Gemeente Amsterdam

Verslag klankbordgroep E&U 26 oktober 2016 *concept*

Onderwerp van deze bijeenkomst was de bestuurlijke reactie van het college van B&W op het advies van de Grondwaardecommissie.
Wat is het beeld dat collega's van E&U daarbij hebben? Hieronder de opmerkingen en vragen. Antwoorden zijn schuingedrukt.

Uitwerking van het advies

- Binnen de mogelijkheden die er waren: een goede reactie. Maar ik had willen weten, wat het ons gaat kosten. Het is jammer dat we niet verder zijn.
- *Wij zijn ook teleurgesteld dat we niet verder zijn. We werken aan de uitwerking van het advies. We hebben contact gezocht met rve Belastingen en een werkgroep geformeerd. We maken onder meer berekeningen aan de hand van een WOZ excelbestand van 700.000 regels. Voor de verouderingsfactor moet je de stichtingskosten berekenen. De verouderingsfactor moet een hoge WOZ door hoog onderhoudsniveau in grondwaarde compenseren. Dat lijkt te kloppen. WOZ en marktwaarde verschillen niet veel. Maar de WOZ van de buurman kan anders zijn. We kijken nu naar de korrelgrootte. Je zou bijvoorbeeld ook het gemiddelde in een wijk kunnen nemen.*
- Het lijkt een fragiele constructie. Je krijgt meer bezwaarschriften.
- *Er wordt weinig bezwaar gemaakt tegen de WOZ. En daarvan wordt maar een klein percentage in het gelijk gesteld.*
- Misschien moet dat makkelijker worden gemaakt.
- Het is al heel gemakkelijk!
- Als er meer bezwaren worden gemaakt, krijg je een betere waarde.
- Je kunt ook naar de feitelijke prijs kijken.
- *Dat doet Belastingen nu in feite ook. Beeldvorming en werkelijkheid liggen dicht bij elkaar. We vergelijken nu grondwaarden en kijken naar de korrelgrootte.*
  Gebruik van individuele WOZ-waarde heeft de voorkeur.
- De grondwaarde moet acceptabel worden ten opzichte van hoe het nu is.
- Als de WOZ onherroepelijk is, hoef je niks meer te verklaren.
- *Juridisch zijn er dan geen zorgen, maar in brede zin speelt het wel een rol. Zeker als er breed veel onlogische en schrijnende gevallen zijn.*

Bestemmingswijziging

- Wanneer je van voortdurend naar eeuwigdurend gaat en de WOZ van je huis is bekend, maar het pand krijgt een winkelbestemming; wat dan?
- *Ook in het eeuwigdurend stelsel is er de ABCD-formule. Dus kijk je wat de oorspronkelijke bestemming is, dan wat het nu is of wordt, en dan bereken je het verschil.*
- Aan de hand van de nieuwe methodiek?
- *Ja. Je bepaalt de waarde net als bij nieuwe uitgifte aan de hand van het grondprijsbeleid.*

Gemeente Amsterdam

- Los van de WOZ?
- *Ja, we zoeken een methode die niet leidt tot afwijkende getallen.*
- Met terugwerkende kracht?
- *Wij willen met rve Belastingen een werkwijze zodat er beperkt verschil van waarde in komt.*
- Dus belastingen doet het dan een jaar later op dezelfde manier als wij?
- *Ja. In onderhandeling met ontwikkelaars ontstaat een marktwaarde die je moet terugzien in de WOZ. We zijn met belastingen aan het uitzoeken, hóe. Dit snap ik zelf niet helemaal, dvw.*

