorlooptijd om tot een op alle punten gedetailleerde reactie op het MWC rapport te komen ontbreekt. Wel is het mogelijk om de belangrijkste punten uit het MWC rapport te benoemen, in context te plaatsen en van reactie te voorzien.
Na het afronden van de raadsvoordracht, hebben we met het team en de collega's van de bestuursdienst een inventarisatie van de relevante onderwerpen uit het rapport MWC gemaakt. Deze hoofdpunten die onder Ad3 worden toegelicht zullen de komende dagen worden uitgewerkt. Het is de bedoeling om deze uitwerking volgende week woensdag af te ronden zodat deze donderdag in het BT kan worden besproken. De reactie die dan voorligt zal zijn opgesteld in de

vorm van een collegevoordracht zodat deze in het college van 26 januari (per actualiteit) ter vaststelling kan worden voorgelegd en vervolgens per dagmail aan de raadscommissie RO kan worden gezonden.

Ad 2. Aan te geven of er een bijeenkomst tussen raadscommissie RO en MWC moet worden georganiseerd

In de raadscommissie RO van 13 januari is ook de mogelijkheid van een extra raadscommissie RO overwogen waarin de raadscommissie met de MWC van gedachten zou kunnen wisselen. Overigens organiseert Seba samen met Pakhuis de Zwijger op 1 februari een "battle of experts" waarin Seba de bedoeling heeft om de MWC met de GWC in debat te laten gaan. De GWC heeft hiervoor bedankt, zij wil niet deelnemen aan dit "herrie debat". Ook de wethouder Grondzaken zal niet bij dit debat aanwezig zijn. De vraag is dan ook wel of de bijeenkomst doorgaat en in welke vorm.

De griffie heeft het onderwerp als volgt samengevat:
"*Het duo-lid Boomsma (CDA) wil graag het rapport "Bezint eer gij begint" van SEBA agenderen voor de volgende vergadering.*
Het duo-lid Abid (PvdA) ziet dat graag begeleid door een technische sessie voor de commissievergadering.
De wethouder stemt in met beide en geeft aan dat een nazending van het dossier nodig zal zijn"

De wenselijkheid van en gesprek tussen raadscommissie RO en MWC voorafgaand aan de raadscommissie van 3 februari is vooral een bestuurlijke afweging. Op 3 februari ligt de focus idealiter op de voorstellen van het college maar tegelijkertijd zal veel van het debat worden beïnvloed door het rapport MWC. De vraag is op welke manier de meeste ruimte ontstaat voor het gesprek over de voorstellen van het college. Bij een voorafgaand gesprek met de MWC zal enerzijds een deel van de vragen van de cie kunnen worden beantwoord maar tegelijkertijd zal dat ook weer nieuwe standpunten en discussiepunten opleveren die onderwerp worden van gesprek in de cie van 3 februari. Als een dergelijke bijeenkomst niet vooraf wordt georganiseerd bestaat het risico dat tijdens de cie van 3 februari alsnog om verduidelijking van de MWC worden gevraagd maar wellicht dat samen met het standpunt van het college er dan wel meer ruimte is om de voorstellen van het college te bespreken.
De vraag aan het BT is om aan te geven of er voorafgaand aan de raadscommissie RO van 3 februari een bijeenkomst tussen MWC en raadscommissie RO moet worden georganiseerd.

Ad3. Kennis te nemen van de eerste beschouwing advies MWC

Het rapport van de MWC hebben we een eerste keer besproken met de collega´s van G&O en de bestuursdienst. We hebben naast een algemeen beeld een zevental inhoudelijke onderwerpen benoemt die naar onze mening tot een collegestandpunt over het rapport MWC zouden kunnen worden uitgewerkt. Het betreft nog geen uitgebalanceerde analyse maar geeft wel een eerste richting.

