[redacted]

Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Artikel in Telegraaf over erfpacht

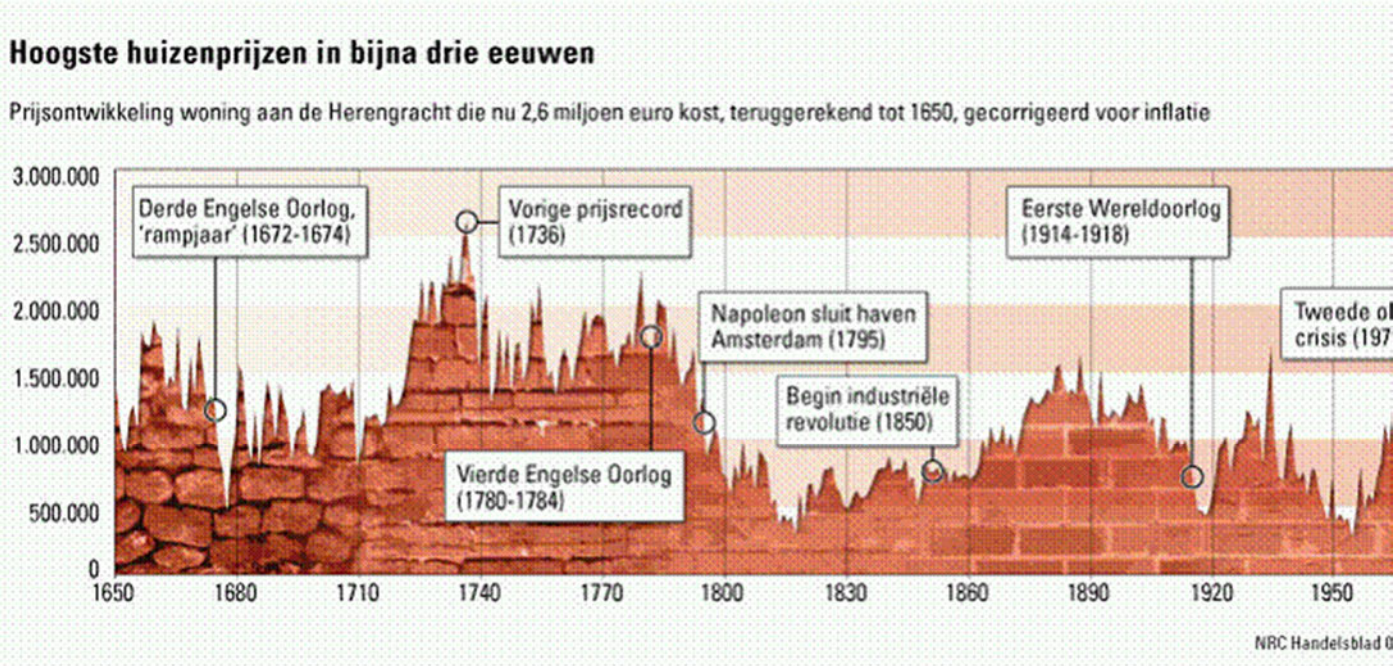
[redacted],

Hartelijk dank voor je mail met het artikel uit de Telegraaf vandaag, de achterliggende berekeningen en je aanvullende adviezen / zorgen. Zoals eerder in de raadsbrief (die op 12 november is verstuurd) is aangegeven is het onze intentie om begin december de volledige berekeningen te presenteren aan het College van B en W.

Wel vind ik het jammer dat ik dergelijke berekeningen via de krant verneem en daar vooraf geen gesprek over plaatsvindt. Dat geeft de indruk dat het je bedoeling is de voorstellen van het college in diskrediet te brengen in plaats van dat het de bedoeling is het erfpachtstelsel fundamenteel te verbeteren. En het zal toch gaan om het laatste mag ik aannemen. Veel woningeigenaren worden, op de korte of lange termijn, geconfronteerd met grote onzekerheid over de nieuwe canon, en het doel is die onzekerheid weg te nemen!

