Verslag Klankbordgroep collega's op erfpacht, 26 januari 2016

In de bijlage de presentatie die (10)(2e) (10)(2e), manager Vernieuwing Erfpachtstelsel, hield tijdens de bijeenkomst van de Klankbordgroep collega's op erfpacht n.a.v. de raadsvoordracht waarin het college voorstelt om eeuwigdurende erfpacht in te voeren voor nieuwbouw in Amsterdam. Alle collega's dank voor hun inbreng! Hieronder een overzicht van de vragen en antwoorden daarbij.

- *Voor nieuwbouw is nu geen WOZ.*
  . Voor nieuwbouw is er nog geen WOZ en dan werken we net als nu met de marktwaarde.
- *Hoe zit het met de verwerkingstijd van aanvragen voor een aanbieding om over te stappen?*
  Het college heeft gezegd: iedere erfpachter kan een aanbod krijgen om over te stappen. De duur van de verwerkingstijd mag daarbij niet uitmaken. Hoelang het zal duren om verzoeken tot een aanbieding te verwerken, weten we nog niet; dat hangt af van de belangstelling en van hoe aantrekkelijk het is.
- *Is men bereid om nu te betalen voor iets waar je over 50 jaar profijt van hebt? De waarde van huizen is heel verschillend.*
  Als je de methode hebt om tot de grondwaarde te komen, kan je gaan rekenen en bepalen of het interessant is. Dat hangt af van de looptijd van het tijdvak, de hoogte van het bedrag en de eventuele korting. Idealiter is daarvoor dan een module op de site waarna de aanvraag bij ons binnenkomt.
- *Snel overstappen lijkt altijd interessant.*
  Ook al is het interessant, heb je dan het geld?
- *Erfpacht is in Amsterdam geen factor voor de waarde van je huis.*
  Behalve als het tijdvak op z'n eind loopt, dan maakt het wel uit. De financierbaarheid wordt dan ook lastiger.
- *WOZ-waarde is vaak te laag. Heb eigen huis verkocht voor twee maal WOZ.*
  WOZ is over hele linie betrouwbaar systeem. Er is relatief weinig bezwaar, en daarvan wordt weer weinig gehonoreerd. WOZ bepaling ligt vast in rijksregels en door de waarderingskamer wordt jaarlijks getoetst of de gemeente de WOZ goed berekend.
- *Je kunt nu niet meer tornen aan WOZ 2014 maar wist toen ook niet dat het hiervoor gebruikt zou gaan worden, voor berekening erfpacht. Ongelijkheid.*
  Ieder vertrekpunt heeft dit soort kanten. Erfpachter is vrij keus te maken voor eeuwigdurend of niet, zowel bij tussentijdse overstap als bij CHET. Juridisch is uitgezocht of dit een probleem zou kunnen zijn en naar de mening van de rve Belastingen is dat niet het geval.
- *Het voelt niet eerlijk vanuit gedachte van verantwoordelijke overheid.*
  Wij hebben gekeken naar hoe kansrijk een verweer is. Daarbij was 2014 een gunstig jaar omdat de WOZ nog relatief laag was ten opzichte van nu. Bij latere in- overstap kun je bezwaar maken tegen de WOZ.
- *De prijzen gaan nu omhoog. Kun je ook op een ander moment overstappen?*
  De overstapregeling is nu nog niet klaar. Als er weinig overstappers zijn, dan is er ook ruimte voor overstappers tussendoor. We moeten erover nadenken hoe we dat gaan doseren; helemaal vrijlaten of per cohorte of AB?
- *Kan de nieuwe eigenaar van een pand voor afkoop kiezen als de vorige voor canon heeft gekozen?*
  Dat kan altijd. Omgekeerd van afkoop naar canon dat kan niet.
- *Ga je automatisch over bij een CHET?*
  Daar is lang over gediscussieerd. Het wordt vrijwillig. Je kunt straks bijvoorbeeld geen deskundigen meer inschakelen. Vanwege dit soort variabelen is de keus ook einde tijdvak vrijwillig.
- *Je mag toch adviseur inschakelen?*

Dat mag natuurlijk altijd. Er is straks overigens daarnaast wel een commissie waar je als erfpachter terecht kunt als je vindt dat de formule niet goed is toegepast.

