Selectie consultatievragen advies grondwaardecommissie

Algemeen

1. Hoe verhoudt zich het advies van deze commissie tot eerdere adviezen of wetsvoorstellen?
    - De grondwaardecommissie heeft kennis genomen van alle eerdere adviezen over erfpacht en heeft waar relevant inhoud overgenomen of als basis gebruikt. Zo is het advies van Francke en Frijns bijvoorbeeld als basis genomen voor het bepalen van het canonpercentage.
      Wetsvoorstellen?
2. Wat heeft de gemeente betaald voor het advies?
    - De kosten van de grondwaardecommissie bestaan uit de kosten voor de 3 leden, de kosten voor door de GWC ingeschakelde adviseurs en de kosten die samenhangen met de productie van het rapport. De totale kosten hiervan bedragen 195.000 euro.
3. Waar kan ik het rapport van de grondwaardecommissie downloaden?
    - Op www.amsterdam.nl/grondwaardeadvies.

Onderbouwing advies

1. In hoeverre heeft het de commissie rekening gehouden met daadwerkelijke verkooptransacties?
    -
2. In hoeverre heeft de commissie onderzoek gedaan naar andere methoden om de grondwaarde te bepalen, bijvoorbeeld via een grondquote of een nieuw, speciaal ontworpen methode?
    - Antwoord van de gwc: 'De commissie-Ankum (1992, p. 37-38) bespreekt alternatieve methoden voor het bepalen van de grondwaarde. Eén taxatiemethode is gebaseerd op de verdeling van de waarde van het totale object tussen grond en opstal. De waarde van de grond als percentage van het object heet 'het verhoudingspercentage.' Er bestaan verschillende varianten van deze methode. Voor uitwerkingen daarvan verwijzen wij naar het rapport van de commisie-Ankum.
      Tekortkoming van al deze varianten is dat zij weliswaar vaak ogenschijnlijk plausibel zijn, maar een uitgangspunt kiezen (het verhoudingspercentage) dat niet op theorie is gebaseerd en aan de praktijk (marktcijfers) niet te toetsen is.'
3. Waarom heeft de grondwaardecommissie niet gekozen voor een marktconforme regeling?
4. Zijn er rekenvoorbeelden beschikbaar ?
    - Het vergt nog veel uitzoekwerk voor de gemeente om betrouwbare rekenvoorbeelden te kunnen geven. Naar verwachting kan rond .... een eerste inzicht worden gegeven in de gevolgen van het advies voor individuele erfpachters én de gemeente.

Inspraak/invloed

5. Door wie is de commissie samengesteld?
    - De gemeente heeft zich bij de samenstelling van de grondwaardecommissie laten adviseren door .... Het college van B&W heeft in februari 2015 de uiteindelijke commissie vastgesteld.
6. Waarop is de selectie van deskundigen gebaseerd, die hun kennis en ervaring hebben gedeeld met de grondwaardecommissie?

- Dit is naar eigen inzicht van de grondwaardecommissie gebeurd. Zij bepaalden zelf hoe zij hun advies tot stand wilden brengen en met wie ze contact opnamen.

7. Met wie praat de gemeente over de vernieuwing van het erfpachtstelsel?
   - De gemeente heeft met alle betrokken partijen regelmatig contact om zo te profiteren van zoveel mogelijk verschillende inzichten, kennis en behoeften. Zo zijn er regelmatig expertsessies met notarissen, vastgoedprofessionals en banken, zijn er verschillende klantenpanels (erfpachters, ambtenaren op erfpacht, ondernemers), is er contact met andere grote steden die ook eeuwigdurende erfpacht hebben ingevoerd en zijn er regelmatig gesprekken met belangenpartijen als de Vereniging Eigen Huis en Stichting Erfpachtbelangen Amsterdam. Bij al deze contactmomenten worden zaken getoetst, voorgelegd, behoeften gepeild en ideeën verzameld.
     Deze contactmomenten worden daarnaast gebruikt om meer formele consultatie te houden over specifieke zaken, zoals nu het advies van de grondwaardecommissie.
8. Heeft de gemeente ook gesproken met andere steden, zoals Den Haag en Utrecht?
   - Ja, de ervaringen in de andere grote steden met het invoeren van eeuwigdurende erfpacht zijn zeer waardevol om fouten te voorkomen en goede oplossingen over te nemen.

