Reactie op PVDA Voorstel

De PvdA stelt:

- Erfpacht is goed voor Amsterdam want:
  - Waardestijging komt ten goede aan Amsterdamse gemeenschap
  - Speculatie wordt voorkomen
- Er wordt gesteld dat er door PvdA door 5.1.2e op 15 juni 2016 en door Moorman op 8 februari een plan is gepresenteerd. Dit is niet het geval. Er is een (onduidelijke) mondelinge contour geschetst maar tot een concreet plan dat kon worden doorgerekend kwam het op die momenten niet. Alleen CDA/PvdO/PvdD heeft een concreet plan ingediend.
- Er wordt gesteld dat er geen reactie is gekomen op het verzoek van ambtelijke bijstand van 2 maart. Er hebben echter de volgende gesprekken plaats gevonden:
  - **14 februari 2017:** gesprek tussen Moorman en 5.1.2e. Onderwerp van gesprek was een memo van Moorman waarin zij contouren schetst van een voorstel. 5.1.2e heeft Moorman naast het aangeven van de ingewikkeldheden van het voorstel ook overwegingen meegegeven op papier die konden worden gebruikt om een eventueel voorstel verder uit te werken. Moorman zegde een notitie toe die
  - **9 maart 2017**: gesprek tussen Moorman, wethouder v.d. Burg en 5.1.2e. Onderwerp van gesprek waren de ideeën van de PvdA om te komen tot een beter voorstel dan het nu voorliggende. Onderwerp van gesprek waren de mogelijkheid van de historische grondwaarde dan wel canonbedragen als vertrekpunt, de verschillen in de buurten en de wens van PvdA om afkoop niet mogelijk te maken maar slechts canonbetaling.
    Na afloop van dit gesprek hebben Moorman en v.d. Burg nog doorgesproken. Nadien gaf de wethouder aan dat er geen voorstel van de PvdA zou komen en dat de ambtelijke ondersteuning met dit gesprek was afgerond en er verder geen verwachtingen waren.

  Het nu gepresenteerde initiatiefvoorstel komt in grote lijnen overeen met het voorstel dat de PvdA op 2 maart had bijgesloten bij 5.1.2e verzoek om ambtelijke ondersteuning en dat we 14 februari hebben besproken.

Het voorstel zelf bevat een aantal ingewikkeldheden.

Uitgaan van de laatst vastgestelde canonafspraken als vertrekpunt voor de canon klinkt eenvoudig maar dat is het niet. Dit uitgangspunt is namelijk niet altijd helder en daarbij levert het verschillende uitkomsten op voor verschillende soorten rechten die onlogisch kunnen zijn anno 2017. Belangrijk is om te realiseren dat er 2 aspecten zijn die van invloed zijn op het oorspronkelijk vastgestelde canonbedrag:

- De erfpachtgrondwaarde (afhankelijk van de markt)
- Het canonpercentage (afhankelijk van de rente)

Overigens beïnvloeden beide aspecten elkaar.
Een ander aspect is dat 80% van de erfpachtrechten is afgekocht en 20% canonbetalend.

Welke verschillende situaties zijn er:

1. Nieuwe gronduitgifte, dus erfpachters in 1e tijdvak (canon vastgesteld bij gronduitgifte)
2. Erfpachters na CHET in opvolgend tijdvak
   a) meestal door 3 taxateurs
   b) soms gemeentelijke aanbieding
3. Verlengd afgekochte rechten
   Verschillende rechten hebben de mogelijkheid gehad om verlengd af te kopen. ; hun HBC ligt dan niet 50 of 75 jaar geleden, maar max. 100 of 125 jaar geleden
4. Gewijzigde bestemming

In deze gevallen is er in de loop van de tijd een canonstijging bepaald. De vraag is, waarop de HBC-canon dan wordt gebaeerd: de canon bij begin tijdvak, of de canon op het moment van wijziging (die is 1,25% lager voor ieder jaar sinds het begin-tijdvak vanwege de indexering – 1% en de 0,25% opslag), of opgeteld de canon bij begin tijdvak (vermeerderd met CPI + 0,25% sindsdien), plus de latere canonstijging (vermeerderd met CPI + 0,25% sindsdien)

5. Wat indien er sprake is van een gesplitste corporatiewoning? Bij splitsing is een nieuw tijdvak aangevangen (dit in tegenstelling tot particuliere splitsingen, waar het lopende tijdvak in stand bleef)
6. Wat indien er sprake is van een gesplitste particuliere woning? Wordt dan het aan dit appartementsrecht toebedeelde deel van de HBC-canon bij uitgifte/CHET als basis genomen?

