consultatiepartner getoetst onderwerp	banken	notarissen	vastgoedadviseurs commercieel	vastgoedadviseurs wonen	klantenpanels erfpacht (intern en extern)	SEBA en NVLE	individuele reacties op internetfora, twitter, amsterdam.nl en via de mail, incl mail dhr. Griffioen.
algemeen oordeel	* Positief * Het advies leidt tot erfpachtlasten die transparant en helder tot stand komen * Ontbreken van rekenvoorbeelden.	* Positief: advies serieus nemen * Goed te volgen advies maar wel advies op hoofdlijnen	* Positief * Zorg over het algemene karakter van het rapport en het gebrek aan uitwerking. * Weinig uitwerking van commercieel vastgoed	* Teleurgesteld	* Kritisch * Ontbrekende rekenvoorbeelden en financiële consequenties missen	* Negatief * Gemeente moet onderhandelen met erfpachters * Handhaven advies gwc -> referendum * Gemeente moet de grenzen respecteren van inmenging overheid in de markt.	* Op twitter meest neutraal, soms wantrouwend en een enkele positieve reactie * Reacties op amsterdam.nl echt inhoudelijk en wisselend positief en kritisch. * Kritisch over ontbreken voorbeeldberekeningen. * Op internetfora en twitter: de kostbare Amsterdamse grond niet voor een habbekrats weggeven. Ook: de sterkste schouders dragen straks niet meer de zwaarste lasten? Aan de andere kant: kritisch over afromen dat blijft.
residuele methode					* Systematiek kan ertoe leiden dat grondwaarde per vierkante meter van gelijke bestemmingen kan verschillen. Ongewenst?	* Ongeschikt * Fictieve invulling van begrip 'grondwaarde' verandert betekenis ervan > strijdig met rechtszekerheid. * Door vaststellen grondwaarden voor alle erfpachtrechten worden grondwaarden met terugwerkende kracht vastegesteld, ook als daar bij erfpachtuitgifte geen sprake van was.	*Amsterdam.nl: De methode rekent de volle eigendomswaarde uit. Door de canon en de daaraan gekoppelde nadelen wordt de volle eigendomswaarde uitgehold, daar moet rekening mee worden gehouden. *Reactie op twitter: erfpacht moet transparanter en daarom is residuele methode juist goed.

WOZ als grondslag		* WOZ is onvoldoende onomstreden.	*Positief, zeker voor woningen valkuil: fictie 'leeg', met name bij kantoren moet dit leiden tot correctie WOZ waarde Naar hun mening zou je de WOZ in de gwc-systematiek generiek moeten toepassen en niet op objectniveau, omdat je anders op te grote onderlinge verschillen op objectniveau uitkomt.	*Lastig: niet alle parameters waarop de waarde wordt gebaseerd zijn actueel. * Data over oppervlakte kloppen vaak niet.	* Wordt verschillend beoordeeld. Van logisch tot: liever ander systeem. * Peildatum 1-1-2014 maakt dat bezwaarmogelijkheid is verlopen, terwijl WOZ nu voor iets anders gebruikt gaat worden dan voorheen. Latere peildatum kan draagvlak vergroten.		* Op Amsterdam.nl: omgevingsvergunningen, bezwaarschriften, satellietfoto's, Funda meewegen. Inpandig kan voor vele tienduizenden euro's aan (structurele) waarde verhogende investeringen worden gedaan buiten het zicht van de WOZ * Via mail: Erfpachtcorrectie en fictie van eigen grond moeten niet reflexmatig overgenomen worden.
bepalen opstalwaarde (stichtingskosten en verouderingsfactor)			*Verouderingsfactor is een onzekere factor en niet uitgewerkt voor commercieel vastgoed. In ieder geval zal deze voor elk vastgoedsegment (kantoor, hotel, bedrijf) anders zijn en zouden de makelaars en taxateurs met hun kennis van de markt in staat moeten zijn deze op te stellen.	* Betrek taxateurs; zij kunnen de veroudering van de opstallen beter meenemen in de waardebepaling, en ook bv. de monumentale status.		*Marktwaarde veel hoger dan de herbouwwaarde. Uitkomsten niet gevalideerd aan transacties in Amsterdam	*Op Amsterdam.nl: de marktwaarde (op basis van WOZ inschatting) is in A'dam hoog en de bouwkosten zijn bij oudere woningen heel laag. M.a.w. de waarde van de grond is superhoog, dus de erfpachtcanon ook. Dit pakt goed uit voor de gemeente en slecht voor de erfpachters. * Via mail: prijsverschil erfpacht woning (waarbij gemeente juridisch eigenaar blijft) en eigen woning kan niet maximaal 5% zijn. * Per mail: hoe bezwaar maken tegen waardebepaling?
canon; percentage, risicopercentage, betalingsregimes	* Canonpercentage aan de hoge kant. M.n. risicopercentage: 1,5%.	* Vraagtekens bij vaste canon, omdat die op lange termijn niet meer strookt met de werkelijkheid.		* Voorgestelde risico-opslag van 1,5% is te hoog.	* Risico-opslag van 1,5% in canonberekening is te hoog.	* Te betalen canon na herziening moet in verhouding staan tot de beperkingen van het erfpacht en de lasten die er bij volle eigendom zouden zijn.	*Amsterdam.nl: alle 3 voorstellen van de commissie weggevertjes aan een beperkte groep ingezetenen. Kies voor een marktconforme regeling!

