Gemeente Amsterdam

Gespreksverslag

Aan	Deelnemers expertsessie – Vastgoedprofesionals – Commercieel (vernieuwing erfpachtstelsel Amsterdam)
Van	5.1.2e 5.1.2e
Datum	24 maart 2015
Kenmerk	2015-3024
Pagina	1 van 2
Vergadering	24 maart 2015 Voormalige Stadstimmertuin 4, Stadstimmertuin zaal 1.c - Schaftlokaal
Aanwezig	5.1.2e (JLL), 5.1.2e (JLL), 5.1.2e (DTZ Zadelhoff), 5.1.2e 5.1.2e (CBRE), 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e (Gemeente Amsterdam)
Afwezig	5.1.2e (Deltastate)
Onderwerp	Gespreksverslag derde expertsessie Vastgoedprofesionals – Commercieel

1. Opening
   5.1.2e 5.1.2e geeft aan dat hij een andere functie binnen Grond & Ontwikkeling heeft gekregen en dat 5.1.2e 5.1.2e zijn rol bij het project Vernieuwing erfpacht overneemt. Zij wordt projectleider Financiële Effecten en Overstapregeling.

2. Stand van zaken Vernieuwing Erfpachtstelsel
   - Op 4 maart stond het Startdocument Vernieuwing Erfpacht geagendeerd in de Raadscommissie, maar is aangehouden met het verzoek de risicoanalyse openbaar te maken. Dit is gebeurd en nu staat het startdocument met openbare risico-analyse opnieuw geagendeerd in de raadscommissie van 25 maart. 5.1.2e zegt toe de risico-analyse aan de leden van de expertsessie te zenden. De risico-analyse is nu ook te vinden op de website van de vernieuwing van het erfpachtstelsel.
   - Op de vraag wat de leden van de samenstelling van de Grondwaardecommissie vinden geven zij aan dat het een hoog wetenschappelijk gehalte heeft, waarschijnlijk een frisse blik oplevert, maar de omvang (van drie) gering te vinden. 5.1.2e legt uit dat de commissie diverse gesprekken voert en enkele deskundigen heeft betrokken voor de uitwerking van deelvragen. Tevens geeft 5.1.2e aan dat de commissie haar advies op 24 juni oplevert.

3. Tegengaan van speculatie

5.1.2e geeft aan dat het tegengaan van speculatie een belangrijk item is vanuit zowel het college als de gemeenteraad. De gemeente is recent gestart met het opstellen van een voorstel om speculatie tegen te gaan, maar dit voorstel bevindt zich nog in een prematuur stadium. Aan de vastgoedprofessionals wordt gevraagd wat zij de gemeente als input voor deze notitie mee willen geven. Uit de daaropvolgende discussie wordt het volgende door de vastgoedprofessionals meegegeven:

- Bij verkoop van een vastgoedobject wordt wel eens een antispeculatiebeding. opgenomen, maar dit blijkt in de praktijk vaak lastig uitvoerbaar, zeker als in de tussentijd door de nieuwe eigenaar waarde is toegevoegd bijvoorbeeld door middel van het realiseren van extra vierkante meters.
- In het huidige erfpachtstelsel zijn de meeste vormen van speculatie al afgedekt. Wel kun je in het huidige systeem speculeren op de keuze van het betalingsregime: canon betalen of afkopen.
- Bij bestaande bouw (lopende erfpachtrechten) kun je geen antispeculatiemaatregelen treffen. Bij waardebepaling gaat het om een momentopname en speculatie daarna is "all-in-the-game".
- Bij nieuwe uitgiften zou je wel meer mogelijkheden kunnen invoeren om speculatie tegen te gaan, bijvoorbeeld door (een deel van) de grondwaarde af te romen als het vastgoedobject vlak voor of binnen enkele jaren (bijvoorbeeld vijf jaar) na uitgifte voor veel meer waarde wordt doorverkocht.

4. Afsluiting

5.1.2e dankt iedereen voor zijn/haar aanwezigheid en inbreng. De volgende sessie zal kort na het uitkomen van het advies van de grondwaardecommissie gepland worden, zodat dit advies besproken kan worden.