Advies van de Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht

Vragen D66 Fractie

Juridische context

Pagina 25: " Het aanbod, vast te stellen volgens een vaste methodiek en op begrijpelijke wijze geformuleerd, moet dus gelden voor alle erfpachters"

- Kan een verschillend aanbod worden gedaan voor verschillende groepen: bijvoorbeeld eigenaar-bewoners vs commerciele eigenaren, erfpachters van grond met een woonbestemming vs. andere bestemmingen?

Pagina 25: "De herzieningsprocedure zal blijven gelden voor alle erfpachters die het afkoopaanbod niet accepteren"

- Moet aan het einde van een tijdvak, naast een aanbod voor eeuwigdurende erfpacht, een nieuw aanbod worden gedaan voor een nieuw tijdvak van voortdurende erfacht? Kan voor dit nieuwe aanbod gestoeld op nieuwe algemene voorwaarden voor voortdurende erfpacht waarin een andere methode voor waardebepaling na afloop van het nieuwe tijdvak wordt gehanteerd? En in hoeverre zou dit juridisch redelijk en billijk zijn?

Huidige prakijk in Amsterdam

Pagina 34: "Deze afslag die de gemeente hanteert, wordt sinds de canonherziening van 1 januari 2011 toegepast: 10% heeft betrekking op het feit dat er sprake is van een voortdurend contract en 15% op bebouwing. Voor 1 januari 2011 gebruikte de gemeente een afslag van 40%"

- Is mijn waarneming correct dat afslag/depreciatie in Amsterdam momenteel gebruikt wordt als prikkel om over te stappen naar een nieuw systeem?
- Is/was dit ook zo in andere Nederlandse steden?
- In hoeverre is er in de literatuur uitspraak gedaan over de geldigheid van de argumenten van 'bebouwde grond' en 'voortdurend contract' voor een depreciatie/afslag aan het einde van een tijdvak binnen voortdurende erfpacht?
- Wat is volgens de commissie een redelijke range voor een korting aan het einde van een tijdvak binnen de context van voortdurende erfpacht wanneer de argumenten van 'bebouwde grond' en 'voortdurend contract' als geldig worden aangenomen?
    - Is dit in de literatuur cijfermatig onderbouwd?
    - Kan de commissie hier een cijfermatige onderbouwing voor produceren?
- Hoe is het terugbrengen van de afslag van 40% naar 25% in 2011 gemotiveerd en cijfermatig onderbouwd door de gemeente?
- Hoe is de hoogte van de afslagen in andere Nederlandse steden onderbouwd?

Canonpercentages: grondslagen en literatuur

Pagina 49: "Uitgaande van dit basisprincipe adviseren wij het canonpercentage niet te fixeren voor 'de eeuwigheid', maar te baseren op actuele gegevens met betrekking tot de reele rente, de verwachte inflatie- en risico-opslag:

- de reele rente van Nederlandse staatobligaties met een zo lang mogelijke looptijd, met als onder- en bovengrens respectievelijk 1% en 3%
- de verwachte inflatie; gebruikelijk is om de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank te gebruiken, 2%. In het algemeen zal er geen aanleiding zijn om hiervan af te wijken;
- een risico-opslag die ligt tussen de 1,5% en 2%."

- Hoe motiveert de commissie de gebruikte onder- en bovengrens van de reele rente?
- Waarom is gekozen voor verwachte inflatie en de reele rente vs nominale rente? Maw. waarom wordt geen gebruik gemaakt van de marktverwachting van de inflatie die de nominale rente in zich draagt?
- In hoeverre acht u de door Francke en Frijns genoemde risico factoren binnen het vorige beoogde systeem (voortdurende erfpacht, nieuw tijdvak bij verkoop) van toepassing binnen eeuwigdurende erfpacht? Hoe is bijvoorbeeld het door Francke en Frijns genoemde risico van 'verwachte woonduur wijkt af van werkelijke woonduur' en 'de werkelijke grondwaardeontwikkeling volgt de verwachte ontwikkeling niet' van toepassing op een systeem van eeuwigdurende erfpacht?
- Kunt u elk van de door Francke en Frijns genoemde risicos ter rechtvaardiging van de risico-opslag nader toelichten en kwantificeren? Hoe groot is bijvoorbeeld het historische debiteurenrisico? Hoe hoog zijn de administratieve kosten per contract? Etc.
- Welke extra risico's ziet de commissie voor de gemeente in een systeem eeuwigdurende erfpacht vs voortdurende erfpacht?
- Wat is het rente risico in een systeem van eeuwigdurende erfpacht met een canon structuur zoals de commissie deze adviseert?
- Hoe kan dit risico worden gemitigeerd en hoe kan het restrisico worden beprijsd? Hoe gebeurt dit in andere Nederlandse steden met eeuwigdurende erfpacht?
- 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?
- Is de commissie van mening dat de netto contante waarde van de canonbetalingen nooit de grondwaarde kan overtreffen? Waarom wel, niet?

Pagina 50: " ...(2) jaarlijkse betaling op basis van een geindexeerde canon"

- Ziet de commissie een verschil in financieringsrisico tussen de geindexeerde canon zoals voorgesteld en de ongeindexeerde canon zoals voorgesteld?

- Hoe kan het risico voor beide vormen worden gemitigeerd en/of beprijsd?

Wet waardering onroerende zaken

Pagina 52 "In art. 17 lid 2 worden enkele ficties gehanteerd die kunnen afwijken van de juridische en feitelijke situatie."

- In hoeverre geeft de commissie door gebruik van WOZ waarde voor bepaling van de grondwaarde deze een fictieve grondslag?
- In hoeverre staat de bancaire richtlijn voor financiering van canonherziening waardebepaling op basis van fictieve grondslagen toe?

Waardering woningopstallen op erfpachtgrond

Pag. 65: "De WOZ waarde is gebaseerd op verkoopcijfers van vergelijkbare woningen. Voor zover deze vergelijkbare woningen op erfpacht staan, dienen de verkoopcijfers gecorrigeerd te worden voor met de contante waarde van toekomstige canonverplichtingen om te komen tot een waardering 'op eigen grond'".

- 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?
- Mocht er in praktijk sprake zijn van een onderschatting van de ncw van erfpachtverplichtingen, leidt de methode dan tot te hoge objectwaarde "op eigen grond"?

Overig

- Kan de commissie haar antwoord formuleren op de vraag: "Op welke manier kunnen bestaande rechten en verplichtingen van de erfpachter bij canonbetaling dan wel afkoop verrekend worden wanneer hij kiest voor eeuwigdurende erfpacht"? Gelieve hierin de literatuur te betrekken alsook de praktijk in Nederlandse steden.
- Welke grondwaardebepaling raadt de commissie aan voor de uitgifte van nieuwe grond?

Bij voorbaat dank voor uw antwoord! Voor toelichting op de vragen ben ik uiteraard graag beschikbaar: Joris van Osselaer ([redacted]*)*