Consultatiereacties (vragen en opmerkingen)	Antwoorden en/of wijze van verwerking
Worden de financiële consequenties voor de gemeente ook bekeken deze zomer?	Bij standpuntbepaling kun je niets zeggen over financiële effecten, maar we gaan daar wel naar kijken. Er worden rekenvoorbeelden gemaakt.
Advies is erg algemeen opgesteld	Advies is algemeen maar ook heel precies.
Is het advies opgesteld a.h.v kennis vanuit het VES?	Niet direct. Er is een memo gestuurd over de procedure bij einde tijdvak en er zijn deskundigenrapporten gestuurd. En er heeft één gesprek plaatsgevonden.
Waarom zou een leek kiezen voor voortdurend of eeuwigdurend erfpacht als het vrijwillig is?	Voorspelbaarheid. Eeuwigdurend erfpacht is voorspelbaarder dan voortdurend erfpacht. Er is geen onzekerheid meer bij einde tijdvak over de canon.
Waarom zouden we beide stelsels aanhouden?	De politiek wil dat eigenlijk ook niet, maar je kan juridisch gezien niet iedereen verplichten over te stappen naar eeuwigdurend erfpacht.
Hoe zit het met de korting die geadviseerd wordt?	Bij de huidige prijsbepaling wordt ook een korting berekend, dus in het nieuwe stelsel moeten we ook een korting hanteren anders zou eeuwigdurend, door ontbreken van de korting, veel duurder zijn. Het advies is om eerst te berekenen wat er komt uit de nieuwe formule en vervolgens te kijken of er korting gegeven moet worden. Wel of niet korting geven en hoe hoog de korting zou moeten zijn, is een politieke keuze.
Waarom zou je korting willen geven?	Sec is er geen reden om korting te geven, maar het gebruik is om wel korting te geven. Als je een gelijkwaardig aanbod wil doen, dan moet je dus korting geven.
Zou het kunnen dat de prijzen omhoog gaan?	Ja.
Hoe wordt het verschil in marktwaarde bepaald tussen voortdurend en eeuwigdurend erfpacht als het om nieuwbouw gaat?	De procedure voor nieuwbouw blijft hetzelfde.
Hoe wordt de WOZ-waarde bepaald?	A.h.v. transactiegegevens. Canonlasten worden netto contant gemaakt.

Heeft de GWC wel advies gegeven over hoe je heel algemeen een grondprijsbeleid kunt schrijven?	Ja, namelijk a.h.v. de residuele waarde, zoals we het nu ook doen.
Is er wel een formule die 1-op-1 is over te nemen?	Ja, die is er wel. De vraag alleen is: hoe komen we aan een goede WOZ-waarde en een goede opstalwaarde?
Iets over AB-2000?	
Iets over grondprijsbrief?	
Hoe zit het met verloedering van een pand?	Er zit een verouderingsfactor in de formule. Dit betekent dat bij verloedering van het pand de opstalwaarde afneemt en dat de grondprijs dus relatief hoger uitkomt. Echter, de WOZ-waarde neem in zijn geheel ook af, dus je krijgt het niet perfect.
PAS OP ! Er zit geen adder maar zevenkoppige cobra onder het gras! De gemeente bepaalt de waarde door de marktwaarde (op basis van WOZ inschatting) dus -zeker in A'dam- superhoog, te verminderen met de bouwkosten (doorgaans slechts een fractie van de marktwaarde) MINUS WAARDEVERMINDERING van het gebouwde, dus bij oudere woningen extra superlaag ! M.a.w. de zogenaamde waarde van de grond is superhoog, dus de erfpachtcanon ook. Zoals te verwachten, zeker in door PvdA en andere linkse rakkers geregeerd A'dam pakt dit super goed uit voor de gemeente (het zogenaamde collectief, maar dan wel altijd het collectief van de bestuurders eerst, en de bevolking laatst) en superslecht voor die arme erfpachters. Zoals destijds door [redacted] werd gewaarschuwd 'Haal je geld weg bij de DSB Bank', zou hij nu waarschijnlijk zeggen, 'Maak dat je als erfpachter weg komt uit Amsterdam!'	

Fijn dat er nu een advies en achtergrondrapport ligt. Zeer waardevolle informatie, maar een voorbeeldberekening voor een fictief appartement heb ik helaas niet kunnen ontdekken.	
waar kan ik het rapport van de grondwaarde commissie downloaden?	
Jammer dat ik - vanaf 1964 - ruim 20 jaar hoofd grondexploitatie en gronduitgifte bij het Gemeentelijk Grondbedrijf niet mijn kennis en ervaring met het erfpachtstelsel heb mogen delen met de commissie. Zo mis ik in het rapport het verschil tussen de verkoopwaarde van de grond en de door de gemeente berekende uitgifteprijs waarop de canon is gebaseerd. Uit mijn ervaring weet ik dat bij incidentele verkoop deze prijs zonder meer met 25 % kon worden verhoogd. Een erfpachter in Amsterdam is per definitie dus niet slechter uit dan een eigenaar. Mijn stelling is : Als Amsterdam investeert in het aanmaken van bouwgrond en een ander in de bouw van opstallen, mogen die niet beide een redelijk rendement uit hun investering hebben? Waarom zou de Gemeente met een lager rendement genoegen moeten nemen?	

