Gemeente Amsterdam

Gespreksverslag

Aan	Deelnemers expertsessie – Vastgoedprofesionals – Wonen (vernieuwing erfpachtstelsel Amsterdam)
Van	(10)(2e) (10)(2e)
Datum	18 april 2016
Pagina	1 van 3
Vergadering	18 april 2016 Weesperplein 8, Florence
Aanwezig	(10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) (2e) (10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e) (10)(2e) (Gemeente Amsterdam)
Onderwerp	Gespreksverslag expertsessie Vastgoedprofesionals – Wonen

1. Opening
   (10)(2e) (10)(2e) geeft een korte toelichting op het de inspraakprocedure nieuwe uitgiften die geweest is en meldt dat de gemeente … inspraakreacties heeft ontvangen en dat er … bezoekers 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 achter 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 woningmakelaars geven hierover het volgende mee:
   - Je moet uitkijken dat je geen appels met peren vergelijkt: vergelijk je de huidige voortdurende canon met de toekomstige eeuwigdurende canon of vergelijk je de voortdurende canon na CHET, maar mét het huidige uitzonderlijk lage canonpercentage, met de toekomstige eeuwigdurende canon of vergelijk je grondwaarden (bij voortdurend van gemeente of van deskundigen?). Eigenlijk is er geen goede vergelijking te maken.
   - Allen zijn het er over eenns dat een eeuwigdurend recht meer waard is dan een voortdurennd recht. Als er twee identieke woningen naast elkaar te koop staan

waarvan één een voortdurend afgekocht recht betreft en één een eeuwigdurend afgekocht recht, dan zal de woning met het eeuwigdurend afgekocht recht een hogere verkoopprijs hebben. Over het waardeverschil zijn de meningen verdeel. Op basis van meningen van gepolste erfpachters en voorbeeldcomplexen met voortdurende erfpacht en eigendom binnen eenzelfde complex vallen percentages als 20% en 50% meerwaarde.

- De korting is nauwelijks rekenkundig te benaderen maar zal grotendeels gevoelsmatig bepaald moeten worden, waarbij het van belang is wat een erfpachter er voor over heeft. Er is immers sprake van een contactsituatie en je bent dus tot elkaar veroordeeld: beide partijen moeten dus instemmen met het overstappen en dus akkoord gaan met de bijbehorende voorwaarden.

3. Verplichte afkoop bij nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht?
Bij de kwestie of afkoop bij nieuwe uitgiften verplicht gesteld zou moeten worden, geven de makelaars het volgende mee:
   - Allen hebben geen voorkeur voor verplichte afkoop, omdat ze keuzevrijheid een betere optie vinden. De argumenten dat hierdoor de schuldpositie van de gemeente verbetert en dat de markt hierdoor minder diffuus wordt vinden zij van te weinig gewicht om de keuzevrijheid voor erfpachters op te geven. De markt kent nu al vele smaken en dat zal nog vele jaren zo blijven, invoeren van verplichte afkoop voor nieuwe uitgiften zal dit slecht minimaal veranderen.
   - Als verplichte afkoop de voorkeur van het gemeentebestuur is waarom hebben ze dan niet gelijk voor verkoop van de grond in vol eigendom gekozen?
   - Een van de makelaars geeft aan moeite te hebben met de indexcanon omdat erfpachters niet kunnen overzien dat hun canonbedrag door inflatie zal groeien. Zijn voorkeur gaat uit naar vaste canon, ook al start deze hoger.
   - Ook voor niet-woonvastgoed zou je afkoop niet verplicht moeten stellen, omdat commerciële partijen bij uitstek erfpacht als financieringsinstrument gebruiken. Hierdoor ontstaan er juist mogelijkheden voor extra investeringen en dit zou goed kunnen zijn voor de stad.