Briefing eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw tijdens bijeenkomst VBO-makelaars

2 juni2016

Wat waar en wanneer
Donderdag 2 juni
Inloop 13.30, start 14.00

Grand Cafe (10)(2e)
Middenweg(10)(2e)
1097 BT Amsterdam
(10)(2e)

Context

- VBO Makelaar is een brancheorganisatie voor makelaars en taxateurs in onroerend goed. Circa 1000 leden, qua grootte de tweede brancheorganisatie van Nederland.
- VBO Makelaar heeft naast een vakgroep Wonen een aparte sectie Bedrijfsmatig Vastgoed en een sectie Agrarisch Vastgoed. Behartigt de belangen van leden richting politiek en overheid. Zo stond VBO Makelaar aan de basis van de drie-dagen-bedenktijd regeling.
- Er zijn 85 leden in Amsterdam e.o.
  Daarvan hadden zich op 26 mei 57 aangemeld voor deze bijeenkomst.
- Van de site: "Directe aanleiding voor de oprichting van VBO Makelaar was het in 1985 gepubliceerde SER-rapport 'Advies bemiddeling onroerend goed' waarin wordt gepleit de bemiddeling van onroerend goed exclusief voor te behouden aan de beëdigd makelaar. VBO Makelaar was van mening dat kwaliteit en integriteit niet gewaarborgd konden worden door een eenmalige beëdiging. De beëdiging beschermde de titel van makelaar, maar bood geen garantie voor de kwaliteit van de geleverde werkzaamheden. Bovendien was de beëdiging een momentopname en belemmerde het de voor consumenten zo belangrijke marktwerking."

Faciliteiten

- Account manager (10)(2e) en beleidsmedewerker (10)(2e) van VBO zijn circa een uurtje eerder aanwezig om ons in e.e.a. te begeleiden.
- Laptop, beamer, scherm en twee microfoons zijn aanwezig.

Taakverdeling
Presentatie en gesprek: (10)(2e).
Standby voor beantwoorden vragen: (10)(2e) en (10)(2e).
(10)(2e) bedient 2e microfoon, de zaal microfoon. Ik zet ook presentatie en flyers klaar.

Programma
(Ik ben er om 13.00, DvW)

Tijd	Wat	Wie
13:30 uur – 14:00 uur	Inloop	
14.00	opening	(10)(2e) (10)(2e)
14:10 uur – 14.40 uur	Presentatie eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw.	(10)(2e)

(ca.) 14.40-15.15	Gelegenheid tot vragen stellen/ discussie	
15:15 uur – 16:00 uur	Stellingen poneren, gesprek	
16.00	Afsluiting	(10)(2e) (10)(2e)
16:05 uur – 17:00 uur	Afsluiting met een hapje en drankje	

NB: Ik heb gemeld dat we mogelijk half uur eerder eerder klaar zijn; afhankelijk van de hoeveelheid vragen die worden gesteld..

Welke vragen leven er?

Onderdeel van de presentatie over eeuwigdurend	Overige vragen
• Per wanneer gaat welk onderdeel in? • Hoe wordt omgegaan met bestaande overeenkomsten? • Op welke wijze wordt de canon of afkoopsom tot stand gebracht? • Op welke verhoging van de canon c.q. afkoopsom moet worden gerekend, voorbeelden? • Is al bekend wanneer bestaande erfpachters gebruik kunnen maken van eeuwigdurende afkoop? • Kunnen lopende contracten ook gebruik maken van de nieuwe regeling? • Is er al iets bekend over de hoogte van de kosten, bijvoorbeeld hoe verhoudt eeuwigdurende afkoop zich ten opzichte van 50-jarige afkoop?	• Hoe schat de gemeente Amsterdam de waardeverandering in door de mutatie? • Wat is de motivatie om het erfpachtsysteem in leven te houden en niet af te schaffen? • Waarom is gekozen voor eeuwigdurende afkoop en geen kopen van de grond? • Blijft afkoop van 50 jaar ook mogelijk? • Hoe zit het met terreinen? (deze vraag is niet heel duidelijk) • Wat als een erfpachter het niet eens is met de bedragen, is er dan bezwaar mogelijk? • Als bezwaar mogelijk is, is er dan nog verschil tussen een contract einde looptijd en vroegtijdige aanpassing? • En bij wijziging van de bestemming? Van woonruimte naar bedrijfsruimte of andersom? • Is er nagedacht over de gevolgen voor erfpachters op particulier uitgegeven grond? • Wat als een erfpachter gaat uitbouwen/opbouwen of bijvoorbeeld nieuwbouwen na brand. Krijgt men dan een nieuw/aangepast contact? • En bij meerdere splitsing in meerdere appartementsrechten van een eeuwigdurend afgekocht pand? • Is er gesproken met banken en de fiscus, zijn de kosten van eeuwigdurende afkoop te financieren en is de rente aftrekbaar?