- *Voortdurend is aantrekkelijker voor de gemeente.*
  Nee, eeuwigdurend. Maar dat is geen overweging.
- *Hebben bouwbesluiten invloed op de verouderingsfactor?*
  Klopt, maar de waardering door de consument is ook van belang.
- *Is het het meest ongunstig om een jaren '60 woning te hebben?*
  Dat kun je niet zo zeggen. De verouderingsfactor heeft hier wel de grootste invloed maar dit heeft een logische relatie tot de WOZ waarde.
- *Bepalen van staat van onderhoud lijkt me lastige factor.*
  Het blijft modelmatig maar van 100 buurten gingen we naar een veelvoud aan straatquotes. Dat leidt tot verfijning, ook in woningtypes. We kijken in deze fase of de uitkomsten generiek logisch zijn. Maar individueel zijn er verschillen mogelijk.
- *Hoe bepaal je de herbouwwaarde?*
  Dat gebeurt aan de hand van het woningtype. Een bureau heeft voor ons de herbouwkosten in beeld gebracht per type. Dit wordt jaarlijks herijkt.
- *Wat bij woningen die bij wijze van spreken een gouden badkamer hebben?*
  Dat staat dan ook niet in de WOZ en ook niet in ons systeem. De typologie moet kloppen.
- *Nu ik de uitleg ken bij 1% klinkt het redelijker. Toch zou 3% iets meer beweging uitstralen…*
  De waarde van eeuwigdurende erfpacht ligt heel dicht bij eigen grond, dat is de reden.
- *Het komt door het getal één.*
- *Zal eeuwigdurend meer waard zijn dan voortdurend?*
  Bureau Rebel stelt dat verschillende componenten leiden tot prijsverschillen in grondwaarde en canon. Er zijn geen 50-jarige tijdvakken meer. Als wij dit jaar aanbieding doen, zal de grondwaarde (zonder depreciatie, korting of deskundigen) gemiddeld 11% hoger zijn. Twee jaar later zou door prijsstijging van het vastgoed dit verschil opgelopen tot 48% verschil in grondwaarde. Wat dit voor de werkelijke kosten betekent hangt af van het canonpercentage (dat eeuwigdurend lager start dan voortdurend) en de korting.
- *Dan is gemeente beter af.*
  Als het zo zou worden ingevoerd wel, en als er verder geen korting wordt gegeven. Maar daarover moeten nog keuzes worden gemaakt en ook gaan we de komende tijd met stakeholders over de korting in gesprek. Sowieso is het lastig om 100 jaar vooruit te kijken en eigenlijk is het de vraag of dat ook wel relevant is.
- *Betekent nieuwe uitgifte waardeverschil voor nieuwe woningen?*
  Afgekochte eeuwigdurende erfpacht zou meer waard moeten zijn. Maar of de markt het ook zo waardeert, is de vraag. Er zijn veel factoren die dat bepalen, moeilijk om 1 component te isoleren. Als eeuwigdurende erfpacht de norm wordt zal dit waarschijnlijk wel het geval zijn.
- *Hoe werkt het bij zelfbouw?*
  Dan bepaal je net zoals nu de waarde aan de hand van het grondprijsbeleid. Dat blijft zo bij eeuwigdurend.
- *Hoe bepaal je canonpercentage?*
  Het canonpercentage kent de reële rente, inflatie en risicopslag als componenten. De rente is daarbij begrenst tussen de 1% en 3%.
- *Er zijn grote verschillen in straatquotes.*
  Ja. Dit is ook reëel.