Communicatieaanpak standpuntbepaling

In de standpuntbepaling staat hoe de gemeente het advies van de grondwaardecommissie van 18 juni als wetenschappelijk fundament uitwerkt tot een nieuw eeuwigdurend erfpachtstelsel. Het advies geeft voldoende handvatten om een duurzaam, wetenschappelijk onderbouwd en transparant erfpachtstelsel neer te zetten dat erfpachters zekerheid biedt over hun kosten. De gemeente neemt dit advies dan ook van harte over. Voor woningen leidt dat tot ..... Voor commercieel en maatschappelijk vastgoed worden de uitgangspunten hetzelfde, maar vraagt de grote diversiteit om meer maatwerk en uitzoekwerk.

Risico's:

- We weten niet op detailniveau wat mensen moeten betalen terwijl die verwachting er wellicht wel zal zijn. Bovendien kan er kritiek komen dat je nog niet weet waar je op inspreekt bij de Algemene Bepalingen.
- De uitwerking vraagt veel meer tijd dan gedacht waardoor het beeld van de onkundige overheid kan ontstaan. Bijvoorbeeld de Telegraaf schrijft graag over vertragingen als falen.
- Voor commercieel hebben we nog niet genoeg data en moeten we 'in de geest van het advies' handelen. Daarin moeten we zo dicht mogelijk bij het advies blijven om te voorkomen dat het lijkt dat we shoppen of naar onze wensen invullen.
- De verschillende soorten van canonbetaling vergroten de transparantie niet en maken het voor nieuwe kopers mogelijk erg onoverzichtelijk.
- De WOZ is niet onomstreden
-

Kansen:

- De uitgangspunten van het advies zijn helder en kunnen we dus één op één overnemen
- De korting is expliciet politiek gemaakt door de gwc.
- Het advies leidt niet tot verliezen gemeente en biedt voor zover kan worden beoordeeld geen onoverkomelijke nieuwe vormen van speculatie

Communicatievraag deze periode: afbakenen van wat nu wel en wat nog niet bekend is over het nieuwe erfpachtstelsel en actief en snel reageren op vragen.

De standpuntbepaling geeft nog onvoldoende inzicht in de gevolgen voor individuele erfpachters om grote aanpassingen in de communicatieaanpak te rechtvaardigen. Nog steeds zullen we voor het grote publiek vooral reactief actief zijn. Dat betekent dat we vragen altijd beantwoorden, bij bijeenkomsten aanwezig zijn wanneer daar om wordt gevraagd en zorgen dat de website up-to-date is.

Vragen

Neemt de gemeente elk aspect van het advies van de gwc over?

Maakt het expliciet maken van grondwaarde en opstal dat er meer transparantie komt in de woningmarkt?

Neemt de gemeente het risicopercentage van 1,5 % over van de gwc?

Wordt al betaalde erfpacht afgetrokken van wat je moet betalen om naar eeuwigdurende erfpacht over te stappen?

Is overstap altijd vrijwillig?

Waarom is de systematiek van de gwc voor woningen beter te gebruiken dan voor commercieel vastgoed?

- Voor commercieel vastgoed ontbreekt nog essentiële informatie, zoals de verouderingsfactor. Bovendien is er sprake van zo'n grote diversiteit, dat er nog meer uitzoekwerk nodig is om te kunnen beoordelen op welke wijze de methode van de gwc moet worden toegepast.

Waarom is de korting geen onderdeel van de standpuntbepaling?

- De korting gaat niet over nieuwe uitgiftes (nieuwbouw en zelfbouw), maar over overstappen uit het huidige stelsel. De korting moet in samenhang worden bezien met de andere keuzemogelijkheden over de overstapregeling en er moeten concrete rekenvoorbeelden worden gemaakt om de gevolgen te kunnen overzien. Dit geheel zal in samenhang de besluitvorming ingaan in het voorjaar, waarna inspraak zal plaatsvinden.

De WOZ-waarde was op 1-1-2014 nog heel laag vanwege de crisis. Loopt de gemeente niet heel veel inkomsten mis?

Wat is opstal?