Gemeente Amsterdam

1e Ondernemerspanel Vernieuwing Erfpachtstelsel

Maandag 29 juni 2015

Dit was de eerste keer dat er ondernemers bij elkaar kwamen om de aanstaande vernieuwing in het erfpachtstelsel te bespreken. Er waren vier ondernemers aanwezig die zowel vanuit hun persoonlijke situatie (huiseigenaar) als zakelijke functie feedback gaven op het advies van de grondwaardecommissie. Een belangrijk vraag die de ondernemers stelden is of het gebruik van de WOZ-waarde voor grondwaardebepaling wel de juiste manier is, omdat deze waarde oorspronkelijk is ontworpen voor fiscale doeleinden en niet voor privaatrechtelijke situaties.

Hieronder een overzicht van de vragen en opmerkingen uit het gesprek:

Algemeen

- Het nieuwe stelsel moet (zoals ook in het rapport staat) helder en transparant zijn.
- Op dit moment is er teveel keuze voor de erfpachter. Dat moet eenvoudiger.
- Erfpacht is toch eigenlijk handel van de Gemeente om meer geld te verdienen?
- Hebben jullie ook gesproken met Den Haag en Utrecht?
- De geïndexeerde canon is gunstig als je op korte termijn van plan bent je pand te verkopen. De vaste canon is weer interessant als je je pand wil laten financieren door een bank.

Overstappen

- Klopt het dat ik omlaag ga met mijn canon als ik overstap naar het nieuwe stelsel?

Verbouwen

- Stel je hebt je huis gigantisch verbouwd, wat betekent dat?
- Waarom betaal je zoveel aan risico en beheer en administratiekosten? Advies: haal deze opslagen eruit om het imago van erfpacht te verbeteren.

Overdrachtsbelasting

- Wordt er overdrachtsbelasting geheven zodra je overstapt naar het nieuwe stelsel?

De residuele waardemethode ahv de WOZ-waarde

- Het rapport is niet vernieuwend.
- Er ligt nu een instrument (de WOZ-waarde) dat is ontworpen voor belastingen dat gebruik gaat worden voor privaatrechtelijke doeleinden. Is dit wel legitiem? Waarom heeft de commissie niet een echte, nieuwe erfpachtmethode bedacht?
- De taxatie van de WOZ-waarde is scheef t.o.v. taxatie op de normale manier (niet vergelijkbaar). Moet deze waarde dus wel gebruikt worden voor grondwaardebepaling?

- Hebben mensen wel door dat ze straks bezwaar moeten maken tegen de WOZ-waarde van hun huis (en niet pas wanneer de Gemeente een aanbieding doet)?
- Er wordt gedaan alsof het volledig afkopen van je erfpacht hetzelfde is als volledig eigendom. Dat is wettelijke fictie.

Bestemmingswijzigingen

- Hoe ga je om met bestemmingswijzigingen? Bijvoorbeeld als je van een kantoor een winkel of ijssalon wil maken, dan verandert immers de WOZ-waarde.
- Is het interessanter/gunstiger om juist nu (in het huidige stelsel) de bestemming te wijzigen of straks pas in het nieuwe stelsel?