Aan:	Grondwaardecommissie
Van:	Erfpacht klantpanel
Betreft:	bijdrage klantpanel voor opdracht grondwaardecommissie
Datum:	23 februari 2015

Geachte Grondwaardecommissie,

Het Erfpacht Klantpanel is een groep van een 80-tal erfpachters die op verschillende momenten met de gemeente van gedachten wisselt over erfpacht gerelateerde onderwerpen. De vernieuwing van het erfpachtstelsel is natuurlijk een belangrijk onderwerp. Een delegatie van het klantpanel heeft op 23 februari stilgestaan bij de opdracht van de grondwaardecommissie en zou de inzichten van die avond graag aan u willen meegeven.

Als eerste wil het klantenpanel laten weten blij te zijn met de aanstelling van de commissie en er vertrouwen in te hebben dat de commissie op een goede en onafhankelijke wijze haar advies zal uitbrengen.

Het klantenpanel zou vervolgens de grondwaardecommissie willen voorstellen in de uitwerking van haar opdracht de volgende onderwerpen en aandachtspunten een plek te geven:

Heldere Methodiek

1. Kan de GWC erfpacht in een context plaatsen waardoor het belang van erfpacht voor de stad duidelijk wordt. Met andere woorden, wat is het bestaansrecht van erfpacht.
2. Alvorens te komen tot een berekening van de waarde van erfpacht wordt de GWC gevraagd om de onderliggende regels en principes te formuleren. Door het formuleren van deze principes is helder vanuit welk vertrekpunt de waardebepaling heeft plaatsgevonden.
    - Is het de GWC bekend wat de opdrachtgever met toekomstbestendig in de opdracht bedoelt en kan de GWC hiermee rekening houden?
    - Betrekt de GWC de bancaire regels bij haar overwegingen omtrent financierbaarheid van de afkoop-voor-immer voor de erfpachter?
3. De rekenmethodiek die de GWC voorstelt moet transparant en vergelijkbaar zijn. Alle componenten van de methodiek moeten herleidbaar zijn, er moeten geen "onzichtbare knoppen" zijn.
4. De methodiek zelf moet toekomst-vast zijn (altijd ook in de toekomst bruikbaar) maar tegelijkertijd flexibiliteit bieden voor veranderende functies of verschillen in de tijd. Kan de GWC aangeven wat haar criteria voor toekomstvastheid.
5. Betrekt de GWC ook de WOZ-waardebepalingen (2014) door de Gemeente Amsterdam bij de methodiek omdat dit een andere weg voor de waardebepaling is.
6. Kan de GWC aangeven waarom koop in plaats van eeuwigdurend geen optie is en zouden erfpachters niet gecompenseerd moeten worden vanwege het feit dat de gemeente koop niet als optie aanbiedt?
7. Op welke manier wordt de waardebepaling beïnvloed door de tijd. Welke verschillen ontstaan er door het tijdsverschil bij het nu of later overstappen van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht.

Uitkomsten van het advies GWC

8. Kan de GWC de door hen uitgewerkte methodiek niet alleen theoretisch beschrijven maar ook praktisch inzichtelijk maken in de gevolgen voor de erfpachter. Kunnen er bijvoorbeeld verschillende "prototypes" van erfpachters worden beschreven en wat voor hen de gevolgen van de voorgestelde methodiek zijn.
9. Kan de GWC uitleggen hoe de waarde die de grondwaardecommissie bepaalt zich van invloed is op de WOZ waarde.
10. Waarom is de grond onder een dure woning (bv Zuid) duurder dan van een goedkope woning. En de woning is duurder, én de grond is duurder waardoor je eigenlijk dubbel betaalt.
11. De gemeenteraad vindt dat voor deze afkoop voor altijd de gemeente geen verlies lijdt. Hoe ziet de GWC dit?
12. Als een huiseigenaar zijn huis verhuurt, en er dus feitelijk niet woont, betekent dit iets voor de erfpachtwaarde. Immers, er kan dan sprake zijn van een bedrijfsmatige activiteit.
13. Als een buurman eeuwigdurend afkoopt en de andere buurman kan dat niet. Betekent dit dat de canon-betalende buurman een hogere canon moet betalen?
14. Op welke manier bepaalt de GWC de grondwaarde van appartementen aangezien mogelijk instemming van alle leden van de VvE benodigd is alvorens overstappen naar het eeuwigdurende stelsel mogelijk is.

De financiële effecten en mogelijkheden voor erfpachters

15. De GWC wordt gevraagd rekening te houden met de reeds betaalde canon of afkoop door de huidige bewoners bij de overstap van voortdurend naar eeuwigdurend. Is het niet billijk en zou het denkbaar zijn dat zittende bewoners korting krijgen op basis van het aantal jaren dat de betreffende erfpachter heeft betaald? Sommige erfpachters hebben het idee de grondwaarde al meerdere malen betaald te hebben.
16. Kan de GWC aangeven wat er gebeurt als je aan het einde van het tijdvak verplicht moet overstappen naar het nieuwe stelsel en deze stap door de extra waarde van eeuwigdurende erfpacht voor erfpachters te groot is om te financieren.
17. Hoe ziet de commissie de implementatie van het advies zonder de markt te verstoren waardoor de erfpachter financieel benadeeld zou worden.

Betrokkenheid erfpachter

18. De erfpachter vindt het belangrijk om betrokken te zijn bij de uitwerking van het nieuwe stelsel en de totstandkoming van het advies van de GWC. Het klantenpanel zou graag in de gelegenheid zijn om het concept advies van de grondwaardecommissie te bespreken en hierover te adviseren alvorens de GWC haar advies definitief maakt.