Gemeente Amsterdam

Gespreksverslag

Aan	Deelnemers expertsessie – Vastgoedprofesionals – Commercieel (vernieuwing erfpachtstelsel Amsterdam)
Van	(10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e) (10)(2e)
Datum	18 april 2016
Pagina	1 van 2
Vergadering	18 april 2016 Weesperplein 8, Florence
Aanwezig	(10)(2e) (JLL), (10)(2e) (JLL), (10)(2e) (DTZ Zadelhoff), (10)(2e) (10)(2e) (CBRE), (10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e) (10)(2e) (Gemeente Amsterdam)
Onderwerp	Gespreksverslag expertsessie Vastgoedprofesionals – Commercieel

1. Opening

   (10)(2e) (10)(2e) geeft een korte toelichting op de inspraakprocedure met betrekking tot nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht die heeft plaatsgevonden en meldt dat de gemeente 64 inspraakreacties heeft ontvangen en dat er 50bezoekers bij de informatiemarkt op 15, 16 en 17 maart zijn geweest.

   (10)(2e) (10)(2e) meldt dat de besluitvorming over de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften en het bijbehorende grondprijsbeleid gepland staat voor eind juni/begin juli in de gemeenteraad. De start van de inspraak over de overstapregeling staat gepland voor begin oktober 2016, waarna het in maart 2017 aan de gemeenteraad ter besluitvorming wordt aangeboden. Dit besluit is naar achteren verschoven, omdat de gemeenteraad in februari 2016 geen besluiten over het nieuwe erfpachtstelsel heeft genomen, maar enkel de stukken ter kennisname heeft aangenomen.

2. Wat is eeuwigdurende erfpacht waard?

   Voor de overstapregeling is het van belang dat de gemeente inzicht krijgt in de waarde van eeuwigdurende erfpacht ten opzichte van voortdurende erfpacht. De vastgoedprofessionals geven hierover het volgende mee:

   - De vraag wordt gesteld waarom de gemeente eigenlijk korting zou geven. (10)(2e) (10)(2e) geeft aan dat de gemeente dat nu bij een CHET ook doet.
   - Het is een gevoelskwestie.
   - Een van de deelnemers van de expertsessie geeft aan dat eeuwigdurende erfpacht meer waard is dan voortdurende erfpacht. Een voortdurend recht kent immers meer bezwaringen en de onzekerheid van een volgens tijdvak. Er is dus geen reden om in het eeuwigdurende stelsel een hogere korting te geven dan in het voortdurende stelsel.

- Een andere vastgoedprofessional denkt van niet. Theoretisch is er een verschil, maar de markt reageert niet. Vooral niet als het tijdvak net gestart is en er sprake is van een overspannen markt. Zijn verwachting is dat er geen verschil in verkoopprijs zal zijn bij woningen op voortdurende erfpacht en eeuwigdurende erfpacht, omdat woningen een schaars goed zijn.
- Waarschijnlijk is er pas een prijsverschil tussen voortdurende erfpacht en eeuwigdurende erfpacht in de markt zichtbaar 25 jaar voor het einde tijdvak, omdat dan de onzekerheid enorm toeneemt.
- Alles is afhankelijk van een eventuele crisis, de schaarste in de markt en de looptijd van de lening en het erfpachtrecht.
- Al overstappers kunnen kiezen voor overstap, canon afspreken, maar pas bij einde tijdvak gaan betalen dan werkt dit mogelijk speculatie in de hand, omdat ze dan strategisch gaan handelen om de afspraak voor nieuwe canon te maken op moment dat canonpercentage laag is.

3. Verplichte afkoop bij nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht?
Bij de kwestie of afkoop bij nieuwe uitgiften verplicht gesteld zou moeten worden, geven de vastgoedprofessionals het volgende mee:
   - Bij woningen is verplichte afkoop een goed instrument om meer duidelijkheid te krijgen in de markt. Vanuit de erfpachter gezien natuurlijk minder wenselijk.
   - Voor commercieel vastgoed is verplichte afkoop in ieder geval een goed instrument.
   - Verplichte afkoop zal op korte termijn wel een verstorende werking in de markt hebben. De koper zal minder willen betalen als de afkoop verplicht is.
   - Ook wordt de optie genoemd om afkoop in principe te verplichten. Afkoop wordt dan de norm, maar de gemeente kan er in bepaalde gevallen van afwijken (bijvoorbeeld bij een crisis, het stimuleren van bepaalde gebieden en/of bestemmingen).
   - Vanuit gemeentelijk perspectief is het verstandig om afkoop te verplicht te stellen, want nu belandt de extra bestedingsruimte die ontstaat door de (lage) canon bij marktpartijen en je zou willen dat dit ten goede komt aan de gemeenschap.