Selectie consultatievragen advies grondwaardecommissie

Algemeen

- Hoe verhoudt zich het advies van deze commissie tot eerdere adviezen of wetsvoorstellen?
- Wat heeft de gemeente betaald voor het advies?
- Waar kan ik het rapport van de grondwaardecommissie downloaden?

Onderbouwing advies

- In hoeverre heeft het de commissie rekening gehouden met daadwerkelijke verkooptransacties?
- In hoeverre heeft de commissie onderzoek gedaan naar andere methoden om de grondwaarde te bepalen, bijvoorbeeld via een grondquote of een nieuw, speciaal ontworpen methode?
- Waarom heeft de grondwaardecommissie niet gekozen voor een marktconforme regeling?
- Zijn er rekenvoorbeelden beschikbaar ?

Inspraak/invloed

- Door wie is de commissie samengesteld?
- Waarop is de selectie van deskundigen gebaseerd, die hun kennis en ervaring hebben gedeeld met de grondwaardecommissie?
- Met wie praat de gemeente over de vernieuwing van het erfpachtstelsel?
- Zit de gemeente ook om tafel met (vertegenwoordigers van) huiseigenaren?
- Heeft de gemeente ook gesproken met andere steden, zoals Den Haag en Utrecht?
- Op welke manier kunnen erfpachters in gesprek met politieke partijen over de vernieuwing van het erfpachtstelsel?

Bepalen grondwaarde

- Wat is het verschil tussen de methode die de grondwaardecommissie adviseert en de methode die nu wordt gebruikt?
- Waarom is de waarde van grond afhankelijk van de opstal (en niet alleen van de locatie)?
- Hoe wordt rekening gehouden met uitzonderingsgevallen?
- Zou de netto contante waarde van de canonbetalingen hoger kunnen uitvallen dan de grondwaarde?
- Welke grondwaardebepaling raadt de commissie aan voor de uitgifte van nieuwe grond (waarvan geen WOZ-waarde bekend is)?
- Kan het zijn dat met deze berekening de grondwaardes van twee huizen uit dezelfde straat verschillen?
- Waar zit de locatiewaarde: in de grond of in de opstal?
- Welke rol speelt de canonbetaling en daaraan gekoppelde nadelen bij het vaststellen van de grondwaarde?
- In hoeverre wordt in de rekenmethode van de grondwaardecommissie onderscheid gemaakt tussen eigendom en erfpacht?

Bepalen opstalwaarde

- Hoe wordt de waarde van de opstal bepaald?
- Heeft de grondwaardecommissie rekening gehouden met inpandige investeringen die de waarde van een pand vermeerderen?
- Hoe zit het met veroudering van een pand?
- Hoe wordt de herbouwwaarde/vervangingswaarde bepaald?
- Klopt het dat de commissie stelt dat erfpachters te veel hebben betaald voor hun woning, omdat zij in het huidige systeem betalen voor vol eigendom en niet voor vervangingswaarde?
- Wat kun je doen als de opstalwaarde te laag wordt ingeschat door de gemeente?

WOZ-waarde

- Hoe wordt de WOZ-waarde bepaald?
- Wat is het verschil tussen taxatie voor de WOZ-waarde en taxatie "op de normale manier"?
- Houdt de GWC-methode er rekening mee dat in bijna alle gevallen de WOZ-waarde 10.00-30.000 euro lager ligt dan de feitelijke marktwaarde (die momenteel als factor wordt gebruikt bij het bepalen van de waarde van de grond)?
- Wordt in de formule van de grondwaardecommissie de erfpachtcorrectie en fictie van eigen grond overgenomen vanuit de WOZ-waarde?
- Waarom heeft de commissie gekozen voor de WOZ-waarde van 1 januari 2014 als peildatum bij de bepaling van de grondwaarde voor eeuwigdurend erfpacht? Wat zijn mogelijk voor- en nadelen hiervan?

Korting

- Waarom wordt een korting geadviseerd?
- Welke korting is redelijk en waarom?
- Hoe wordt de korting bepaald?
- Wat is het belang van de gemeente om een korting te geven?
- Hoe werd in andere steden omgegaan met korting bij het overstappen naar een nieuw erfpachtstelsel?

Nieuwbouw

- Wat betekent de methode van de grondwaardecommissie voor nieuwbouw?
- Klopt het dat huiseigenaren te veel betalen voor de erfpacht van nieuwbouwwoningen en is dit ook wat de grondwaardecommissie stelt?

Invloed op prijzen/verkoopbaarheid

- Zou het kunnen dat huurprijzen omhoog gaan vanwege het nieuwe erfpachtstelsel?
- Zouden de prijzen van grond volgens de berekening van de grondwaardecommissie hoger kunnen uitvallen dan met de methodiek van het huidige stelsel? Kan het bijvoorbeeld zijn dat in Zuid erfpacht van 4.000 euro naar 20.000 euro per jaar gaat?

