Wat moet er nog worden uitgewerkt voor de communicatie?

Woorden:
-grondprijsbeleid is alleen dat beleid voor nieuwe uitgiften
-grondprijsbepaling is het beleid voor bestaande rechten
-korting wordt overal premie, maar we kunnen soms teruggrijpen op korting als het gaat om hoe we komen van de vorige situatie naar nu (vaag)
-verrekening mogen we niet noemen
-

1. Hoe framen we de inspraak (BT-besluit):
-daarom expertsessies en dwarskijksessie
-daarom plannen nog niet helemaal dichtgetimmerd, tijd om iedereen mee te nemen
-meenemen: zekerheid in het licht van inflatie,(in context van salarisstijging)

2. Hoe zetten we de website om?
-geen korting meer
-geen 1%
-goed duidelijk maken welke status de informatie heeft (dus duidelijk overal inspraak noemen)
-wat doen we met de oude info?

3. Hoe framen we redelijk en billijk?
-niet teveel nadruk op leggen, vooral reactief

4. Welke informatie is er precies wel en niet en wanneer is die er wel?
-alle informatie is er behalve de premie en de precieze bsq. Die worden bekend in mei bij het collegebesluit.

Uitleggen op website:
-Hoofdartikel met de kernpunten die doorlinken naar uitleg over die punten. Daaronder de belangrijkste vragen die dat oproept en als het helpt een rekenvoorbeeld en/of infographic ter verduidelijking
Verdere onderwerpen:
-Grondprijsbeleid t.o. grondwaardebepaling (de een is voor nieuwe uitgiften en de ander voor bestaande) vooral focus op bsq. Eerst op panelen en in inspraakdocument en dan kijken of er meer nodig is
-aanvullend beleid, kort lijstje met de stukken en waar die over gaan (Michelle)
-Reactie mwc (aandachtspunt hoe in comm mee om te gaan, want als we alleen voordracht sturen kunnen we er minder makkelijk een artikeltje van maken)
-Appartementsrechten, alleen voor freaks. Gewoon het eindbeeld schetsen van hoe je straks kunt overstappen. Liefst in infographic (Emma)
-Aktekosten (nu niets mee doen, maar zou na de inspraak nog wel vergoed kunnen worden)
-Schoon over
-Korting alleen noemen op paneel en op website uitleggen waar die afhankelijk van is, bijvoorbeeld onder het hoofdartikel.
-Hoe berekenen we de kosten (incl bsq en verrekening die niet meer zo mag heten)
-Rekentool
-Effecten voor de gemeenteinkomsten
-Rekenvoorbeelden: op panelen en eventueel onder artikelen.

-Vangnetregeling is net als alle andere beleid aangepast aan eeuwigdurende erfpacht. De regeling is bedoeld voor schrijnende gevallen. Er is in het verleden erg weinig gebruik gemaakt van deze regeling. Er zal dus nog worden geëvalueerd waar dat door zou kunnen komen.

Voor de q&a:
-Er zou toch korting worden gegeven? Depreciatie en overstappremie

-Hoe zit het nu met de 1% verschil tussen eigen grond en ee? (is verwerkt in de 10% depreciatie)

-Waarom is er nu 10% depreciatie terwijl er eerst 25% werd gegeven?

-Wat als ik het niet kan betalen?
U hoeft niet over te stappen. Voor schrijnende gevallen is er een vangnetregeling, net als nu.

- Waarom mag ik niet nu al de lagere canon betalen?

- Ik heb AB 1994 / AB 2000 en kan volgens rekentool geen afkoopsom berekenen. Hoe kom ik toch aan een afkoopsom?

- Wat als ik geen WOZ van 2014 heb?
U kunt een aanname doen van wat uw huis waard is en deze invoeren in de rekentool. Als er voor uw huis ook geen buurtstraatquote bekend is, kunt u geen gebruik maken van de rekentool. U kunt dan op website kijken naar de rekenvoorbeelden die de gemeente bekend maakt om te zien of daar een situatie bij zit die lijkt op die van u.

- Wat als ik de rekentool niet kan gebruiken? Hoe kom ik toch aan een indicatie?
De gemeente maakt rekenvoorbeelden en probeert daarbij zoveel mogelijk herkenbare situaties te schetsen. Zo krijgt u bij benadering inzicht in wat het voor u zou betekenen.

