Gemeente Amsterdam

3e Klankbordgroep Erfpacht & Uitgifte

Donderdag 25 juni 2015

Het advies van de Grondwaardecommissie heeft niet tot commotie geleid. Iedereen (media/stakeholders) is in afwachting tot het besluit van het BT na het reces. Het doel is nu om een heldere richting te krijgen waarmee we deze zomer aan de slag kunnen.

Dinsdag 30 juni laat het BT weten wat ze willen/nodig hebben om tot een standpunt te komen.

Het rapport geeft veel aanknopingspunten om tot standpuntbepaling te komen. Graag wordt ook input van medewerkers bij Erfpacht & Uitgifte gevraagd.

Vragen van de panelleden gingen voornamelijk over:

- De korting bij het overstappen
- Vrijwilligheid van overstappen
- Het bepalen en werken met de WOZ-waarde
- De te gebruiken formule

Zorgen vanuit de klankbordgroep zijn voornamelijk gericht op het werken met de WOZ-waarde. Er zijn allerlei specifieke situaties die bekeken moeten worden.

Zie volgende pagina voor een overzicht van de vragen.

Conclusies uit het gesprek

- Operationeel gaat het een enorme uitdaging worden om met de WOZ-waarde te werken.
- Het is daarom goed dat er een coalitie komt tussen de Belastingdienst en Grond & Ontwikkeling.
- VES omarmt de systematiek die wordt voorgesteld maar beseft dat het nog veel maatwerk vergt.
- De vraag aan panelleden en collega's is dan ook: wat is nodig om dit advies uitvoerbaar te maken?

Vraag	***Antwoord***
Worden de financiële consequenties voor de gemeente ook bekeken deze zomer?	Bij standpuntbepaling kun je niets zeggen over financiële effecten, maar we gaan daar wel naar kijken. Er worden rekenvoorbeelden gemaakt.
Advies is erg algemeen opgesteld	Advies is algemeen maar ook heel precies.

Is het advies opgesteld a.h.v kennis vanuit het VES?	Er is een memo gestuurd over de procedure bij einde tijdvak en er zijn deskundigenrapporten gestuurd. En er heeft één gesprek plaatsgevonden.
Waarom zou een leek kiezen voor voortdurend of eeuwigdurend erfpacht als het vrijwillig is?	Voorspelbaarheid. Eeuwigdurend erfpacht is voorspelbaarder dan voortdurend erfpacht. Er is geen onzekerheid meer bij einde tijdvak over de canon.
Waarom zouden we beide stelsels aanhouden?	De politiek wil dat eigenlijk ook niet, maar je kan juridisch gezien niet iedereen verplichten over te stappen naar eeuwigdurend erfpacht.
Hoe zit het met de korting die geadviseerd wordt?	Bij de huidige prijsbepaling wordt ook een korting berekend, dus in het nieuwe stelsel moeten we ook een korting hanteren anders zou eeuwigdurend, door ontbreken van de korting, veel duurder zijn. Het advies is om eerst te berekenen wat er komt uit de nieuwe formule en vervolgens te kijken of er korting gegeven moet worden. Wel of niet korting geven en hoe hoog de korting zou moeten zijn, is een politieke keuze.
Waarom zou je korting willen geven?	Sec is er geen reden om korting te geven, maar het gebruik is om wel korting te geven. Als je een gelijkwaardig aanbod wil doen, dan moet je dus korting geven.
Zou het kunnen dat de prijzen omhoog gaan?	Ja.
Hoe wordt het verschil in marktwaarde bepaald tussen voortdurend en eeuwigdurend erfpacht als het om nieuwbouw gaat?	De procedure voor nieuwbouw blijft hetzelfde.
Hoe wordt de WOZ-waarde bepaald?	A.h.v. transactiegegevens. Canonlasten worden netto contant gemaakt.
Heeft de GWC wel advies gegeven over hoe je heel algemeen een grondprijsbeleid kunt schrijven?	Ja, namelijk a.h.v. de residuele waarde, zoals we het nu ook doen.
Is er wel een formule die 1-op-1 is over te nemen?	Ja, die is er wel. De vraag alleen is: hoe komen we aan een goede WOZ-waarde en een goede opstalwaarde?
Hoe zit het met verloedering van een pand?	Er zit een verouderingsfactor in de formule. Dit betekent dat bij verloedering van het pand de opstalwaarde afneemt en dat de grondprijs dus relatief hoger uitkomt. Echter, de WOZ-waarde neem in zijn geheel ook af, dus je krijgt het niet perfect.