Vragen en antwoorden zoals gesteld bij de presentatie van de grondwaardecommissie aan de commissie RO op 18 juni 2015

In de raadscommissie Ruimtelijke Ordening zijn tijdens de presentatie van het advies van de GWC door de leden van de raadscommissie de volgende vragen gesteld aan de Grondwaardecommissie.

Vraag 1 Diederik Boomsma (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 voor dit soort gevallen het meest dienstig gezien, sterker nog wordt sterk aanbevolen.
Wel heeft de GWC het inzicht gekregen dat de residuele waardemethodiek moest worden geoptimaliseerd. Enerzijds door de WOZ-waarde als solide uitvalsbasis te nemen omdat deze vast staat 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 heel goed met individuele gevallen -dus verschillen in bouwstijlen, wijken, straten- rekening kan worden gehouden. De methode is uitvoerbaar en solide. Dat is niet alleen voor eeuwigdurende erfpacht van belang, maar ook voor de bestaande situatie om een aanbieding te onderbouwen.

Vraag 2 Brahim Abid (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. Erg belangrijk is dat we buitengewoon zinvolle gesprekken hebben gehad met belangenhouders. Daarnaast hebben we veel literatuuronderzoek gedaan.

Vraag 3 Brahim Abid (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
Coöperaties vielen buiten onze opdracht, maar commercieel vastgoed viel erin. Daarvoor adviseren we hetzelfde: ook WOZ, zelfde peildatum, et cetera.

Vraag 4 Brahim Abid (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 Jorrit Nuijens (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, de formule staat in het rapport. Maar het verschil is helemaal niet zo groot door de tijdswaarde.
Uw tweede vraag is eigenlijk: wat is uw definitie van succes? Doordat in het verleden kortingen zijn gegeven (afslagen door depreciatie en deskundigen) zijn verwachtingen gewekt. Als het nieuwe systeem daar geen rekening mee houdt zullen erfpachters niet overstappen.
In gemeenten die Amsterdam voorgingen is de korting in overleg met deskundigen (makelaars/taxateurs) in de eigen markt bepaald.

Vraag 6 Daniël van der Ree (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 wordt in de methode 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.

Vraag 7 Daniël van der Ree (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 te ervaren dat kortingen niet ongebruikelijk zijn als geste naar de erfpachters om overstappen mogelijk te maken.
Wie een deskundigenprocedure ingaat bij de huidige canonherziening komt veelal uit op afslagen tussen de 40 en 25 procent. Dus om de overgang te versoepelen, zal een korting van 25 procent hoogstwaarschijnlijk niet gaan werken.

Mensen moeten worden overtuigd, enerzijds door het helder communiceren van de voor- en nadelen. Anderzijds door het financieel aantrekkelijk maken. Het is niet ongebruikelijk is om in dialoog met de markt te toetsen waar het kantelpunt ligt.

Vraag 8 Reinier van Dantzig (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.
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, mensen krijgen hierdoor opties. 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. 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 Wil van Soest (PvdO)
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 niet aan de orde, 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 Diederik Boomsma (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.
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. De onderdelen zoals inflatie maar zeker ook de rente en die rente die variabel is door de tijd zijn van belang.

Wat we merkten in het verleden is dat hoewel het canonpercentage op dit moment voor een groot gedeelte ook al op die manier tot stand komt, de onderbouwing niet volledig transparant is. Wij pleiten er voor om een systematiek te kiezen waarbij de erfpachter precies de parameters kan herleiden. Zo staan de rentepercentages bijvoorbeeld gewoon in de krant. Een methode die objectief en implementeerbaar is, gebaseerd op openbare bronnen.

Vraag 11 Diederik Boomsma (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 hebben besloten 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 Brahim Abid (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.
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 de erfpachtcontracten en –afspraken beperkt terug zijn te zien in de verkoopprijs. 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. Dit gaat in de toekomst veranderen omdat meer nog dan nu die grondcomponent in de transactieprijs zichtbaar zal zijn.
Het is 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.

Vraag 13 Brahim Abid (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. 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. De feitelijke hoogte van de grondwaarde hangt nog wel af van de kortingsregeling . 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 maar het zal geen enorm effect hebben op de huizenprijzen in Amsterdam omdat niet iedereen voor c zal kiezen. Maar u heeft gelijk, als dat zou gebeuren wordt het natuurlijk wel merkbaarder.