Vragen en opmerkingen aangepast voorstel erfpacht

Projectie van inkomsten uit het huidige systeem

Canonpercentage gebruikt door deskundigen: De deskundigen maken gebruik van de rekenwijze van de Amsterdam School of Real Estate voor vaststelling van de canon. De rekenkamer heeft in haar onderzoek in 2012 ook geconcludeerd dat deskundigen lagere canonpercentages gebruiken.

- Is in de berekening van de inkomsten van het huidige systeem gerekend met een lager canonpercentage bij herziening door experts? Zo nee, hoe verschuift de lijn wanneer dit wel gebeurt?

Vaststelling grondwaarde door deskundigen: Deskundigen komen in de regel uit op een netto grondquote van 10-15%, dus bij dure huizen geven ze een grote 'korting' t.o.v. de gemeentelijke aanbieding, bij goedkopere huizen geven ze een lagere of geen 'korting'

- Op basis van welke herzieningen is dit gebeurd en in hoeverre zijn deze representatief? (Maw: wat is de buurtstraatquote in deze buurten)
- Wat gebeurt er met de inkomsten als we een netto grondquote van 15% als maximum nemen in de berekening van de toekomstige inkomsten uit het oude systeem?

Nieuw grondprijsbeleid

AB2000 gaat uit van een waardering van grond en opstal in **verhuurde of gebruikte staat** voor *alle* woningen op erfpachtgrond, de WOZ waardering gaat uit van leegwaarde.

- Hoe gaan we hiervoor corrigeren?

We gebruiken een **modelmatige benadering** waarin eerst de herbouwwaardes worden geschat aan de hand van een model en daarna de hieruit voortkomende grondquotes worden gemiddeld in een BSQ. Dit zorgt er per definitie voor dat een significant deel van de erfpachters een te lage schatting van hun herbouwwaarde krijgt.

- Kunnen we een marge aannemen om te compenseren voor de modelmatige benadering? Waarom wel/niet?
- Kunnen we voorzien in een bezwaarmogelijkheid tegen de vaststelling van de opstalwaarde, zoals deze ook bestaat bij bijvoorbeeld van de WOZ waarde?

Resultaten van de beoogde wijzigingen

- Wat is met de nieuwe berekening de gemiddelde prijsstijging a.g.v. de nieuwe methodiek? (was 73%) t.o.v. deskundigenpraktijk en t.o.v. gemeentelijke aanbieding?
- Wat is de verandering ten opzichte van de verschillende clusters zoals gedefinieerd door Rebel?

Checks & Balances

Voor overstappers geldt geen mogelijkheid om een beroep te doen op een deskundigenoordeel. Ook andere 'beroepsmogelijkheden' ontbreken voor overstappers. Wij denken dat het goed zou zijn als deze wel worden ingebouwd.