To: [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
Cc: [redacted], [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted], [redacted]
Sent: Tue 9/5/2017 6:53:08 AM
Subject: FW: Verzoek om een informatiebijeenkomst voor Commissie Erfpacht Makelaarsvereniging Amsterdam
Received: Tue 9/5/2017 6:53:09 AM

[redacted]
Toch een hoop vragen waar jij het antwoord op zou moeten geven.
Met vriendelijke groet, [redacted]

Van: Makelaarsvereniging Amsterdam [mailto:info@mva.nl]
Verzonden: dinsdag 18 juli 2017 17:34
Aan: [redacted]; van
CC: [redacted]

Onderwerp: Verzoek om een informatiebijeenkomst voor Commissie Erfpacht Makelaarsvereniging Amsterdam

Geachte heren van Rossum en [redacted],
Zoals uit onderstaande emails van 12 juni en 21 mei blijkt heb ik namens de Commissie Erfpacht van Makelaarsvereniging Amsterdam verzocht om een taxateursoverleg. Ik heb daar tot op heden geen antwoord op gekregen. Wellicht begrijpelijk gezien ieders volle agenda. Echter, er is een dringende behoefte aan informatie m.b.t. het nieuwe erfpachtstelsel.
Als Amsterdamse makelaars met erfpacht als specifiek vakgebied, krijgen wij enorm veel vragen over het nieuwe erfpachtstelsel. Logisch, want het is ingewikkelde materie. Wij worden geacht die vragen te kunnen beantwoorden, maar hebben op onderdelen behoefte om informatie in te winnen en te staven bij de Gemeente.
We kunnen ons voorstellen dat een taxateursoverleg op dit moment als onnodig belastend wordt ervaren, gezien de drukte van alle betrokkenen. Maar we doen toch een dringend verzoek om in klein comité bij elkaar te komen zodat we i.i.g. een deel van de onduidelijkheid kunnen opheffen. Om enig inzicht te verschaffen hebben we, naast de agenda die we eerder naar [redacted] stuurden, tevens een lijst van onderwerpen opgesteld die we graag zouden bespreken. Deze ziet er als volgt uit:
1. BSQ (buurtstraatquote)
Op welke wijze wordt de BSQ (grondwaarde aandeel) berekend ?
Graag willen wij een paar uitgewerkte voorbeelden kunnen inzien (van A tot Z).
2. Marktwaarde
Op welke wijze wordt een marktwaarde berekend
3. Opstalwaarde
Op welke wijze wordt een opstalwaarde berekend
De wijze waarop de voornoemde berekeningen tot stand komen is voor onze commissie van groot belang.
Wij worden als professionals geacht een antwoord te kunnen geven aan consumenten op bovengenoemde vraagstellingen.
4. BTW en residuele grondwaarde
Op welke wijze wordt bij de berekening van de residuele grondwaarde rekening gehouden met de BTW (die in de bestaande marktwaarde is opgenomen)?
5. Grondwaarden t.b.v. "woonfuncties" per buurt
Op welke wijze wordt de grondwaarde per buurt vastgesteld door de gemeente?
Dit heeft o.a. te maken met transformaties van bv. "bedrijfsruimte" naar "wonen".
Wij kunnen als erfpachtcommissie geen zinnig antwoord geven op vragen van makelaars/consumenten daaromtrent.
Op welke grondprijsniveau zal de grondwaarde worden vastgesteld indien nieuwe woningen gebouwd worden.
Verder speelt een rol welke grondprijzen (t.b.v. de berekening van de canonbedragen) gehanteerd zullen voor de zogenaamde 40-40-20 projecten (sociale woningbouw) die de gemeente wil realiseren in de nabije toekomst.
Zie: https://www.nrc.nl/nieuws/2017/06/22/amsterdam-zet-in-op-bouw-goedkope-huurwoningen-a1564039
6. Nieuw beleid voor transformaties/vervroegde herzieningen
Aangekondigd werd dat het huidige beleid "vervroegde herziening" per 1-1-2018 komt te vervallen.
Daarvoor in de plaats treedt dan een "transformatiebeleid" en dat beleid zal worden opgesteld in het 2e halfjaar 2017.
Op welke wijze denkt de gemeente (erfpacht)partijen tegemoet te komen die geen transformatie (bestemmingswijziging) voor ogen hebben ?
Wij doelen daarmee op de wijze waarop momenteel erfpachters binnen het huidige beleid wel in aanmerking komen voor een vervroegde herziening op basis van:
• Investering in opstallen > de schaduwgrondwaarde
• resterende looptijd erfpachtrecht < 30 jaar.
Indien de erfpachtcontracten (na 1-1-2018) een resterende looptijd hebben tussen 30 jaar en 13 jaar, wordt die groep erfpachters op geen enkele wijze voorzien in een vervroegde herziening.
Bankinstellingen zullen bij substantiele investeringen minimaal voor 30 jaar zekerheid willen hebben v.w.b. de