Canon

- Hoe kom je van grondwaarde tot een canon?
- *We moeten nog precies benoemen welk type inflatie je hanteert.*
  En het risicopercentage moeten we nog uitwerken.
- Afkopen via een lening kan niet?
- *Wel als de maandlasten per saldo lager worden. Het ligt wel bij het aankoopmoment, niet tussentijds.*
- Als de rente nog weer eens 10 procent wordt, is er dus wel een verschil tussen hypothecaire lening en canon.
- Is dat erg?
- *Dat kan gebeuren. Dat accepteren we.*
- Is nu besloten dat we indexcanon kiezen?
- *Dat is nu het voorstel van het college.*
- Gaat het om volledige index?
- *Ja. Het groeit mee met de waarde van geld. Het wordt nooit een hogere belasting. Of het indexcanon wordt, is overigens wel onderdeel van de inspraak begin volgend jaar.*

Afkoop

- Is de afkoop voor eeuwig? Ook bij bestemmingswijziging?
- *In dat geval wordt het waardeverschil berekend.*
- Maar afgekocht is afgekocht?
- *Klopt. Je kunt niet van afgekocht terug naar canon.*
- Maar iedereen kiest toch voor canon?
- *Nee, het meeste wordt juist afgekocht.*
- Dan moet je dus dubbel betalen.
- *Nee, het gaat net als bij een huurwoning: je betaalt voor gebruik in een bepaalde periode. Maar je betaalt niet twee keer voor dezelfde periode. Dat wordt verrekend.*
- Het is wel een emotie die je je kunt voorstellen. Mensen vinden nu dat ze dubbel betalen.
- *Wij zijn in ons woordgebruik niet helder. Je zou in 't contract moeten zetten: u betaalt bedrag x voor 50-jarig gebruik. Dat zou ook uitmaken voor het gesprek met de SEBA. De term 'grondwaarde', en dat je grondwaarde zou betalen, is onhandig.*
- Stel dat de ene buurman nú afkoopt en de ander 10 jaar later, is het dan wel hetzelfde bedrag?

Gemeente Amsterdam

- *Nee, het bedrag verschilt door de inflatie.*
- Dus eigenlijk moet je meteen afkopen. Als je geld hebt.
- *Mensen zien het misschien als een extra bedrag, maar een afgekochte woning zou meer moeten opbrengen.*

Overstap

- Een erfpachter kan ook op veel lagere canon uitkomen, door lagere rente.
- *Je moet huidige contracten uitdienen. Pas daarmee kom je op die 3%. Je kunt wel nú overstappen.*
- Maar waarom zou je dan nu overstappen?
- *Mensen doen dat alleen als het voor hen een waarde heeft. En dat hangt af van hun individuele situatie. En de korting speelt ook een rol. Je kunt bijvoorbeeld werken met een afnemende korting.*
- Wij willen toch dat ze overstappen?
- *Het belangrijkste is dat het stelsel er is en dat men kán overstapen.*
- Canons klinken grillig Er zitten enorme prijsverschillen in. Bij overstap blijft die ongelijkheid dus?
- *Klopt.*
- En staat eeuwigdurend vast. Identieke huizen houden dan eeuwigdurend de zelfde canon omdat ze nú onder verschillende canons vallen.
- Wat gebeurt er bij grote belangstelling is voor de overstap?
- *Als we zeggen dat in 2016 iedereen kan overstappen, dan moet iedereen die er dan voor kiest dat in ieder geval kunnen onder de condities van dat moment. Ook als het niet lukt om het in 2016 te realiseren.*
- Hoe zit het met commercieel vastgoed?
- *Dat is ingewikkeld. Daar is geen verouderingsfactor voor. Daar moet dus een ander systeem voor komen. Dat is op dit moment voor ons nog een zoektocht.*
- Zou voortdurende erfpacht ook kunnen blijven bestaan?
- *Nee, dat is tegen het collegevoornemen.*

Commercieel vastgoed

- Wat nu als je een gebouw hebt met sociale verhuur, met een commerciële plint?
- *Dat zou je moeten splitsen.*
- De erfpachtbewoners zijn goed georganiseerd; geldt dat ook voor commercieel vastgoed? *Daar is minder te doen; emoties spelen daar niet. Misschien wel als afkoop verplicht gaat worden.*