Verslag klantenpanel 18 april 2016

Het klantenpanel Vernieuwing erfpachtstelsel bestaat inmiddels uit zo'n 170 leden, waarvan er bij de bijeenkomsten gemiddeld zo'n 30 komen.

De kern van de vraag die dit keer aan het klantenpanel werd gesteld was wat een eeuwigdurend erfpachttijdvak waard is in verhouding tot een voortdurend tijdvak van 50 jaar. Algehele consensus was dat het economisch gezien misschien logisch is dat eeuwigdurend meer waarde heeft maar dat erfpachters desondanks niet bereid zullen zijn om dat te betalen.
Kortom, de conclusie was: biedt het nieuwe eeuwigdurende tijdvak aan tegen dezelfde kosten als voor voortdurende erfpacht.

Manager van de vernieuwing, (10)(2e) (10)(2e), legt eerst uit waarom de erfpachtvernieuwing is gestart, vooral om de erfpachter zekerheid te bieden over de erfpachtkosten.
Er zijn eigenlijk geen bezwaren tegen eeuwigdurende erfpacht. De bezwaren die er zijn gaan vooral over het huidige stelsel. Canonherzieningen worden als negatief ervaren. Invoering van een eeuwigdurend erfpachtstelsel verandert dit echter niet direct! Erfpachters zullen nog eenmaal een nieuw tijdvak in moeten stappen op basis van de actuele grondwaarde voor ze van de canonherzieningen af zijn. Dit is noodzakelijk omdat gelijke gevallen gelijk moeten worden behandeld.
De overstap is vrijwillig, zowel tussentijds als aan het einde van een tijdvak. Het is straks dus zo dat u kunt kiezen tussen een 50-jarig voortdurend tijdvak en een eeuwigdurend tijdvak. En de vraag is wat u redelijk en billijk vindt.
Om vanavond hierover inzichten op te doen gaan we uit van een overstap bij einde tijdvak, maar tussentijdse overstap zal ook mogelijk worden gemaakt.

Het is onmogelijk iedereen tevreden te stellen, maar we willen het netjes en ordentelijk doen. Door de voordeur.

Canonpercentage
Het canonpercentage is belangrijk omdat dat leidt tot het canonbedrag. Dit wordt naast de actuele grondprijzen onderdeel van het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften dat tegelijk met de Algemene Bepalingen de besluitvorming in gaat.
Het canonpercentage is eenmalig nodig, op het moment van overstap of bij nieuwe uitgifte. Dan wordt de prijs bepaald en deze staat voor eeuwig vast of wordt alleen nog geïndexeerd, afhankelijk van de uiteindelijke betalingsvorm (afkoop, indexcanon of vaste canon). Afkopen kan altijd en daarvoor kan een hypotheek worden afgesloten tegen de marktrente bij banken.

Het canonpercentage is opgebouwd uit:
- reële rente (bandbreedte tussen de 1% en 3%)
- risicopercentage (tussen 1,5-2%)
- inflatie (doelinflatie ECB: 2%)

Er wordt wel eens gezegd dat de gemeente geen risico loopt en dat het canonpercentage dus lager moet zijn, maar de gemeente loopt wel degelijk een renterisico. We leggen eeuwigdurend vast wat de erfpachter gaat betalen, terwijl het heel goed kan zijn dat de rente ooit weer heel hoog wordt. De erfpachter zal hier dan geen last van hebben maar de gemeente zal bij herfinanciering wel tegen dit renteverlies aanlopen

Het canonpercentage bij 1,75% risico-opslag heeft dan deze harde onder- en bovengrenzen:

- tussen 2,63 en 4,45 (indexcanon) of
- tussen 4,53 en 6,32 (vaste canon).

De overstapregeling

Het canonpercentage is ook van belang voor de overstap, net als de Algemene Bepalingen die ook voor de bestaande erfpachters van kracht zullen zijn na overstap. Maar het belangrijkst is de korting die de hoogte van het bedrag zal bepalen en die onderdeel van de overstapregeling zal zijn.
Waarschijnlijk zal zo 95% generalistisch kunnen worden aangepakt en zullen er 5% uitzonderingen blijven waar maatwerk voor nodig is.

Uitgangspunten voor de overstap:

- Overstap is vrijwillig (Mede door wat we in het panel hebben opgehaald, is de overstap vrijwillig geworden)
- Een nieuw tijdvak na afloop van het huidige voortdurende
- Lopende voortdurende erfpachtcontract wordt gerespecteerd
- Gelijke gevallen gelijk behandelen
- Redelijk en billijke overstap
- Financieel aantrekkelijk(er) maken door korting

Methode voor het berekenen van de kosten voor overstap (nog voor de korting)

Het is eerst nodig te kijken wat het aandeel van de grond is in de WOZ-waarde. Hiervoor komt een straatquote die maakt dat er straks met een makkelijke som de erfpachtgrondwaarde kan worden berekend. De WOZ is de waarde eigen grond, maar bij wonen is er eigenlijk nauwelijks verschil, dus er wordt met 1% verminderd. De erfpachtgrondwaarde vermenigvuldigd met het canonpercentage geeft de canon exclusief de canon.

