Gemeente Amsterdam

Gespreksverslag

Aan	Deelnemers expertsessie – Vastgoedprofesionals – Commercieel (vernieuwing erfpachtstelsel Amsterdam)
Van	(10)(2e) (10)(2e)
Datum	30 juni 2015
Kenmerk	2015
Pagina	1 van 2
Vergadering	30 juni 2015
Aanwezig	Voormalige Stadstimmertuin 4, Stadstimmertuin zaal 1.c - Schaftlokaal (10)(2e) (JLL), (10)(2e) (JLL), (10)(2e) (DTZ Zadelhoff), (10)(2e) (10)(2c) (CBRE), (10)(2e) (Deltastate), (10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e) (10)(2e) (Gemeente Amsterdam)
Onderwerp	Gespreksverslag vierde expertsessie Vastgoedprofesionals – Commercieel

1. Opening
   (10)(2e) (10)(2e) is nieuw bij dit overleg en stelt zichzelf voor. Zij is tot 1 juli werkzaam bij Erfpacht & Uitgifte als grondprijsberekenaar en vanaf 1 juli bij de afdeling Regie & Advies als grondprijsadviseur.

2. Advies grondwaardecommissie
   Aan de hand van een hand-out licht (10)(2e) het proces toe vanaf het verschijnen van het advies van de grondwaardecommissie (gwc) op 18 juni. Ook geeft zij kort de kern van het advies weer. De hand-out is als bijlage bij dit verslag gevoegd. Vervolgens wordt aan de aanwezigen gevraagd wat hun algemene indruk van het advies is. De makelaars geven aan over het algemeen tevreden te zijn met het rapport: het is helder en er worden duidelijke keuzes aangegeven. Zij spreken wel hun zorg uit over het algemene karakter van het rapport en het gebrek aan uitwerking. De keuze om de WOZ als uitgangspunt te nemen, vinden zij goed en zeker voor woningen is deze waarde inmiddels goed bruikbaar. De opstalwaarde vinden zij lastiger te bepalen en de grootste onzekerheid zit wat hen betreft bij de verouderingsfactor. Over commercieel vastgoed wordt weinig gezegd in het advies en dat maakt de uitwerking van de systematiek voor dit segment heel lastig. Ze begrijpen wel dat de commissie geen verouderingsfactor heeft uitgewerkt in het advies, omdat hiervoor de data nou eenmaal ontbreken, dus dat zal op een andere wijze bepaald moeten worden. 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. Bij de hoogte van het canonpercentage zijn twijfels, met name over de hoogte van de risico-opslag.

Na een algemene ronde met opmerkingen is een aantal specifieke onderwerpen besproken. Hieronder wordt per onderwerp weergegeven wat hierbij is aangegeven:

- WOZ: de WOZ gaat uit van de fictie leeg. Dit is met name bij kantoren een valkuil, want een leeg kantoor is nou eenmaal vanwege de te ruime markt heel weinig waard. Hierdoor kennen ook goede kantoren een lage WOZ ten opzichte van de marktwaarde en zou de gwc-systematiek daardoor op een te lage grondwaarde uitkomen. Je zou de WOZwaarde dus moeten corrigeren, daar waar de WOZ-fictie verkeerd uitpakt.
  De WOZ moet je generiek toepassen en niet op objectniveau, omdat je anders op te grote onderlinge verschillen op objectniveau uitkomt.
- Canonpercentage: De makelaars hebben geen duidelijke voorkeur voor een of twee canonregimes. Het is mogelijk twee canonregimes te hanteren, als je dit als gemeente goed uitlegt. Zij verwachten overigens dat de prijsverschillen in de markt nihil zullen zijn tussen objecten met verschillende canonregimes. Het hanteren van een canonregime kan ook, waarbij de voorkeur uitgaat naar de indexcanon omdat deze beter aansluit op de werkelijkheid. Zeker op termijn. Een vaste canon zal weginfleren, maar ter zijner tijd zo goedkoop worden om af te kopen, dat dat wellicht op termijn door iedereen gedaan zal worden.
- Verouderingsfactor: dit is een belangrijke component in de gwc-formule, die voor commercieel vastgoed lastig te bepalen is. Aan tafel wordt gefilosofeerd hoe deze opgesteld zou kunnen worden, waarbij men zich afvraagt of het mogelijk is deze generiek op te stellen of dat hiervoor maatwerk nodig is. 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. Wel kwam hierbij de vraag op tafel of de formule dan nog wel te handhaven is als je eerst een correctie op de WOZ waarde moet toepassen (omdat deze door WOZ fictie leeg niet overeenkomt met de daadwerkelijke marktwaarde) en vervolgens een correctie op de bouwkosten door de verouderingsfactor. Is dan de oude systematiek van marktwaarde minus stichtingskosten niet een betere? De makelaars geven aan dat zij graag meedenken over de mogelijkheid van een generieke verouderingsfactor per vastgoedsegment. Daarvoor is het handig om te weten hoeveel objecten er überhaupt zijn per segment om te bekijken voor welk segment je generiek iets zou moeten bepalen en welk segment je op basis van maatwerk zou moeten doen.
- Korting: de makelaars willen graag meedenken over de hoogte van de korting, omdat zij goed inzicht hebben in welke beslissingen tot welk mechanisme leiden.
- Speculatie: wellicht ontstaan hiervoor mogelijkheden als je de grond voor een relatief laag bedrag kunt afkopen omdat er door een te lage WOZwaarde een te lage grondwaarde wordt afgegeven. Na afkoop kun je het pand vervolgens voor de veel hogere marktwaarde verkopen.

3. Afsluiting

(10)(2e) dankt iedereen voor zijn/haar aanwezigheid en inbreng. De volgende sessie zal begin augustus ingepland worden om gezamenlijk te bezien of het mogelijk is een verouderingsfactor voor commercieel vastgoed op te stellen.