Agenda overleg erfpacht vrijdagmiddag 7 maart, 15.00 uur

Om de korte tijd die we vrijdag hebben zo efficiënt mogelijk te benutten stel ik voor ons tot de hoofdlijnen te beperken. Als we er vrijdag in slagen op hoofdlijnen overeenstemming te bereiken kunnen we volgende week proberen deze ander uit te werken.

Perceptie van de probleemstelling. Op basis van de input van de Gemeente, de uitgewisselde emails en het overleg dat ik afgelopen maandag met de ambtelijke staf heb gehad leid ik af dat de keuze in feite draait om drie modellen. In alle modellen wordt de waarde van de canongrondslag afgeleid van de residuele grondwaarde. Deze residuele grondwaarde wordt benaderd door transactieprijzen te corrigeren voor opstalwaarde. Vervolgens vinden afslagen plaats om tot de waarde van de canongrondslag te komen. NB: bij nieuw uit te geven grond wordt een afwijkend systeem gehanteerd maar ik denk dat daar niet de grote problemen zitten.

1. Het huidige model waarin de Gemeente op basis van middeling per buurt en woningtype een grondwaarde bepaalt en vervolgens via vaste afslagen komt tot een voorstel voor de canongrondslag. De erfpachter hoeft dat niet te accepteren en dan treedt een procedure met externe deskundigen in werking hetgeen leidt tot een bepaling van de residuele grondwaarde op basis van de geschatte transactiewaarde woning gecorrigeerd voor de geschatte opstalwaarde. Vervolgens worden zeer forse afslagen toegepast om tot een canongrondslag te komen. De motivatie voor deze afslagen is dun. De Gemeente is erg ongelukkig met het huidige model omdat het proces langdurig en lastig is en tot veel en langdurige onzekerheid bij erfpachters leidt. Naar mening van de gemeente staat de uitkomst, de canongrondslag, bovendien in geen verhouding tot de residuele grondwaarde.

2. Het door de Gemeente voorgestelde model probeert de nadelen van het huidige model te ondervangen. Dat kan doordat de canongrondslag opnieuw wordt vastgesteld zodra er een transactie plaats vindt. Via een vaste vooraf vastgelegde formule volgt de canongrondslag uit de transactieprijs. Dit systeem werkt direct en kent dus niet de nadelen van deskundigencommissies. Het is ons duidelijk dat door de wijze van prijsbepaling een flink deel van de residuele grondwaardestijging bij de verkoper blijft. De Gemeente is zich hiervan bewust maar geeft aan dat ook in het huidige systeem afslagen zitten en dat deze in het systeem met deskundigen commissies erg groot kunnen worden. Ook is door ons gewezen op het gaming- of frauderisico bij vaststelling van de transactieprijs. De Gemeente is zich daar van bewust maar ziet mogelijkheden dat risico te mitigeren.

3 het derde model is in feite een verfijning van het huidige model dat de Gemeente hanteert voor de bepaling van de residuele grondwaarde. Verfijningen zijn zeker mogelijk en bovendien kan het beheer in handen van een derde worden gegeven waardoor de vaststelling aan transparantie wint en hopelijk de (politieke) noodzaak tot het instellen van deskundigen commissies verdwijnt.

De hoofdvraag vrijdag is adviseren we voor model 2 of voor model 3.

Daarnaast wordt ons expliciet gevraagd een oordeel te geven over de redelijkheid van de voorstellen van de deskundigencommissies, dit op basis van de informatie die [redacted] ons gisteren heeft gestuurd.

Jean Frijns

6 maart 2014