Opmerkingen over de vernieuwing van het erfpachtstelsel

1.
Het onderstaande kan worden opgevat als een beoordeling van het PvA. Van dat document zelf heb ik onvoldoende kennis kunnen nemen, maar van de onderliggende documenten wel (werkdocument definitiefase, planning, memo aan BT, krachtenveldanalyse). Daaraan heb ik m.i. genoeg.

2.
Mij valt op dat in alle stukken slechts één getal voorkomt: 230.000. In de communicatiestrategie is dit één persoon, namelijk de gebruiker. Dit is een ontoelaatbare vereenvoudiging.

Nu ik toch wordt uitgenodigd om uiterlijk dinsdag te reageren, zou ik van mijn kant graag donderdag een **onderverdeling** zien van deze 230.000 naar:

a. woningen
   * corporatiewoningen
   * particuliere huurwoningen
   * eengezinswoningen in eigendom
   * appartementen

b. niet-woningen

c. maatschappelijk

gekruist met, naar eigenaar:

x. corporaties en y. overige eigenaren

Dit geeft 12 combinaties waarvan er enkele leeg zijn.
Bij die combinaties steeds te vermelden:

- aantal rechten
- aantal eigenaren
- totale grondwaarde
- totale canon (if any)
- aantal rechten binnen 10 jaar CHET.

Die éne persoon wordt aldus in een aantal deel-doelgroepen opgesplitst. Daarnaast zijn er nog de kopers van nieuwbouwwoningen en nieuwe niet-woningen. Nog twee deel-doelgroepen.

3.
Overigens denk ik dat OGA deze gegevens niet kan leveren, gezien wat er over Hermes wordt geschreven. Daarmee is dan een faalfactor van de eerste orde geïdentificeerd.

4.
Ik lees dat er veel appartementsrechten zijn. En dat iedereen moet meewerken. Ik zit zelf in zo'n VvE (van 28 appartementen) en kan melden dat dat niet gaat gebeuren. Alleen al omdat het voorstel van de Gemeente komt.
Dat wordt misschien anders als de Gemeente een héél aantrekkelijk aanbod doet, maar dat is in strijd met het uitgangspunt dat het de Gemeente niks mag kosten.
Mijn advies is om deze appartementen maar te schrappen (d.w.z. buiten de operatie te houden) en daarmee tevens het idee te verlaten dat ooit 100% dekking van het nieuwe systeem kan worden bereikt terwijl tegelijkertijd het de Gemeente niks kost.

5.
Nog even over dat laatste.
Als je de deeldoelgroep van nieuwe kopers/erfpachters buiten beschouwing laat, gaat het dus over die 230.000 rechten. Terecht wordt opgemerkt dat de eigenaren daarvan moeten worden verleid om mee te doen.
De valkuil is hier dat een gemiddelde wordt berekend en dat het aanbod daarop wordt afgestemd. Waarna al degenen die er voordeel bij hebben (er komen buro'tjes die je dat gaan voorrekenen) "ja" zeggen en alle anderen "nee".
Hetgeen de gemeente per saldo (veel) geld kost, wat weer in strijd is met het uitgangspunt dat het de Gemeente niks mag kosten.

Terzijde merk ik nog op dat al die ja-zeggers dus speculanten zijn in de, in de stukken gekozen, definitie: ze worden er beter van zonder iets te hoeven doen. Ze ontbreken echter in het rijtje speculanten.

6.
Het idee van 100% dekking op het eind leidt tot een ongelooflijk ingewikkelde planning met veel te veel afhankelijkheden.
Knip het projekt dus op (over de fasering worden al voorzichtig verstandige dingen gezegd) en begin met:

- nieuwe AB (dan kan de politiek iets laten zien)
- eeuwigdurend voor nieuwe uitgiften (idem)
- eventueel: een omzet-faciliteit (van afgekocht naar canon) bij de verkoop van bestaande koopwoningen, zoals in de stukken genoemd. Dat helpt de koopwoningmarkt inderdaad.

