Gemeente Amsterdam

Gesprek VEH 11 mei

kabinet

Aan	Wethouder Van der Burg
Cc	5.1.2e 5. 5.1.2e
Van	5.1 5.1.2e
Bijlage	Brief VEH en memo RIGO
Datum	10 mei 2016

Gevraagde beslissingen:

Kennis te nemen van

- de brief van VEH en het bijbehorende RIGO rapport
- dit memo ter voorbereiding van het gesprek met de VEH, woensdag 11 mei van 13.15-14.00 uur.

Korte toelichting/samenvatting

Op verzoek van de VEH vindt er woensdag 11 mei een gesprek plaats tussen de VEH en de wethouder Grondzaken. Onderwerp is de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Ter voorbereiding op dit gesprek heeft de VEH op 3 mei een brief met onderliggend RIGO rapport aan de wethouder gestuurd.
Het RIGO onderzoek ligt in het verlengde van het RIGO rapport dat door VEH is uitgebracht in het kader van de consultatie over het advies van de GWC (zomer 2015).
VEH heeft geen inspraakreactie uitgebracht over de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften.

Voorstel is om het gesprek langs de volgende hoofdpunten te voeren:

1. Invoering eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften:
   - Inspraak over de AB2016 en uitgiftebeleid wordt nu verwerkt
   - Dan volgen collegebesluit en vervolgens raadsbesluit
   - Ook canonpercentage is onderwerp van dit college- en raadsbesluit.
2. De Overstapregeling:
   - Is nog niet uitgewerkt
   - Verdere uitwerking vindt plaats op basis van de richting van de raadsvoordracht "Het eeuwigdurende stelsel uitgewerkt" van 10 februari.

Nieuwe uitgiften

Het belangrijkste kritiekpunt van RIGO betreft het canonpercentage, zij vindt het canonpercentage niet marktconform.
Reactie:

- Belangrijk is dat RIGO refereert aan de renteontwikkeling van de afgelopen 5 jaar terwijl een vergelijking vanaf de jaren 80 laat zien dat renteverschillen veel groter kunnen zijn.
- RIGO vergelijkt met Den Haag waarbij wordt verondersteld dat de rente nooit verder stijgt dan 5%. Dit sluit niet aan bij de langjarige gemiddeldes.

- Het canonpercentage voor nieuwe uitgiften is nu 3%, dit leidt niet tot klachten of problemen. Een canonpercentage van 2,63% (bij 1,75% risicopercentage) lijkt dan heel verdedigbaar. Daarbij moet de gemeente nog een definitief besluit over het canonpercentage nemen (tussen 1,5% en 2%).

RIGO stelt ook dat de erfpachter bij canon duurder uit is dan bij afkoop.
Reactie:

- Volgens de gemeente is op het moment van uitgifte de afkoopsom netto contant gelijk aan het eeuwigdurend betalen van indexcanon. De berekening van RIGO die een verschil laat zien is niet logisch en ook niet goed verklaarbaar.

Overstap van voortdurend naar eeuwigdurend
RIGO is van mening dat:

- de residuele methode en de WOZ ongeschikt zijn voor de waardebepaling.
  Reactie:
  - De gemeente is van mening dat de residuele methode wel geschikt is en ziet in het voorstel van het college om met een buurtstraatquote te werken goede mogelijkheden om tot een bepaling van de grondwaarde te komen.
  - De gemeente vindt de WOZ voor woningen goed bruikbaar, voor commercieel is dat nog niet zeker. Proefberekeningen laten een goed beeld zien.
- de gemeente de grondwaarde al eens heeft ontvangen en dat voortdurende erfpachtcontracten dan ook niet zouden moeten worden herzien.
  Reactie:
  De gemeente deelt deze mening niet en de uitspraak van de Hoge Raad laat ook zien dat canonherzieningen aan het einde van het tijdvak terecht zijn.
- de prijs van de overstap te hoog is (tot 72% extra inkomsten)
  Reactie:
  Belangrijk is dat de prijs nog niet vast ligt. De gemeente heeft aangegeven een korting te willen geven maar deze korting is nog niet bepaald. De gemeente zal de komende tijd de Overstapregeling verder uitwerken en daarbij ook over de korting van gedachten wisselen met stakeholders. Een vraag aan VEH zou kunnen zijn: ***vindt u dat een opvolgend eeuwigdurend tijdvak duurder of even duur als een opvolgend voortdurend tijdvak zou moeten zijn?***

Belangrijk is dat de (uitwerking van de) Overstapregeling nog onderwerp van gesprek is en dat hierover nog inspraak volgt. De opmerkingen van RIGO zullen daarin worden betrokken.