To: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e , 5.1.2e
Sent: Tue 3/14/2017 1:31:31 PM
Subject: RE: rotterdamse ervaringen
Received: Tue 3/14/2017 1:31:32 PM

Op basis van presentatie was looptijd project van 2003 tot (minstens) 2008

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 14 maart 2017 10:53
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: rotterdamse ervaringen

5.1.2e ,

Jij zou nog even kijken naar rotterdamse aanvullingen. Zou je die in de onderstaande tekst kunnen aanvullen wellicht?

Ad 5. De grondwaarde van 2014 (vermeerderd met inflatie) voor altijd het vertrekpunt voor over-stappen zou moeten zijn

Je kunt er voor kiezen om de erfpachtgrondwaarde in 2017 als onderdeel van de Overstapregeling vast te stellen en deze erfpachtgrondwaarde vervolgens altijd de basis van overstap te laten zijn.
De erfpacht-grondwaarde wordt dan wel jaarlijks met de werkelijke inflatie verhoogd, zoals dat ook het geval is bij de canonbetaling.
Deze optie is in de inspraak ook wel vaker genoemd.
De effecten van deze maatregel zijn nog niet uitgewerkt. Op zich zelf leidt deze maatregel er toe dat de inkomsten van de gemeente nooit hoger zullen worden dan de situatie waarin alle erfpachters in 2017 overstappen met canonbetaling.
Overwegingen die van belang zijn:

a. Erfpachters ervaren geen enkele druk om over te stappen, de bestuurlijke onzekerheid van de toekomst van de Overstapregeling zal waarschijnlijk niet tastbaar zijn.
b. WOZ-ontwikkeling na 2014 zal behalve de verhoging met inflatie geen enkel effect hebben op de Overstapgrondwaardes na 2018;
c. De grondwaardes hebben geen relatie meer met de marktontwikkeling en zijn daardoor dan ook niet meer marktconform. In de toekomst kan dat tot gevoelsmatig gekke grondwaardes leiden. De jaarlijks vast te stellen BSQ's en erfpachtgrondwaardes (ten behoeve van wijzigingen bestaande rechten) zullen sterk gaan afwijken en tot onmogelijk uit te leggen verschillen leiden.
d. Mogelijk maken erfpachters massaal bezwaar tegen de WOZ-2017, om in 2018 te claimen, dat ze willen overstappen op die (door het bezwaar) lagere WOZ-waarde dan de WOZ-2014
e. Bij een eventuele recessie/waardedaling kan de WOZ-waarde 2014 (voor delen van de stad) tot te hoge grondwaarden leiden; er zal dan druk komen om van die lagere grondwaarde gebruik te kunnen maken.

In Rotterdam is ook gekozen voor het bevriezen van de erfpachtgrondwaardes. De ervaringen hiermee zijn TEKST 5.1.2e
In Rotterdam is bij de start van de conversie van erfpacht naar eigendom gekozen voor het bevriezen van de erfpachtgrondwaardes voor de duur van het project. Daarna is uitgangspunt voor de grondwaardebepaling een taxatie per te converteren erfpachtrecht naar de peildatum van de aanvraag tot conversie..

Het advies is om de grondwaarde van 2014 niet vast te leggen als "eeuwige" basis voor de erfpachtgrondwaarde die wordt gehanteerd bij overstappen omdat de verschillen in de toekomst niet goed uitlegbaar zijn.

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e