Gemeente Amsterdam

Gespreksverslag

Aan	Deelnemers expertsessie – Vastgoedprofesionals – Commercieel (vernieuwing erfpachtstelsel Amsteredam)
Van	(10)(2e) (10)(2e)
Datum	18 februari 2015
Kenmerk	2015-1618
Pagina	1 van 3
Vergadering	17 februari 2015 Voormalige Stadstimmertuin 4 (achter het Weesperplein 8), Stadstimmertuin zaal o.I - Handzetterij
Aanwezig	(10)(2e) (JLL), (10)(2e) (Deltastate), (10)(2e) (DTZ Zadelhoff), (10)(2e) (CBRE), (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e) (10)(2e) (Gemeente Amsterdam)
Afwezig	(10)(2e) (JLL)
Onderwerp	Gespreksverslag expertsessie banken

1. Opening

2. Stand van zaken Vernieuwing Erfpachtstelsel
   - Op dinsdag 10 februari heeft het college van B&W na een consultatieronde van stakeholders het startdocument Vernieuwing Erfpachtstelsel definitief vastgesteld. In de consultatieronde is stakeholders gevraagd om een reactie op het concept Startdocument te geven. De reacties van de erfpachters, de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA), de Vereniging Eigen Huis (VEH), erfpachters, notarissen, vastgoedprofessionals en banken zijn verwerkt tot de Nota van Bevindingen en in het definitieve Startdocument. Met het definitief maken van het startdocument is het startsein gegeven voor de inhoudelijke uitwerking van het stelsel van eeuwigdurende erfpacht.
   - Vraag: In het consultatie document wordt niet gesproken over de input van de eerste expertsessie waarin werd voorgesteld om aan te sluiten op een bestaande waarderingsmethode om het advies goed aan te laten sluiten op de bestaande praktijk. Als voorbeeld is toen RICS – Red Book aangehaald.
     Antwoord: Op verzoek van de (10)(2e) is in de consultatie niet de directe verwijzing naar RICS- Red Book opgenomen. Deze kennis is wel aanwezig bij de grondwaardecommissie.

3. Stand van zaken Grondwaardecommissie
   - De grondwaardecommissie (GWC) zal waarschijnlijk vrijdag 20 februari gepresenteerd worden. Het persbericht hiervan wordt aan de deelnemers van de expertsessie gestuurd. De GWC is gericht op het praktisch hanteerbaar maken van het advies en een heldere aanpak De GWC maakt een scherpe de scheiding tussen gemeente, stakeholders en GWC ten behoeve van de onafhankelijkheid. De GWC vindt het belangrijk om goed zicht te hebben op de opdracht en zal op 25 februari en 4 maart verschillende stakeholders spreken (waaronder VEH, SEBA, Grond en Ontwikkeling, etc). Zij zijn voornemens diezelfde stakeholders ook aan het eind van het proces nog een keer te spreken. Op basis van de eerste gespreksronde zal de GWC haar aanpak definitief maken. In het startdocument staat dat het advies eind april wordt verwacht. Dit wordt circa twee maanden later. Uiterlijk tijdens de laatste raadscommissie voor het zomerreces op 24 juni.
   - Vraag (deelnemers): Is al bekent hoe het advies van de GWC er uit gaat zien? Wordt het een methodiek of lijsten met prijzen per bestemming per gebied zodat de prijzen op voorhand bekent zijn?
     Antwoord (gemeente): De verwachting is dat de GWC een advies uitbrengt met daarin een methode die vervolgens door de gemeente of een andere partij vertaald wordt in prijzen per bestemming en gebied. De gemeente weet echter nog niet hoe deze methode eruit komt te zien. Dit is aan de GWC, die is in haar adviseren volledig onafhankelijk. Doel van de gemeente is om op basis van het advies een (web)tool te maken waarin een (aspirant) erfpachter inzicht kan krijgen in de prijzen bij een eventuele overstap. Als de prijzen bij overstap bekent zijn is het naar verwachting een relatief kleine stap naar prijzen voor nieuw bouw.
   - De onzekerheid die er nu is over de uitkomst van het advies van de GWC heeft meer effect op de markt dan de uitkomst. Die wordt wel opgepakt. De markt heeft behoefte aan duidelijkheid en rechtszekerheid. Wat betreft de prijzen en de invulling van de Algemene Bepalingen. De markt plooit zich vervolgens wel.
   - Acquisitie is nu lastig vanwege de onzekerheid. Het is moeilijk om aan een buitenlandse investeerder uit te leggen hoe het erfpachtstelsel in elkaar zit en wat er allemaal veranderd.