Bepalen grondwaarde

9. Wat is het verschil tussen de methode die de grondwaardecommissie adviseert en de methode die nu wordt gebruikt?
   -
10. Waarom is de waarde van grond afhankelijk van de opstal (en niet alleen van de locatie)?
    -
11. Hoe wordt rekening gehouden met uitzonderingsgevallen?
    - Dit zal onderdeel worden van de overstapregeling die dit najaar zal worden opgesteld.
12. Zou de netto contante waarde van de canonbetalingen hoger kunnen uitvallen dan de grondwaarde?
    - Ja, dat kan, net als alle opgetelde huurbedragen hoger kunnen uitvallen dan de grondwaarde wanneer voor koop was gekozen. Dat is de consequentie van kiezen voor canonbetaling in plaats van afkoop.
    - Antwoord van de gwc:: De grondslagen die de commissie voorstelt, gecombineerd met een markconforme disconteringsvoet zorgen er voor dat de contante waarde van de canonbetaling de grondwaarde niet zal overtreffen. Dit zou enkel gebeuren wanneer het impliciete rendement in het canonpercentage de disconteringsvoet zou overstijgen, iets wat op basis van een consistente redeneertrant niet voorstelbaar is.
13. Welke grondwaardebepaling raadt de commissie aan voor de uitgifte van nieuwe grond (waarvan geen WOZ-waarde bekend is)?
    - Antwoord GWC: 'Voor de uitgifte van 'nieuwe grond' adviseren wij de marktwaarde van de grond te hanteren. Een (gecertificeerd) vastgoedtaxateur kan deze waarde bepalen. De marktwaarde is 'het geschatte bedrag waartegen een goed of verplichting tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.'

- Alternatief: De commissie raadt aan om de waarde van nieuwe grond zonder WOZ-waarde te laten taxeren door een gecertificeerde vastgoedtaxateur.

14. Kan het zijn dat met deze berekening de grondwaardes van twee huizen uit dezelfde straat verschillen?
    - Ja, dat kan. Maar dat komt niet door erfpacht, dat is ook het geval bij vol eigendom. Het moment waarop je een huis koopt bepaal je wat je ervoor betaalt en wat dus de marktwaarde is. In de berekening is de marktwaarde (in de vorm van WOZ) het uitgangspunt, dus er zullen altijd verschillen bestaan.
15. Waar zit de locatiewaarde: in de grond of in de opstal?
    - In de grond
16. Welke rol speelt de canonbetaling en daaraan gekoppelde nadelen bij het vaststellen van de grondwaarde?
    -
17. In hoeverre wordt in de rekenmethode van de grondwaardecommissie onderscheid gemaakt tussen eigendom en erfpacht?
    -

Bepalen opstalwaarde

18. Hoe wordt de waarde van de opstal bepaald?
    -
19. Heeft de grondwaardecommissie rekening gehouden met inpandige investeringen die de waarde van een pand vermeerderen?
    - De waarde wordt modelmatig benaderd, waardoor er niet naar individuele percelen wordt gekeken, tenzij daar aanleiding voor is.
20. Hoe zit het met veroudering van een pand?
    - Er zit een verouderingsfactor in de formule. Dit betekent dat bij verloedering van het pand de opstalwaarde afneemt en dat de grondprijs dus relatief hoger uitkomt. Echter, de WOZ-waarde neemt in zijn geheel ook af, dus je krijgt het niet perfect.
21. Hoe wordt de herbouwwaarde/vervangingswaarde bepaald?
    -
22. Klopt het dat de commissie stelt dat erfpachters te veel hebben betaald voor hun woning, omdat zij in het huidige systeem betalen voor vol eigendom en niet voor vervangingswaarde?
    -
23. Wat kun je doen als de opstalwaarde te laag wordt ingeschat door de gemeente?
    -

WOZ-waarde

24. Hoe wordt de WOZ-waarde bepaald?
    - Website Belastingen: 'Belastingen taxeert ieder jaar alle onroerende zaken binnen de gemeente Amsterdam volgens de Wet Waardering onroerende zaken (Wet WOZ). In deze wet is vastgelegd hoe de gemeente de waarde van woning of bedrijfspand bepaalt.

      De WOZ-waarde van uw woning wordt bepaald aan de hand van vergelijkbare verkochte woningen.