Berekeningen - canonpercentage
In je berekeningen ben je uitgegaan van het canonpercentage zoals dat momenteel van toepassing is en het canonpercentage waartoe het advies van Francke en Frijns nu zou leiden. Het verschil tussen het huidige canonpercentage en het voorgestelde canonpercentage van Francke en Frijns is nu uitzonderlijk laag: 0,21% terwijl het gemiddelde verschil 0,90%, en het maximale verschil zelfs 2,62%, is!
Als je de berekeningen had gedaan voor de jaren 2001, 2002, 2003, 2008, 2009, 2011, of het gemiddelde dan was het voorstel van het college goedkoper uitgevallen. Bovendien gaat het in de genoemde jaren dat het voorstel van het college negatief uitpakt voor de gemeente over veel grotere verschillen dan in de jaren dat de verschillen voor de erfpachter negatief zouden uitvallen, gebaseerd op je berekening.
Ik kan me niet voorstellen dat je advies is aan gemeente (en erfpachters) dat de huidige wijze van bepalen van het canonpercentage (inclusief huidige inflatiecorrectie) beter is dan het advies van Francke en Frijns (inclusief volledige inflatie). Het laatste canonpercentage leidt tot een veel stabieler canonpercentage en daarmee meer zekerheid voor de erfpachter.

Berekeningen - grondwaarde
Het belangrijkste onderdeel van de voorstellen is om de canon te herzien op het transactiemoment aan de hand van de actuele grondwaarde. Francke en Frijns schrijven dat het aannemelijk is te veronderstellen dat de grondwaarde op de lange termijn met gemiddeld 0,25% meer stijgt dan de inflatie, gebaseerd op een onderzoek van Eichholtz over een periode van 350 jaar. Ook schrijven Francke en Frijns dat de waardeontwikkeling op de korte termijn daar sterk van kan afwijken. Zie ook de enorme volatiliteit in onderstaand grafiek, jou niet onbekend.



Jij maakt een vergelijking met de veronderstelling dat de grondwaarde zal blijven stijgen met gemiddeld 0,8% boven de inflatie. Bovendien neem je daarmee aan dat de percentuele stijging van de grondwaarde steeds verder afneemt. Daardoor wordt totaal voorbij gegaan aan de realiteit dat de vastgoedmarkt zeer volatiel is met de grondwaarde voorop! Door het hefboomeffect is de grondwaarde veel gevoeliger voor woningmarktontwikkelingen dan het totaal.
Als je uitgaat van een vastgoedcyclus van 10 jaar en het gemiddelde canonpercentage van de afgelopen 13 jaar (huidig en voorstel) blijken de erfpachters met de voorstellen van het college voordeliger uit. Het zal natuurlijk altijd mogelijk zijn om een berekening te maken waarbij een erfpachter nadelig uit lijkt maar eveneens is er altijd ook een berekening te maken waarbij het voor een erfpachter positiever uitvalt. Budgetneutraliteit kan alleen op het totaal worden bezien.

Op je andere opmerkingen en zorgen zal ik nu verder niet ingaan. Wij zullen deze meenemen met de verdere uitwerking. Ik waardeer het enorm dat er inhoudelijk wordt meegedacht maar kan meer sympathie daarvoor opbrengen, en uitgaan van oprechte bedoelingen, wanneer er geen acties worden ondernomen die er meer op uit zijn de voorstellen te dwarsbomen dan een eerlijke voorlichting aan erfpachters geven. Dat geeft het vermoeden van andere bedoelingen dan helpen het erfpachtstelsel voor de erfpachters te verbeteren.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
vastgoedadviseur

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
afdeling Regie & Advies
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

M [redacted]
E [redacted]@amsterdam.nl

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted] [mailto:[redacted]@brouwershoff.nl]

Verzonden: donderdag 21 november 2013 9:46
Aan: [redacted]
Onderwerp: Artikel in Telegraaf over erfpacht

Beste [redacted]

Bijgaand stuur ik een kopie van een artikel uit de Telegraaf van vandaag. In dit artikel wordt gerefereerd aan een analyse die wij op kantoor hebben gedaan van de canonmethodiek van Francke en Frijns.

Ik kan me voorstellen dat jullie benieuwd zijn naar de achterliggende berekening, ik voeg die daarom bij.

Onze conclusie is dat de nieuwe canon niet voldoende lager is om het wegvallen van de huidige gematigde inflatiecorrectie te compenseren.