4. Inventariseren (eventueel) gebruik deskundigen bij AB2015
   - Bij de expertsessie is vooral gekeken naar de rol van de deskundigen bij bestemmings- en bebouwingswijzigingen.
   - Het voorstel van de inzet van deskundigen wordt door de aanwezigen als positief ervaren.
   - Het is dan wel van belang dit eenduidig te organiseren. Je wil geen discussie over de kwaliteit van het advies van de deskundigen. Advies van de deelnemers is om de deskundigen een meer toetsende rol te geven. Het advies van de GWC is het uitgangspunt. De deskundigen toetsen vervolgens of de juiste parameters gebruikt zijn. Dan worden er niet verschillende methodes naast elkaar gebruikt waardoor een woud van berekeningsmethodes ontstaat. Zorg voor eenduidigheid.
   - Het aanwijzen van een dergelijke (kwaliteits)commissie kan op twee manieren gebeuren:

- Een vaste commissie voor een bepaalde periode, aan te wijzen door de rechtbank
- Per zaak een commissie, aan te wijzen door de rechtbank

De voorkeur van deelnemers ligt bij een commissie per zaak. De aanwijzing moet dan wel random gebeuren, niet in een carrousel. Anders ontstaat toch weer de situatie zoals bij canonherzieningen einde tijdvak dat erfpachters wachten tot er een deskundige op de rol staat die ze aanstaat.

- De verliezer betaald. Heeft de erfpachter gelijk en moet de canon lager zijn dan betaald de gemeente en andersom. Een hoge drempel als deze is handig. Je moet echt overtuigd zijn van je gelijk, wil je van deze mogelijkheid gebruik maken.

5. Afkoop in termijnen als betalingsmogelijkheid
   - Canon is al een goedkope financieringsvorm. Waarom zou je nog een derde betalingsoptie toevoegen?
   - Afkoop in termijnen kan ook geld waard worden. Als je bij de vaststelling van de nieuwe afkoopsom kan afkopen in termijnen tegen een rente van 3% en na 10 jaar is de rente 5% en je verkoopt het pand met de afkoop in termijnen erbij is het verschil geld waard. Bij een hypothecaire financiering komt deze waarde er bij de verkoop uit. De markt wordt hier onduidelijker van
   - De deelnemers raden af om afkoop in termijnen als betalingsmogelijkheid aan te bieden.

6. Overige vragen en opmerkingen
   - Vraag (deelnemers): Hoe wordt er omgegaan met bestemmingswijzigingen naar een laagwaardigere functie? Wordt er gedacht aan een statiegeld regeling waarbij je hoogwaardige meters kan inruilen en daar geld of meer meters van een andere laagwaardigere bestemming (eventueel op een andere locatie) tegenover staan? Of een oud voor nieuw regeling?
     Antwoord (gemeente): Aan de GWC is gevraagd hoe er omgegaan moet worden met het verrekenen van een bestemmings- en bebouwingswijzigingen bij een eeuwigdurend recht van erfpacht. Daarbij word ook gekeken naar een situatie dat een hoogwaardige bestemming een laagwaardige bestemming wordt. Daarnaast doet de gemeente onderzoek naar hoe we om erfpacht als middel in kunnen zetten bij transformatie en herontwikkeling, dit mede naar aanleiding van de oproep van de deelnemers tijdens de vorige sessie. Uiteraard wordt dit onderzoek in een later stadium voorgelegd aan de deelnemers.
   - Vraag (gemeente): Hoe staan de deelnemers tegen het verkennen van de mogelijkheid om bij bepaalde bestemmingen canon niet meer als betalingsmogelijkheid aan te bieden maar alleen afkoop aan te bieden?
     Antwoord (deelnemers): Dit kan voor de erfpachter voelen als een machtsmiddel van de gemeente. De vraag is dan waarom er geen vol eigendom wordt aangeboden. Voor een particuliere bewoner wordt het gezien als niet verdedigbaar. Zeker als er sprake is van een bestaand erfpachtrecht. Bij conversies wordt het dus niet aangeraden. Dit bemoeilijkt de overstap. Bij nieuwe uitgiften is het wel een mogelijkheid. De markt zal moeten wennen maar plooit zich vervolgens wel naar de nieuwe realiteit.