      De WOZ-waarde van een niet-woning wordt bepaald op basis van vergelijkbare

huur - en verkoopinformatie of op basis van gecorrigeerde vervangingswaarden. De Wet schrijft ook voor dat de WOZ-waarde in 2015 moet zijn vastgesteld naar het waardeniveau van uw pand op 1 januari 2014. In 2015 staat dus op uw aanslagbiljet een waardebeschikking met een WOZ-waarde gebaseerd op het waardeniveau van 1 januari 2014.

25. Wat is het verschil tussen taxatie voor de WOZ-waarde en taxatie "op de normale manier"?
    -
26. Houdt de GWC-methode er rekening mee dat in bijna alle gevallen de WOZ-waarde 10.00-30.000 euro lager ligt dan de feitelijke marktwaarde (die momenteel als factor wordt gebruikt bij het bepalen van de waarde van de grond)?
    -
27. Wordt in de formule van de grondwaardecommissie de erfpachtcorrectie en fictie van eigen grond overgenomen vanuit de WOZ-waarde?
    -
28. Waarom heeft de commissie gekozen voor de WOZ-waarde van 1 januari 2014 als peildatum bij de bepaling van de grondwaarde voor eeuwigdurend erfpacht? Wat zijn mogelijk voor- en nadelen hiervan?
    - De reden dat de commissie voor 1-1-2014 kiest is omdat de bezwaren van die WOZ-bepaling zijn afgerond.

Korting

29. Waarom wordt een korting geadviseerd?
    - Wanneer er van korting geen sprake zou zijn, wordt de overstap naar eeuwigdurende erfpacht naar verwachting erg duur. In navolging van de andere grote steden vindt de commissie het dan ook logisch om een korting te geven, die politiek moet worden bepaald.
    - Antwoord GWC: 'Erfpachters zullen een aanbod voor omzetting naar eeuwigdurende erfpacht vergelijken met hun huidige situatie. Canonherzieningen uit het verleden laten zien dat er veel kortingen en afslagen op de grondwaarde zijn toegepast. Een aanbod van de gemeente voor een afkoop of een omzetting naar eeuwigdurende canon zonder een korting heeft in die gevallen nagenoeg geen kans van slagen. De korting die wordt gegeven aan de erfpachters met een reeds herziene canon, zal echter ook moeten worden aangeboden aan alle andere erfpachters; anders zou er een oneerlijke situatie ontstaan.
      De gemeente dient te bepalen hoeveel zij kan en wil 'investeren' om eeuwigdurende erfpacht een aantrekkelijk alternatief te maken voor de erfpachters. Hiervoor kunnen de uitkomsten van de testcases (Randvoorwaarde 4) worden gebruikt. Wij constateren dat voor woningen in de huidige taxatiepraktijk kortingen van 40% worden gehanteerd en voor niet-woningen 25%. Lagere kortingspercentages zullen de overstap naar eeuwigdurende erfpacht waarschijnlijk beperken, maar het bepalen van deze kortingen is aan de gemeente.'
30. Welke korting is redelijk en waarom?
    - De hoogte van de korting hangt van een aantal factoren af:
        - De gevolgen van de overstapregeling voor gemeente en erfpachter. Dit is nu nog niet te overzien.

- De financiële effecten voor de gemeente. Een van de uitgangspunten is dat de gemeente op korte termijn geen geld mag verliezen.
- Politiek en maatschappelijk draagvlak.

31. Hoe wordt de korting bepaald?
    - Momenteel vindt de consultatie over het advies van de grondwaardecommissie plaats. De vraag wat een verstandige korting zou zijn komt hierin ook aan de orde. Maar uiteindelijk is het een politieke keuze.
32. Wat is het belang van de gemeente om een korting te geven?
    - De hoogte van de korting gaat bepalen hoeveel geld er bij de gemeente nog binnenkomt van de erfpachtbetalingen.
33. Hoe werd in andere steden omgegaan met korting bij het overstappen naar een nieuw erfpachtstelsel?
    - In Rotterdam werd ..% korting gegeven en in Den Haag ...%

Nieuwbouw

34. Wat betekent de methode van de grondwaardecommissie voor nieuwbouw?
    - Voor nieuwbouw kan de WOZ-waarde niet worden gebruikt omdat deze er nog niet is. Er wordt dan ook een andere methode gebruikt, namelijk ...
35. Klopt het dat huiseigenaren te veel betalen voor de erfpacht van nieuwbouwwoningen en is dit ook wat de grondwaardecommissie stelt?
    -

Invloed op prijzen/verkoopbaarheid

36. Zou het kunnen dat huurprijzen omhoog gaan vanwege het nieuwe erfpachtstelsel?
    -
37. Zouden de prijzen van grond volgens de berekening van de grondwaardecommissie hoger kunnen uitvallen dan met de methodiek van het huidige stelsel? Kan het bijvoorbeeld zijn dat in Zuid erfpacht van 4.000 euro naar 20.000 euro per jaar gaat?
    - Ja, dit is mogelijk.
38. Wordt er rekening mee gehouden dat hogere prijzen worden betaald voor bestaande woningen dan de herbouwwaarde is van die woningen?
    - Ja, vandaar dat de waarde wordt bepaald door zowel grond, die afhankelijk is van onder andere populariteit en locatie, als opstal (dus bebouwing, die locatieafhankelijk is).
39. In hoeverre is de "korting" die wordt gegeven van invloed op de huizenprijzen? Kan de commissie toelichten welke risico's er bestaan dat de transities zullen leiden tot een daling van de huizenprijzen?
    -
40. Zou het kunnen dat mijn canon omlaag gaat als gerekend wordt met de methode van de grondwaardecommissie?
    -
41. Veronderstelt de commissie met deze methodiek dat de contante waarde van de toekomstige erfpachtverplichtingen correct in de marktprijzen verwerkt zijn?: maw dat in de markt erfpacht op waarde schat? In hoeverre kan de commissie dit staven met data?
    - Antwoord GWC: 'De markt is een ontmoetingsplaats van vraag en aanbod. Transacties komen tot stand wanneer er verschillende percepties over de waarde(componenten) van een object bestaan. De vraag, of een bepaald element wel of niet, of in welke mate 'correct' in een marktprijs is verwerkt, is niet te beantwoorden.

De commissie stelt voor om de WOZ-waarde als uitgangspunt te nemen waarbij de verkoopcijfers waarop die gewaardeerd zijn gecorrigeerd dienen te worden met de contante waarde van de toekomstige canonverplichtingen, "omdat dit overeen komt met wat een koper van een woning uiteindelijk over heeft voor de woning; niet alleen de aankoopprijs, maar ook de toekomstige erfpachtbetalingen" (pag. 67). In hoeverre is dat reëel en getoetst? In hoeverre weerspiegelen de transactieprijzen van erfpachtrechten werkelijk de contante waarde van toekomstige verplichtingen? En als dat niet zo is, welke consequenties moeten daar uit worden getrokken om te komen tot een betaalbare en succesvolle transitie naar een nieuw stelsel?'

42. Welke impact zou de geadviseerde methodiek voor grondwaardebepaling kunnen hebben op de huizenmarkt?
    -

Belang gemeente

43. Is het zo dat deze methode vooral gunstig uitpakt voor de gemeente en minder gunstig voor de erfpachters
    - Belangen zijn in het advies niet meegewogen, noch van de gemeente, noch van de erfpachter. Het gaat om een puur wetenschappelijk advies. Belangenafweging vindt plaats in de politiek en zal met name concreet worden in het bepalen van de korting.
44. Wat zijn mogelijke financiële consequenties voor de gemeente als het advies van de grondwaardecommissie wordt opgevolgd?
    - Dit is pas helemaal duidelijk wanneer de overstapregeling voor huidige erfpachters is vastgesteld in samenhang met de korting.
45. Is het de wens/bedoeling dat zoveel mogelijk mensen overstappen naar het nieuwe stelsel?
    - Het nieuwe erfpachtstelsel wordt vormgegeven vanuit het idee dat het voor erfpachters een grote verbetering is ten opzichte van de huidige praktijk. Het zou dan ook jammer zijn wanneer mensen niet overstappen. Er is echter geen kwantitatieve doelstelling bepaald voor het aantal overstappers.
46. Welke extra risico's ziet de commissie voor de gemeente in een systeem eeuwigdurende erfpacht vs voortdurende erfpacht?
    - Antwoord GWC: 'Wij zien juist een sterke afname van risico's wanneer voortdurende erfpacht wordt vervangen door eeuwigdurende erfpacht. Met name het zogenoemde zaagtand-effect van de canonherziening einde tijdvak (CHET) is een groot risico in het huidige systeem. Enerzijds, omdat veel pachters maar beperkt bewust zijn van het naderende perspectief van het nieuwe tijdvak. Anderzijds, omdat in de huidige werkwijze de uitkomst van deze herziening onvoorspelbaar is en derhalve nadelig consequenties kan hebben voor de betaalbaarheid en financierbaarheid.'

