Verslag 7 maart commissie Frijns

Vaststelling agenda, akkoord

[redacted] (CT) moet om 16:15 weg

Commissie buigt zich over de vraag van de gemeente over een oordeel over de grondwaarde bij canonherziening / bestaand erfpacht. Het is de bedoeling tot een zelfdragend advies te komen waarin het probleem en het advies van de commissie ervoor wordt gegeven.

[redacted]): Residueel is bij uitgifte helder. Bij bebouwde grond is het lastig omdat de grond niet separaat verhandeld wordt. Dat maakt het lastig. Als je de dan waarde bij uitgifte bewerkt met de ontwikkeling van de vastgoedprijzen is dat (wellicht) redelijker.

[redacted]): Residueel vinden we alle drie prima. Verschil inzicht commissie over steeds residueel of initiële waarde oprenten

[redacted] begrijpt niet de discussie over oprenten. Hij ziet geen andere methode dan residueel. Dat is David Ricardo uit 1817.

[redacted] Niet per perceel terug te rekenen. Lijkt me de weg naar grote ellende. Maar kijk naar postcode (4 cijfers) of misschien iets verfijdere buurten.

[redacted] Binnen gebied kunnen er grote verschillen zitten. Dan kan je bij uitgifte specifiek zijn. Dan moeten de verschillen eruit komen.

[redacted] Oude rechten zijn dan een probleem.

[redacted] Recht op conversie door deskundigen. Daar kom je nooit vanaf. Als je te duur bent stapt niemand over als je te laag prijst dan ben je ook niet goed bezig

[redacted] Probleem van overstappen is niet de vraag. Het gaat om de vraag hoe we de grondwaarde moeten bepalen van bestaande erfpachtrechten.

[redacted] De praktijk is wel deskundigen. Dus daar is de waarde aan gerelateerd

[redacted] Het is alleen de vraag of dat de juiste waarde is. Dat is de vraag van de gemeente aan de commissie.

[redacted] Volg de redenering niet helemaal. Volgens mij waren we het eens over het een vaststelling van prijs per meter voor een gebied.

[redacted] Vragen over model 3. Grote verschillen in een postcode gebied (gebied tussen Vondelpark en Overtoom is één postcodegebied maar kent grote verschillen, wonen aan de Overtoom of aan het Vondelpark). Als het hele nieuwe systeem is ingevoerd dan zijn de prijzen in de markt voornamelijk opstal en dan is het moeilijk prijzen voor grond *en opstal* te herleiden.

[redacted] Stad en Land onderzoek gebruikt eigen grond. In alle omstandigheden zit een groot van de grondwaarde. De gemeente belast maar de helft weg. Dan kunnen we uitrekenen. Gebieden kunnen kleiner.

[redacted] je rekent dan vanuit het grondwaarde deel X dat bij de transactieprijs hoort de grondwaarde uit dat staat of valt met een de aanname hoeveel deel X is. Is dat politiek nog uit te leggen?

[redacted] In stad en land geen uitspraken over amsterdam behalve over eengezinswoningen op eigen grond. Appartementen zijn buiten beschouwing gelaten.

[redacted] In stad en land ook prijzen voor Amsterdam

[redacted] Waarom niet gewoon de grondwaarde ontwikkeling per buurt gebruiken. Simpel en acceptabel. Gebruik daarvoor de ontwikkeling van de vastgoedwaarde. Wie doet dat dan, gemeente is lastig.

[redacted] Dat is een ander model dan residueel. Bepaalt meer een redelijke waarde voor de gemeente op basis van de waardeontwikkeling.

[redacted] Je begint residueel en vervolgens 'indexeer' je. Je kan het verfijnen per gebied.

[redacted] a) wat zijn de gebieden. b) hoe stel je de grondwaarde vast

[redacted] c) ook nog oordeel over voorstel gemeente

[redacted] Voornaamste bezwaar fraude

[redacted] Hypotheek, belastingdienst, meetrapport (en het is sec niet de vraag aan de commissie een fraudebestendig advies te geven, voor voorkomen fraude hebben we ook al intensief met juristen / profs)

[redacted] Het wordt heel zichtbaar dat elke 3 euro, 7 euro canongrondslag. Dan is de incentive voor de verkoper weg om voor de maximale opbrengst te gaan.

[redacted] Waarom geen WOZ gebruikt?

[redacted] Cirkelredenering

[redacted] Bij de WOZ wordt de waarde van de gemeente er af gehaald. Dat is netjes terug te rekenen.

[redacted] WOZ is fictie eigen grond. Dus met de canon en tijdvak rechten worden transacties gecorriceerd om de WOZ te bepalen en vervolgens wordt met de WOZ weer de canon berekend.

