Geachte meneer, mevrouw,

Graag maken wij gebruik van inspraak mogelijkheid op de Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht.

De inspraakregeling heeft *geen* betrekking op de Grondwaardebepaling maar alleen maar op de Overstapregeling. Dat is jammer aangezien de Grondwaardebepaling een belangrijk aspect is van het probleem. Als eerste zal ik de Overstapregeling bespreken. Om vervolgens daarna de Grondwaardebepaling te becommentariëren. Voor beide heb ik een aantal suggesties die het voorstel tot overstappen meer haalbaar maken.

I. De Overstapregeling

Het is niet helder waarom het huidige tijdvak volledig moet worden uitgediend voordat overgang naar het eeuwigdurende erfpacht mogelijk is. Dit kan in bepaalde situaties leiden tot een zeer hoog totaal afkoopbedrag, als gevolg van dure afkoopregeling van het huidige tijdvak. Dit is het geval in onze situatie. Wij hebben vrij recentelijk (namelijk in 2007) een bestemmingswijziging gehad hetgeen heeft geleid tot een herziening van erfpachtcontract (voorwaarden 1966) op marktwaarde. Dit zal voor ons leiden tot het afkopen van huidige tijdvak voor circa EUR 80k. Dit bedrag komt bovenop de éénmalige afkoopbedrag van het eeuwigdurende erfpacht, hetgeen niet financierbaar is.

➔ Suggestie 1: De jaarlijkse canonbetaling van het huidige tijdvak handhaven tot einddatum huidig tijdvak.

Ook mogelijk zou zijn om een correctie/compensatie op het afkoopbedrag te geven. Hieronder wordt ingegaan hoe dat in het verleden heeft plaatsgevonden.
Op het moment van bestemmingswijziging in 2007 is onze initiële (bij de koop overgenomen) canon (€3500) substantieel verhoogd naar een nieuw niveau van €4450 (in 2012 verhoogd met index tot €4615). Eigenlijk was deze verhoging door een administratiefout eerst nog hoger (>€7000 p.j), maar door de zogenaamde aftoppingsregeling d.d. januari 2007, die zoveel inhoudt als dat de nieuw te berekenen canon niet hoger mag worden dan wanneer een nieuwe bestemming tegen actueel prijspeil zou worden uitgegeven, is de canon naar beneden bijgesteld naar € 4450.

➔ Suggestie 2: Een dergelijke aftoppingsregeling zou u ook in de Overstapregeling kunnen voegen. Met andere woorden de maximale afkoopsom is de erfpachtgrondwaarde per 1/1/2014.

II. Opmerkingen over grondwaardebepaling

De basis van het erfpachtsysteem dat de grondprijs is de WOZ-waarde minus de huidige kostprijs van de stenen (herbouwwaarde * verouderingsfactor) is sterk verouderd en in de kern niet meer integer/eerlijk. Daarnaast is de erfpachtafslag van 10% op deze grondprijs voor het berekenen van de erfpachtgrondwaarde de afgelopen jaren onverklaarbaar naar beneden bijgesteld. Tot begin jaren 2000 was een afslag van 40% mogelijk. Deze is bijgesteld naar 25% en bedraagt nu nog maar 10%.
Als eerste ga ik verder in op de grondwaardebepaling. Vervolgens doe ik suggesties die bij onze situatie passen en doe een appèl op de gemeente om te komen tot een eerlijke maatwerkoplossing.

In alle discussies wordt er aangegeven dat dit erfpachtstelsel sinds de 19de eeuw zo bestaat en wordt er impliciet gezegd dat het daarmee legitiem is. Echter dat is niet relevant. De vraag is wat de gemeente wil bereiken. Gaat dat alleen maar om onzekerheid voor de erfpachters in de toekomst weg te nemen? Dan kan dat door deze Overstapregeling, echter de prijs die hiervoor moet worden betaald is niet realistisch en bereikbaar, met als gevolg dat mensen niet overstappen, omdat ze niet kunnen. Dat geldt ook voor onze situatie. Als voor ons geen maatwerkoplossing wordt geboden, maar volgens de voorgestelde formule wordt berekend wat het eenmalige afkoopbedrag moet zijn dan kunnen we dat niet betalen/financieren nú niet maar ook in 2037 niet en worden we gedwongen om te verhuizen.

