Gemeente Amsterdam

Gespreksverslag

Aan Deelnemers expertsessie – Banken (vernieuwing erfpachtstelsel Amsterdam)

Van 5 5.1.2e en 5.1. 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 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e (notulist)

Onderwerp Gespreksverslag expertsessie Vastgoedprofesionals – Wonen

1. Opening
   5 5.1.2e geeft 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. Vragen van banken aan gemeente:
   - Wat is de status nu?
   - Wat zijn de verwachtingen?
   - Is de politiek gerust op dat het zo doorgaat?
   - Hoe gaat het met nieuwe eeuwigdurende uitgiftes?
   - Kiezen die nieuwe eeuwigdurende uitgiftes voor canon of afkoop?
   - Media en makelaars zijn negatief. Hebben ze daar bij de expertsessies iets over gezegd?
   - Verandert er iets in de zekerheid door de overstapregeling?
   - Zijn er ook positieve reacties?
   - Waarom reageren bepaalde buurten zo heftig?
   - Als alles doorgaat gaat het dan zoals de rekening nu voorlicht of gaan er nog zaken wijzigen?
   - Wat is het verdere verloop van de overstapregeling?

3. De overstapregeling wordt besproken:
   - Iedereen is wakker geworden.
   - Moet er bij overstap ook niet een nieuwe hypotheekakte komen? Wij willen zekerheid van het notariaat. Gaan we het net zo behandelen als bij een canonherziening einde tijdvak?
   - Het heeft consequenties met de NHG dekker op de financiering. Wat zien we gebeuren als er ineens veel klanken op ons afkomen. Is dat allemaal wel behapbaar in het service centrum van de bank?

- Als alle erfpachters nu overstappen en gaan afkopen kunnen de banken dat niet aan.
- Er moet beoordeeld worden of de hypotheek kan worden verhoogd. Om hoeveel mensen gaat het?
- Wat doet de waarde van de woning door overstappen? Veel erfpachters hebben een maximale financiering. Afhankelijk van wanneer de woning is gekocht.
- WOZ van 1-1-2014 is een interessante datum.
- Naast de kosten voor bijvoorbeeld de akte moeten erfpachters ook rekening houden met advieskosten en taxatiekosten. Deze kosten moet de gemeente ook noemen.
- Naast de leeftijd voor een hypotheek wordt er ook gekeken naar de waarde van de woning, overlijdensrisicoverzekering, pensioen inkomen bij ouder dan 55 jaar.
- Zijn benieuwd waar de regeling naar toe gaat en wat de gemeente gaat doen met alle inspraakreacties.
- Het systeem is dat de WOZ-waarde het onderpand is als grondslag voor de gemeente. Dan verdwijnt er een deel zekerheid voor de bank. Dat is niet zo de cashflow wordt anders.