Andere aandachtspunten:

a) De methode vertoont overeenkomsten met de huidige rekenwijze voor AB1994-verlengde afkoop (historische grondwaarde + generieke waardegroeifactor). Deze methode wil de gemeente juist aanpassen omdat die in sommige gevallen extreem hoog en in andere gevallen extreem laag uitkomt en waarbij de relatie met de huidige waarde van de woning ontbreekt.
b) De gemiddelde waardegroei binnen de Ring is aanzienlijk hoger dan CPI + 0,25%, maar buiten de Ring vaak lager dan CPI + 0,25%. Eén generieke opslag van 0,25% leidt dan tot relatief hoge canons in Zuidoost, Noord en Nieuw-West, en tot relatief lage canons in Centrum, Zuid, West en Oost. Een gedifferentieerde waardegroeifactor voor de verschillende gebieden in de stad zou leiden tot evenwichtiger uitkomsten. Om een waardegroeifactor voor de verschillende gebieden in de stad te bepalen die recht doen aan het verschil in waardeontwikkeling moet een methode worden ontwikkeld (daar zou 5.1.2e voor gevraagd kunnen worden; echter, 5.1.2e was ook lid van de GWC die heeft geadviseerd om een andere methode, de residuele methode met WOZ als uitgangspunt te hanteren).
c) Daarbij komt dat het ontwikkelen van een dergelijke methode vraagt om langjarige analyse van marktontwikkelingen en dit zal ongetwijfeld relatief veel tijd vergen. Er moet niet alleen per gebied de verschillen van waardeontwikkeling in beeld moeten worden gebracht maar ook per periode. Het moment in de tijd maakt veel uit wat de waardeontwikkeling is. In gebieden in Zuid-Oost is die bijvoorbeeld negatief.

Alleen canonbetalen, geen afkoop?

De gedachte van de PvdA is, dat het oneerlijk is dat "mensen met geld" wel kunnen afkopen, maar anderen niet.
Dit heeft een aantal nadelen.
Allereerst: art. 8.1 van de AB2016 stelt: *De gemeente kan met de erfpachter overeenkomen dat de erfpachter alle nog niet vervallen canon voor de looptijd van het eeuwigdurende erfpachtrecht voldoet door betaling van een afkoopsom.*
De niet-afkoopbepaling in het PvdA-voorstel wringt met deze bepaling.

Daarnaast zijn er nog vijf andere argumenten vóór afkoop:

1. De optie voor eeuwigdurende afkoop, voegt een relevante keuze toe voor erfpachters. Uit de inspraak en de enquete blijkt dat een significant deel van de erfpachters hiervan gebruik zou willen maken. Met deze beperking wordt hen een (reeds min of meer toegezegde) optie ontnomen.
2. Fiscaal gezien is afkopen voor een deel van de erfpachters zeer aantrekkelijk. Dat betreft degenen die geen hypotheek meer hebben (en die daarom netto geen gebruik kunnen maken van de canonaftrek vanwege het eigenwoningforfait), maar die wel spaargeld hebben (> € 50.000), waarover zij vermogensrendementheffing betalen. (eeuwigdurende)

afkoop zou voor hen zeer aantrekkelijk zijn. Dit geldt bijvoorbeeld voor oudere kleine zelfstandigen, die geen (of beperkt) aanvullend pensioen hebben, maar voor wie het afgeloste huis plus spaargeld het pensioen vormen. Wanneer zij niet kunnen afkopen, worden zij gedwongen tot een fiscaal onaantrekkelijk regime.

3. Eeuwigdurende afkoop is goed voor de reductie (aflossing) van de gemeentelijke schulden. Niet alleen uit canoninkomsten, maar ook uit eeuwigdurende afkoop heeft de stad langjarige baten: minder toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen (doordat met de ontvangen afkoopsommen schulden zijn afgelost).
4. Eeuwigdurende afkoop leidt tot minder uitvoeringskosten dan canonbetaling.
5. Bij nieuwe gronduitgifte heeft de gemeente graag eeuwigdurende afkoop, vanwege het kas-effect op de gebiedsontwikkeling (beperking schuldenlast). Het is niet evenwichtig, om overstappers een keuze te onthouden, die we bij nieuwe gronduitgifte wel bieden.

Uitvoering

De PvdA stelt voor:

Overstappen is niet nodig, je kunt gewoon het lopende tijdvak uitdienen en je weet nu al waar je aan toe bent aan het einde tijdvak, namelijk de canon die gold aan het begin van het tijdvak en die jaarlijks is geïndexeerd met inflatie plus 0,25%. Er wordt dus niet meer aan het einde van een tijdvak een nieuwe grondwaarde bepaald. Uiteraard worden bestaande erfpachtcontracten gerespecteerd, zoals de periode waarvoor reeds is afgekocht. Dit betekent ook dat erfpachters aan het eind van het tijdvak het recht behouden om, als ze dat willen, binnen het voortdurende stelsel te blijven en de grondwaarde opnieuw residueel te laten bepalen, waarbij zij ook het recht behouden op het oordeel van drie onafhankelijke deskundigen. Doordat het juridisch overstappen naar het eeuwigdurende systeem pas plaats hoeft te vinden aan het einde van een tijdvak, kunnen grote bedragen aan notariskosten en ambtelijke capaciteit worden bespaard in vergelijking met de door het college voorgestelde overstapregeling.