- Wordt er rekening mee gehouden dat hogere prijzen worden betaald voor bestaande woningen dan de herbouwwaarde is van die woningen?
- In hoeverre is de "korting" die wordt gegeven van invloed op de huizenprijzen? Kan de commissie toelichten welke risico's er bestaan dat de transities zullen leiden tot een daling van de huizenprijzen?
- Zou het kunnen dat mijn canon omlaag gaat als gerekend wordt met de methode van de grondwaardecommissie?
- Veronderstelt de commissie met deze methodiek dat de contante waarde van de toekomstige erfpachtverplichtingen correct in de marktprijzen verwerkt zijn?: maw dat in de markt erfpacht op waarde schat? In hoeverre kan de commissie dit staven met data?
- Welke impact zou de geadviseerde methodiek voor grondwaardebepaling kunnen hebben op de huizenmarkt?

Belang gemeente

- Is het zo dat deze methode vooral gunstig uitpakt voor de gemeente en minder gunstig voor de erfpachters?
- Wat zijn mogelijke financiële consequenties voor de gemeente als het advies van de grondwaardecommissie wordt opgevolgd?
- Is het de wens/bedoeling dat zoveel mogelijk mensen overstappen naar het nieuwe stelsel?
- Welke extra risico's ziet de commissie voor de gemeente in een systeem eeuwigdurende erfpacht vs voortdurende erfpacht?

Proces

- Worden er nog rekenvoorbeelden gemaakt?
- Wat zijn de volgende stappen in de weg naar een nieuw erfpachtstelsel?
- Heeft het rapport van de grondwaardecommissie impact op de huidige manier van werken?

Transparantie

- Wat gaat de gemeente doen aan de hoeveelheid opties die er nu is voor een erfpachter?
- Wat gaat de gemeente doen om de erfpachter te helpen een goede keuze te maken bij het overstappen naar het nieuwe stelsel?
- Op welke manier worden erfpachters ingelicht over de betaalbaarheid bij overstap naar het nieuwe stelsel?

Verbouwing door erfpachter zelf/ Als je zelf je huis verbouwt

- Wat gebeurt er met je canon in het nieuwe erfpachtstelsel als je je huis verbouwt?
- Op welke manier wordt in de methode van de grondwaardecommissie rekening gehouden met de waarde-inbreng van erfpachters zelf aan het object?

Afkoop/geïndexeerde canon/vaste canon

- Wat zijn de voor- en nadelen van de verschillende opties voor erfpachtbetaling: afkopen, geïndexeerde canon en vaste canon?
- Klopt het dat er bij eenmalige afkoop nooit meer een rekening vanuit de gemeente wordt gestuurd?
- Kan de commissie aangeven wat precies het verschil zou zijn tussen afkoop voor vijftig jaar en eeuwigdurende afkoop?

Overstappen

- Wat is de gemeente van plan als erfpachters niet willen overstappen naar het nieuwe erfpachtstelsel?
- Op welke manier worden erfpachters ingelicht over de betaalbaarheid bij overstap naar het nieuwe stelsel?

Bestemmingswijzigingen

- Hoe gaat de methode van de grondwaardecommissie om met bestemmingswijzigingen?

Risico-opslag

- Waarom wordt er een risico-opslag gehanteerd in de concept Algemene Bepalingen 2016?
- Kan de commissie een nadere onderbouwing geven van de genoemde risico opslag van 1,5 tot 2 procent?

Rente

- Hoe motiveert de commissie de gebruikte onder- en bovengrens van de reële rente?
- Waarom is gekozen voor verwachte inflatie en de reële rente en niet voor nominale rente?
- Wat is het renterisico in een systeem van eeuwigdurende erfpacht met een canon structuur zoals de commissie deze adviseert?
- Wat acht de commissie de voor en nadelen een systeem zoals in Den Haag wordt gebruikt waar de canon voor een individuele zittende eeuwigdurende erfpachter periodiek wordt aangepast aan de rentestand?

Canon

- Waarom adviseert de commissie om het canonpercentage vast te stellen op basis van marktconforme financieringskosten?
- De commissie beveelt een variabel canonpercentage aan op grond van de reële rente van Nederlandse staatsobligaties binnen een gefixeerde bandbreedte, de verwachte inflatie met een risico-opslag. Tot welke canonpercentages zou het advies van de commissie leiden onder de huidige omstandigheden? En tot welke afkoopsommen etc.?
- Als de canon wordt geïndexeerd met de inflatie, wordt de inflatie dan niet dubbel berekend, omdat die ook al zit verwerkt in het canonpercentage?
- Volgens bladzijde 49 adviseert de commissie een canonpercentage van tussen de 1-3 procent plus (in principe rond de) 2 procent, plus de risico-opslag van 1,5

tot 2 procent. Betekent dat nu dat de commissie vindt dat de gemeente van de totale grondwaarde van de grond die zij bezit, bij de transitie nog tussen de 4,5 procent en 7 procent van die waarde in erfpacht dient te ontvangen?