Technische vragen CDA fractie aan de Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht

A. Over het vaststellen van de canon

1. De commissie verwijst naar de conclusie van de commissie [redacted] (2013) om het canonpercentage vast te stellen op basis van marktconforme financieringskosten. Waarom vindt de commissie dat een logisch uitgangspunt?

2. De commissie beveelt een variabel canonpercentage aan op grond van de reële rente van Nederlandse staatsobligaties binnen een gefixeerde bandbreedte, de verwachte inflatie met een risico-opslag. Tot welke canonpercentages zou het advies van de commissie leiden onder de huidige omstandigheden? En tot welke afkoopsommen etc.?

3. Waarom adviseert de commissie om uit te gaan van de nominale rentestanden in plaats van de reële rente? Het hanteren van een nominale rente is passend voor een lening, omdat dan een vergoeding dient te worden betaald zowel voor de geldontwaarding als voor het risico dat de lener niet meer terugbetaalt. Bij erfpacht is dat echter niet of nauwelijks het geval. Omdat de gemeente bovendien eigenaar blijft van hetzelfde stuk grond, wordt de gemeente beschermd tegen inflatie. De gemeente blijft bovendien eigenaar van de grond, en loopt in dat opzicht dus geen risico, en heeft in dat opzicht geen inflatiekosten. Bovendien is het risico dat de gemeente de canon niet ontvangt bijzonder klein, omdat de gemeente als erfverpachter zeer sterke verhaalrechten heeft. Waarom zou de erfpachter dan via het canonpercentage voor dat risico moeten betalen?

4. De commissie citeert het rapport van de commissie Frijns-Francke over de opslag als betreffende onder andere het risico dat de verwachte woonduur afwijkt van de werkelijke woonduur. Kan de commissie dat toelichten? Bij de verkoop van het erfpachtrecht wordt toch nog steeds de canon betaald? Hoe verhouden de andere risico's die het geciteerde rapport noemt zich tot een situatie van eeuwigdurende erfpacht? Acht de commissie dat werkelijk realistische risico's?

5. Kortom: kan de commissie een nadere onderbouwing geven van de genoemde risico opslag van 1,5 tot 2 procent?

6. Als de canon wordt geïndexeerd met de inflatie, wordt de inflatie dan niet dubbel berekend, omdat die ook al zit verwerkt in het canonpercentage?

7. Volgens bladzijde 49 adviseert de commissie een canonpercentage van tussen de 1-3 procent plus (in principe rond de) 2 procent, plus de risico-opslag van 1,5 tot 2 procent. Betekent dat nu dat de commissie vindt dat de gemeente van de totale grondwaarde van de grond die zij bezit, bij de transitie nog tussen de 4,5 procent en 7 procent van die waarde in erfpacht dient te ontvangen?

8. Op pagina 50 stelt de commissie voor om de erfpachter drie mogelijkheden te bieden om voor eeuwigdurende erfpacht te kiezen: via een jaarlijkse betaling op basis van een constante, vaste canon, via een jaarlijkse betaling op basis van een geïndexeerde canon

waarbij de commissie de gerealiseerde prijsontwaarding van het voorgaande jaar adviseert als index, en afkoop, waarvan de economische waarde hetzelfde is. Kan de commissie toelichten hoe dat in zijn werk zou gaan en hoe zouden canonbedragen zich tot elkaar verhouden?

9. Hoe kijkt de commissie tegen de mogelijkheid om de erfpachters de mogelijkheid te geven om het bedrag dat wordt berekend voor eeuwigdurende afkoop in termijnen te kunnen voldoen - ook omdat vermogende Amsterdammers die de canon kunnen afkopen of daar geld voor kunnen lenen anders een onevenredig voordeel genieten ten opzichte van mensen die niet over de middelen daartoe beschikken, en daarmee op termijn een meer eenduidige situatie ontstaat?

B. Over de Grondwaardebepaling

10. In hoeverre heeft de commissie onderzoek gedaan naar andere methoden om de grondwaarde te bepalen, bijvoorbeeld via een grondquote? Zijn er manieren om de nadelen van de grondquote, genoemd in de tabel op pagina 31, zoals het risico dat zo investeringen in de woning worden ontmoedigd, weg te nemen, en heeft de commissie dat onderzocht?

11. De commissie stelt voor om de WOZ-waarde als uitgangspunt te nemen waarbij de verkoopcijfers waarop die gewaardeerd zijn gecorrigeerd dienen te worden met de contante waarde van de toekomstige canonverplichtingen, “omdat dit overeen komt met wat een koper van een woning uiteindelijk over heeft voor de woning; niet alleen de aankoopprijs, maar ook de toekomstige erfpachtbetalingen” (pag. 67). In hoeverre is dat reëel en getoetst? In hoeverre weerspiegelen de transactieprijzen van erfpachtrechten werkelijk de contante waarde van toekomstige verplichtingen? En als dat niet zo is, welke consequenties moeten daar uit worden getrokken om te komen tot een betaalbare en succesvolle transitie naar een nieuw stelsel?

C. Algemeen

1. Kan de commissie rekenvoorbeelden geven die inzicht bieden in de consequenties van het advies, op grond van de huidige omstandigheden, en voor verschillende buurten in de stad? Liefst via een serie concrete voorbeelden.

2. Welk percentage van de grondwaarde betalen erfpachters in het huidige erfpachtstelsel als zij de erfpacht voor vijftig jaar afkopen, en hoe verhoudt zich dat tot het voorstel voor een “korting” zoals in Den Haag en Rotterdam waar de commissie naar verwijst? In hoeverre kan men spreken van een korting, als men er van uitgaat dat de grond in bezit blijft van de gemeente? Kan de commissie aangeven wat precies het verschil zou zijn tussen afkoop voor vijftig jaar en eeuwigdurende afkoop?

3. Na het aanbieden van het rapport zei de commissie dat om de korting vast te stellen, het verstandig zou zijn om marktonderzoek te doen naar “waar de kantelpunten liggen”. Hoe zou dat in zijn werk gaan? Kan de commissie aangeven wat de depreciatie is die het verschil tussen eigen grond en eeuwigdurende erfpacht met zich meebrengt, gelet op de

beperkingen van erfpacht, alsmede het feit dat we bij alle erfpachtverhoudingen rekening moeten houden met het feit dat de erfpachter gebonden is aan de grond, omdat hij zijn huis niet kan optillen om het ergens anders neer te zetten?

4. De commissie constateert op pagina 65 dat het rekenen met maximale bouwkosten in sommige wijken resulteert in negatieve grondwaarden. Betekent dit dat de gemeente mensen daar geld zal uitkeren op het moment dat zij overstappen op het nieuwe systeem?

5. In hoeverre is de "korting" die wordt gegeven van invloed op de huizenprijzen? Kan de commissie toelichten welke risico's er bestaan dat de transities zullen leiden tot een daling van de huizenprijzen?

6. Op welke manier moeten reeds voldane afkoopsommen en bestaande rechten bij lopende tijdvakken worden verrekend met het nieuwe aanbod voor een eeuwigdurende erfpacht?