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.

Met opmerkingen [redacted]: De vraag aan de commissie is wel of zij dit als een juiste methode beschouwen om tot de grondwaarde te komen. Alle drie de modellen zijn er op gebaseerd en hier is wel discussie over. Advies van de commissie op dit punt is gewenst.

Met opmerkingen [redacted]: Misschien toelichten waarin de afwijking zit: namelijk geen afslagen en de grondprijs wordt bepaald middels onderhandeling of een tender?

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 omdat de uitkomst tot een canongrondslag leidt die in geen verhouding lijkt te staan tot de residuele grondwaarde.

Met opmerkingen [redacted]: Ook dit is een mening van de gemeente/bestuur, vraag aan de commissie is wel of zij hiermee eens zijn?

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 grondwaarde 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.

Met opmerkingen [redacted]: Is de commissie van mening dat dit met het voorgestelde systeem altijd zo is cq met welke parameters (drempel /grondfactor) denkt de commissie dat dit zo is?

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.

Met opmerkinger Zoals afgelopen maandag zien wij hier wel meer nadelen aan dan aan methode 2 waardoor in onze afweging is gekozen voor methode 2. Is het handig deze nadelen vooraf op te sommen? Dan doe ik dit morgen nog.

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 ons gisteren heeft gestuurd.

Jean Frijns

6 maart 2014