Proces

47. Worden er nog rekenvoorbeelden gemaakt?
    - Ja, hier is de gemeente druk mee bezig. De verwachting is dat deze .... Bekend zullen worden gemaakt.
48. Wat zijn de volgende stappen in de weg naar een nieuw erfpachtstelsel?
    - Na de vakantie zal het college met een reactie komen op het advies van de grondwaardecommissie. Daarna start de inspraak over de Algemene Bepalingen (de spelregels voor het nieuwe stelsel). Vervolgens wordt op basis van de reactie

op het grondwaardeadvies een overstapregeling vormgegeven en in samenhang daarmee een korting bepaald voor overstappers. Deze overstapregeling gaat daarna ook de inspraak in. Voor nieuwe uitgiften (bijvoorbeeld zelfbouwkavels of nieuwbouw) zal het nieuwe erfpachtstelsel dan naar verwachting in het late voorjaar 2016 ingaan en voor overstappers ligt de planning nog steeds op zomer 2016.

49. Heeft het rapport van de grondwaardecommissie impact op de huidige manier van werken?
    -

Transparantie

50. Wat gaat de gemeente doen aan de hoeveelheid opties die er nu is voor een erfpachter?
    -
51. Wat gaat de gemeente doen om de erfpachter te helpen een goede keuze te maken bij het overstappen naar het nieuwe stelsel?
    - Er zal een heel scala aan manieren worden ingezet om erfpachters voor te lichten. Er zullen bijvoorbeeld scenario's worden opgesteld voor specifieke situaties (bijv. een nieuwbouwhuis op IJburg of een portiekwoning in Zuid). Een ander belangrijk middel is de rekenmodule op internet die zal laten zien wat de erfpachtkosten in het nieuwe stelsel zullen zijn en hoe dat is opgebouwd. Maar ook brieven, nieuwsbrieven, bijeenkomsten enz. zullen deel uitmaken van de overstapregeling.
    - Ook de adviserende partijen zoals makelaars, notarissen en financiële adviseurs spelen een belangrijke rol. Zij worden dan ook nauw meegenomen in het proces om hun klanten zo goed mogelijk te kunnen adviseren.
    - Daarnaast is de gemeente op meerdere manieren beschikbaar voor vragen; via telefoon (14020), e-mail (erfpacht@amsterdam.nl), internet (www.amsterdam.nl/erfpacht) en zelfs via twitter (@erfpacht020)
52. Op welke manier worden erfpachters ingelicht over de betaalbaarheid bij overstap naar het nieuwe stelsel?
    - Zie antwoord op vraag 51.

Verbouwing door erfpachter zelf/ Als je zelf je huis verbouwt

53. Wat gebeurt er met je canon in het nieuwe erfpachtstelsel als je je huis verbouwt?
    - Niets. Voor huiseigenaren geldt dat ze mogen uitbreiden en verbouwen zonder extra erfpachtkosten.
54. Op welke manier wordt in de methode van de grondwaardecommissie rekening gehouden met de waarde-inbreng van erfpachters zelf aan het object?
    -

Afkoop/geïndexeerde canon/vaste canon

55. Wat zijn de voor- en nadelen van de verschillende opties voor erfpachtbetaling: afkopen, geïndexeerde canon en vaste canon?
    - Deze alternatieven verschillen enkel in hun betalingsspreiding en zijn met de kennis van nu gelijkwaardig: ze hebben allebei dezelfde contante waarde.
    - Afkoop; voordeel is dat de erfpachter nooit meer hoeft bij te betalen, tenzij hij de bestemming wijzigt. Nadeel is dat het in de meeste gevallen om een flink bedrag zal gaan.
    - Geïndexeerde canon; voordeel is dat de instapcanon goedkoper is dan de vaste canon. Nadeel is dat de canon onvoorspelbaarder wordt en dus ook uit kan stijgen boven de vaste canon.

- Vaste canon; voordeel is eeuwigdurend zekerheid over de erfpachtkosten. Nadeel is dat er niet kan worden geprofiteerd van dalende rentepercentages.

