Opties erfpachtreparatie

Manco's van huidig voorstel

Onwaarschijnlijk hoge grondprijzen in delen van de stad (binnen de ring).

- Ortec: *"Er is een aantal extreem grote grondquotes, tussen de 56,8 en de 84,4%. Het verdient de aanbeveling om deze extremen nader te analyseren."*
- Ortec: *"Het niet rekening houden met de kwaliteit van de opstal heeft tot gevolg dat in relatief dure (goedkope) buurten de grondquote te hoog (laag) wordt vastgesteld."*

Zeer groot verschil tussen bestaande praktijk en de nieuwe methode van grondwaardeberekening.

- Rebel: *"Gemiddeld 73% hogere grondprijzen in het nieuwe systeem".*
- Inspreker: *"Ik heb een huis met een WOZ waarde van een miljoen. Heb daar een hypotheek op van 800k. U vertelt me nu dat mijn erfpachtrecht 200k waard is. Denk u nou echt dat ik 800k had neergeteld als ik had geweten dat het maar 200k waard was."*

Overstap is geen vrije keuze

- Als mensen niet overstappen worden ze afgerekend op gemiddeld 73% hogere grondprijzen dan voorheen, zonder enige korting.
- Bij overstap kan een deel van de erfpachters erop vooruit gaan tov van huidige situaie, maar heel veel mensen moeten kiezen tussen twee kwaden met overstap als het minste kwaad.

De 'korting' in de WOZ methode verdwijnt als de markt stabiliseert en dus zal er snel een nieuwe regeling nodig zijn, waar mensen op gaan anticiperen.

- Het t-2jr voordeel van de WOZ methode vervalt als de markt eenmaal is gestabiliseerd (of als prijzen gaan dalen). Daardoor zal het vrijwel altijd aantrekkelijker zijn om in voortdurende erfpacht te blijven. Hierdoor zal er op termijn een nieuwe overstapregeling nodig zijn.

Mogelijke reparaties

Niveau 1: herstellen van mogelijke fouten/onnauwkeurigheden

Niveau 2: kiezen voor andere 'technische' uitgangspunten

Niveau 3: beperken van te grote verschillen met huidige praktijk

Niveau 4: kortingen gemotiveerd door redenering dat het oneerlijk om geen waarde te delen/ niet moreel om onderste uit de kan te halen omdat de gemeente altijd zo intransparant is geweest.

- "Veel mensen wisten niet waar ze aan begonnen"
- "Hadden we maar eerder zo'n rekentool gehad"
- De korting als gevolg van de t-2 vervalt als de markt stabiliseert

Niveau 1

Voor gevallen waarin WOZ peildatum 2015 lager is dan WOZ peildatum 2014, WOZ peildatum 2015 gebruiken.

Fouten in herbouwwaarde herstellen: meenemen van kwaliteit van opstal

- Toetsing van aangenomen herbouwwaardes aan herbouwwaardes verzekering
- Introduceren van mogelijkheid om tegen herbouwwaarde in beroep te gaan
- Sterkere correlatie aanbrengen tussen WOZ per m2 en opstalwaarde per m2

Introduceren van een correctiefactor die mensen compenseert voor afwijking van het gemiddelde in een mass appraisal.

- Herbouwwaarde wordt bepaald voor de straat als geheel. Dit zal voor sommige bewoners te hoog zijn, voor anderen te laag. Daarom lijkt een algemene korting op zijn plaats.
- Dit is een normale praktijk in mass appraisal. De drijver hiervoor is de variatie in de sample (in dit geval binnen een buurt-straat). https://www.oregon.gov/DOR/forms/FormsPubs/appraisal-methods_303-415.pdf
-

Niveau 2

De sloopkosten weer verrekenen als een 15% korting op de grondprijs zoals voorheen

- Van de huidige korting van 25% zou 15% zijn voor sloopkosten en zou nu verwerkt zitten in de opstalwaarde.
- De 15% korting is komen te vervallen. In ruil daarvoor zou de opstalwaarde worden verhoogd met sloopkosten. Toch is de opstalwaarde in de WOZ methode hoger dan in de huidige methode.

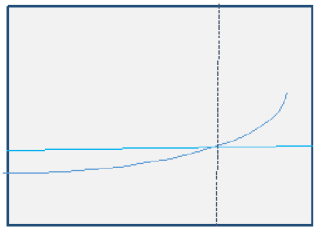
- Het vervallen van de algemene korting voor sloopkosten is sterk in het nadeel van huizen in duurdere wijken: Sloopkosten van een huis in een dure wijk en een huis in een goedkope wijk zijn gelijk, maar een korting van 15% op de grondprijs is veel meer waard voor een huis op dure grond dan voor een huis op goedkope grond.

Kiezen voor nieuwbouwaarde ipv herbouwwaarde

- Hierdoor valt de fundering weer in de opstalwaarde en kan de grondprijs weer worden verlaagd met de BTW die moet worden betaald bij uitgifte nieuwe grond.

Gebruik maken van de huidige methode van grondwaardebepaling

Een vaste canon toevoegen (zoals voorgesteld door GWC) waardoor de NCW van de canon lager zal uitvallen voor Amsterdammers wiens tijdvak pas over lange tijd verloopt.



Niveau 3

Overgangsregeling

- Starten met den2014 prijzen volgens de huidige systematiek, geleidelijke overgang naar grondprijzen volgens de nieuwe methodiek (bijvoorbeeld in een periode van 10 jaar)
- Alternatief: Overgaan op de nieuwe methodiek maar voor de gevallen waar de nieuwe methodiek leidt tot hogere prijzen een korting van het prijsverschil die in een periode van 10 jaar geleidelijk wordt afgebouwd.

Maximering van grondquotes op 50%?

Niveau 4

Introduceren van een verzoenende grondquote

Afslag weer op 25% zetten, ipv 10%