Mijns inziens zou het de gemeente moeten gaan om haar huidige erfpachtstelsel te herzien naar een ***fair*** stelsel dat past bij deze tijd en past bij een verhouding tussen burger en overheid die recht aandoet. Het belangrijkste punt hier is dat de waardestijging niet volgens de *residuele waarde* kan worden toegekend aan de grond. Dat is in beginsel niet juist en wel hier om.
Mensen kopen een woning om hun pensioen op te bouwen en dus voor hun oude dag te kunnen betalen. Het is de bedoeling dat ze met het kopen van een woning kapitaal opbouwen. Zodat als de woning na een actief werkend leven (gedeeltelijk) is afbetaald de eigenaren geen/ zeer lage woonlasten hebben, die horen bij een 'niet-werkende' levensperiode of dat er overwaarde is bij verkoop. Volgens de residuele methode is dat niet zo. Dat druist in tegen het actief uitgedragen beleid van de overheid van het kopen van een woning in de vorige eeuw. Mensen zijn gestimuleerd door overheid en financiers om een woning te kopen.

Nog ernstiger is dat niet alleen de waardestijging a.g.v. marktontwikkelingen maar óók nog eens de waardestijging a.g.v. *investeringen* worden toegerekend aan de grondprijs en dus toekomen aan de gemeente. In ons geval is dat dramatisch! Wij hebben echt eigen risico gelopen; wij hebben een kaal bedrijfspand omgezet in een woning. Wij hebben naast een aanzienlijke aankoopprijs (€ 435k) nog eens 60% van aankoopprijs (€ 260k) geïnvesteerd om er een woning van te maken. Met als gevolg een WOZ waarde stijging van +€ 350k naar € 657k. Hetgeen volgens uw BSQ-berekening rechtstreeks aan de gemeente zou toe komen. **Dat kan niet de bedoeling zijn!**

Mijn conclusie is dat het niet meer in balans is. We leven in een tijd dat, na een aantal jaren van economische correctie, de markt weer volop in ontwikkeling is. De prijzen van woningen stijgen door o.a. de krapte en de beweging naar de stad, de kostprijs van woningen gedaald is in de recessie (circa -10%). Daarnaast is het vooruitzicht dat de nieuwe technologie die kosten alleen nog maar verder naar beneden gaat brengen. Dat zou betekenen dat bij stijging van de WOZ waarde meer dan de nominale stijging toegekend gaat worden aan de gemeente doordat de herbouwwaarde afneemt. Of via de andere route dat de stenen steeds minder waard worden door de verouderingsfactor.
Ook dat kan niet de bedoeling zijn.

In Amsterdam verkopen makelaars woningen op erfpacht alsof het grondeigendom betreft. Dat is niet vreemd want het over grote deel van Amsterdam staat op erfpacht. Dus dat is de markt cq. de normale gang van zaken. Geen van de betrokken partijen (overheid, financiers, makelaars, particulieren) heeft hier ingegrepen. Het kwam juist wel goed uit; iedereen heeft hier van geprofiteerd. Er was geen keus, behalve om buiten Amsterdam regio te gaan wonen. We kunnen hier niets meer aan doen, maar we kunnen het wel betreuren dat dit zo is gegaan en ervan leren.

III. Voorstellen Grondwaardebepaling

Voorstel 1. Maatwerk

In onze situatie is het zeer wenselijk om maatwerk toe te passen; oud dorpsschooltje gekocht in 2005 met een bedrijfsbestemming, en daarnaast is ons erfpacht recentelijk (2007) herzien waarbij wij pleiten voor handhaving van toen gehanteerde berekening.

