Gemeente Amsterdam

Gespreksverslag

Aan Deelnemers expertsessie – Makerlaars-wonen (vernieuwing erfpachtstelsel Amsterdam)

Van 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e

Datum 19 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 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Onderwerp Gespreksverslag expertsessie Vastgoedprofesionals – Wonen

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. Hieruit kwam vooral een aantal missende leestekens naar voren en dat artikel 5 lastig leesbaar is.

3. De makelaars gaven verder nog mee:

   - De makelaars vinden het onderwerp erfpacht in de media en op internet (Twitter) een stuk stiller dan een tijd gelden
   - Zij merken dat beslissingen voor afkoop of wijzigingen worden uitgesteld, omdat het nieuwe stelsel eraan komt.
   - Erfpachters gaan kiezen voor een aanbieding voortdurende erfpacht. Als het percentage voor een voortdurend erfpachtrecht 0,81% is en voor een eeuwigdurend erfpachtrecht 2,39% dan kiezen erfpachters voor het goedkoopste aanbod. 50 jaar is al heel ver weg. Laat staan eeuwigdurend. De hoogte van de korting zal hierin heel belangrijk zijn.
   - De makelaars denken dat eeuwigdurende erfpacht kan aanslaan als de banken moeilijk gaan doen over voortdurende erfpacht.

- In de markt merken makelaars vooral dat 65-plussers wel naar de toekomst en hun erfenis kijken en dat jongeren vooral met het nu bezig zijn. Zij geven aan dat wij dit aan de wethouders kenbaar moeten maken.
- De makelaars vinden het niet geruststellend dat de banken niets loslaten over hun plannen met eeuwigdurende erfpacht.
- De makelaars vragen zich af of erfpachters wel beseffen dat als erfpachters de bestemming anders gebruiken dan de bestemming in de erfpachtakte dit tot gevolgen gaat leiden. (bestemmingswijziging).
- Een vraag aan ons: Zijn wij bang dat niemand wil overstappen?
- De vierkante meters in de WOZ-beschikking is een hele slechte database, maar de BVO's in onze systemen en splitsingsakten kloppen ook niet. Zeker 9 van de 10 keer niet. Het ligt er maar net aan wie het meetrapport maakt en hoe hij/zij meet. Toch zeggen de makelaars dat we hierdoor toch beter de vierkante meters uit de WOZ-beschikking moeten gebruiken.
- Vierkante meters staan op het taxatieverslag en niet op de WOZ-beschikking.
- Let op: het is het belastingjaar 2015 en de peildatum 1-1-2014. Dit komt niet helemaal duidelijk uit prototype II naar voren.
- Waarom gebruiken we niet het gemiddelde van 3 WOZ-waardes? Bijvoorbeeld jaar 2014, 2015 en 2016. Dat gaat speculatie tegen.
- De makelaars verwachten dat veel mensen volgend jaar gaan overstappen, zeker waarvan de WOZ-beschikking niet klopt.
- Wel jammer: de hele straat krijgt een andere eeuwigdurende aanbieding. Iedereen heeft een eigen (andere) WOZ-beschikking gekregen.
- Makelaars hebben zorgen over verkoop van de naar eeuwigdurende erfpacht overgestapte erfpachtrechten. Hoe weten nieuwe erfpachters wat hun erfpacht is? Een akte lijkt niet voldoende.

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?*
    - Zodra erfpachters kunnen overstappen zal het een bulk zijn. Als de WOZ-waarde 1-1-2014 niet meer gebruikt kan worden zal het niet meer zo'n vaart lopen.
    - De meeste mensen maken eerst zelf een overweging en zullen niet gelijk naar een makelaar gaan.
    - De makelaars verwachten niet gelijk 10.000 telefoontjes zodra erfpachters kunnen overstappen.
    - Ze verwachten alleen vragen van mensen die iets willen, zoals: verkoop, chet, koop, bestemmingswijziging.