Bijeenkomst Zuid
Een aantal onderwerpen

Tekst is grotendeels overeenkomstig met annotatie voor de raadscommissie van 8 februari. Ik heb een toevoeging gedaan over de 73% grondwaardeverschil.

De inspraak in cijfers (tot nu toe)

- Rekentool
  49.327 unieke bezoekers
  64.000 sessies
  33.965 volledig ingevuld
- 13.000 vulden enquête in:
  6% denkt over te stappen
  60% twijfelt nog
  34% denkt niet over te stappen
- 2.400 inspraakreacties
- 500 mails met vragen
- 2.600 telefoontjes
- Informatiemarkt: 1.011 bezoekers

De prijs, het is te duur

Stichtingskosten
De stichtingskosten zijn per woningtype berekend. Ze vallen hoger uit dan geadviseerd door de GWC maar lager dan in ons huidige stelsel. De stichtingskosten zijn door een extern bureau berekend.
In de stichtingskosten werden tot nu toe altijd de funderingskosten meegenomen. Deze zijn in de nieuwe berekening niet meer opgenomen omdat bij herbouwkosten de fundering kan worden hergebruikt.
De verouderingsfactor is komen te vervallen op basis van het advies van Ortec. Als gevolg daarvan is de erfpachter gemiddeld genomen voordeliger uit, in een aantal situaties niet. Het vervallen van de verouderingsfactor kost de gemeente circa 500 miljoen als iedereen in 2017 zou overstappen.

(ook) Het voortdurende stelsel wordt 73% duurder dan het huidige grondprijsbeleid

1. Het gaat primair om wat de erfpachter betaalt aan canon of afkoopsom. De erfpachtgrondwaarde is belangrijk maar is niet wat de erfpachter betaalt. Dat zijn immers de canon of een afkoopsom.
   a. Vanaf 2019 (na de WOZ inhaalslag) is de afkoopsom voor 50 jaar 15% hoger dan die zou zijn in het huidige stelsel
2. WOZ systematiek en Huidige Grondprijsbeleid leveren in 2017 ongeveer dezelfde erfpachtgrondwaarde op. De afkoopsom voor 50 jaar die uit de WOZ-systematiek rolt is echter 30% lager dan een afkoopsom in het huidige voortdurende stelsel.
3. Het door Rebel genoemde verschil in erfpachtgrondwaarde manifesteert zich in de toekomst. In 2019 zal er met de aannames van Rebel een erfpachtgrondwaardeverschil kunnen zijn van 73%.
4. Het verschil komt doordat de WOZ ontwikkeling tussen 2014 en 2017 veel groter is (40%) dan de in het grondprijsbeleid aangenomen waardeontwikkeling van 2016 en verder (2,2% per jaar).

Korting, het is te duur

Er wordt heel veel gesproken over het ontbreken van korting bij erfpachters. Wat daarbij een rol speelt is dat je alleen een voordeel hebt als je ook daadwerkelijk in 2017 overstapt. Later overstappen levert voor de erfpachter direct een financieel nadeliger voorstel op.

Voor erfpachters die in de financiële problemen komen bij een canonherziening aan het einde van het tijdvak is er een vangnetregeling. Deze regeling is er ook voor mensen die aan het einde van het tijdvak besluiten om over te stappen.

Vrijwilligheid

Banken zouden eeuwigdurende erfpacht zo interessant kunnen vinden dat ze bij hypotheken de overstap naar eeuwigdurende erfpacht stimuleren. Soms wordt ook gesuggereerd dat banken dat verplicht zullen stellen. Uit de expertsessies van de banken is dit niet gebleken. Daar komt bij dat ook wanneer een erfpachter niet is overgestapt de toekomstige koper en daarmee ook de bank met de rekentool precies kan nagaan wat de toekomstige erfpachtkosten zouden gaan zijn.

De BSQ's

Mensen hebben de indruk dat de buurtstraatquote een 'verzonnen' percentage is en dat de buurtstraatquote dubbelt met de WOZ waarde. Daarom is belangrijk te weten hoe de BSQ tot stand komt:

1. Van alle (80%) woningen is de individuele erfpachtgrondwaarde bepaald (WOZ-stichtingskosten – 10%)
2. Vervolgens wordt met die erfpachtgrondwaarde de individuele grondquote bepaald
3. Die individuele grondquote is vervolgens per straat gemiddeld

De BSQ geeft dus aan welk deel van je woning bestaat uit de herbouwkosten en welk deel uit de grondkosten

- **97,9% heeft BSQ lager dan 60%**
- **2,1% heeft BSQ 60% of hoger**
- **0,5% heeft BSQ 75% of hoger**

Let op:

- Er zijn 110.000 koopwoningen op erfpacht (in 2014)
- In de tabel zijn ook de woningen van de corporaties die gereed zijn voor verkoop en al AB2000 hebben zijn meegenomen.
- Ik kan op dit moment geen uitsplitsing van de corporatiewoningen maken.

afgeronde BSQ	# eengezins-woningen	# meergezins-woningen	Totaal	Percentage	Percentage
5% - 10%	3	18.622	18.625	13,7%	13,7%
10% - 15%	69	6.859	6.928	5,1%	18,7%
15% - 20%	773	5.537	6.310	4,6%	23,4%
20%- 25%	1.723	8.520	10.243	7,5%	30,9%
25% - 30%	4.325	9.513	13.838	10,1%	41,0%
30% - 35%	3.508	10.823	14.331	10,5%	51,5%
35% - 40%	2.838	10.442	13.280	9,7%	61,3%
40% - 45%	6.044	16.670	22.714	16,7%	77,9%
45% - 50%	2.132	13.560	15.692	11,5%	89,4%
50% - 55%	1.185	5.843	7.028	5,2%	94,6%
55% - 60%	2.196	2.341	4.537	3,3%	97,9%
60% - 65%	1.324	170	1.494	1,1%	99,0%
65% - 70%	363		363	0,3%	99,3%
70% - 75%	282		282	0,2%	99,5%
75% - 80%	577		577	0,4%	99,9%
80% >	122		122	0,1%	100,0%
	27.464	**108.900**	**136.364**	**100%**	**0%**