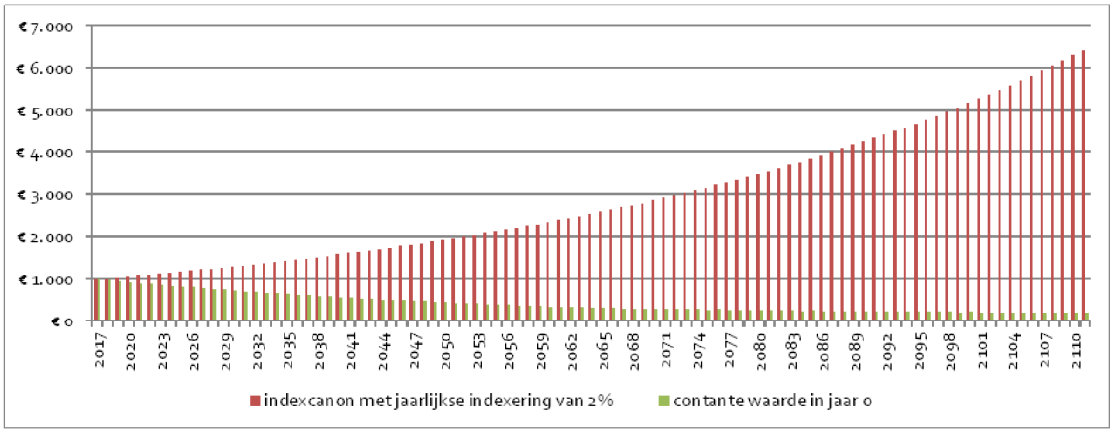
-Ik wil een huis kopen van een corporatie, maar die verkoopt met voortdurende erfpacht en ik wil eeuwigdurende erfpacht, wat nu?

- Waarom mag ik niet inspreken over de kosten?
Het is niet gebruikelijk om in te spreken op beprijzing van gemeentelijke regelingen en bijvoorbeeld belastingen. De gemeente heeft bovendien wetenschappelijk advies ingewonnen over hoe de waardebepaling zou moeten plaatsvinden en moet bovendien aansluiten op de actuele vastgoedmarkt. Hier is dan ook niet direct veel ruimte voor inspraak. Er wordt nog wel een overstappremie gegeven om overstappen aantrekkelijker te maken. Deze wordt na de inspraak door het college bekend gemaakt.

Bij de rekenvoorbeelden

Hoe wordt in mijn eeuwigdurende afkoopsom rekening gehouden met wat ik al heb betaald in mijn voortdurende afkoopsom?

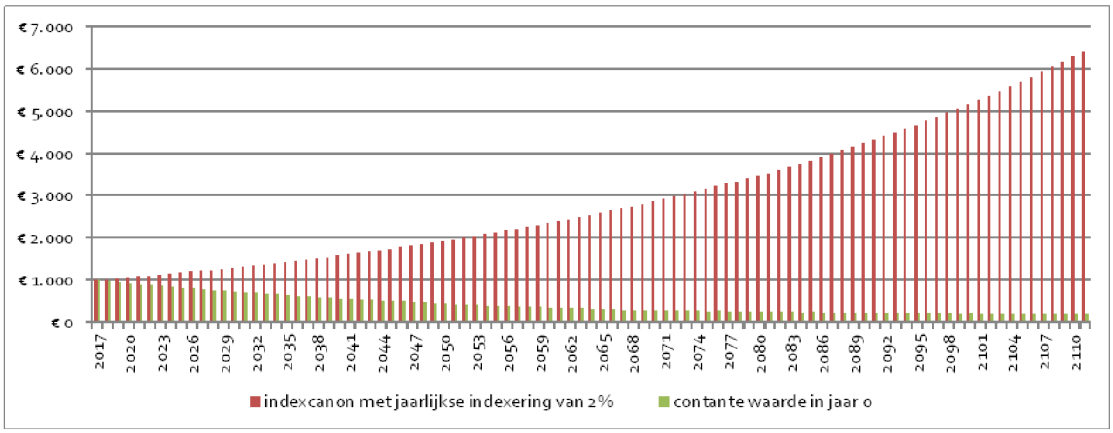
U gaat natuurlijk niet dubbel betalen. Stel u stapt over naar eeuwigdurende erfpacht en uw indexcanon wordt €1000. Dan zal deze elk jaar aan de inflatie worden aangepast, net als uw inkomsten. We gaan uit van 2% per jaar. Hieronder zijn dat de rode staafjes. Wanneer u wilt afkopen worden alle toekomstige canonbetalingen netto contant gemaakt naar nu omdat geld in de toekomst minder waard wordt. Dat betekent dat hoe verder weg de canonbetaling, hoe lager de netto contante waarde. Dat ziet u in de groene staafjes. Bij overstappen in 2017 haal je alle toekomstige betalingen naar nu.
Deze groene bedragen kunnen bij elkaar worden opgeteld om de eeuwigdurende afkoopsom te berekenen. Na .. jaar valt de waarde helemaal weg en hoeft er dus niets meer te worden opgeteld. Stel uw huidige tijdvak loopt nog tot 2040. Dan heeft u er recht op om tot die datum niets te betalen. U betaalt dan dus alleen de bij elkaar opgetelde groene staafjes vanaf 2040.



