00678

Gemeente
Amsterdam

Binnengekomen vragen klantenpanel

394896

10/20/2023

Thema's

- Inspraak en besluitvorming (2)
- BSQ (10)
- Canonbedrag en canonpercentage (7)
- Erfpacht (1)
- Grondwaardebepaling (3)
- Afkoopsom (1)
- Overstapregeling (4)
- Financiële effecten gemeente (1)
- Redelijk en billijk (9)
- WOZ (6)
- Zorgplicht (2)

Inspraak en besluitvorming

- Waarom sluit het plan voor de overstapregeling niet aan bij aan de raad voorgelegde uitgangspunten:
  1. Samenspraak met belanghebbenden.
  2. Redelijk en billijk voor de erfpachters.
  3. Niet het onderste uit de kan voor de gemeentekas.
  4. Inkomsten voor de gemeente moeten op korte termijn tenminste gelijk blijven. Vraag:

00678

BSQ

- Kan ik inzicht krijgen in berekening van mijn BSQ en de brongegevens?
- Is er een maximale BSQ?
- Hoe kan de BSQ in de Bijlmer variëren zowel 5% als ook 27% zijn?
- Graag 1 Grondquote voor heel Amsterdam!
- Wat als de BSQ aantoonbaar niet klopt?
- Kun je in bezwaar tegen de BSQ?

394896

Canonbedrag

- Canonbedragen worden halfjaarlijks geïnd. In de Overstapregeling wordt gesproken over jaarbedrag. Wordt er in de tool wel gerekend met halfjaarlijkse betalingen?
- Wordt het canonbedrag jaarlijks aangepast aan de rente op tienjarige Nederlandse staatsleningen of geldt daarvoor een ander criterium?

00678

Canonpercentage

- Kan de formule van het canonpercentage worden gewijzigd en zo nadelig uitpakken voor erfpachters?
- Gemeente heeft niets gedaan met kritiek op 1,5% risico opslag, waarom niet?
- Er wordt uitgegaan van 2% inflatie, waarom niet de werkelijke inflatie?
- Waarom kent canonpercentage bandbreedte van 2,39%-4,23%, hoe is het percentage opgebouwd?

394896

Erfpachtstelsel

- Zou de gemeente in plaats van erfpacht er niet voor moeten kiezen om de OZB te verhogen en erfpacht af te schaffen?

00678

Grondprijsbeleid

- Waarom geen inspraak over grondwaardebepaling?
- Waarom wordt geen rekening gehouden met verhuurde staat? Erfpachtverhogingen kunnen niet worden doorgerekend.
- Hoe beoordeelt het college, tegen de achtergrond van de hoge waardeverschillen die zij nu construeert tussen eigen grond en erfpachtgrond, het gegeven dat de OZB nog steeds wordt geheven op basis van de fictie van vrij en onbezwaard eigendom?
- Waarom gaat de gemeente Amsterdam ervan uit dat de waarde van bebouwde erfpachtgrond slechts 10% lager is dan de waarde van onbebouwde?

394896

Afkoopsom

- Bij de overgang naar eeuwigdurende erfpacht moeten, bovenop de eeuwigdurende afkoop, de resterende erfpachttermijnen in een keer worden voldaan. Dat is in het voordeel van de gemeente omdat ze direct over dit bedrag kan beschikken. Welke korting krijg ik op/vanwege deze vooruitbetaling?

00678

Overstappen

- Als erfpachter niet afkoopt dan kan hij feitelijk niet direct overstappen. Als hij afkoopt dan betaald hij feitelijk dubbel. Wil de wethouder de regeling op dit punt aanpassen?
- Bij welk percentage overstappers is de regeling een succes en wat doet u bij falen?
- Staat u open voor de adviezen van deskundigen [redacted] en [redacted]?

394896

Rebel, de financiële doorrekening

- Heeft de gemeente berekend hoeveel aan opbrengst zij minimaal nodig heeft om gelijkwaardige inkomsten te houden?
  - Is daar rekening mee gehouden bij het bepalen van het kortingspercentage
  - Hoe zorgt de gemeente dat het geld dat wordt opgehaald bij afkoop niet wordt verkwanseld?

00678

Redelijk en billijk

- Een korting van 10% is echt onvoldoende
- Er is geen korting opgenomen terwijl dat wel zo zou zijn en de korting niet zou beginnen met een 1, 2 of 3.
- Wel hoge kortingspercentages in Rotterdam, Den Haag, Utrecht
- Er zullen mensen hun woningen uit moeten omdat ze de erfpacht niet meer kunnen betalen, Amsterdam alleen voor de rijken?
- Heeft u de rekentool vooraf laten invullen en wat heeft u gedaan toen u de uitkomsten zag?
- Waarom delen erfpachters niet mee in de waardevermeerdering van de grond?

394896

00678

WOZ

- Mijn WOZ van 1-1-2014 is hoger dan die van 1-1-2015, waarom wijkt u af van de regeling en maakt u niet gebruik van de WOZ van 1-1-2015? Waarom geen keuzevrijheid voor de erfpachter?
- Kan inzicht worden gegeven in de WOZ waarden van buurwoningen en kan de gemeente de WOZ aanpassen als deze niet juist is?
- Er wordt uitgegaan van eigen grond bij de WOZ dus dat vertekent de grondwaarde.

394896

Zorgplicht

- De gemeente heeft jarenlang nagelaten erfpachters goed te informeren over zwaard van 5.1.2e van einde tijdvak waardoor nu duizenden erfpachters in problemen gaan komen.
- Er is een korting beloofd en feitelijk komt die er nu niet. De 10% + 28% is geen korting.
- De overheid is daardoor onbetrouwbaar, hoe gaat u daar mee om?
- Begrijpt u de emoties van de erfpachter? Waarom heeft u hier geen rekening mee gehouden?