Van: [redacted]
Aan:
Onderwerp: erfpachtvoorstellen
Datum: maandag 10 maart 2014 14:04:00
Bijlagen: SecondOpinionModerniseringErfpachtstelsel20121026.pdf
voorstel_voor_nieuwe_amsterdamse_erfpachtvoorwaarden.pdf
01. OGA Rapport VEA - 17-01-2014.pdf

Beste [redacted],

Zoals net afgesproken hierbij een nadere toelichting over het dilemma welke ontstaat om, als het nieuwe systeem volledig in werking is, uit marktreferenties de grondwaarde te bepalen.

In hoofdstuk 3 van het Voorstel voor nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden (gedateerd 22 mei 2013) wordt uiteengezet wat de voorstellen zijn voor het nieuwe stelsel. Het belangrijkste verschil met het huidige stelsel is dat in het nieuwe voorstel de canon telkens wordt herzien (aan de hand van actuele waarde van de grond) op elk transactiemoment, voor erfpachters een natuurlijk moment om hun woon/hypotheeklasten vast te leggen. In het huidige stelsel is dat alleen bij einde tijdvak / eens in de 50 jaar en kan een zittende erfpachter verrast worden door een aanpassing van de canon. Dit voorstel staat politiek niet of nauwelijks ter discussie en kan rekenen op een brede steun van de gemeenteraad. De verwachting is dat ook na de verkiezingen er ruime politieke steun voor is.

De koper van een erfpachtrecht (woning) in het nieuwe voorgestelde stelsel betaalt niet de verkoper van het erfpachtrecht voor vooruitbetaalde canon maar betaalt de gemeente een nieuwe actuele canon. De koper zal logischer wijs rekening houden met die nieuwe canon en daardoor betaalt hij de verkoper een zuivere prijs waarvan de hoogte voornamelijk wordt bepaald door de opstalwaarde (zie volgende alinea). In het nieuwe voorgestelde erfpachtstelsel neemt de koper van het erfpachtrecht geen afgekocht erfpachtrecht of een recht op een lage canon over waardoor er voor elke koper duidelijk is over wat hij/zij precies koopt.

Hier ontstaat een dilemma. Als de transactieprijzen tussen verkopers en kopers perfect de opstalwaarde vertegenwoordigd dan is het onmogelijk te weten wat de grondwaarde is. Marktreferenties van de grondwaarde ontbreken dan immers. Een deel van de grondwaarde moet de erfpachters toekomen om marktreferenties van de grondwaarde “te creëren”. Dit moet gebeuren bij zowel het model dat de gemeente nu voorstelt (waarbij de transactieprijs direct de canongrondslag waarop de nieuwe canon wordt gebaseerd bepaalt) als bij een model waarbij “oude” transacties / marktreferenties uit de buurt de canongrondslag in het nieuwe stelsel bepalen.
Ik stuur een memo van prof.dr. M. Francke toe waarin hij in hoofdstuk 2 (blz. 4 t/m 7) ingaat op dit dilemma (specifiek blz 5, paragraaf 2.3.2.). Het is een memo van 24 oktober 2012 toen het voorstel nog was om de nieuwe canon op het transactiemoment te baseren op de WOZ. Onder andere om de redenen die dhr. Francke noemt in zijn notitie is daar toen van afgestapt (blz.7). Een model waarbij een referentieprijs wordt gebruikt die de nieuwe erfpachter mede zelf heeft bepaald werd geschikter bevonden. De prijs is dan actueel en grond voor bezwaar op de gebruikte transactieprijs (tevens de referentie) kan uitgesloten worden. Deze heeft de koper immers mede zelf bepaald en de consequentie voor de canon is bij de koper bekend.

Met andere woorden: ook wanneer de canongrondslag op buurtreferenties wordt gebaseerd is er een “formule” nodig om deze buurtreferenties om te zetten naar referenties van opstalwaarde + 100% grondwaarde en moeten de marktreferenties worden gecorrigeerd zodat referenties van opstal+grondwaarde kan worden verkregen. Het beantwoorden van deze vragen is in mijn ogen een belangrijk onderdeel van de rapportage van de commissie.

In de huidige werkwijze is uit klantenpanels gebleken dat erfpachters de onzekerheid over hoe de canon door de gemeente of de deskundigen wordt bepaald als een negatief wordt beoordeeld. Het is dus de vraag of aan derde kan worden overgelaten jaarlijks de canongrondslagen vast te stellen. De

onzekerheid bij erfpachters en banken op over de wijze waarop toekomstige canons worden vastgesteld blijft dan bestaan. En deze huidige onzekerheid is één van de redenen om het erfpachtstelsel te vernieuwen. Mede om deze reden heeft het gemeentebestuur gekozen voor een openbare formule die onderdeel is van het erfpachtcontract zodat voor een erfpachter duidelijk is wat hij/zij kan verwachten.

Tenslotte is er terecht nog genoemd dat het door de gemeente voorgestelde systeem een perverse icentive heeft om niet te investeren in de woning. Voorstel was om dit op te lossen door de investeringsaftrek, zie hoofdstuk 2, paragraaf 2.4 van het concept rapport Voorstel uitwerking vernieuwing Amsterdamse erfpachtvoorwaarden, gedateerd 17 januari 2014.

In de bijlage stuur ik de genoemde memo van Marc Francke mee. Voor het gemak stuur ik ook de twee andere stukken waarnaar ik in deze mail verwijs toe (die hebben jullie al wel eerder ontvangen). Zo volgen nog mijn suggesties en opmerkingen op de zaterdag toegezonden opzet voor het advies.

Met vriendelijke groet,

[redacted]