56. Klopt het dat er bij eenmalige afkoop nooit meer een rekening vanuit de gemeente wordt gestuurd?
    - Dat klopt bij onveranderd gebruik. Voor woningeigenaren geldt dat ze onbeperkt mogen uitbreiden en verbouwen zonder extra erfpachtkosten, maar als de bestemming wijzigt naar bijvoorbeeld een commerciële functie kan het zijn dat er wel een extra bedrag moet worden betaald. Voor commercieel vastgoed geldt dat ook bij uitbreiding moet worden bijbetaald.
57. Kan de commissie aangeven wat precies het verschil zou zijn tussen afkoop voor vijftig jaar en eeuwigdurende afkoop?
    - Antwoord GWC: 'we hebben bewust geen rekenvoorbeelden gegeven. Dit zou 'valse' of 'onzuivere' precedenten kunnen scheppen en valse verwachtingen kunnen wekken. Dat komt het proces niet ten goede. Echter, wij kunnen wel de berekeningsmethode geven. Het exacte verschil tussen afkoop voor 50 jaar en eeuwigdurende afkoop bestaat uit de contante waarden van de canons voor de jaren 51 tot oneindig. Die contante waarde is afhankelijk van de gebruikte disconteringsvoet en wij geven een methode om die te bepalen, inclusief bandbreedtes, maar geen exact percentage.'

Overstappen

58. Wat is de gemeente van plan als erfpachters niet willen overstappen naar het nieuwe erfpachtstelsel?
    - Overstappen tijdens de erfpachtperiode is geheel vrijwillig. Wanneer het tijdvak echter afloopt en er een nieuwe periode ingaat, gelden automatisch de nieuwste spelregels (Algemene Bepalingen). Op dat moment gaan erfpachters dan ook vanzelf over naar eeuwigdurende erfpacht.

Bestemmingswijzigingen

59. Hoe gaat de methode van de grondwaardecommissie om met bestemmingswijzigingen?
    -

Risico-opslag

60. Waarom wordt er een risico-opslag gehanteerd in de concept Algemene Bepalingen 2016?
    -
61. Kan de commissie een nadere onderbouwing geven van de genoemde risico opslag van 1,5 tot 2 procent?
    - Antwoord GWC: 'Hiervoor verwijzen wij u naar het uitvoerige werk van de commissie-Ankum (1992) en Frijns en Francke (2014, p. 4).'

Rente

62. Hoe motiveert de commissie de gebruikte onder- en bovengrens van de reële rente?
    - Antwoord GWC: 'De reden waarom wij een bandbreedte aanraden is om voorspelbare stabiliteit in het beleid te brengen. Als er bijvoorbeeld geen bovengrens wordt gesteld, ontstaat het gevaar dat eventuele algehele prijsontwaarding door bijvoorbeeld een energiecrisis direct gaat leiden tot onbetaalbaarheid van erfpacht van grond. Dit is niet wenselijk vanuit het maatschappelijk perspectief. Anderzijds, zou het ook niet passen om de gemeente bij deflatie te vragen om erfpachters een uitkering te geven omdat zij grond gebruiken.'

63. Waarom is gekozen voor verwachte inflatie en de reële rente en niet voor nominale rente?
    - Antwoord GWC: 'Deze twee zijn aan elkaar gelijk. De verwachte inflatie plus de reële rente telt op tot de nominale rente, uiteraard afhankelijk van de termijnstructuur. Wij hebben expliciet de verwachte inflatie opgenomen omdat bij een geïndexeerde canon, vooraf inzicht moet worden gegeven van de meest waarschijnlijk stijging in de toekomst (de verwachte inflatie). Uiteindelijk zou deze geïndexeerde canon jaarlijks met behulp van de gerealiseerde inflatie uit het voorgaande jaar worden verhoogd (Schoon schip 2015, Randvoorwaarde 1, p. 64).'
64. Wat is het renterisico in een systeem van eeuwigdurende erfpacht met een canon structuur zoals de commissie deze adviseert?
    - Antwoord GWC: 'Het renterisico is beperkt, daar het aanbod voor eeuwigdurende erfpacht op grond van actuele informatie zekerheid en duidelijkheid geeft voor de toekomst. Indien gekozen wordt voor een geïndexeerde canon, zal de erfpachter nog wel rekening moeten houden met de onzekere fluctuaties van de algehele prijsontwaarding, op grond waarvan de canon zal worden bijgesteld. Uiteraard is een stijgende of dalende rente in de toekomst voor- en nadelig voor respectievelijk de erfpachter, en –verpachter. Deze risico's zijn echter symmetrisch en ook nu al in het huidige stelsel aanwezig.'
65. Wat acht de commissie de voor en nadelen een systeem zoals in Den Haag wordt gebruikt waar de canon voor een individuele zittende eeuwigdurende erfpachter periodiek wordt aangepast aan de rentestand?
    - Antwoord GWC: 'Op deze wijze blijven toekomstige canonbetalingen onzeker. Het voordeel voor de gemeente is dat eventuele stijgende rentelasten op gemeentelijke financiering dan wel (deels) kunnen worden gecompenseerd door stijgende pachtinkomsten. Anderzijds zal dit ook bij dalende rentes gelden en is er gemiddeld genomen geen voordeel. Het risico is symmetrisch, zowel ten aanzien van rentestijging en –daling en verdeeld over de pachter en verpachter.'

