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 7 februari 2017

Pagina 1 van 2

Aanwezig 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 een korte toelichting over de inspraakperiode, de informatiemarkt en de nota van beantwoording. De verwachting is dat eind mei de nota van beantwoording naar het college gaat en in juni naar de raad.

2. De overstapregeling wordt besproken en de makelaars plaatsen hier de volgende opmerkingen bij:
   - Makelaars staan achter het persbericht van de MVA en het rapport dat Rigo in opdracht van VEH heeft opgesteld.
   - Veel erfpachters zijn geschrokken van de uitkomsten van de rekentool. Zelfs zo geschrokken dat het heeft geleid tot een demonstratie.
   - De makelaars hebben veel telefoontjes ontvangen over de vernieuwing van het erfpachtstelsel naar aanleiding van de hoogte van de BSQ.
   - De makelaars hadden een hogere BSQ dan 35% niet verwacht.
   - Opstalwaardes zijn niet op de website te vinden en daar krijgen makelaars veel vragen over. Ze vinden de opstalwaardes ten opzichte van de BSQ heel laag. De gemeente geeft aan dat zij de opstalwaardes heeft laten berekenen op Amsterdams niveau door een extern bureau. Hierbij is rekening gehouden met een kwaliteit en locatie opslag.
   - Er wordt voorbij gegaan aan de 'afbouw' van de opstal. Vooral in Zuid, waar veel hoge WOZ-waardes voor komen. De gemeente geeft aan dat er een kwaliteitsopslag bij de opstalwaarde is opgeteld.
   - Dat er woningen (volgens de overstapregeling) met een WOZ-waarde van een miljoen voor 2 ton kunnen worden herbouwd klopt niet. De gemeente legt uit dat 1% van de woningen in Amsterdam een WOZ-waarde hebben van meer dan 1 miljoen euro. Daarnaast heeft 1% van de woningen in Amsterdam een BSQ die hoger is dan 60%.

- Erfpachters met een woning tussen de 3,5 en 9 ton hebben ook een BSQ van 50% of hoger. Dat hakt er ook in. Alle voorbeelden kloppen niet. Er is vanaf het begin door de makelaars gewaarschuwd voor de (on)bruikbaarheid van de WOZ.
- Het kan niet dat een vrijstaande villa aan het water een lagere BSQ heeft dan een rijtjeswoning om de hoek bij diezelfde villa.
- De makelaars twijfelen aan de opstalwaarde en de BSQ.
- In eerdere expertsessies waren de makelaars positief over de BSQ, maar nu komen ze daar op terug en geven aan dat de enige goede methode residueel is.
- Het BSQ idee was een goed idee. Later werd pas duidelijk wat de uitkomst is. De erfpachters zien dat nu pas in.
- Het is onderbelicht dat de overstap vrijwillig is.
- Er zijn erfpachters met een miljoen als WOZ-waarde die binnenkort een canonherziening einde tijdvak hebben en die schrikken zich nu rot van de rekentool.
- De makelaars merken aan de telefoon dat veel erfpachters vragen of ze hun huis nu moeten verkopen.
- Het lijkt net of veel overstappers voor de gemeente nu niet meer belangrijk is. De gemeente geeft aan dat dit nooit een belangrijk punt is geweest. Het college heeft aangeven dat het eeuwigdurende stelsel nooit minder mag opbrengen dan het voortdurende stelsel. Hierdoor is het niet mogelijk om extra korting te geven bij overstap van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht.
- Als de makelaars van te voren hadden geweten dat er geen korting wordt gegeven had ik niet voorspeld dat het eeuwigdurende stelsel voordeliger zou zijn dan het voortdurende stelsel.
- Met de BSQ wordt gewoon naar een vooraf bepaalde afkoopsom toegerekend. De gemeente legt uit dat dat niet juist is. De afkoopsom wordt residueel bepaald en het college heeft de uitspraak gedaan dat het eeuwigdurende stelsel niet minder mag opbrengen dan het voortdurende stelsel.
- De makelaars hebben positieve geluiden gehoord van collega's die in Zuid-Oost werken.
- De makelaars hebben zelf veel gewerkt met grondquotes. Maar nooit onder 22% en nooit meer dan 50%.
- Kan de gemeente zich permitteren om de WOZ-waardes ten tijde van een schaarse markt te gebruiken voor een berekening? Is het niet beter om de waardes bij uitgifte van nieuwbouwgrond te nemen? Hierbij wordt niet bedoeld de historische grondwaarde bij uitgifte.
- Het was beter geweest om gebruik te maken van de WOZ 1-1-2015 en dan korting te geven in plaats van WOZ van 1-1-2014 zonder korting.
- Geen korting zeggen maar besparing.
- Makelaars zeggen dat uiteindelijk alles goed gaat komen. Amsterdam is een stad voor minderheden en Amsterdam zet zich altijd in voor minderheden. In dit geval zijn dat de erfpachters.
- Makelaars geven aan het zeer lastig te vinden om erfpachters met een tijdvak langer dan 10 jaar te adviseren wel of niet over te stappen.

- Beleggers zijn aan het rekenen en weten wat ze doen. Particulieren kunnen dat niet inschatten.
- Net als bij AB1955 vaste canon. Niemand hield er rekening mee dat bij een canonherziening einde tijdvak de canon ineens veel hoger kon worden.
- Makelaars schatten in dat er niet veel erfpachters gaan overstappen.
- Makelaars vinden het vreemd dat de vervroegde herziening vervalt als de overstapregeling is vastgesteld, waardoor dan ook geen deskundigen meer kunnen worden ingeschakeld.
- Erfpachters met lage inkomens kijken naar maandverplichtingen. De groep met hoge WOZ-waardes kijkt naar vermogen.
- De makelaars zijn bang dat er straks over de rug van erfpachters een politieke deal gemaakt wordt.
- De door de gemeente gepresenteerde korting van 28% klopt niet.

Bij de vraag of de makelaars denken dat de toekomstige canon een rol gaat spelen bij de onderhandelingen nu transparant wordt wat mensen moeten gaan betalen, gaven zij aan dat niet te verwachten. Als de kranten straks over iets anders gaan schrijven dan over erfpacht wordt het allemaal weer vergeten. Daarnaast speelt de CHET niet bij erfpachtrechten die nog een langer tijdvak dan 10 jaar hebben.