Datum	Locatie	Van wie
21 januari 2016, 22:52	https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsarchief/uitwerking-nieuw/	5.1.2e
22 januari 2016, 21:	https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsarchief/uitwerking-nieuw/	5.1.2e
22 januari 2016, 21:	https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsarchief/uitwerking-nieuw/	5.1.2e
23 januari 2016, 08:55	https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsarchief/uitwerking-nieuw/	5.1.2e

23 januari 2016, 12:26	https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsarchief/uitwerking-nieuw/	5.1.2e [redacted]
27 januari 2016, 00:22	https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsarchief/uitwerking-nieuw/	5.1.2e
24 januari 2016, 16:51	https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/toelichting/	5.1.2e
22 januari 2016, 09:03	https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/berekening/	5.1.2e

27 januari 2016, 13:56	https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/berekening/	5.1.2e [redacted]

Vraag
hoe kan het bestaan dat ik wel erfpacht betaal (€ 7.500 per jaar !) maar dat de gemeente mij niet kan (of wil?) vertellen wat de WOZ waarde van mijn huis is ?? Erfpachtcanon zou toch gebaseerd moeten zijn een waardebepaling ?
Wat gaat er gebeuren met Artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ. De z.g. Eigengrond ficties. Worden de bewoners evengoed hiervoor aangeslagen ondanks een afkoop eeuwig durende erfpacht. Is dit
Precies wat 5.1.2e hieronder zegt. Waarom wordt het probleem van waardering bij bestaande woningen genegeerd? Op dit moment is de marktwaarde van woningen met en zonder erfpacht nagenoeg hetzelfde. De gemeente wil een enorme boetesom zetten op woningen *met* erfpacht. Met die som zo duidelijk en expliciet zullen de prijzen van woningen met erfpacht inzakken. Herindexering is goed, maar liever geen maatregelingen doorvoeren die ervoor zorgen dat we straks allemaal onder water staan.
Eens met 5.1.2e Ik heb eind 2013 een woning op afgekochte erfpacht in Amsterdam gekocht, en wil niet geconfronteerd worden met een waardedaling van mijn woning door een volstrekt onredelijke grondwaardebepaling. Vraag aan de gemeente: Als mijn woning bv. 80 m2 oppervlak heeft, en er staan 4 appartementen op hetzelfde stukje grond (zoals in de meeste flats het geval is) dan lijkt mij dat ik slechts gebruik maak van 20 vierkante meters, en niet 80. Wordt dit meegenomen in de grondwaardeberekening of betalen alle 4 dan voor die 80 vierkante meters??? Graag antwoord daarop!

De huidige en ook de voorgestelde erfpachtberekening rust op onjuiste aannames. De berekening via WOZ is nauwelijks gebaseerd op grondoppervlakte, maar op vloeroppervlak. Taxateurs rekenen met zoveel duizend euro per m2 vloeroppervlak afhankelijk van de buurt om de WOZ/marktwaarde te berekenen. De perceelgrootte (tuin etc.) komt niet voor in de berekening. Maar het ging toch juist om grond? En de herbouwwaarde (stenen) is geen juiste benadering van de waarde van de opstal. In een pand zit net zo goed een schaarste-element (te weinig woningen, te veel kantoren) als in de grond (aantrekkelijke locatie). Conclusie: de aftreksom van een post (WOZ) die te hoog is met een post (herbouwwaarde) die te laag is levert een idioot hoge erfpachtcanon op die nergens op slaat, en een anomalie in vergelijking met panden in de directe omgeving (grachtengordel, Amstelveen, Diemen) die niet op erfpacht staan.
Het advies was tussen de 0 (??!) en 5 procent. Los van het feit dat dit al kolderiek is maakt de keuze voor 1 procent in dat perspectief al duidelijk hoe de gemeente dit probleem wil invullen. Verder is het een gotspe om de waardestijging van grond waarvoor al meerdere malen betaald te waarderen op een WOZ minus de herbouwwaarde. Hoe ga je daarmee om bij huurwoningen? Het plan is nu al gedoemd te mislukken doordat nooit iemand dit gefinancieerd krijgt.
Hoeveel tijd zit er tussen de aanvraag van de erfpachter (tussentijds verzoek) en de overstapaanbieding van de gemeente? Is het mogelijk dat bijvoorbeeld de aanvraag van de erfpachter in nov 2016 wordt gedaan maar de overstapaanbieding van de gemeente pas in 2017 wordt verstuurd zodat de WOZ-waarde van 2015 wordt gebruikt als basis? Bvd voor uw reactie.
Sceptische reacties in de pers overheersen, maar een eeuwigdurende afkoop beschermt je het beste tegen de bijna onvermijdelijke waardestijging van grond in grote steden. De WOZ waarde van 2014 biedt dan ook nog een aardige troost. Even slikken dus en het geld evt lenen tegen de laagste rente ooit.

Ik heb wat moeite met de berekening van de z.g. straatquote.
In mijn straat zijn 20 identieke woningen op erfpacht grond van 106 t/m 137m2.
De WOZ-waarde van deze huizen varieert zeer sterk met een waarde verschil rond de
€ 70.000,- .
Deze ongelijkheid is zelf door de gemeente gecreëerd.

Bij het berekenen van de staatquote is het huis met de laagste WOZ-waarde benadeeld t.o.v. het huis met de hoogste WOZ-waarde.
Er vanuit gaande dat alle erfpachtcontracten een individuele zaak is lijkt mij deze berekeningsmethode nogal discutabel.

Wat is de invloed van de tegenoverliggende (± 20 mtr.) huur-flats op de berekening van de straatquote
???
Overigens wens ik jullie team veel sterkte bij deze moeilijke klus.

Antwoord
U krijgt jaarlijks de WOZ-waarde toegestuurd door de Dienst Belastingen van de gemeente. Misschien kunt u daar terecht met uw vraag? Wanneer u belt met 14020 zouden ze u verder moeten kunnen helpen.
Het verschil tussen eigendom en eeuwigdurende erfpacht is zo klein dat het waardeverschil op 1% is gesteld, volgend uit het advies van de Grondwaardecommisie die adviseerde een waardeverschil tussen de 0 en 5% te hanteren. Het enige verschil bij woningen is dat bij bestemmingswijzigingen (altijd op verzoek van de erfpachter zelf) de canon opnieuw wordt berekend. Bij commercieel vastgoed wordt ook opnieuw gekeken bij uitbreiding van het pand. Het waardeverschil is hiervoor nog niet bekend.
In het voortdurende erpfachtstelsel wordt aan het einde van het tijdvak op basis van de actuele grondwaarde de canon of afkoopsom van het nieuwe tijdvak bepaald. Ook nu publiceert de gemeente jaarlijks de Grondprijzenbrief. Daarin staat voor het merendeel van de woningen op erfpacht, welke grondwaarde voor het berekenen van de canon of afkoopsom wordt gehanteerd. Op het moment dat een tijdvak nog een lange looptijd kent en de canon voor lange tijd is afgekocht, is het verschil in marktwaarde tussen erfpacht en vol eigendom inderdaad vaak klein. De financiële lasten van de canon in het nieuwe tijdvak liggen dan nog ver in de toekomst. Ook bij het introduceren van eeuwigdurende erfpacht zal de gemeente bekend maken, welke grondprijzen worden gehanteerd bij de berekening van de canon of afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht. De gemeente zal dit jaarlijks blijven doen. Dit geeft inzicht in de kosten van eeuwigdurende erfpacht en komt de markttransparantie ten goede.
De grondwaarde is altijd afhankelijk van de bestemming, de locatie en hoeveel m2 die er mag worden gerealiseerd. Een stukje grond waarop je 4x zoveel m2 mag realiseren, is daarom meer waard dan een stukje grond waar dat niet mag. De gemeente Amsterdam rekent daarom de grondwaarde uit per m2 dat er mag worden gerealiseerd. Bij bestaand vastgoed wordt de woz waarde vermenigvuldigd met de straatquote (zie elders op deze website). De WOZ is ook gerelateerd aan het aantal m 2 dat er is gebouwd. De straatquote representeert het aandeel grond daarin.

Er wordt doorgaans gesproken over grondwaarde. De grond (of eigenlijk de locatie) ontleent zijn waarde aan de gebruiksmogelijkheden ofwel: de bestemming en hoeveelheid vierkante meter die op de locatie kunnen worden gerealiseerd. Verder aan de bereikbaarheid, faciliteiten, werkgelegenheid, en de aantrekkelijkheid van de locatie.
Wanneer ergens veel vraag naar woningen is, stijgt daar de waarde van de grond/locatie. De stenen op een dergelijke locatie worden echter niet veel meer waard. Het bouwen van een huis in de bestaande stad is immers niet veel duurder dan het bouwen van een huis op een nieuwbouwlocatie.
Wanneer u van mening bent dat de WOZ te hoog wordt vastgesteld, is er de mogelijkheid daar bezwaar tegen te maken.Overigens wordt de aanwezigheid van een tuin wel meegenomen bij het bepalen van de WOZ-waarde.

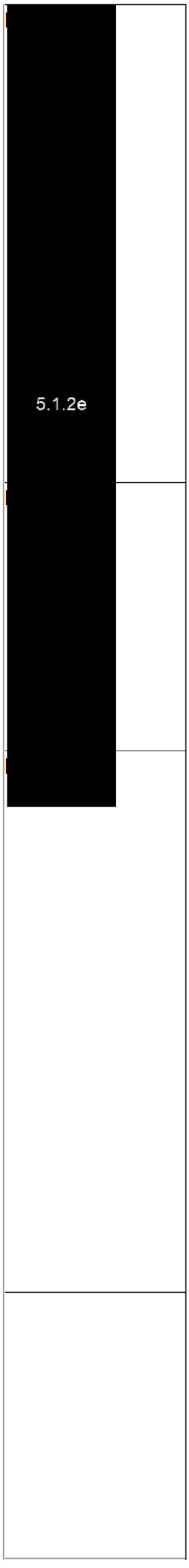
De overstapregeling is nog niet uitgewerkt, in deze overstapregeling zullen we scenario's zoals u die beschrijft ook aan de orde laten komen. De gemeente is er op gericht om in 2016 de erfpachters een aanbieding te kunnen doen, op basis van WOZ 1-1-2014.Voor erfpachters die hiervan geen gebruik maken en later willen overstappen geldt dat steeds de WOZ-waarde van 2 jaar eerder gebruikt wordt.

Het is op dit moment nog niet in te schatten hoeveel erfpachters een aanvraag tot overstappen zullen doen. We kunnen daarom nog geen duidelijkheid geven over een eventuele verwerkingstijd, die hangt namelijk mede af van het aantal aanvragen. Wanneer we door een grote belangstelling een langere reactieperiode nodig hebben, zullen we uitgaan van het moment dat de erfpachter zijn aanvraag deed.

Verder wil ik u er nog op attent maken, dat er eerst inspraak is over de overstapregeling. Daarna neemt de gemeenteraad een besluit. Pas op het moment dat dit besluit er is, kunnen huidige erfpachters overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De planning is nu dat huidige erfpachters in het najaar van 2016 een aanbieding aan kunnen vragen voor een overstap naar eeuwigdurende erfpacht.



Beantwoord door
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e


5.1.2e