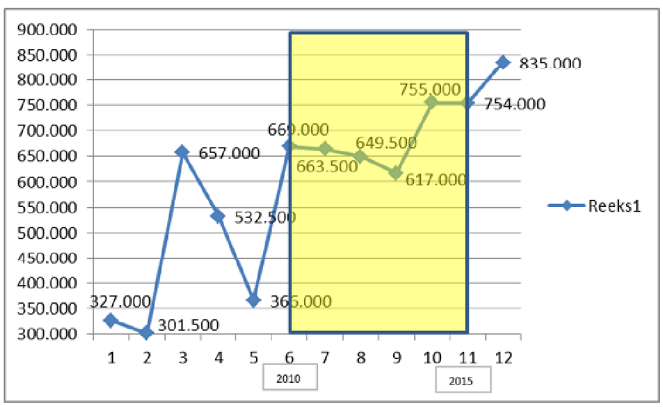
- beperkte vrijheid tot handelen: onze woning was ooit tot 1987 een dorpsschool, toen een bedrijfspand. En het heeft een beschermd dorpsgezicht, we mochten niet aan (het uiterlijk van) het gebouw zitten. Dit heeft in de schaduwgrondwaarde bepaling van 2007 geleid tot een afslag van **40%**. Dit is zeer goed verklaarbaar waarom deze afslag werd gehandhaafd. Grondwaardeprijs 2007 is toen vastgezet op € 194k o.b.v. grondprijsquote nieuw uit te geven grond (€ 1050 per m2 GBO). Dat is **29%** van de toen geldende WOZ € 657k. De schaduwgrondwaarde is toen berekend op ca. € 116k.
  -> Ik stel voor dat hetzelfde **grond%** van **30%** en **erfpacht-afslag** van **40%** wederom voor de huidige berekeningen voor ons worden gehanteerd.
- Meegewogen kan worden dat wij in de polder (Zunderdorp) wonen waar geen enkele voorziening is zoals in de stad. En waar de gemeente zeer beperkte diensten levert waar niet op een andere manier voor wordt betaald.

Voorstel 2. Fictieve WOZ waarde 2014

In de brochures die ik heb gelezen wordt er gezegd dat de WOZ waarde 2014 gemiddeld 10% lager is dan de WOZ waarde 2015. Ik stel voor dat we de fictieve WOZ waarde 2014 berekenen als zijnde **10% lager** dan werkelijke WOZ 2015. Op deze manier zorgt de gemeente dat er een lijn is voor iedereen.

Onderstaande grafiek laat het verloop van de WOZ waarde van onze woning zien.
Op de x-as: 1 = 2003, 2=2005, 3= 2007, 4= 2008, 5 = 2009, etc.
Bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden in [redacted] 2007 (3).

Goed is te zien dat peildatum 2014 (10) niet 10% lager is dan 2015 (11) maar zelfs wat hoger. Als we uit gaan van 10% lagere WOZ waarde dan zou de WOZ waarde op peildatum 1/1/2014 ongeveer EUR 680.000 zijn. Hetgeen nog steeds iets boven de WOZ waarde van 2010 is zelfs na heftige jaren van economische crisis (gele blok). We hebben bezwaar gemaakt tegen WOZ waarde met peildatum 1/1/2014, omdat het een toename van €138k betrof. Helaas tevergeefs omdat we 2 weken te laat waren met ons bezwaar, werd ons bezwaar niet ontvankelijk verklaard.



Hieronder worden de opties weergegeven per kolom.

