Gemeente Amsterdam

Klankbordgroep Ambtenaren op Erfpacht

Donderdag 2 juli 2015

Elf collega's uit de gemeentelijke organisatie die zelf op erfpacht wonen, gaven donderdag 2 juli hun reactie op het rapport van de grondewaardecommissie.
Hieronder de reacties, adviezen en vragen op een rij.

Rekenmethode: residuele grondwaarde
- Hoe bepaal je grondwaarde? Let op: hoe objectief is WOZ- waarde?
Acceptatie van WOZ is niet hetzelfde als kwaliteit. Mensen kunnen ook geen bezwaar maken omdat acceptatie voordeliger is.
- Daarbij is de WOZ nu laag. Als WOZ laag is, maak je geen bezwaar.
- Het is beter om te wachten met het vaststellen van de ijkdatum dan te gaan voor 2014. Mensen willen straks bezwaar maken; dat levert eerlijker beeld op.
- 2014 is een objectieve startwaarde; dat is ook wat waard.
- WOZ kan wèl de maatstaf zijn; is sinds 2008 met 15 à 20 procent naar beneden gegaan; is geen slecht uitgangspunt.
- Grondwaarde zou vast moeten zijn; niet een huis verder meer of minder waard.
- Op de grondwaarde voor eigen grond moet een afslag voor erfpacht.

Canon
- In canonpercentages zit grote bandbreedte. Dat is belangrijk te bedenken bij het maken van rekenvoorbeelden.
- De opstap moet niet te hoog zijn.
- Let op: wat gebeurt er als je eeuwig hebt afgekocht en stelsel verandert opnieuw?
- Onze huidige methode is ook niet goed. Dus moet je kijken op welke punten het systeem in dit advies wel of niet ok is.

Mogelijke neveneffecten
- Let op: wat betekent het voor verhuurders en dus voor de huurders die zij hebben?
- Overwaarde op een pand wordt zichtbaar.
- Hoe zit het met de fiscaliteit voor gebruikers? Voorkom stapeling van aftrekbaarheid.
- Pas op voor badkamerboete; het ene huis is beter bijgehouden dan het andere.
- Stel je besluit een eeuwigdurend canon te betalen en verkoopt het huis enige jaren later, moet de nieuwe eigenaar dan ook het canon betalen of kan die alsnog besluiten eenmalig af te kopen? Indruk werd gewekt dat er maar één keer een keuze kan worden gemaakt.

Transparantie
- Positief: aandacht voor transparantie.
- Nieuwe systeem lijkt eerlijker.

- Kan burger straks een goede keuze maken aan de hand van de begrijpbaarheid van het nieuwe systeem?
- Let op transparantie maar ook op: uitvoerbaarheid.
- Leg goed uit, hoe eeuwigdurende afkoop werkt. Er kan een *gevoel* ontstaan dat canon betalen duurder is dan afkoop.

Vragen
- Wat is het verschil tussen de residuele grondwaarde en onze methode?
Wij gaan niet uit van WOZ maar van functie en op object niveau en genormeerde stichtingskosten. Het advies is specifieker.

- Waar zit de locatiewaarde; in de grond of in de opstal?
In de grondwaarde.

-Als in advies over bouwkosten wordt gesproken, gaat het echt om de feitelijke kosten?
Ja.