[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 28 november 2013 16:23
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: herzien antwoord aan [redacted]

Hieronder een aangepaste tekst voor een antwoord van [redacted] aan [redacted] Graag jullie reactie, of wanneer akkoord, kan [redacted] deze mail wat mij betreft verzenden.

Gr. [redacted]

[redacted],

Hartelijk dank voor je mail met het artikel uit de Telegraaf, 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. Helaas zijn je doorrekeningen op verschillende punten inconsequent en op "micro" niveau. En dat zegt niets over de uitkomsten op macro-niveau. Ik zal daar kort op in gaan. Binnenkort zullen de berekeningen op macro-niveau worden afgerond en vervolgens ook publiekelijk gedeeld.

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 erfpachters.

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 hele 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 (macro-niveau) 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. Het is naar mijn mening van belang dat erfpachters goed worden voorgelicht. In die zin vind ik het jammer dat je je berekeningen ook niet eerst met mij hebt afgestemd. Het is toch de bedoeling het erfpachtstelsel voor de erfpachters te verbeteren. Handhaven van de huidige voorwaarden is volgens mij niet in het belang van de erfpachters. 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!

Met vriendelijke groet,