Waarom betaalt mijn buurman straks minder dan ik?
Hier kunnen meerdere redenen voor zijn:

1. Zijn tijdvak loopt nog langer, waardoor er meer jaren canonbetaling naar nu worden teruggerekend (netto contant gemaakt). Er wordt dus een groter bedrag verrekend met de nieuwe afkoopsom.
2. Hij valt onder een andere set regels, oftewel Algemene Bepalingen.
3.

Hoe kan het dat ik dezelfde canon betaal als een andere erfpachter, maar een veel hogere afkoopsom zou moeten betalen?
Het bedrag van uw afkoopsom is afhankelijk van een paar factoren, maar in dit geval zal met name de looptijd in uw huidige tijdvak waarschijnlijk korter zijn dat dat van uw buurman. Het effect hiervan ziet u hieronder. U ziet een canonbedrag van €1000 dat jaarlijks wordt geïndexeerd met 2% inflatie (de rode staafjes). Betalingen in de toekomst worden steeds minder waard als je ze naar nu haalt (netto contant maakt), dat ziet u in de groene staafjes. Bij overstappen in 2017 haal je zo alle toekomstige betalingen naar nu.
Stel uw huidige tijdvak loopt tot 2040 en dat van uw buurman tot 2060, dan hoeft uw buurman pas de groene staafjes te betalen vanaf 2060. Hij heeft tenslotte tot die tijd zijn canon al betaald.



Waarom zijn er in Zuid zulke grote canonsprongen?
In Zuid zijn relatief veel woningen die nog vallen onder hele oude Algemene Bepalingen. In deze bepalingen zat nog een vaste canon, wat betekent dat de canonbedragen niet werden aangepast aan de inflatie. De bedragen die dan ook in dit soort gevallen voorkomen hebben geen enkele relatie meer tot de woningmarkt. Met andere woorden, mensen hebben jarenlang een zeer laag bedrag betaald. Zij zullen nu dus een relatief grote sprong moeten maken om, net als erfpachters in andere delen van de stad, een actuele prijs te gaan betalen.

Mijn canon daalt. Waarom mag ik niet direct minder gaan betalen?
Een van de belangrijkste uitgangspunten bij de vernieuwing van het erfpachtstelsel is dat iedereen gelijk moet worden behandeld en dat daarom de huidige erfpachtafspraken blijven bestaan tot einde tijdvak. In de meeste gevallen gaan mensen daarna meer betalen, maar er zijn ook erfpachters die minder gaan betalen.

Waarom gaan eengezinswoningen meer betalen dan appartementen?
In de nieuwe methode van grondwaardebepaling wordt veel meer rekening gehouden met type woning en grootte van de woning dan in het oude. In het oude systeem werden de waarden gemiddeld. Nu wordt betaald voor het echte gebruik, waardoor eengezinswoningen meer gaan betalen.

De canonsprongen zijn heel verschillend. Dat is toch oneerlijk?
De sprong die de canon nog gaat maken hangt af van een aantal factoren:
-type woning: eengezinswoningen betalen gemiddeld meer dan appartementen
-locatie:
-het moment waarop de laatste erfpachtafspraken werden gemaakt

Wat bepaalt de hoogte van mijn erfpachtkosten?

- Hoe ziet de overstapregeling voor commercieel er uit?
  - Maatwerk, net als nu. Hier moet een verhaal voor komen
- Waarom kan commercieel niet tussentijds overstappen?.
- Hoe zit het precies met vervroegde wijziging/herziening? Gaan we dat actief aanbieden?
- Wat zijn de mogelijkheden als je het niet eens bent met het aanbod van de gemeente?
  - De huidige vangnetregeling blijft bestaan, waar je volgens strikte voorwaarden aanspraak op kunt doen als je in de problemen komt bij einde tijdvak. Bij vrijwillige overstap is hier geen sprake van.

- Waar vind ik mijn WOZ-waarde?
- Hoe werkt schoon over precies?
- Is eeuwigdurende erfpacht voordeliger dan voortdurende erfpacht?
- Hoeveel procent gaat er op voor- en achteruit?
- Hoe zit het precies met het verschil tussen meer- en eengezinswoningen in kosten?
- Hoe berekenen wij de opstalwaardes?
- Wat is de stand van zaken mbt de appartementsrechten en omkering?
- Hoe maak ik een keuze (overstappen of blijven zitten)
- Ik kan de rekentool niet gebruiken, kan ik wel overstappen?
- Welke soorten erfpachters hebben we? Waar maken we casussen van?