Van: [redacted]
[redacted]
Onderwerp: RE: Artikel in Telegraaf over erfpacht
Datum: vrijdag 20 december 2013 14:18:31
Bijlagen: image001.jpg

Beste [redacted]

Hartelijk dank voor je mail van 21 november, waarin je ingaat op de analyse die wordt genoemd in het Telegraaf artikel van diezelfde dag. Je geeft aan dat jullie op basis van de canonmethodiek van Francke en Frijns uit eigen berekeningen de conclusie trekken dat de nieuwe canon niet voldoende lager is om het wegvallen van de huidige gematigde inflatiecorrectie te compenseren.
In deze email geef graag een reactie op deze bevindingen. Daarbij moet opgemerkt worden dat jouw berekeningen op micro niveau zijn, terwijl ik van mening ben dat voor een goede vergelijking van het huidige systeem ten opzichte van het voorgestelde systeem, ook de uitkomsten op macro niveau vergeleken moeten worden. In het onderstaande ga ik daar graag nader op in.

Berekeningen - canonpercentage
In je berekeningen ben je uitgegaan van het canonpercentage zoals dat momenteel van toepassing is en het canonpercentage waartoe het advies van Francke en Frijns nu zou leiden. Het verschil tussen het huidige canonpercentage en het voorgestelde canonpercentage van Francke en Frijns is nu uitzonderlijk laag: 0,21% terwijl het gemiddelde verschil 0,90% is, en het maximale verschil zelfs 2,62%. Als jullie berekeningen waren gedaan voor de jaren 2001, 2002, 2003, 2008, 2009, 2011, of het gemiddelde van deze jaren, dan was het voorstel van het college goedkoper uitgevallen.
Ik kan me niet voorstellen dat je advies is aan gemeente (en erfpachters) dat de huidige wijze van bepalen van het canonpercentage (inclusief huidige inflatiecorrectie) beter is dan het advies van Francke en Frijns (inclusief volledige inflatie). Het laatste canonpercentage leidt tot een veel stabieler canonpercentage en daarmee meer zekerheid voor de erfpachters.

Berekeningen - grondwaarde
Een van de belangrijkste onderdelen van de vernieuwingsvoorstellen is om de canon te herzien op het transactiemoment. Dit gebeurt aan de hand van de actuele grondwaarde. Francke en Frijns schrijven dat het aannemelijk is te veronderstellen dat de grondwaarde *op de hele lange termijn* met gemiddeld 0,25% meer stijgt dan de inflatie. Dit baseren de hoogleraren op een onderzoek van Eichholtz, dat gaat over een periode van 350 jaar. Ook schrijven Francke en Frijns dat de waardeontwikkeling op de korte termijn daar sterk van kan afwijken. Zie ook de enorme volatiliteit in onderstaande grafiek:



Jij maakt een vergelijking met de veronderstelling dat de grondwaarde zal blijven stijgen met gemiddeld 0,8% boven de inflatie. Bovendien neem je daarmee aan dat de percentuele stijging van de grondwaarde steeds verder afneemt. Daardoor wordt voorbij gegaan aan de realiteit dat de vastgoedmarkt zeer volatiel is met de grondwaarde voorop. Door het hefboomeffect is de grondwaarde

veel gevoeliger voor woningmarktontwikkelingen dan het totaal.
Als je uitgaat van een vastgoedcyclus van 10 jaar en het gemiddelde canonpercentage van de afgelopen 13 jaar (huidig en voorstel), dan blijken de vernieuwingsvoorstellen van het college voordeliger uit te pakken voor erfpachters.

Tot slot
Op andere opmerkingen uit je email kan ik nu nog niet verder ingaan. Deze komen terug in de verdere uitwerking van de voorstellen, inclusief doorrekeningen op micro en macro-niveau, die begin volgend jaar aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Ik waardeer het enorm dat je inhoudelijk meedenkt, maar gelet over het bovenstaande hoop ik dat je inziet dat je conclusie voorbarig is geweest. Uiteindelijk streven we beide naar een verbetering van het erfpachtstelsel voor alle huidige erfpachters en de toekomstige woningzoekenden in Amsterdam.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]@brouwershoff.nl]
Aan: [redacted]
Onder[redacted]

Beste [redacted]

Bijgaand stuur ik een kopie van een artikel uit de Telegraaf van vandaag. In dit artikel wordt gerefereerd aan een analyse die wij op kantoor hebben gedaan van de canonmethodiek van Francke en Frijns.

Ik kan me voorstellen dat jullie benieuwd zijn naar de achterliggende berekening, ik voeg die daarom bij.