de primaire kenmerken waarop de Woz waarde van een woning wordt bepaald. Zeker zo belangrijk echter zijn de secondaire kenmerken, die voor de Woz waarde meestal indirect empirisch worden verkregen: omgevingsvergunningen, bezwaarschriften, satellietfoto's, Funda. Zolang een huis echter niet ter verkoop wordt aangeboden kunnen inpandig voor vele tienduizenden euro's aan (structurele) waarde verhogende investeringen worden gedaan die geheel buiten het zicht van deze Woz waardebepaling blijven. Ik ben daarom wel heel benieuwd hoe deze waarde verhogingen wetenschappelijk (?) kunnen worden geschat. Bewoners kunnen in dat geval terecht bezwaar maken tegen een te lage schatting van de waarde van de opstal, temeer daar binnen de Woz waarde ook de grondprijs was inbegrepen, die, zoals nu ook als reden voor de huidige aanpassing wordt aangevoerd, voor de gemiddelde erfpachter ondoorgrondelijk was. Het dan alsnog aanpassen van de Woz waarde lijkt mij dan een gepasseerd station. Dit zal effect zal hebben op de residuele grondwaarde.	

ingewikkeld om er nog kredieten (hypotheek) op te verstrekken. Ook het gegeven dat bij bestemmingswijziging het voordeel aan de overheid zou toevallen wordt ernstig overschat. Ik weet dat de tuinders (bedrijven op basis van erfpacht) die eind jaren 80 in Amsterdam, Sloten, moesten wijken voor woningbouw, zijn uitgekocht op basis van volledige schadeloosstelling, als ware het volle eigendomsbedrijven. Zelfs de situatie dat de contracten op hun einde liepen kon door de overheid niet als “maatschappelijk voordeel” worden binnengehaald. Regelmatig verschijnen er in de pers ach- en wee- verhalen als gevolg van toepassingen van erfpacht. Een opruiming van erfpacht in de grote steden is daarom positief. Dat in Amsterdam het begrip eeuwigdurende erfpacht met een canon van 0 euro gehandhaafd blijft, komt dicht bij afschaffing. Het moet dan maar gezien worden als een rudiment uit een vervlogen tijdperk. Het nu uitgebrachtte advies is daarom een stap in de goede richting Haarlem 20 juni 2015 5.1.2e 5.1.2e	

De heer 5.1.2e wijst er terecht op dat de winst bij erfpacht gering is gelet op de geringe contante waarde. bovendien is de opbrengst in principe hoger bij verkoop dan bij uitgifte in erfpacht. Dat de erfpacht in Sloten niet de opstalwaarde vergoed conform de bepalingen, maar als eigenaren werden schadeloos gesteld kwam omdat in het stelsel 1966 die uitbreiding was opgenomen en men het redelijk vond om de erfpachters in de Indische Buurt en de tuinders in Sloten (die al eens waren verplaatst!) uitgebreid schadeloos te stellen. De gemeente verdient wel aan de wijze van financiering van erfpachtgronden. Overigens vind ik alle 3 voorstelen van de commissie weggevertjes aan een beperkte groep ingezetenen. Als men wat anders wel; kies dan wel voor een marktconforme regeling!	
Er wordt gezegd dat de residuele-waardemethode er van uit gaat dat de eigendomswaarde van de grond het verschil (residu) is tussen de marktwaarde van het object (de grond plus de opstal) en de waarde van de opstal (het gebouw). Dit is slechts ten dele juist. De methode rekent de volle eigendoms waarde uit. Echter door de canon en de daaraan gekoppelde nadelen wordt de volle eigendomswaarde uitgehold, daar wordt geen rekening meegehouden.	

Rapport ziet op residuele berekening van de grondwaarde. De WOZ waarde per 1 januari 2014 is uitgangspunt voor de waarde van grond + woning. Daar wordt de vervangingswaarde van de woning van af getrokken, dat is herbouwwaarde minus slijtage door ouderdom en gebruik. De gemeenteraad mag nog een genereuze korting verlenen rond de 40%. De Amsterdamse huiseigenaar heeft naar het inzicht van de commissie te veel betaald voor de woning. Waar vervangingswaarde betaald had moeten worden is vol eigendom betaald.	
Alle waardestijging vanaf 1896 gaat hiermee naar de grond terwijl uw huis na de bouw alleen maar minder waard geworden is.	
We hebben er alle vertouwen is dat de gemeenteraad dit niet zal accepteren, aan de schaamteloze afroming van de woningwaarde zal een einde moeten komen.	

Ingebracht door	Precieze plek vraag (pagina en alinea)
Klankbordpanel E&U	
Klankbordpanel E&U	
Klankbordpanel E&U	
Klankbordpanel E&U	
Klankbordpanel E&U	
Klankbordpanel E&U	
Klankbordpanel E&U	
Klankbordpanel E&U	
Klankbordpanel E&U	
Klankbordpanel E&U	

Klankbordpanel E&U	
Klankbordpanel E&U	
Klankbordpanel E&U	
Klankbordpanel E&U	
Klankbordpanel E&U	
Amsterdam.nl	

Amsterdam.nl	
Amsterdam.nl	
Amsterdam.nl	

Amsterdam.nl	

Amsterdam.nl	

Amsterdam.nl	
Amsterdam.nl	

NVLE	
NVLE	
NVLE	