Canon

66. Waarom adviseert de commissie om het canonpercentage vast te stellen op basis van marktconforme financieringskosten?
    - Antwoord GWC: 'Omdat hiermee de grondslag wordt geobjectiveerd. Bovendien kan erfpacht gezien worden als de financiering van toekomstig grondgebruik, zowel vanuit het perspectief van de pachter als verpachter. De maandtermijn dient dan net als bij reguliere financiering in alle redelijkheid voor beide partijen te worden vastgesteld.'
67. De commissie beveelt een variabel canonpercentage aan op grond van de reële rente van Nederlandse staatsobligaties binnen een gefixeerde bandbreedte, de verwachte inflatie met een risico-opslag. Tot welke canonpercentages zou het advies van de commissie leiden onder de huidige omstandigheden? En tot welke afkoopsommen etc.?
    - Antwoord GWC: 'Wij bevelen geen variabel canonpercentage aan, maar pleiten juist voor keuzevrijheid voor de erfpachter. Op grond van een objectief en transparant vastgesteld canonpercentage kan de pachter dan zowel een met inflatie geïndexeerde (variabele), vaste, of afgekochte canon worden aangeboden. Goede, begrijpelijke communicatie is daarbij belangrijk. De vraag tot welke canonpercentages ons advies in de praktijk zou leiden is tijdsafhankelijk, en kan door openbare cijfers ten aanzien van rente, risico en

inflatie in te voeren in de gepresenteerde modellen eenvoudig worden beantwoord door de goede lezer.'

68. Als de canon wordt geïndexeerd met de inflatie, wordt de inflatie dan niet dubbel berekend, omdat die ook al zit verwerkt in het canonpercentage?
    - Antwoord GWC: 'Zoals de commissie-Ankum (1992) al liet zien, is canonindexatie een optionele spreiding van toekomstige betalingen. Als deze wordt opgelegd, zal de aanvangscanon aanzienlijk worden verlaagd ten koste van latere canons, die jaarlijks met indexatie zullen stijgen.
      Frijns en Francke (2014, p. 4) bespreken hoe het effect van niet (en dus ook van wel) indexeren uitwerkt op het canonpercentage. Als de inflatie gelijk gesteld wordt aan nul, is er sprake van een vaste (niet-geïndexeerde canon) die altijd hoger uitvalt dan wanneer er wel wordt geïndexeerd. De auteurs laten met enkele getallenvoorbeelden ook duidelijk zien hoe groot deze verschillen zijn en dat deze verschillen een functie zijn van de lengte van het tijdvak.'
69. Volgens bladzijde 49 adviseert de commissie een canonpercentage van tussen de 1-3 procent plus (in principe rond de) 2 procent, plus de risico-opslag van 1,5 tot 2 procent. Betekent dat nu dat de commissie vindt dat de gemeente van de totale grondwaarde van de grond die zij bezit, bij de transitie nog tussen de 4,5 procent en 7 procent van die waarde in erfpacht dient te ontvangen?
    - Antwoord GWC: 'Allicht dat hier sprake is van een klein misverstand. Op pagina 49 van Schoon schip (2015) benoemen wij kort enkele grootheden die bepalend zijn voor het vaststellen van het canonpercentage. De 1-3 procent waarover u spreekt is *niet* dit canonpercentage, maar enkel een bandbreedte voor de reële rente. Daarnaast is het niet de bedoeling dat de gemeente deze percentages simpelweg optelt, maar dat men deze gebruikt in de toepassing van formule (6.2) op pagina 45 van Schoon schip (2015).'