We gaan uit van de volgende situatie:
• Nieuwbouw woning met €150.000 bouwkosten en erfpachtgrondwaarde van €50.000
• Canonpercentage onder oude regiem 2,38%, onder nieuwe regiem 2,17% (dit is gebaseerd op het memo van het ontwikkelbedrijf aan de Raad d.d. 7 november)
• Inflatie 2%

Je ziet dat over een 50-jarige periode de aanvangcanon onder het huidige regiem groeit van €1.190 naar €1.937, onder het nieuwe regiem (volledige indexatie) van €1.085 naar €2.863. Over de hele periode wordt 20% meer betaald (deze lijn ontbreekt helaas in de infographic van de Telegraaf).

Onder het nieuwe regiem wordt de canon herzien bij verkoop. Hoe precies is nog niet bekend, maar als je aanneemt dat elke 10 jaar verkocht wordt en ook het door Frijns genoemde gegeven meeweegt dat de grondwaarde wat harder stijgt dat de opstalwaarde, dan zie je (bij gelijkblijvend canon-percentage) dat de canon onder het nieuwe regiem groeit van €1.085 naar €4.041. Het eindbedrag is 2x zo hoog als onder het huidige regiem en over de hele periode wordt 50% meer betaald

Daarnaast kunnen erfpachters onder het nieuwe regiem niet langer de huidige uitzonderlijke lage rente vastzetten, hierdoor kan onder het nieuwe regiem de canon nog hoger uitpakken.

In aanvulling op bovenstaande hebben we nog wat andere zorgen o.b.v. het memo aan de Raad over de “Tussenstand uitwerking vernieuwing erfpacht Amsterdam”.

• Het berekening van Francke en Frijns is erg ingewikkeld en ik kan me niet voorstellen dat veel inwoners dit kunnen volgen. Dit draagt niet bij aan transparantie.
• Het memo over de tussenstand zegt niets over de grondwaarde-formule; wij menen nog steeds dat er GEEN formule te bedenken is die tot eerlijke uitkomsten zal leiden. Daarnaast gaat herziening bij verkoop in tegen de gedachte achter erfpacht (ongewijzigd overdraagbare rechten).
• De voorgestelde investeringsaftrek ter voorkoming van de zogenaamde “badkamerboete” lijkt ons onuitvoerbaar. De erfpachter moet bonnetjes van de verbouwingen (verbeteringen) van de afgelopen 10 jaar houden. Daarnaast krijg je klaarblijkelijk geen investeringsaftrek als je zelf een badkamer aanlegt. Ook is het onrechtvaardig dat je de investeringen in 10 jaar moet afschrijven; een schuur, serre, dakisolatie, of dakterras voegen blijvend waarde toe. Ook moet er iets bedacht worden om de investeringsaftrek onbetwistbaar duidelijk te krijgen voor verkoop, anders kan een

koper niet berekenen wat de nieuwe canon wordt. Tenslotte is onduidelijk of je de investeringsaftrek mee verkocht wordt.
• Afkoopsommen voor erfpacht kunnen niet langer worden overgedragen; dan is de afkoop gereduceerd tot een “vooruitbetaling” en geen alternatief voor de huidige afkoopmogelijkheid. Ook dit gaat tegen het idee van erfpacht in (overdraagbare rechten). De berekening van de teruggave zal tot veel problemen en onenigheid leiden.
• Ik vermoed dat de “ingroeiregeling” overbodig is, omdat de gemeente deze nieuwe voorwaarden niet zal kunnen opleggen bij tijdvakverlenging van de huidige erfpachtcontracten; de uitgangspunten van de nieuwe Algemene Bepalingen verschillen daarvoor te veel van de lopende bepalingen.
• Onduidelijk is op welk niveau en voor hoe lang budgetneutraliteit wordt nagestreefd; er zijn te veel knoppen om in de loop der jaren aan te draaien, zeker nu de commerciële vastgoedcanons naar beneden gaan (de grondwaarde onder alle kantoorpanden buiten de ring is immers al verdampt).

Ik hoop dat jullie bovenstaande constateringen en zorgen ter harte willen nemen.

Mochten jullie nog vragen hebben, neem dan gerust contact met mij op.

Vriendelijke Groet,

[redacted]

_____

Beheer Brouwershoff B.V.
Dijsselhofplantsoen 12
1077 BL Amsterdam
Dir: +31 [redacted]
Mob: +31 [redacted]
Email: [redacted]@brouwershoff.nl

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) is niet toegestaan. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Beheer Brouwershoff staat niet in voor juiste of volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual recipient. You are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Beheer Brouwershoff is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt.