Verslag Klantenpanel 24 januari 2017 17.00 – 18.30 uur.

Tijdens de inspraakperiode over de Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht (9 januari t/m 19 februari 2017) kregen leden van het klantenpanel de gelegenheid vragen in te sturen die beantwoord zouden worden tijdens de bijeenkomst op 24 januari, door wethouder Van der Burg en enkele ambtenaren.

Na een kort welkomstwoord van (10)(2e) (10)(2e) neemt wethouder Eric van der Burg het woord over. Veel van de aanwezigen zijn ook de avond daarvoor (maandag 23 januari) aanwezig geweest bij een bijeenkomst in Pakhuis de Zwijger waarbij de wethouder één van de sprekers was en er vragen aan hem gesteld konden worden. De leden van het klantenpanel geven aan graag door te willen gaan op de onderwerpen die besproken zijn en er worden verschillende kritische vragen gesteld. Onderstaand een overzicht van de belangrijkste vragen, met daarbij de antwoorden.

Waardoor is het verschil tussen woningen in verschillende buurten zo groot?
De herbouwkosten van vergelijkbare woningen zijn op verschillende plekken even duur. De marktwaarde van appartementen is zeer verschillend per stadsdeel. Hieruit kan worden afgeleid dat het verschil in waarde verbonden is aan de locatie, en daarmee aan de grondwaarde.

Wat is de reden dat twee woningen naast elkaar, waarbij de één op erfpacht staat en de ander op eigen grond, een vergelijkbare WOZ-waarde hebben?
De WOZ-waarde wordt vastgesteld met de fictie van eigen grond. Hierdoor krijgen vergelijkbare woningen een vergelijkbare WOZ-waarde. Je zou verwachten dat de marktwaarde vervolgens verschilt per woning, dit is op dit moment echter nauwelijks in de marktwaarde terug te zien.

Waarom moet ik bovenop de grondwaarde de canon uit het huidige tijdvak betalen?
Deze veronderstelling klopt niet helemaal. Bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht, en als gekozen wordt voor afkoop, worden de toekomstige canonbetalingen netto contant gemaakt naar nu. Netto contant maken betekent dat alle toekomstige canonbetalingen in één bedrag naar vandaag berekend worden, rekening houdend met rente en inflatie. Dat geldt dus voor de huidige canon die betaald wordt tot het einde van het oorspronkelijke tijdvak en de canon voor eeuwigdurende erfpacht daarna.

Was het de bedoeling van het College dat veel mensen zouden afkopen?
De wethouder vertelt te verwachten dat weinig mensen af zullen kopen, maar wel gebruik zullen maken van de overstap. Hiermee zetten zij de WOZ-waarde van 1 januari 2014 vast voor het berekenen van de canon na afloop van hun huidige tijdvak.

Naast vragen hebben de klantenpanelleden ook een aantal opmerkingen en suggesties. Een van de leden zegt dat zij zich niet gehoord voelt als klantenpanellid, en wil niet dat er gecommuniceerd wordt dat het klantenpanel het eens is met de plannen. De wethouder verzekert dat dit ook niet gecommuniceerd is, of zal worden. Ook wordt een voorstel gedaan: maak het mogelijk voor mensen die nu canon betalen om alleen het eeuwigdurende deel van de canon af te kopen. Dan kunnen zij nu dat deel afkopen en tot het einde van het oorspronkelijke tijdvak de canon blijven betalen. Nieuwe kopers hebben nu wel de rekentool. Dus zij zullen dat meenemen in hun afweging voor het kopen van een woning op erfpacht.
Een ander klantenpanellid doet de suggestie om de WOZ-waarde van 1 januari 2014 voor een langere periode te gebruiken, eventueel met een indexatie op deze waarde.

De leden van het klantenpanel wilden graag hun bovenstaande vragen kunnen stellen aan wethouder Van der Burg. Hierdoor kon nog weinig aandacht besteed worden aan de vragen die vooraf per mail toegestuurd zijn door de leden. (10)(2e) (10)(2e) spreekt met de leden van het klantenpanel af dat de antwoorden op deze vragen aan het klantenpanel toegestuurd worden aan het begin van volgende week.