Onze conclusie is dat de nieuwe canon niet voldoende lager is om het wegvallen van de huidige gematigde inflatiecorrectie te compenseren.

We gaan uit van de volgende situatie:
• Nieuwbouw woning met €150.000 bouwkosten en erfpachtgrondwaarde van €50.000
• Canonpercentage onder oude regiem 2,38%, onder nieuwe regiem 2,17% (dit is gebaseerd op het memo van het ontwikkelbedrijf aan de Raad d.d. 7 november)
• Inflatie 2%

Je ziet dat over een 50-jarige periode de aanvangcanon onder het huidige regiem groeit van €1.190 naar €1.937, onder het nieuwe regiem (volledige indexatie) van €1.085 naar €2.863. Over de hele periode wordt 20% meer betaald (deze lijn ontbreekt helaas in de infographic van de Telegraaf).

Onder het nieuwe regiem wordt de canon herzien bij verkoop. Hoe precies is nog niet bekend, maar als je aanneemt dat elke 10 jaar verkocht wordt en ook het door Frijns genoemde gegeven meeweegt dat de grondwaarde wat harder stijgt dat de opstalwaarde, dan zie je (bij gelijkblijvend canon-percentage) dat de canon onder het nieuwe regiem groeit van €1.085 naar €4.041. Het eindbedrag is 2x zo hoog als onder het huidige regiem en over de hele periode wordt 50% meer betaald

Daarnaast kunnen erfpachters onder het nieuwe regiem niet langer de huidige uitzonderlijke lage rente vastzetten, hierdoor kan onder het nieuwe regiem de canon nog hoger uitpakken.

In aanvulling op bovenstaande hebben we nog wat andere zorgen o.b.v. het memo aan de Raad over de "Tussenstand uitwerking vernieuwing erfpacht Amsterdam".

• Het berekening van Francke en Frijns is erg ingewikkeld en ik kan me niet voorstellen dat veel inwoners dit kunnen volgen. Dit draagt niet bij aan transparantie.
• Het memo over de tussenstand zegt niets over de grondwaarde-formule; wij menen nog steeds dat er GEEN formule te bedenken is die tot eerlijke uitkomsten zal leiden. Daarnaast gaat herziening bij verkoop in tegen de gedachte achter erfpacht (ongewijzigd overdraagbare rechten).

• De voorgestelde investeringsaftrek ter voorkoming van de zogenaamde “badkamerboete” lijkt ons onuitvoerbaar. De erfpachter moet bonnetjes van de verbouwingen (verbeteringen) van de afgelopen 10 jaar houden. Daarnaast krijg je klaarblijkelijk geen investeringsaftrek als je zelf een badkamer aanlegt. Ook is het onrechtvaardig dat je de investeringen in 10 jaar moet afschrijven; een schuur, serre, dakisolatie, of dakterras voegen blijvend waarde toe. Ook moet er iets bedacht worden om de investeringsaftrek onbetwistbaar duidelijk te krijgen voor verkoop, anders kan een koper niet berekenen wat de nieuwe canon wordt. Tenslotte is onduidelijk of je de investeringsaftrek mee verkocht wordt.
• Afkoopsommen voor erfpacht kunnen niet langer worden overgedragen; dan is de afkoop gereduceerd tot een “vooruitbetaling” en geen alternatief voor de huidige afkoopmogelijkheid. Ook dit gaat tegen het idee van erfpacht in (overdraagbare rechten). De berekening van de teruggave zal tot veel problemen en onenigheid leiden.
• Ik vermoed dat de “ingroeiregeling” overbodig is, omdat de gemeente deze nieuwe voorwaarden niet zal kunnen opleggen bij tijdvakverlenging van de huidige erfpachtcontracten; de uitgangspunten van de nieuwe Algemene Bepalingen verschillen daarvoor te veel van de lopende bepalingen.
• Onduidelijk is op welk niveau en voor hoe lang budgetneutraliteit wordt nagestreefd; er zijn te veel knoppen om in de loop der jaren aan te draaien, zeker nu de commerciële vastgoedcanons naar beneden gaan (de grondwaarde onder alle kantoorpanden buiten de ring is immers al verdampt).

Ik hoop dat jullie bovenstaande constateringen en zorgen ter harte willen nemen.

Mochten jullie nog vragen hebben, neem dan gerust contact met mij op.

Vriendelijke Groet,

[redacted]
Beheer Brouwershoff B.V.
Dijsselhofplantsoen 12
1077 BL Ams[redacted]
[redacted]brouwershoff.nl

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) is niet toegestaan. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Beheer Brouwershoff staat niet in voor juiste of volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual recipient. You are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Beheer Brouwershoff is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt.