Gemeente Amsterdam

Gespreksverslag

Aan	Deelnemers expertsessie – Vastgoedprofesionals – Wonen (vernieuwing erfpachtstelsel Amsterdam)
Van	(10)(2e) (10)(2e)
Datum	7 juli 2015
Kenmerk	2015-
Pagina	1 van 3
Vergadering	7 juli 2015
Aanwezig	Voormalige Stadstimmertuin 4, Stadstimmertuin zaal 1.a - Directiekamer (10)(2e) (Jan Boerman makelaardij), (10)(2e) (de Heren van Snoek makelaardij), (10)(2e) (Piet-Heyn Roos Makelaardij), (10)(2e) (De Groot & Compagnons) (10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e) (10)(2e) (Gemeente Amsterdam)
Onderwerp	Gespreksverslag vierde expertsessie Vastgoedprofesionals – Wonen

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

   Voordat de bespreking van het rapport van de grondwaardecommissie (gwc) start, melden de makelaars dat zij op ook aanwezig zijn geweest bij een taxateursoverleg van 2 juli bij G&O, waarbij het rapport onderwerp van gesprek was. De makelaars verwijzen naar het verslag voor de reactie die zij toen gegeven hebben. (10)(2e) meldt dat zij wel op de hoogte is dat dit overleg plaatsgevonden heeft maar niet over de inhoud ervan. Zij is in de veronderstelling dat de samenstelling van die groep anders was en stelt voor om in de huidige samenstelling nogmaals het rapport te bespreken zodat de mening van de experts meegenomen kan worden bij de standpuntbepaling. De makelaars stemmen hiermee in. Voor de volledigheid wordt het verslag van het overleg van 2 juli bij dit verslag gevoegd.

   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 teleurgesteld te zijn met het rapport: het is een verhaal op hoofdlijnen, maar de uitwerking op micro-niveau ontbreekt en daar zal het systeem niet werkend blijken te zijn.

Na een algemene ronde met opmerkingen is een aantal specifieke onderwerpen besproken. Hieronder wordt per onderwerp weergegeven wat hierbij is aangegeven:
WOZ-waarde: De keuze om de WOZ-waarde als uitgangspunt te nemen lag voor de hand, maar is in de praktijk lastig omdat het een sterk vervuild bestand betreft. Over het algemeen hebben mensen die al eens bezwaar aangetekend hebben tegen hun WOZ-beschikking een lagere WOZ-Waarde dan mensen die dit niet gedaan hebben. Ook data over oppervlakten klopt vaak niet. Door de WOZ-waarde als uitgangspunt te hanteren zal de gelijkheid in grondwaarden minder worden.
Canonpercentage: De makelaars geven aan dat zij bij hen grondwaardeberekeningen altijd gebruik maken van de canonpercentages van de ASRE, die zij beter onderbouwd vinden dan het voorstel dat de gwc doen (percentage conform Francke/Frijns). De voorgestelde risico-opslag van 1,5% vinden zij veel te hoog.
Kortingsfactor: Doordat de gwc de hoogte van de korting een politieke keuze heeft gemaakt, gaat in feite de depreciatie van de deskundigen naar de politiek. Dit maakt het systeem niet doorzichtiger.
Canonregimes: De makelaars hebben geen moeite met de keuze voor een vaste en indexcanon. Het is goed dat je kunt kiezen. Het maakt het systeem wellicht iets ingewikkelder, maar in de praktijk kunnen makelaars de keuzemogelijkheden goed uitleggen aan (potentiële) kopers.
Verouderingsfactor: De makelaars zijn van mening dat dit in de praktijk tot ongelijkheid zal leiden. Zij adviseren om bij het bepalen van de opstalwaarde taxateurs te betrekken omdat die beter in staat zijn de veroudering van opstallen mee te nemen in de waardebepaling en ook bijvoorbeeld de monumentale status.

3. Afsluiting

(10)(2e) dankt iedereen voor zijn/haar aanwezigheid en inbreng. De volgende sessie zal gepland worden in augustus om de Algemene Bepalingen te bespreken.