				* Canonpercentages van Amsterdamse School voor Real Estate beter onderbouwd voor grondwaardeberekening en dan methode die GWC voorstelt. * Keuze tussen vaste en indexcanon is goed uit te leggen keuze.	* Zonder rekenvoorbeelden kan geen goed beeld worden gevormd van canonberekening.		*Oud-hoofd vd afdeling: ik mis het verschil verkoopwaarde van de grond en uitgifteprijs waarop de canon is gebaseerd. Bij incidentele verkoop 25 %. Een erfpachter in Amsterdam is per definitie dus niet slechter uit dan een eigenaar. 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? * Via mail: risico-opslag 1,5% is vreemd; gemeentegrond loopt nauwelijks risico.
overstapprincipe		* Hoe gaat dit in de praktijk financieel worden uitgewerkt?			* Is er bij overstap van voortdurend naar eeuwigdurend sprake van overdrachtsbelasting zoals bij overstap van tijdelijk naar voortdurend ook het geval is?	Gemeentelijk aanbod moet weerspiegeling vormen van marktprijzen voor bestaande erfpachtrechten afgelopen decennia. * De vrijwillige overstap die wordt bepleit kan toch min of meer gedwongen zijn/	
effect op de markt	* Systematiek verandert met advies GWC niet, maar banken onderzoeken voor de zekerheid toch of er t.a.v. financiering van woningen op canonbetalende rechten iets zou kunnen veranderen. Niet alle banken hebben dit al afgerond, maar tot nog toe lijkt het dat voor hypotheekverstrekking de marktwaarde, zijnde de transactiewaarde, wordt gehanteerd, ongeacht hoe deze is opgebouwd.						* Via mail: Uitwerking herziening moet huizenmarkt niet op slot gooien.

korting		* Hoe bepaalt gemeente hoogte van de korting? Let op hoe andere gemeenten dit doen. * Zorg voor een korting die als aantrekkelijk wordt ervaren.	*De keuze om de korting een politieke afweging te maken vinden zij een terechte. Ze voorzien wel dat dit een belangrijk instrument wordt bij de uitwerking en acceptatie van het nieuwe systeem. De vastgoedadviseurs geven aan graag mee te willen denken over de hoogte van de korting, omdat zij goed inzicht hebben in welke beslissingen tot welk mechanisme leiden.	* De keuze voor kortingsfactor bij politiek leggen bevordert niet de transparantie van het systeem.	* Maak overstappen aantrekkelijk door een goede korting.		
transparantie						* Gevolgen van de overstap duidelijk en transparant communiceren naar de markt. * Transparantie van grondwaarden voor woningen werkt marktverstorend.	
effect op AB							* Via mail: Beschrijf goed wat gemeente A'dam bij bestemmingswijziging aan erfpachter betaalt.

uitvoerbaarheid					*Op presentaties dienen schetsen van huizen niet de visuele indruk te wekken dat het huis veel meer is dan de grond. De eerlijke visuele weergave is een tekening van een huis, met daaronder in reële verhouding uitgeklapt de grond. Dus bij 50% grondwaarde: huis is 10 cm hoog op de tekening, en daaronder is de grondlijn 10 cm daaronder duidelijk aangegeven, samen 20 cm hoog. *Investeer in begrijpelijk maken van AB en aanbiedingen.		* Via mail: zorg voor een vangnetregeling of verzekering. * Via mail: hogere lasten zouden leiden tot WOZ-vermindering, waardoor de grondprijs daalt.
participatietraject totstandkoming advies						*Er was geen inspraak in samenstelling en opdracht commissie.	

samenvattend	overnemen/ niet overnemen
* Positief en bruikbaar	
*Overwegend eens, geen voorstellen voor passende alternatieve methode	

*Vraagtekens bij bruikbaarheid WOZ waarde: uitwerking nodig	
* Enkele concrete kanttekeningen en adviezen.	Methode wordt grondig getoetst aan de Amsterdamse situatie. Uitwerking en hele precieze uitleg van de uiteindelijke methode nodig.
*Drie betalingsregimes zijn prima	

* Risico-opslag is hoog.	

*Relevante vraag en bestuurlijk. Er wordt nog weinig over gespeculeerd	*% komt bij overstapregeling

00435

