Gemeente Amsterdam

Gespreksverslag

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

1. Opening

(10)(2e) (10)(2e) geeft een korte toelichting op het de inspraakprocedure nieuwe uitgiften die geweest is en meldt dat de gemeente 64 inspraakreacties heeft ontvangen en dat er 50bezoekers 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 vastgoedprofessionals geven hierover het volgende mee:

- De vraag wordt gesteld waarom de gemeente nu korting zou geven. (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) geeft aan dat de gemeente dat nu bij een CHET ook doet.
- Het is een gevoelskwestie.
- Een van de deelnemers van de expertsessie geeft aan dat eeuwigdurende erfpacht meer waard is dan voortdurende erfpacht.
- Een andere vastgoedprofessional denkt van niet. Theoretisch is er een verschil, maar de markt reageert niet. Vooral niet als het tijdvak net gestart is.
- Waarschijnlijk is er pas een prijsverschil tussen voortdurende erfpacht en eeuwigdurende erfpacht in de markt zichtbaar 25 jaar voor het einde tijdvak.

- Alles is afhankelijk van een eventuele crisis, de schaarste in de markt en de looptijd van de lening

3. Verplichte afkoop bij nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht?
   Bij de kwestie of afkoop bij nieuwe uitgiften verplicht gesteld zou moeten worden, geven de vastgoedprofessionals het volgende mee:
   - Bij woningen is verplichte afkoop een goed instrument om meer duidelijkheid te krijgen in de markt. Vanuit de erfpachter gezien natuurlijk minder wenselijk.
   - Voor commercieel vastgoed is verplichte afkoop in ieder geval een goed instrument.
   - Verplichte afkoop zal wel een verstorende werking in de markt hebben. De koper zal minder willen betalen als de afkoop verplicht is.
   - Ook wordt de optie genoemd om afkoop in principe te verplichten. Afkoop wordt dan de norm, maar de gemeente kan er in bepaalde gevallen van afwijken (bijvoorbeeld bij een crisis, het stimuleren van bepaalde gebieden en/of bestemmingen).