PvdA – plan erfpacht

In de raadscommissie van 8 februari jongstleden heeft de PvdA aangekondigd met een alternatief plan te komen dat de historische canon of historische grondwaarde als uitgangspunt zou hebben. Het plan zal nog door de PvdA worden ingediend. Op de website van de PvdA valt te lezen:

> *Wij denken dat het mogelijk is om eeuwigdurende canon op een eenvoudiger manier in te voeren, zonder dat het sociale karakter verloren gaat. Door terug te gaan naar het laatste moment dat het huidige erfpachtcontract is gesloten en de afspraken die daarin zijn gemaakt als uitgangspunt te nemen. De canon of grondwaarde van destijds kan je vervolgens indexeren met inflatie plus een factor die de gemiddelde waardestijging van grond uitdrukt boven inflatie (de zgn. Eichholz-index). Op deze manier krijg je een waardevaste geïndexeerde canon waar geen grote schommelingen meer inzitten. Hierdoor geef je erfpachters de benodigde transparantie over toekomstige financiële verplichtingen, voorkom je grote canonsprongen en zorg je er tegelijk voor dat grondwaardestijgingen eerlijk worden gedeeld.*
>
> *Bijkomend voordeel is dat de uitvoeringskosten hoogstwaarschijnlijk veel lager zullen liggen, o.a. omdat er geen nieuwe individuele grondwaardeberekeningen en minder WOZ herzieningen nodig zijn. Erfpachtinkomsten kunnen daardoor veel beter geïnvesteerd worden in dingen die onze stad mooier maken, zoals infrastructuur, onderwijs en cultuur.*
>
> *Uiteraard zal moeten worden berekend hoe ons voorstel precies zal uitpakken voor individuele erfpachters en wat het effect is op de gemeentefinanciën. Hiervoor is het nodig dat de gemiddelde waardestijging boven inflatie wordt berekend over een bepaalde periode, bijvoorbeeld een modaal tijdvak (50 jaar), gedifferentieerd naar een aantal Amsterdamse buurten. Het rekensysteem van professor* 5.1.2e *kan hiervoor de basis vormen. Het college heeft gister aangegeven in mei inzicht te geven in de uitwerking van ons voorstel.*

Wat zijn aspecten om over na te denken bij het beschrijven van het initiatief

1. Het *laatste moment dat het huidige erfpachtcontract is gesloten en de afspraken die daarin zijn gemaakt als uitgangspunt"*
   Dat punt is sterk verschillend voor verschillende soorten rechten. Voor woningen zijn er de momenten van begin-tijdvak of de wijziging daarvan:
   a. Nieuwe gronduitgifte (indien men nog in 1e tijdvak zit)
      Daarbij is belangrijk om te realiseren dat bij veel oude gronduitgiften (vóór 1970) er geen grondwaarde is vastgesteld maar alleen een canonbedrag.
   b. CHET (soms door 3 taxateurs, soms gemeentelijke aanbieding) indien met in 2e tijdvak zit
   c. Verlengd afgekochte rechten
      Verschillende rechten hebben de mogelijkheid om verlengd af te kopen. Niet iedereen maakt daar gebruik van maar als er van gebruik is gemaakt is de vraag welke grondwaarde in het PvdA voorstel als uitgangspunt wordt genomen. De grondwaarde op het moment van verlenging of de historische grondwaarde op het moment van 1e uitgifte.
   d. Gewijzigde bestemming
      In deze gevallen is er een nieuwe grondwaarde op een nieuw moment in de tijd bepaalt. Geldt deze vastgestelde grondwaarde als uitgangspunt of wordt bedoelt terug te gaan naar de allereerste oude uitgifte-grondwaarde.
   e. Wat indien er sprake is van een gesplitste corporatiewoning?
      Dan gold bij uitgifte een lage Woco-grondprijs, maar op het splitsmoment een hogere info-afkoopsom (info-afkoopsom staat in akte, maar is nooit daadwerkelijk betaald)?
   f. Wat indien er sprake is van een gesplitste particuliere woning? Veelal is op het splitsmoment alleen de historische grondwaarde verdeeld, zonder grondwaarde-aanpassing.
2. De methode vertoont overeenkomsten met de huidige rekenwijze voor AB1994-verlengde afkoop (historische grondwaarde + generieke waardegroeifactor). Deze methode wil de gemeente

aanpassen omdat die in sommige gevallen extreem hoog en in andere gevallen extreem laag uitkomt.

3. Om een waardegroeifactor voor de verschillende gebieden in de stad te bepalen die recht doen aan het verschil in waardeontwikkeling moet een methode worden ontwikkelt. Daar zou Eicholtzt voor gevraagd kunnen worden. Echter, Eicholtz was ook lid van de GWC die heeft geadviseerd om een andere methode, de residuele methode met WOZ als uitgangspunt te hanteren. De vraag is dan ook of het mogelijk is en of Eicholtz bereid zou zijn een andere methode te ontwikkelen.
   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 (waar op de top van de markt of met hoog canonpercentage is gekocht).
   Wellicht is het mogelijk dat de waardeberekening omgekeerd wordt gemaakt. Hiermee bedoel ik:
   - Neem de WOZ als vertrekpunt
   - Reken de WOZ waarde terug per deelgebied tot de marktwaarde op het moment van aanvang van het erfpachtcontract, rekening houdend met het verschil in stijging/daling tussen herbouwkosten en marktwaarde
   - Stel de historische grondwaarde vervolgens vast door uit die marktwaarde de "historische" grondwaarde te bepalen
   - Bepaal vervolgens het canonbedrag en verhoog die met de inflatie en Eicholtz index
4. De vraag of je je op de aanvangs-canon of op de aanvangs-grondwaarde moet baseren, is best wel complex. Onderwerpen zijn:
   a. Bij oudere rechten is niet altijd een grondwaarde vastgelegd (maar wel een canon)
   b. De meeste Amsterdamse wijken met koopwoningen zijn uitgegeven tegen gemiddelde canonpercentages (tussen 3% en 6%), behalve:
      i. Tussen 1970-2000: bovengemiddeld hoge canonpercentages (en veelal relatief lage grondwaarden)
      ii. Tussen 2014-2016: extreem lage canonpercentages
   c. Tussen 1990 en 2000 was afkoop verplicht, dus toen was de canon eigenlijk minder relevant
   d. CHET-taxateurs hanteerden veelal lagere canonpercentages dan de gemeente, er zijn verschillen tussen de gemeentelijke aanbieding en de berekeningen van deskundigen, deze ongelijkheid blijft in stand als je uitgaat van het resultaat van de CHET.
   e. voor erfpachtrechten die momenteel canonbetalend zijn is een vertrekpunt voor de aanvangscanon maar indien is afgekocht niet altijd.

   Het meest zuiver lijkt te zijn om uit te gaan van de oorspronkelijke erfpachtgrondwaarde. Waar deze niet beschikbaar is of aantoonbaar onjuist zou die dan moeten worden bepaald.
5. Is de gedachte dat erfpachters eerst hun huidige tijdvak uitdienen en vervolgens de nieuwe eeuwigdurende canon aan het einde van het tijdvak gaan betalen.
6. 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 en erfpacht afgesloten er een nadeel ontstaat en in gebieden waar de oorspronkelijke waarde laag en de huidige hoog 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.