De PvdA stelt dus voor dat erfpachters in 2018-2019 niet fysiek overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, maar in het voortdurende stelsel blijven, met de optie om op de datum einde-tijdvak de geïndexeerde HCB + 0,25%-canon vast te zetten als eeuwigdurende canon.

Dit heeft als nadeel dat dit de erfpachter geen zekerheid biedt. Immers, een toekomstig gemeentebestuur (tussen 2017 en de CHET-datum) kan deze regeling weer intrekken, waardoor erfpachters, die dan nog niet op de CHET-datum overgestapt zijn, niet meer kunnen overstappen. Hiermee maak je de overstap-mogelijkheid afhankelijk van de goodwill van toekomstige gemeentebesturen.

Verder betekent dit, dat voor iemand die reeds in 2020 CHET heeft, de HBC tot 2020 met CPI + 0,25% wordt geïndexeerd (en daarna de AB2016-canon met CPI), maar voor iemand die pas in 2060 CHET heeft, de HBC tot 2060 met CPI + 0,25% wordt geïndexeerd (en pas daarna de AB2016-canon met CPI). Stel dat beiden nu zouden uitkomen op een overstapcanon van € 1.000. De canon voor die 2060-erfpachter zal dan (doordat-ie nog 40 jaar CPI + 0,25% krijgt) 10% hoger uitkomen op € 1.100 dan de overstapcanon van de 2020-erfpachter.

De gemeente adviseert daarom de PvdA, om het voorstel op twee punten aan te passen, nl.:

- dat de erfpachter de mogelijkheid krijgt om reeds nu (in 2017 of 2018) daadwerkelijk over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht, zodat hij de zekerheid heeft dat-ie is overgestapt (ook wanneer toekomstige gemeentebesturen deze regeling tussen nu en zijn CHET-datum zouden intrekken, beperken en/of wijzigen)
- dat de erfpachter de mogelijkheid krijgt om eeuwigdurend af te kopen

Effect op hoofdlijnen

Er zijn globaal twee manieren om tot een waardebepaling te komen voor erfpachtgrond:

a) op basis van de actuele grondwaarde

b) op basis van historische waarden (op een bepaalde wijze opgerent naar nu)
Het kardinale verschil is, dat methode a) ervoor zorgt, dat eventuele gegroeide historische onevenwichtigheden worden gecorrigeerd (op basis van de inzichten op dit moment), terwijl methode b) ervoor zorgt dat eventuele gegroeide historische onevenwichtigheden worden vastgelegd voor een oneindig lange periode.

Methode b) zorgt ervoor dat overstappen zeer aantrekkelijk wordt voor erfpachters, voor wie de HCB-canon relatief laag is (bijv. erfpachters in stadsdeel Zuid van wie de canon vóór 2012 is herzien o.b.v. de in het NLVE-vonnis door de rechter afgekeurde 22%-methode) , maar onaantrekkelijk wordt voor erfpachters voor wie de HCB-canon relatief hoog is (bijv. erfpachters in Zuidoost, voor wie de werkelijke waardegroei geen 0,25% boven CPI was, maar achterbleef bij de CPI).
Deze manier van grondwaardebepaling kijkt terug naar de oorspronkelijke waarde en houdt geen rekening met de huidige waarde. Dat betekent dus dat in gebieden waar op de top van de markt is gekocht of met een hoog canonpercentage erfpacht is afgesloten er een nadeel ontstaat. In gebieden waar de oorspronkelijke waarde laag en de huidige hoog is zal een voordeel zal ontstaan. Met het voorstel van het college zullen erfpachters in Zuid-Oost een voordeel hebben omdat de nieuwe canon lager zal zijn dan de huidige, in het voorstel van de PvdA zullen zij geen lagere maar een hogere canon krijgen. Voor Zuid geldt dat andersom. Daar zijn de canons nu extreem laag en als je die als basis houdt dan zullen die waardes laag blijven.
Een canon/afkoopsom die gebaseerd is op "historische waarde + inflatie/waardeontwikkeling" zal in veel gevallen niet (of niet goed) corresponderen met de huidige gebruikswaarde van de grond.

Interne toelichting:
Het baseren van de Overstapcanon o.b.v. de HBC is evenwichtiger dan baseren op de hist. Grondwaarde. Dit omdat canonpercentage en grondwaarde communicerende vaten zijn:
In tijden met een hoge (hypotheek)rente is de woningwaarde – en daarmee de residuele grondwaarde – laag, maar het canonpercentage hoog. In tijden met een lage (hypotheek)rente is de woningwaarde – en daarmee de residuele grondwaarde – hoog, maar het canonpercentage laag. Dus in dat opzicht loopt deze methode "goed".