1a. Voorgestelde methode door gemeente o.b.v. BSQ en kleine afslag.
een aanname is gedaan op de BSQ o.b.v. andere BSQ% in het dorp. Daarnaast komt deze BSQ in de buurt van BSQ o.b.v. herbouwwaarde (48%).
-> niet Financierbaar

1b. Voorgestelde methode door gemeente o.b.v. Herbouwwaarde
-> niet Financierbaar

1c. Voorgestelde methode door gemeente o.b.v. Herbouwwaarde alleen dan voor grotere woning omdat onze woning veel inhoud heeft door niet effectief gebruik van ruimte, maar bij herbouw kunnen hier 2 eengezinswoningen van 110m2 en een kleinere woning van 80m2 worden neergezet. Door deze berekening wordt de BSQ gelijk aan de gehanteerde BSQ van 29% in 2007.
Daarnaast is erfpachtafslag van 40% overeenkomstig gebruikte afslag in 2007.
- totale afkoop wordt gecapped op nieuwe erfpachtgrondwaarde.
- aanzienlijk bedrag-> moeilijk financierbaar

2a.
- WOZ2014 = 90% WOZ 2015,
- BSQ 20% kan samen met erfpachtafslag 90% om betaalbaar te worden
- totale afkoop wordt gecapped op nieuwe erfpachtgrondwaarde.
- aanzienlijk bedrag-> moeilijk financierbaar

2b. Redelijk voorstel:
- WOZ2014 = 90% WOZ 2015
- BSQ 30% (moet eigenlijk 29% zijn cf 2007)
- afslag 40% voor bijzondere situatie
- totale afkoop wordt gecapped op nieuwe erfpachtgrondwaarde.
- aanzienlijk bedrag-> moeilijk financierbaar

2.c. Redelijk voorstel + Financierbaar.
- WOZ 2014 = 90% *WOZ 2015
- BSQ 30% (~ 29% cf 2007)
- afslag 40% voor bijzondere situatie (recentelijke herziening, beschermd dorpsgezicht)
- handhaving betaling van huidige tijdvak canon en dan overstap naar eeuwigdurend waarbij wel het bedrag nu al wordt betaald.

De laatste kolom geeft de waarde van de herziene erfpacht in 2007 weer.

opties	GEM	GEM	GEM-ALT	Optie	Reëel + redelijk	Redelijk + financierbaar	Bestaand in 2007
	1a	1b	1c	2a	2b	2c	
WOZ waarde	755.000 (2014)	755.000	755.000	(-10% t.o.v 2015) = 680.000	(-10% t.o.v 2015) = 680.000	(-10% t.o.v 2015) = 680.000	657.000
BSQ (grond/WOZwaarde)	45% (? N.t.b.) (48,6%)		(29%)	20%	30%	30%	(29%)
Herbouw waarde		(220*1764)= 388.000	(300*1764)= 529.000				
Grondprijs (clean)	340.000	367.000	225.000	136.000	204.000	204.000	193.000 (o.b.v. grondprijs p. go)
Erfpacht beperking (afslag:10%,40%)	90%	90%	60%	90%	60% (40% afslag)	60%	60%
Erfpacht grondwaarde	306.000	330.000	135.000	122.000	122.000	122.000	116.000 (schaduw grondprijs)
Eénmalige afkoopbedrag eeuwigdurend, NPV (2037: 62,5%)	191.000	206.000	85.000	77.000	77.000	77.000	
Huidig tijdvak afkoopbedrag (20jr, disc voet 2,39% (canon 3,83%, €116k)	~80.000	~80.000	~80.000	~80.000	~80.000	Handhaving jaarlijkse huidige canon tot eind tijdvak	
Totale afkoop	271.000	286.000	165.000	157.000	157.000	77.000 + jaarlijkse canon tot 2037	
Aftopregeling: Totale afkoop op max erf. grondwaarde (alsof nieuw contract)			135.000 (compensatie is € 30k)	122.000	122.000	122.000	
Canon 2,39% nieuwe tijdvak	2,39% * 306k = 7.313			2.915	2.915	2.915	
Verwachte canon (inflatie 1,5% p.j. tot 2037: (1,015^20= 1,35)	9.850 p.j			3.921	3.921	3.921 p.j.	