Gemeente Amsterdam

Gespreksverslag

Aan	Deelnemers expertsessie – Notarissen (vernieuwing erfpachtstelsel Amsterdam)
Van	5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e
Datum	19 april 2016
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 5.1.2e
Onderwerp	Gespreksverslag expertsessie Vastgoedprofesionals – Commercieel

1. Opening

   5.1.2e 5.1.2e 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 50 bezoekers bij de informatiemarkt op 15, 16 en 17 maart zijn geweest.
   5.1.2e 5.1.2e 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.

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 notarissen geven hierover het volgende mee:
   - Eeuwigdurende erfpacht is meer waard dan voortdurende. Voortdurende erfpacht kent immers onzekerheid in verband met tijdvakken en dit heeft een depreciërende werking .
   - Een van de notarissen geeft aan dat in zijn praktijk nu al vaak discussies plaatsvinden over het wel of niet overstappen naar eeuwigdurende erfpacht en dat makelaars aangeven dat een nadeel van eeuwigdurende erfpacht kan zijn dat de prijs van je huis hoger wordt en je bij verkoop in een duurdere range valt en dan op Funda "onderaan" staat.
   - In Den Haag is een korting van 45% gegeven met als reden dat het om bebouwde grond ging.
   - Gelijkheidsbeginsel blijft belangrijk. Er zijn bijvoorbeeld al plots voor 100 jaar uitgegeven (sommige erfpachters konden gelijk een tweede tijdvak afkopen) en deze erfpachters moeten niet benadeeld worden.

3. Verplichte afkoop bij nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht?
Bij de kwestie of afkoop bij nieuwe uitgiften verplicht gesteld zou moeten worden, geven de notarissen het volgende mee:
   - Er is een sterke voorkeur vanuit de notarissen voor verplichte afkoop bij nieuwbouwwoningen, ter zelfbescherming van de koper. Kopers van nieuwbouwwoningen worden immers vaak na tien jaar geconfronteerd met een hypotheekrente-aanpassing en dit kan hen in de problemen brengen om de canon door indexering dan inmiddels ook is opgelopen.
   - Juist de groep die nu voor canon kiest is kwetsbaar en komt sneller in de problemen. Zij doen dit vaak omdat door de keuze van de lage canon de bestedingsruimte te neemt en een huis dat ze anders niet konden betalen in zicht komt. Dit is zeer risicovol.
   - Het toegankelijk maken van de woningmarkt voor middeninkomens kan beter via een andere weg, zoals AMH en/of het stimuleren van middeldure huur.
   - Bedrijven zou je nog meer kunnen dwingen tot verplichte afkoop. Hierbij moet wel beseft worden dat de keuze voor canon stimulerend kan werken bij de ontwikkeling van niet-woonvastgoed.
   - Men denkt dat het onbeperkt (in de tijd) aftrekken van de canon op termijn afgeschaft zal worden, want dit is oneerlijk ten opzichte van hypotheekrenteaftrek die gemaximeerd is op maximaal 30 jaar en waarvan de aftrek in de hoogste schijf afgebouwd wordt.