Straatquote; locatie locatie locatie

De straatquote zal per straat en in lange straten zelfs per stukje straat worden bepaald. Het maakt voor de waarde namelijk erg uit waar het pand staat. In stukken van het centrum is het aandeel van de grond (de straatquote) 52%, terwijl het in sommige straten in Zuidoost bijvoorbeeld 9% is. Bij de inspraak over de overstapregeling zijn de straatquotes beschikbaar.

Discussie

In de discussie over het waardeverschil tussen beide stelsels wordt duidelijk dat iedereen vindt dat eeuwigdurend beter is dan 50 jaar, maar dat er eigenlijk geen bereidbaarheid is om er ook daadwerkelijk meer voor te betalen.
Er is grote behoefte aan begrijpelijke vuistregels.

Economisch is het waardeverschil zo'n 15% gaf een aanwezige aan, en (10)(2e) beaamde dat.

De argumenten die voorbij kwamen om dat toch niet te willen betalen:

- Als mensen niet bereid zijn te betalen, heeft het ook geen waarde
- Het voelt oneerlijk om nog een keer te betalen
- Het college wil toch afstappen van de canonsprongen die steeds omhoog gaan?
- De gemeente zal in geen geval financiële schade lijden op de korte termijn, dus prijs moet hetzelfde zijn

- Geen van ons gaat een nieuw tijdvak halen
- risico voor gemeente zit al in canonpercentage
- hypotheek kun je maar 30 jaar aftrekken, canon langer
- Huiseigenaren op eigen grond en huurders profiteren ook van de voorzieningen. Laat hen wat meer betalen. (Toevoeging uit de zaal: de 100 miljoen inkomsten uit erfpacht zijn marginaal als je kijkt naar de totale inkomsten voor de gemeente van zo'n 6 miljard)
- Kijk naar mensen die willen blijven wonen, niet alleen vanuit de sommetjes. Wat is betaalbaar?

Nog even het proces
De inspraak van de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid is net afgelopen. Het was erg rustig met 64 inspraakreacties. Voor de zomer nog zal besluitvorming plaatsvinden zodat voor nieuwbouw eeuwigdurende erfpacht beschikbaar zal komen. Er is nog geen overstapregeling. Daarvoor is o.a. deze discussie (en die met vele anderen) ook nodig. De regeling wordt nu gemaakt en inspraak hierover zal na de zomer zijn. Het moment waarop mensen kunnen overstappen hangt af van de hoeveelheid en aard van de inspraakreacties. Deze zullen veel talrijker zijn is de verwachting.
Je kunt bij de inspraak zelf zien wat overstap voor jou zal betekenen.

Een greep uit de vragen die gesteld werden:
Er wordt steeds gesproken over stakeholders waarmee het gesprek wordt gevoerd. Is het klantenpanel daar één van, dat is toch geen representatieve afspiegeling van de erfpachters?
Jazeker. Naast o.a. vastgoedprofessionals, notarissen, banken, Vereniging Eigen Huis, SEBA vormt het klantenpanel één van de manieren waarop we erfpachters betrekken. Het klopt dat het klantenpanel geen representatieve afspiegeling is, het is wel één van de manieren om met erfpachters in gesprek te zijn.

Ik dacht dat SEBA niet werd betrokken?
We zijn steeds in contact met SEBA, maar dat wil niet zeggen dat SEBA ook tevreden is met de uitkomst. Ze zijn dus wel betrokken, maar ontevreden over de uitkomst van de gesprekken.

Hoe moet straks de afweging gemaakt worden wat slim is om te doen, voortdurend of eeuwigdurend, canon of afkoop?
Dit is altijd een persoonlijke afweging. We kunnen generiek niet iets zeggen over wat gunstiger is omdat ieders uitgangspositie en looptijd anders is. Het is dus vergelijkbaar met het afsluiten van een hypotheek. Je weet nooit zeker voor hoe lang je de rente het beste kunt vastzetten of welke vorm uiteindelijk het beste is.

De gemeente heeft toch een zorgplicht? Hoe vult u dat in?
De gemeente vult de zorgplicht met name in door zo goed mogelijk te zorgen dat erfpachters aan de juiste informatie kunnen komen. Bij nieuwe uitgiften organiseert de gemeente bijvoorbeeld bijeenkomsten voor nieuwe kopers om erfpacht uit te leggen.
Helaas is er voor overdracht van de ene naar de andere erfpachter geen contact met de gemeente. Dit proberen we te ondervangen door professionals als makelaars, notarissen en banken zoveel mogelijk te helpen de juiste informatie te geven. Bijvoorbeeld door het symposium wat we vorige week organiseerden en door het verspreiden van informatie die ze kunnen uitdelen aan hun klanten. Andere manieren:

- informatiebijeenkomsten voor zelfbouwers over erfpacht

- een hele complete website en nieuwsbrief
- spreekuren (via mail, telefoon of persoonlijk) voor erfpachters met vragen

Hoe zorgen jullie dat de verschillen tussen de WOZ-waardes gelijk getrokken worden?
Er zullen altijd verschillen zijn die u niet helemaal kunt verklaren. Iedereen kent de verhalen van buren met verschillende WOZ-waardes. Dit hangt ook af van of mensen bezwaar hebben gemaakt in het verleden. In ieder systeem houd je verschillen. Daar ontkom je niet aan. Maar er is wel een generieke aanpak nodig.