To: [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
Cc: [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Tue 3/22/2016 8:14:30 AM
Subject: RE: reactie op de site
Received: Tue 3/22/2016 8:14:32 AM

Deze is heel lastig. Ik ga een poging wagen:
De woz is inclusief de waarde van de grond. De woz waarde is gebaseerd op de zogenaamde onbezwaarde waarde, de volle waarde van huis en grond. U heeft een erfpachtrecht gekocht. Dat is inclusief de waarde van de afkoop of, in vergelijking met de waarde van de grond, lage canon tot einde van uw tijdvak. U heeft de grond niet gekocht maar blijft er voortdurend voor betalen. Als uw canon laag is of is afgekocht wordt ziet u de meerwaarde daarvan terug in uw aankoopprijs. Maar daarmee betaalt u nog niet voor het volgende tijdvak. De canon voor het volgende tijdvak is een jaar voor einde van het tijdvak bekend.
@[redacted] en @[redacted], commentaar welkom. Ik realiseer me dat het nog steeds een beetje ingewikkeld is uitgelegd. Maar de link met huur leggen, ik weet niet of dat zo handig is.
Met vriendelijke groet,
[redacted]
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22 maart 2016 08:35
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: reactie op de site

Hoi [redacted]!

Zie jij kans om de gearceerde vraag hieronder te beantwoorden? Het stukje tekst is vorige week op onze site geplaatst en inmiddels staat er nog een reactie bij, dus wellicht goed om in ieder geval het misverstand uit de weg te ruimen...
Veel dank vast,
Groetje,
[redacted]

Je hebt een huis gekocht met destijds een WOZ waarde van € 375.000 en hebt daarvoor – stel - € 375.000 betaald. Nu komt de gemeente en die stelt dat 1. de WOZ waarde de waarde is inclusief de grond en 2. je het gebruik van die grond (eeuwigdurende erfpacht) kunt afkopen.
Om opstal en grondwaarde te kunnen splitsen wordt de opstal getaxeerd op de bouwkosten en wordt het restant als grondwaarde benoemt. Voor jouw huis geldt: de herbouwwaarde is € 190.000 en de grond is € 185.000. De gemeente biedt je de gelegenheid om de grondwaarde eeuwigdurende erfpacht af te kopen tegen € 185.000 minus 1%. Voor de overgangsregeling komen er kortingen maar daar kan de gemeente nog niks over zeggen dus dat laten we nu buiten beschouwing.
Dus dan heb je voor je huis € 375.000 + 183.500 = € 558.500 betaald. Bij een WOZ waarde dus van € 375.000.
Dat is gek! De WOZ was toch inclusief de grond? Ben ik dan helemaal knettergek geweest dat ik een huis heb gekocht tegen de WOZ waarde? Had ik dat huis dan moeten kopen voor € 375.000 – 185.000 = 190.000? Maar er waren 10 anderen die de WOZ wilden betalen.
En waarom heb ik dan OZB betaald over de WOZ terwijl die WOZ helemaal niet de waarde vertegenwoordigde die in mijn bezit was? En waarom is voor de berekening van mijn eigen woningforfait (in box 1) dan niet de WOZ minus de grondwaarde als grondslag genomen?
Kortom:
1. Het is volstrekt duidelijk dat iedereen, niet alleen kopers en verkopers, maar ook de gemeentelijke en rijksoverheid tot voor kort een heel ander idee hebben gehad van wat de waarde was die aan het erfpacht moest worden toegekend.
2. De WOZ waarde is niet de waarde inclusief de grond. De WOZ waarde is de waarde van een woning op erfpachtgrond. De waarde van de erfpachtgrond is het verschil in WOZ van woningen op eigen grond en woningen met erfpacht.
3. Als de gemeente haar visie op gronduitgifte verandert dan kan zij voor nieuwbouw dat nieuwe beleid invoeren. De discussie met eigenaren van bestaande woningen is een geheel andere.

Vriendelijke groet,
[redacted]
Vernieuwing Erfpachtstelsel
Gemeente Amsterdam

M: 5.1.2e 5.1.2e
E: 5.1.2e @amsterdam.nl
Grond en Ontwikkeling
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

Vernieuwing Erfpachtstelsel

Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in om alle 110.000 erfpachters zekerheid te geven over hun erfpachtkosten.
U kunt de verandering hier volgen en u abonneren op de nieuwsbrief.
Meedenken kan in ons klantenpanel.