[redacted] Eigenlijk stellen wij de huidige systematiek voor. Frustratie gemeente zit bij grote verschillen met externen. Zolang de gemeente het zelf doet zullen de externen daarbij zitten. Dus moet onafhankelijk. Dat kan via [redacted] met en een externe club of via [redacted] met een indexering, extern vastgesteld.

[redacted] Moet extern / jaarlijks

[redacted] In ieder geval advies geen externen.

[redacted] Dat zag er schokkend willekeurig uit. Dan met en dan zonder BTW.

[redacted] dat kan geen basis zijn om iets belangrijks als erfpacht te bepalen.

[redacted] Pleit wel voor een onafhankelijke derde. Als je kijkt naar grond in verhuurde staat en met alle beperkingen dan zou ik zelf ook met een grotere korting komen dan de gemeente. Dus er is een derde nodig anders ontstaat onrust / discussie.

[redacted] WOZ redenering van de gemeente is onzin. Gebruik van WOZ zorgt voor uniformiteit.

[redacted] Hoe zit dat met de uitlegbaarheid? Je koppelt de WOZ aan andere systemen om te komen tot de grondwaarde.

[redacted] Wat geef je de derden mee als criteria. Wat als je de eisen zoals bv WOZ dan meegeeft en dan veranderd de WOZ. We werken aan een systeem wat honderd jaar mee kan. Niet te strikt meegeven. Het onderhoud zit bij de externe samen met de basisbeginselen. Niet de exacte eisen.

[redacted] Vraag aan gemeente: Hoeveel maatwerk, OGA en fijnere indelingen zijn er? Voorbeeld svp?

[redacted] Bijvoorbeeld Brouwersgracht, maar ook veel van de eengezinswoningen.

[redacted] Hoe fijn kunnen jullie een OGA advies maken.

[redacted] We kijken naar wat er verkocht is en wat er te koop staat en adviseren dan op maat

[redacted] Als de externe iets vaststellen is het vertraagd en krijg je transactiestress rondom moment van nieuwe vaststelling (datum 1 januari, dus jaarlijks transactietress)

[redacted] Kunnen we dan niet richting een meer trendmatige canon. Te grote verschillen zijn niet te verkopen. Gebruik een gedempte waarde. Bijvoorbeeld laatste 5 jaar.

[redacted] Dan hebben we in crisis een probleem met langzaam dalende grondprijzen

[redacted] Ik stel relatief grote gebieden voor om enige demping te realiseren en te grote verschillen te voorkomen. [redacted] had het over hoor en weder hoor tijdens vaststelling door de onafhankelijke derde. Is dat wel handig? En bedoel je dat op individueel niveau of overall.

[redacted] Dat moet volgens de wet. Op overall niveau lijkt me dat wel gewenst. Anders loop je ook het risico rechtsgang. Een soort inspraak organiseren waar zowel de gemeente als de erfpachter kunnen reageren op de concept prijzen.

[redacted] [redacted] stelt ook kengetallen, zoals inflatie, vast zonder hoor en wederhoor en ook deze worden in heel veel privaatrechtelijke contracten gebruikt.

[redacted] Bij het vaststellen van prijzen lijkt dat me lastig. Misschien wel bij het vaststellen van een indexering.

[redacted] [redacted] maakt opzet rapport en juridische bezwaren. [redacted] voorzet waarom WOZ wel kan

[redacted] Vraag aan [redacted] een voorstel te doen over gebiedsindeling

[redacted] Huidige indeling is heel fijnmazig, met honderden gebieden.

[redacted] Meer richting postcodes, de discussie gaat niet over 2% verschil maar 50% en met de fijnmazigheid kom je op heel fijne verschillen.

[redacted] Ik zou willen zeggen dat je moet normeren en moeten zeggen de verschillen in een gebied mogen niet groter zijn dan bv 15%

[redacted] of [redacted] (volgens mij zei [redacted] het): de charme van het model van de gemeente is dat het automatisch werkt en theoretisch heeft het geen invloed op de (hoogte van) de transacties. Mooie gedachte.

[redacted] Kan ook een nadelig effect hebben op aantal transacties en de prijs. Door effect 30/70. De verkopende partij heeft geen incentive om te verkopen omdat het hem toch niet veel oplevert.

[redacted] Kunt u dat uitleggen. Particulieren zullen toch willen verkopen omdat ze een andere woonvraag hebben? Niet om financieel er puur op vooruit te gaan?

[redacted] Geen incentive bij verkoop is toch alleen in de overgang? Daarna gaat het weer als vanouds.

[redacted] Verschil oud nieuw wordt toch vergoed?

[redacted] Alleen bij conversie. Daarna op elk transactiemoment canon aanpassen en geen 50-jarige vooruitbetaling meer.

[redacted] [redacted] kan je aangeven waar ik dit punt kan zien?

[redacted] Stuurt eerste opzet rapport. [redacted] stuurt afspraak as dinsdag en woensdag de 19e door.