Algemeen

- Het rapport lijkt erg op de standpunten zoals we die van SEBA kennen. Tegelijkertijd is er niet echt reden om hiervan een punt te maken en daarmee de onafhankelijkheid van de MWC ter discussie te stellen. Het lijkt verstandig om positief te reageren op het verzette werk en inhoudelijk te reageren vanuit de toon dat het college het proces van de vernieuwing samen met stakeholders doorloopt en gebruik wil maken van de kennis en inzichten van stakeholders. Dat geldt ook voor het rapport van de MWC.
- Het rapport van de MWC gaat 'slechts' over een deel van de vernieuwingsopgave. De gemeente wil eeuwigdurende erfpacht invoeren voor wonen en commercieel en zowel voor nieuwe uitgiftes als ook voor huidige erfpachters. Het MWC gaat alleen in op de overstapsituatie voor wonen. Belangrijk om dit te benoemen omdat daarmee ook de ruimte ontstaat om de invoering van het stelsel voor nieuwe uitgiftes geen vertraging te laten oplopen.
- Het rapport MWC benadrukt dat de gemeente in onderhandeling zou moeten treden met de erfpachter om tot een vergelijk te komen over de overstap. Het college heeft bij haar bestuurlijke reactie van 9 oktober aangegeven met de erfpachter in gesprek te zullen gaan over de korting. Dit uitgangspunt is in de huidige raadsvoordracht weer opgenomen. Het college zou dan ook (in haar eigen woorden) kunnen aansluiten bij de wens om inzicht te krijgen in de redelijkheid en billijkheid van de overstap.

Het principe van erfpacht

Het meest principiële punt dat de MWC inbrengt is dat de grondwaarde bij de eerste uitgifte is bepaald en daarna niet meer zou moeten worden herzien. Naar de mening van de MWC zou de waarde toename van het vastgoed moeten toekomen aan de eigenaar en niet aan de gemeente. Hoewel je deze mening zou kunnen hebben is erfpacht nou eenmaal ingericht vanuit het principe dat die waardeontwikkeling toekomt aan de gemeenschap.

De kern van erfpacht is dat na afloop van een tijdvak een nieuw tijdvak volgt. De waarde van het tijdvak wordt bepaald op basis van de actuele marktwaarde. Natuurlijk kun je van mening zijn dat het vervelend is voor erfpachters dat er een nieuw tijdvak is met een nieuwe erfpachtgrondwaarde en een nieuwe canon of afkoopsom. Het is echter juridisch en economisch onjuist om ook te vinden dat deze herziening niet tussen erfpachter en gemeente op het moment van uitgifte is overeengekomen. Iedere erfpachter kan en moet weten dat aan het einde van het tijdvak een canonherziening plaats vindt. Sinds de jaren 70 vinden canonherziening plaats en in de SEBA rechtszaak wordt hier weliswaar door SEBA bezwaar tegen gemaakt maar op dit punt is het SEBA tot nu toe steeds in het ongelijk gesteld.

Voorgesteld wordt dan ook om het principe van erfpacht scherp te maken en de benadering van de MWC op dit punt goed onderbouwd te weerleggen als juridisch en economisch onjuist.

Waarde van de grond

De MWC is van mening dat de waarde van de grond zou moeten worden bepaald door de actuele canon te vermenigvuldigen met 17. Het argument dat hiervoor wordt genoemd is dat dit percentage door de fiscus wordt gebruikt om in het kader van erfrecht tot een waardebepaling te

komen. Het doel van de fiscus is evenwel niet om met deze tabel de eigendomswaarde te bepalen maar om tot een verrekening te kunnen komen met een ander doel. Daarbij komt dat een dergelijke benadering tot veel oneerlijke situaties zou kunnen leiden. De erfpachter die onlangs een canonherziening heeft gehad betaald een aanzienlijk hoger bedrag dan de erfpachter die nog geen canonherziening heeft gehad.
Als de gemeente particuliere erfpacht situaties overneemt en onder het gemeentelijk erfpacht brengt hanteert de gemeente overigens een factor 22 om vanuit de canon tot een vergoeding richting de eigenaar te komen. Voorgesteld wordt om bij dit punt nader te onderbouwen en daarbij toe te lichten dat de residuele methode beter geschikt is om tot vaststelling van de grondwaarde te komen en dat het daarbij van belang is om voor alle vastgoed een zelfde methodiek met een zelfde tijdsmoment gebaseerd op afronden van het tijdvak belangrijk is.

