0009

2012 - 4296

Makelaarsvereniging Amsterdam

OPGERICHT 1877

Frans van Mierisstraat 59 | 1071 RL Amsterdam
Telefoon 020-6733322 | Telefax 020-6733325
ING 42845 | Bankrekening 41.15.11.002
Internet www.mva.nl / www.mva-ma
KvK Amsterdam nummer 4035

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
[redacted]
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

Amsterdam 19 maart 2012
MVA/PSt/nr 114

Betreft: bespreking modernisering Erfpacht AB2000

Geachte [redacted]

Op 7 maart 2012 heeft de bespreking tussen de OGA (vertegenwoordigd door de heer [redacted] mevrouw [redacted] en MVA (vertegenwoordigd door mevrouw [redacted] en de heer [redacted]) plaatsgevonden. Conform het destijds door u gedane verzoek, ontvangt u onderstaande de input van de (MVA-)Erfpachtcommissie ten aanzien van de voor de voorgenomen modernisering van de AB 2000.

- De bestemming "huurwoning/koopwoning" moet onzes inziens gewoon "wonen" zijn (belegging/eigenaar bewoner). Verder meer ruimte geven voor de ontwikkelaars om flexibeler te kunnen omgaan met de wensen/programma's van de huidige consument (o.a. modulair bouwen). Vergelijk met de sociale woningbouw waar dit nu wel mogelijk is. De hoogte van de canon afstemmen op het gebruik en wisseling van bestemming/gebruik tijdens de looptijd mogelijk maken.

- Canon herziening einde tijdvak (CHET): herziening door 3 deskundigen laten uitvoeren, geen eenzijdige aanbieding meer door OGA.

- Hetzelfde geldt voor een bestemmingswijziging. De 3 deskundigen kunnen worden ingeschakeld in plaats van een eenzijdige aanbieding van OGA.

- In de praktijk blijkt het niet werkbaar om met een groot aantal deskundigen te taxeren. Ons voorstel is om de bouwbloksgewijze aanwijzing weer in te voeren.

- Om de huidige renteschommelingen en dus ook de schommelingen in de hieraan gerelateerde canon te voorkomen, dient er te worden aangegeven met welke rentepercentage c.q. over welke periode het rentepercentage dient te worden gehanteerd. Bijvoorbeeld met een gemiddeld rentepercentage over de afgelopen 25 jaar. Het rentepercentage dient exclusief de inflatie te worden berekend aangezien de inflatie al wordt doorberekend in de huidige AB.

- De aanzegging einde tijdvak en nieuwe voorwaarden voortaan laten inschrijven in het kadaster. Het is dan voor koper en notaris duidelijk met welke voorwaarden en tijdvak men te maken heeft. OGA kan ook bij het verzenden van de nota voortaan een zgn. bijsluiter met informatie mee sturen aan de erfpachter.

- De vergoeding voor taxateurs/deskundigen dient te worden opgenomen in de AB. Gezien het huidige betalingsgedrag is een voorschotregeling rechtvaardig.

- De jaarlijkse canon betaling en afkoopmogelijkheid voor lopende tijdvak (of langer) moet worden behouden. Die keuze vrijheid is voor erfpachters heel belangrijk in de huidige- en ook bij toekomstige marktomstandigheden en bij schommelingen van de hypotheekrente. Bevriezing van de canon voor 10 of 25 jaar kan gezien de opgedane ervaring, komen te vervallen.

Leidraad voor deskundigen:

- Het taxeren van de marktwaarde dient conform de definitie van de RICS (Valutation Standards) plaats te vinden. Taxeren van de leegwaarde vrij van huur en gebruik en daarom depreciaties inbouwen ten behoeve van bewoond c.q. verhuurd.
  Het benoemen van deze depreciaties en uitdrukken in een percentage. Ook andere depreciaties inbouwen voor erfpachtgrond ten opzicht van eigen grond. Dit zijn de zgn. beperkingen "eigendom".

- Art. 11 van de AB2000; wat wordt er verstaan onder de definitie "normaal onderhouden opstallen" en op welke wijze wordt de waarde van normaal onderhouden opstallen vastgesteld? Een mogelijkheid is om dit via de herbouwwaarde te herleiden.

- Aan het rapport voor een woning/bedrijfspand, dient een zgn. NEN2580 meting te worden toegevoegd. Hiermee wordt voorkomen dat onjuiste en verschillende maatvoeringen worden gehanteerd.

- De erfpachter moet een vervroegde herziening (CHET) kunnen aanvragen veelal op verzoek van een hypotheek bank. Wellicht kan dit worden uitgevoerd via een spoedprocedure door 3 deskundigen.

- Bij een verzoek tot splitsing in appartementsrechten dient er ook door deskundigen te worden getaxeerd om rechtsongelijkheid en grote verschillen in canon te voorkomen.

- Geen eenzijdige aanpassing van de canon door OGA bij splitsing meer. De canon moet niet meer worden verdeeld conform de BVO bij splitsing, maar op basis van een taxatie worden berekend.

- Het aanbieden van een mogelijkheid tot maandelijks betaling van de canon lijkt ons een goede aanvulling op de voorwaarden

Uiteraard is de Erfpachtcommissie bereid gehoor te geven aan uw verzoek om deel te nemen in een nog te formeren platform.

Wij gaan ervan uit u hiermee naar genoegen te hebben geïnformeerd en tekenen met vriendelijke groet,

5.1.2e namens de Erfpachtcommissie van de Makelaarsvereniging Amsterdam,

5.1.2e 5.1.2e

directie-assistente