7.
Dan resteert het probleem van wat te doen bij CHET, het probleem waarmee ook het vorige College worstelde. Als ik het goed zie gaat dat nu over de woningen gebouwd in 1960-1975. Waar de corporatiewoningen en de uitgeponde appartementen (zie 4.) buiten beschouwing blijven, resteren enkele door beleggers gebouwde, nog niet uitgeponde complexen huurwoningen en een gering aantal eengezinswoningen in eigendom.
Tenzij ik me vergis - donderdag zullen we het weten - is de maatschappelijke urgentie op dit onderwerp veel minder groot dan voorheen.

8.
Het is opvallend dat de vraagstelling aan de te vormen commissie (waarom alleen maar hoogleraren en niet ook een makelaar/taxateur?) op CHET niet ingaat - hooguit indirect. Hen wordt primair gevraagd om een transparante en toekomstbestendige methode te ontwikkelen om het verschil tussen eeuwigdurend en voortdurend te bepalen.
Hun antwoord zal zijn dat dit verschil afhangt van de restant-looptijd van het voortdurende recht en van de actuele canon van dat recht, m.a.w. een algemeen antwoord is niet te geven.
Daarnaast zal hun antwoord zich baseren op het huidige langjarige verloop van c.p.i. en rente. Toekomstbestendig is dat zo lang de jaren tachtig niet terugkeren.

Overigens valt me op dat de deskundigen, anders dan het programma akkoord stelt, geen advies wordt gevraagd over de beste methode van grondwaardebepaling, maar over het berekenen van een verschil.

9.
Als de commissie toch met iets komt, zal dat onvermijdelijk een soort gemiddelde zijn. Dan geldt voor zittende erfpachters het onder 5. gestelde. Voor CHET's gebeurt iets vergelijkbaars: daar gaan de erfpachters shoppen. Zolang als de deskundigen gunstiger uitkomen dan de gemeente, kiezen ze voor de deskundigenprocedure waar ze recht op hebben. Als het andersom is, accepteren ze het gemeentelijke aanbod.

10.
In de krachtenveld-analyse wordt SEBA als vijand geïdentificeerd. Fout! SEBA is in dezen een van de weinige vrienden. De werkelijke vijanden zitten ter linker zijde, bij de PvdA en Groen Links, die het College zullen verwijten dat het de waardestijging van de grond verkwanselt.

11.
Voor parkmanagement is erfpacht niet (meer) nodig, nu de BIZ-regeling er is. Die maakt het mogelijk parkmanagement te financieren uit een opslag op de OZB. Deze regeling geldt ook in Amsterdam.

12.
Bij bestemmingswijzigingen wil de Gemeente wél de prijs aan blijven passen. Daar is iets voor te zeggen, maar dan moet het ook wel naar beneden kunnen. Dat kan nu als regel niet; dat is onzuiver.

13.
Tenslotte een zijdelingse opmerking.
Het College wil speculatie tegengaan. Ik adviseer de werking van het residuele systeem aan de Zuidas dan eens onder de loep te nemen. Blijkens enkele grote recente transacties realiseren ontwikkelaars daar winsten van 500-1000 euro per m2. Naar mijn gevoel laat de Gemeente daar te veel zitten.

Conclusies

1. Een algehele overstap naar een systeem van eeuwigdurend is een illusie:
   - met corporaties zijn er andere afspraken
   - voor appartementen is het praktisch onuitvoerbaar
   - voor bestaande rechten kost het de Gemeente alleen maar geld.
2. Voor nieuwbouw is een systeem van eeuwigdurend in combinatie met nieuwe AB goed uitvoerbaar. Er wordt wel steeds minder nieuwbouw op maagdelijk terrein gerealiseerd.
3. Voor CHET moet iets eenvoudigs worden verzonnen dat goed aan de mensen is uit te leggen. Niet gaan zoeken naar de perfecte grondwaarde. Hoe het m.i. wél moet heb ik in de verkiezingstijd al eens uiteengezet.
4. Het PvA dient in bovenstaande zin te worden aangepast.

(10)(2e)
20-10-2014