- De MWC vindt de verouderingsfactor ook een lastige factor. De MWC kan best voorstellen dat het zou kunnen werken maar vindt het een experiment en is niet overtuigd dat de buiten Amsterdam verzamelde informatie toepasbaar is in Amsterdam. Dit is een valide punt. De gemeente heeft onderzocht of de verouderingsfactor daadwerkelijk compenseert voor de bedoelde effecten. Op zich is dat het geval. Als de verouderingsfactor niet wordt toegepast zie je (meer) onlogische verschillen in de grondwaarde. Doordat de gemeente gebruik gaat maken van de straatquote zal deze verouderingsfactor worden uitgemiddeld waardoor eventuele oneffenheden worden uitgemiddeld.
- Geen objectieve waarde maar onderhandelen
  De GWC heeft een methode aangereikt om tot objectieve waardebepaling van de grond te komen. Vervolgens is de korting het middel om te komen tot een goede prijsstelling te komen. De MWC heeft geen methode aangereikt om tot objectieve waardebepaling te komen maar heeft alleen aangegeven op welke wijze de prijsstelling tot stand zou moeten komen. Voorgesteld wordt om dit onderscheid te benoemen.
- Relatie waarde van het erfpachtrecht en bloot eigendom
  De MWC gaat uitgebreid in op de terminologie (die wij overigens niet erg vinden helpen in het verduidelijken) en legt daarbij geen goede relatie tussen de waarde van het erfpachtrecht en het bloot eigendom. Te meer omdat bij het verlopen van het tijdvak de verhouding wijzigt en dat is van belang om het goed te kunnen duiden.

Canonpercentage

- Ten aanzien van het canonpercentage geeft de MWC aan dat indexcanon wellicht niet de beste vorm is en dat vaste canon of het canonmodel van Den Haag beter geschikt zijn. Het college heeft in de raadsvoordracht opgenomen nog tijdens de inspraak van gedachte te willen wisselen over de vaste canon. Over de canonmethodiek van Den Haag hebben we geen voorstellen gedaan. Het principe van Den Haag is dat er sprake is van een vaste canon die iedere 5 jaar wordt herzien op het punt van de rente. Iedere 5 jaar verandert daarmee de canon en dat geeft de erfpachter onzekerheid. Overigens wordt deze herziening op dit moment natuurlijk als positief ervaren omdat de rente daalt. Op het moment dat de rente stijgt zal het als negatief worden ervaren. Voorgesteld wordt om de methodiek nader toe te

lichten en de methode Den Haag niet als optie op te nemen maar tijdens de inspraak de mening over vaste canon actief op te halen.

- De MWC komt tot een ander canonpercentage. Belangrijk daarbij is dat de MWC de inflatie buiten beschouwing laat (deze komt iedere 5 jaar in feite om de hoek) en geen risicopercentage opneemt. Daarnaast ziet de opbouw van het canonpercentage er eenvoudiger uit (reële rente + opslag). De gemeente zou deze eenvoudigere opbouw ook kunnen hanteren als we besluiten dat de canon niet vooruitbetaald hoeft te worden kan de gemeentelijke canonformule worden: reële rente+inflatie+risicopercentage.
  Het risicopercentage van de MWC komt lager uit doordat zij geen rekening houdt met het risicopercentage, de inflatie buiten het percentage houdt en iedere 5 jaar verrekend en de kosten voor administratie buiten de canon wil houden. Voorgesteld wordt om de verschillen in canonpercentage inhoudelijk toe te lichten en daarbij aan te geven dat het risicopercentage nog moet worden vastgesteld.