hoogte van een canonbetaling in die resterende jaren.
Wij voorzien dat erfpachters in problemen kunnen geraken i.v.m. een aanvraag financiering die niet zal worden verstrekt indien er geen beleid meer voor handen is.
Dit zal de investeringsdrift van grotere partijen negatief beinvloeden en lijkt ons niet handig voor de nodige stimulans t.b.v. nieuwbouw/woningen.
Kortom, we zouden graag op zo kort mogelijke termijn een overleg inplannen waarbij i.i.g. onze leden van de Commissie Erfpacht (maximaal 7 in totaal) aanwezig kunnen zijn. Is dat te organiseren en zo ja, wanneer?
Namens de Commissie Erfpacht van Makelaarsvereniging Amsterdam,
Mvg,

5.1.2e 5.1.2e
MVA
Frans van Mierisstraat 59
1071 RLAmsterdam
+31(0)206733322
+31(0)653933150
info@mva.nl
www.mva.nl

Van: Makelaarsvereniging Amsterdam
Verzonden: maandag 12 juni 2017 14:48
Aan: 5.1.2e @amsterdam.nl' <5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: agendapunten taxateursoverleg

Beste 5.1.2e ,
Onderstaande email stuurde ik enkele weken gelen. Naar aanleiding van een overleg van onze Commissie Erfpacht vorige week zou ik daar graag nog het volgende agendapunt aan willen toevoegen:
- In het kader van Fair Share Fair Balance bestaat er behoefte aan enig historisch besef. Beschikt de Gemeente over data t.a.v. grondwaarde, rente en canon bij de eerste uitgifte? In het kader van hoor- en wederhoor worden onze erfpachtdeskundigen regelmatig met vragen over dit onderwerp geconfronteerd.
Mvg,

5.1.2e 5.1.2e
MVA
Frans van Mierisstraat 59
1071 RLAmsterdam
+31(0)206733322
+31(0)653933150
info@mva.nl
www.mva.nl

Van: Makelaarsvereniging Amsterdam
Verzonden: zondag 21 mei 2017 20:54
Aan: 5.1.2e @amsterdam.nl
Onderwerp: agendapunten taxateursoverleg

Beste 5.1.2e ,
Zoals toegezegd onderstaand een aantal zaken die de leden van onze Erfpachtcommissie graag aan de orde stellen bij het in te plannen taxateursoverleg.
- Allereerst de vraag wie wordt er hier voor uitgenodigd? Taxateurs/erfpacht deskundigen wonen- en bedrijfsmatig welke bij de MVA en Gemeente bekend zijn?
- Update van de lopende zaken /overstapregeling etc.
- Lopende juridische zaken bespreken.
- Rapportage bespreken.
- Inzicht geven door de Gemeente welke CHET op termijn er aan komen zowel wonen als bedrijfsmatig.
- Overleg/toelichting inzake de nieuwe erfpachtkamer, label MVA Gecertificeerd Erfpachtdeskundige.
- Overleg omtrent beleid "vervroegde wijziging" deskundigen (tussen 4 en 14 jaar voor het einde tijdvak): 644059
1 Welke datum te hanteren voor toepassing canon% (datum indiening aanvraag of datum plaatselijke opname van deskundigen ?)
2 Voor welke erfpachtrechten geldt de regeling (wonen en of bedrijfsmatig)?
3 Tot welke datum geldt de huidige regeling?

00469
- Indien de regeling verandert, wat gaat er dan veranderen?

Ik hoor graag of dit afdoende is of dat je verder nog informatie nodig hebt.

Namens de Erfpachtcommissie van Makelaarsvereniging Amsterdam,

mvg,

5.1.2e 5.1.2e

MVA
Frans van Mierisstraat 59
1071 RLAmsterdam
+31(0)206733322
+31(0)653933150
info@mva.nl
www.mva.nl

644059