ALGEMEEN

Banken
- Positief
- Het advies leidt tot erfpachtlasten die transparant en helder tot stand komen
- Ontbreken van rekenvoorbeelden.

Notarissen
- Positief: advies serieus nemen
- Goed te volgen advies maar wel advies op hoofdlijnen

Vastgoedadviseurs wonen
- Positief
- Zorg over het algemene karakter van het rapport en het gebrek aan uitwerking.
- Weinig uitwerking van commercieel vastgoed

Vastgoedadviseurs commercieel
- Teleurgesteld.

SEBA / NVLE
- Negatief
- Gemeente moet onderhandelen met erfpachters
- Handhaven advies gwc -> referendum
- Gemeente moet de grenzen respecteren van inmenging overheid in de markt.

Individuele reacties
- Op twitter meest neutraal, soms wantrouwend en een enkele positieve reactie
- Reacties op amsterdam.nl echt inhoudelijk en wisselend positief en kritisch.
- Kritisch over ontbreken voorbeeldberekening.
- Op internetfora en twitter: de kostbare Amsterdamse grond niet voor een habbekrats weggeven. Ook: de sterkste schouders dragen straks niet meer de zwaarste lasten? Aan de andere kant: kritisch over afromen dat blijft.

Wat doen we er mee

Klantenpanel
- Kritisch
- Ontbrekende rekenvoorbeelden en financiële consequenties missen

Residuele methode

Banken
- Geen opmerkingen

Notarissen
- Geen opmerkingen

Vastgoedadviseurs wonen
- Geen opmerkingen

Vastgoedadviseurs commercieel
- Geen opmerkingen

Klantenpanel
- Systematiek kan ertoe leiden dat grondwaarde per vierkante meter van gelijke bestemmingen kan verschillen. Ongewenst?

SEBA / NVLE
- Ongeschikt
- Fictieve invulling van begrip 'grondwaarde' verandert betekenis ervan > strijdig met rechtszekerheid.
- Door vaststellen grondwaarden voor alle erfpachtrechten worden grondwaarden met terugwerkende kracht vastgesteld, ook als daar bij erfpachtuitgifte geen sprake van was.

Individuele reacties
- Amsterdam.nl: De methode rekent de volle eigendomswaarde uit. Door de canon en de daaraan gekoppelde nadelen wordt de volle eigendomswaarde uitgehold, daar moet rekening mee worden gehouden.
- Reactie op twitter: erfpacht moet transparanter en daarom is residuele methode juist goed

Wat doen we er mee

WOZ als grondslag

Banken
- Geen opmerkingen

Notarissen
- WOZ is onvoldoende onomstreden

Vastgoedadviseurs wonen
- Lastig: niet alle parameters waarop de waarde wordt gebaseerd zijn actueel.
- Data over oppervlakte kloppen vaak niet.

Klantenpanel
- Wordt verschillend beoordeeld. Van logisch tot: liever ander systeem.
- Peildatum 1-1-2014 maakt dat bezwaarmogelijkheid is verlopen, terwijl WOZ nu voor iets anders gebruikt gaat worden dan voorheen. Latere peildatum kan draagvlak vergroten

SEBA / NVLE
- Geen opmerkingen

Vastgoedadviseurs commercieel
- Positief, zeker voor woningen valkuil: fictie 'leeg', met name bij kantoren moet dit leiden tot correctie WOZ waarde Naar hun mening zou je de WOZ in de gwc-systematiek generiek moeten toepassen en niet op objectniveau, omdat je anders op te grote onderlinge verschillen op objectniveau uitkomt.

Individuele reacties
- Op Amsterdam.nl: omgevingsvergunningen, bezwaarschriften, satellietfoto's, Funda meewegen. Inpandig kan voor vele tienduizenden euro's aan (structurele) waarde verhogende investeringen worden gedaan buiten het zicht van de WOZ
- Via mail: Erfpachtcorrectie en fictie van eigen grond moeten niet reflexmatig overgenomen worden.

Wat doen we er mee

Canonpercentage

Banken
- Canonpercentage aan de hoge kant. vooral 1,5% risico

Notarissen
- Vraagtekens bij vaste canon, omdat die op lange termijn niet meer strookt met de werkelijkheid

Vastgoedadviseurs commercieel
- Geen opmerkingen

SEBA / NVLE
- Te betalen canon na herziening moet in verhouding staan tot de beperkingen van het erfpacht en de lasten die er bij volle eigendom zouden zijn.

Klantenpanel
- Risico-opslag van 1,5% in canonberekening is te hoog.
- Zonder rekenvoorbeelden kan geen goed beeld worden gevormd van canonberekening.

Vastgoedadviseurs wonen
- Voorgestelde risico-opslag van 1,5% is te hoog.
- Canonpercentages van Amsterdamse School voor Real Estate beter onderbouwd voor grondwaardeberekening en dan methode die GWC voorstelt.
- Keuze tussen vaste en indexcanon is goed uit te leggen keuze.

Individuele reacties
- Amsterdam.nl: alle 3 voorstellen van de commissie weggevertjes aan een beperkte groep ingezetenen.
- Kies voor een marktconforme regeling!
- Oud-hoofd vd afdeling: mist verschil verkoopwaarde en uitgifteprijs waarop canon is gebaseerd. Bij incidentele verkoop 25%. Een erfpachter in Amsterdam is per definitie dus niet slechter uit dan een eigenaar.
- Via mail: risico-opslag 1,5% is vreemd; gemeentegrond loopt nauwelijks risico

Wat doen we er mee

Overstap principe

Banken
- Geen opmerkingen

Notarissen
- Hoe gaat dit in de praktijk worden uitgewerkt

Vastgoedadviseurs commercieel
- Geen opmerkingen

Klantenpanel
- Is er bij overstap van voortdurend naar eeuwigdurend sprake van overdrachtsbelasting zoals bij overstap van tijdelijk naar voortdurend ook het geval is?

Vastgoedadviseurs wonen
- Geen opmerkingen

SEBA / NVLE
- Gemeentelijk aanbod moet weerspiegeling vormen van marktprijzen voor bestaande erfpachtrechten afgelopen decennia.
- De vrijwillige overstap die wordt bepleit kan toch min of meer gedwongen zijn .

Individuele reacties
- Geen opmerkingen

Wat doen we er mee

Markt effect

Banken
Systematiek verandert met advies GWC niet, maar banken onderzoeken voor de zekerheid toch of er t.a.v. financiering van woningen op canon betalende rechten iets zou kunnen veranderen. Niet alle banken hebben dit al afgerond, maar tot nog toe lijkt het dat voor hypotheekverstrekking de marktwaarde, zijnde de transactiewaarde, wordt gehanteerd, ongeacht hoe deze is opgebouwd

Klantenpanel
- Geen opmerkingen?

SEBA / NVLE
- Woningmarkt gaat op slot bij doorvoeren advies GWC

Vastgoedadviseurs wonen
- Geen opmerkingen

Notarissen
- Geen opmerkingen

Individuele reacties
- Via mail: Uitwerking herziening moet huizenmarkt niet op slot gooien.

Vastgoedadviseurs commercieel
- Geen opmerkingen

Wat doen we er mee