Annotatie voor wethouder [redacted] ter voorbereiding bestuurders overleg 3 juli 2013; Betreft notitie Canon percentage rendement [redacted] en opzet onderzoek OGA ; Dd. 30 juni 2013/ [redacted] bestuursadviseur risico management

De stukken die ter voorbereiding liggen aan de modernisering van ons erfpacht stelsel zijn vooral technisch van aard en besteden weinig aandacht aan het belangrijkste risico: het verlies van duurzame maatschappelijke aanvaarding van het stelsel. Vanuit het oogpunt van dit risico geef ik daarom de volgende overwegingen mee:

1) kijk realistisch naar het handelingsperspectief van de inwoners en aspirerende inwoners van de stad Amsterdam. Welk risico zijn voor deze personen aanvaardbaar als ze investeren in een woning?
2) kijk realistisch naar de beleving van redelijkheid en billijkheid van deze personen bij het bepalen van de vergoeding voor het gebruiksrecht van Amsterdamse grond.

Voor de erfpachter zal het niet begrijpelijk zijn dat zij de gemeente moet vergoeden voor het risico dat grond in waarde kan dalen terwijl de erfpachter niet profiteert van een mogelijke waardestijging. Dit gebeurt als de lijn van [redacted] wordt gevolgd bij de bepaling van het canon percentage. De erfpachter zal wel begrijpen dat ze een redelijke en billijke vergoeding moet betalen voor het grondgebruik, dit gebeurt als de lijn [redacted] wordt gevolgd. Voor de particuliere erfpachter zal het niet begrijpelijk zijn dat voor haar andere voorwaarden gelden voor het grond gebruik met woonbestemming dan voor woningbouw coöperaties. Hetgeen gebeurt door slechts een deel van het erfpachtstelsel te moderniseren en niet het geheel.

Door een technische benadering en door weinig rekening te houden met de positie van de erfpachter komt de duurzame houdbaarheid van het erfpachtstelsel op het spel te staan. Dit risico in overweging nemend is mijn advies om bij bepaling van canon percentage prudent met opslagen voor risico en inflatie om te gaan en ook het niet toe passen van risico en inflatieopslagen te overwegen; ten tweede adviseer ik om de mogelijkheid van gelijke erfpachtvoorwaarden voor alle groepen erfpachters –dus ook niet particulieren- te laten onderzoeken.
U kunt dit laten opnemen in de opdrachtformulering voor het onderzoek van OGA uit te voeren door [redacted]

Kanttekening bij het stuk van [redacted]

Uit het stuk 'Canon percentage rendement' komt naar voren dat 5.1.2e / 5.1.2e en 5.1.2e twee volstrekt andere benaderingswijzen voor het bepalen van een canon percentage hebben: ze kiezen een ander perspectief. 5.1.2e neemt de marktwaarde van grond als gegeven en niet als uitkomst van een contante waarde berekening zoals 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e stelt dat Amsterdam grondeigenaar is en voor het gebruik van die grond een vergoeding mag vragen, een vergoeding die volgens 5.1.2e onder het rendement van de 10 jaars staatslening moet liggen.

5.1.2e 5.1.2e stellen impliciet dat Amsterdam belegger is in grond en een vergoeding moet krijgen voor het risico dat ze op haar grondposities loopt . Die vergoeding moet dan boven het rendement van de 10 jaars staatslening liggen. Om praktische redenen stellen zij het rendement van de 10 jaarlening als plafond.

Door in het nieuwe stelsel te kiezen voor een residuele grondwaarde methode is de marktwaarde van de grond de uitkomst van een transactie en niet de uitkomst van een contante waarde berekening op basis van het canon percentage. Daarmee is de benadering van 5.1.2e empirisch –dwz gebaseerd op simpelweg de observatie van marktprijzen- en de benadering van 5.1.2e 5.1.2e theoretisch