Gemeente Amsterdam

Gespreksverslag

Aan	Deelnemers expertsessie – Makelaars - commercieel (vernieuwing erfpachtstelsel Amsterdam)
Van	5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e
Datum	20 september 2016
Pagina	1 van 2
Genodigden	5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp	Gespreksverslag expertsessie Vastgoedprofesionals – Makelaars commercieel

1. Opening
   5.1.2e 5.1.2e geeft korte toelichting over de Overstapregeling en de drie prototypes. Voor de zomer hebben de wethouders prototype I gezien. Dit is een aangeklede inhoudsopgave met bouwstenen. Prototype II is naar de experts gestuurd. Prototype is al met de wethouders besproken. We zijn nu bezig met prototype III en dit is het eindconcept. Bij prototype III gaat het bestuurlijk team aangeven met welke punten zij naar het college gaan en wordt de Overstapregeling vrijgegeven voor inspraak. Dat betekent dat prototype II (nu) het moment is om nog dingen te wijzigen. Naast prototype II hebben de experts ook een oplegnotitie ontvangen.

2. Het artikel de Overstapregeling naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 prototype II is artikelsgewijs doorgenomen.
   - Artikel 5 is niet duidelijk.
   - Artikel 6: is een mooie oplossing gevonden.
   - Hoe zit het met artikel 6 voor lidmaatschapsrechten?
   - Artikel 8: terecht, schoonover is belangrijk
   - Artikel 10 is niet helder.

3. De makelaars gaven verder nog mee:
   - De overstappremie is en sigaar uit eigen doos. De gemeente vindt eeuwigdurende erfpacht meer waard dan voortdurende erfpacht, de vraag is of het voor iedereen meer waard is.
   - Bij 7% canonpercentage in het voortdurende stelsel beslissen erfpachters heel anders dan bij de huidige 0,81%.
   - Is er al een bandbreedte voor de korting? Rond de 25% zijn erfpachters in het huidige stelsel wel gewend.
   - Is er al een verschil tussen een tender uitgifte voortdurend en eeuwigdurend te zien?

- Verwachten dat er weinig mensen zullen overstappen met het canonpercentage voor het voortdurende stelsel van 0,81%
- De makelaars denken dat het moment van overstap met een WOZ-beschikking van 1-1-2014 en het canonpercentage van 2,39% wel een heel voordelig moment is om over te stappen.
- Afkopen gaan erfpachters sowieso niet. Het canonpercentage is veel te laag.
- De drie methoden zien er wel heel ingewikkeld uit.
- Ervaring makelaar: bij nog 20-25 jaar voor einde tijdvak hebben beleggingsverkopen al vragen over de canon bij einde tijdvak. Het zou een goed idee zijn om een ruime mogelijkheid te geven om over te stappen. Het aantal aanvragen zal erg meevallen. Alleen bij verkoop is het weten van de canon erg belangrijk.
- Eventueel kosten rekenen als de aanbieding niet geaccepteerd wordt.
- Op het moment dat er een koopovereenkomst is. Kunnen de erfpachters een aanvraag doen. Hiermee haal je een groot probleem uit de huidige markt.
- Dat het Havengebied niet overgaat op eeuwigdurende erfpacht gaat dat niet tot onenigheid leiden?
- Wat gebeurt er met tijdelijke rechten? Kunnen die niet overstappen?
- Is bij wonen vierkante meters uit de WOZ-beschikking verstandig? Meetrapport is ook gedoe. (na de uitleg over het uitbreiden en bestemmingswijziging naar hotel vinden de makelaars het een goede oplossing.)
- AB1994 verlengd afkopen komt niet terug in prototype II.
- Mag je ook een voortdurend tijdvak na het einde van je huidige tijdvak?
- Is de overstappremie tijdelijk? Als de premie 5 jaar blijft denkt iedereen dat deze blijft.
- Goed idee ieder jaar de korting opnieuw vaststellen.
- Het kan ook een overstapboete zijn.
- Er wordt uitgegaan van de cijfers van Rebel. Als zij X-aantal overstappers zegt wordt aan de hand daarvan de korting bepaald. Dit is een aanname en misschien komen er wel veel meer overstappers dan van te voren bedacht. Dan wordt de korting het jaar erna ineens veel lager of een boete door de vele overstappers van het jaar daarvoor.
- Als er verkiezingen komen kan de hoogte van de korting ook ineens heel anders zijn.
- Waarom korting niet afhankelijk van de lengte van het tijdvak?
- Bestemmingswijziging is ook een natuurlijk moment van overstap.
- Zit er nog een politieke crisis aan de overstapregeling?
- Prototype II ziet er goed uit. Het idee zoals het er nu ligt is prima.

4. *Stel dat 10.000 erfpachters volgend jaar, als de Overstapregeling bestuurlijk vastgesteld is, willen overstappen. Zou uw beroepsgroep daar klaar voor zijn? Wat zijn de randvoorwaarden die hiervoor nodig zijn?*
    - Niet concreet beantwoord. Zie sub 3.