Gemeente Amsterdam

Gespreksverslag expertsessie

Aan Deelnemers expertsessie – Makelaars - commercieel (vernieuwing erfpachtstelsel Amsterdam)

Van (10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e) (10)(2e)

Datum 6 februari 2017

Aanwezig [redacted] (Deltastaten), [redacted] en [redacted] (Jones Lang LaSalle), (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) en [redacted] (notulist)

Onderwerp Gespreksverslag expertsessie Vastgoedprofessionals - commercieel

1. Opening
   (10)(2e) (10)(2e) opent en legt uit wat er ter inspraak ligt en hoe de inspraakperiode vorm is gegeven. Daarnaast is uitgelegd waarom de Grondwaardebepaling en het Aanvullende beleid ter inzage en niet ter inspraak ligt.

2. De Overstapregeling wordt besproken en de vastgoedprofessionals maken de volgende opmerkingen:
   - De vastgoedprofessionals commercieel (hierna: 'makelaars') vragen waarom er 10% wordt gebruikt als depreciatiefactor. De gemeente legt uit de 25% depreciatie in het huidige stelsel bestaat uit 10% vanwege bestaand contract en 15% vanwege sloopkosten omdat er uitgegaan wordt van nieuwbouwstaat. Bij de overstap zijn de sloopkosten reeds in de herbouwkosten verwerkt, waardoor alleen de 10% overblijft. De makelaars willen weten waarom deskundigen nog steeds vaak 40% hanteren. Hier is geen nadere onderbouwing voor in de ogen van de gemeente.
   - De makelaars vragen of de nieuwe grondwaardebepaling ook residueel is. Hen wordt uitgelegd dat in de nieuwe Grondwaardebepaling ook gewoon sprake is van de residuele methode, met het verschil dat de BSQ als gemiddeld uitgangspunt genomen wordt.
   - De makelaars willen weten hoe de BSQ is berekend. De gemeente legt uit dat voor circa 80% van alle woningen residueel de grondwaarde is berekend aan de hand van het WOZ-woningbestand. Hierbij zijn circa 15 bouwtypes te onderscheiden en een bouwkostenbureau heeft voor de 15 types alle herbouwkosten doorberekend. Individuele grondquotes zijn vervolgens gemiddeld voor de buurtstraat om uitschieters te voorkomen en daarmee een systeem te hebben op basis waarvan ook de grondwaarde berekend kan worden voor woningen waarvoor geen residuele grondwaarde op individueel niveau berekend kon worden.
   - De makelaars vinden dat de herbouwwaarde nergens duidelijk beschreven wordt en deze kan dus niet gecontroleerd worden. Ze krijgen niets te zien over de BSQ's. In de Grondwaardebepaling is opgenomen hoe de doorberekening a.d.h.v.

modellen is gedaan, maar geen begroting per type woning. De gemeente geeft aan dat in de verleden dit ook nooit is gedaan en de beschrijving nu is het juist uitgebreider dan voorheen.

- De makelaars twijfelen aan het uitgangspunt dat de WOZ-waarde de marktwaarde representeert.
- Makelaars geven aan dat afkopen nauwelijks mogelijk is vanwege de hoogte van de afkoopsommen. De gemeente geeft aan altijd de verwachting te hebben gehad dat de meeste erfpachters kiezen voor canon. De verwachtingen zijn ook door Rebel doorberekend. De gemeente staat hier echter neutraal in, of er nu gekozen wordt voor canon of afkoop.
- Een belangrijk punt van de raad was dat de gemeente in financieel opzicht niet beter door een Overstapregeling hoefde te worden, maar ook niet slechter. Dit uitgangspunt is getoetst door Rebel, waarbij een vergelijking is gemaakt tussen overstappen in 2017 en in het voortdurende stelsel blijven, waarbij in de CHET de keuze is voor de gemeentelijke aanbieding of taxatie door deskundigencommissie.
- De makelaars vragen of de huidige financiële afspraken tot einde tijdvak worden gerespecteerd. De gemeente bevestigt dit en legt uit dat er na overstap een toekomstige canon wordt vastgezet die jaarlijks indexeert en vanaf einde tijdvak verschuldigd is.
- De makelaars vragen tot wanneer erfpachters gebruik kunnen maken van de WOZ-waarde van 2014 en het huidige canonpercentage.
- De makelaars vragen wat er gebeurt er als erfpachters het niet kunnen betalen. De gemeente geeft aan dat overstappen altijd vrijwillig is en bij het einde van het tijdvak is er een vangnetregeling.
- Makelaars vragen waarom naar de overstappremie. Deze is niet opgenomen in het voorstel. Het voordeel zit nu namelijk in de lagere WOZ-waarde van 2014 in combinatie met het lage canonpercentage. De WOZ met peildatum 1-1-2014 is gemiddeld genomen 28% lager dan de WOZ met peildatum 2016.
- Als er geen vierkante meters in de akte staan, dan gaat de gemeente bij woningen uit van de WOZ-beschikking bij commercieel vastgoed gaat de gemeente uit van een NEN-rapport. De WOZ-beschikking is volgens de gemeente een goed uitgangspunt omdat er geen bezwaar meer mogelijk is, dan gaat de gemeente ervanuit dat de gegevens dus kloppen.
- Makelaars vragen hoe de grondwaarde voor commercieel vastgoed bepaald wordt bij overstap. Dit staat op pagina 22 van de Grondwaardebepaling, het is dezelfde wijze als in het huidige grondwaardebeleid.
- Makelaars krijgen veel vragen van erfpachters die de rekentool hebben ingevuld. Erfpachters vinden de keuze voor canon straks of direct afkopen erg lastig. Daarnaast krijgen de makelaars veel vragen over de BSQ. Het is de makelaars ook opgevallen dat er, met name in de eerste weken, veel onduidelijkheid was over de vrijwilligheid van de Overstapregeling.
- Bij commerciële partijen speelt de overstap volgens de makelaars niet of nauwelijks.

3. Afsluiting
    - Makelaars zien graag dat er meer inzichtelijkheid komt in de hele berekening van de herbouwkosten.
    - Er wordt uitgelegd hoe het traject tot juni 2017 eruit komt te zien, met de mogelijkheid dat er een referendum kan komen.

4. Nazending per mail

Vanmiddag kan ik er jammer genoeg niet bij zijn, omdat ik ziek ben. Wel heb ik enkele vragen/opmerkingen over het inspraakdocument:

- Helder geschreven en daarom fijn om te lezen
- Waarom mogen commerciële rechten pas 10 jaar voor einde aanmelden voor een overstap? De onzekerheid wordt in de markt in de regel eerder ingeprijsd. Altijd zou ideaal zijn, waarom daar niet voor gekozen? Als dat geen optie is, zou ik de termijn graag opgerekt zien naar 25 jaar, halverwege het tijdvak
- De depreciatie is bepaald op 10%. Zit hier een nadere gedachte achter?
- Gaat de gemeente deze 10% vanaf nu ook hanteren bij nieuwe tijdvakken bij voortdurende erfpacht voor zowel wonen als commercieel? Zo ja, waarom?
- Geldt de 'WOZ-methodiek' met de BSQ ook voor commercieel woningvastgoed (verhuurde complexen)?
- Wat zijn de gevolgen van deze methode voor grondwaarden voor bestaande rechten? Zien jullie grote verschillen met de eerder gebruikte methode?
- Vanuit begrijpelijkheidsoogpunt goed te begrijpen, vanuit professioneel perspectief minder: gelijkstellen van marktwaarde aan WOZ voor woningen en beleggingswaarde voor commercieel