Gemeente Amsterdam

Gespreksverslag

Aan	Deelnemers expertsessie – Vastgoedprofesionals – Wonen (vernieuwing erfpachtstelsel Amsteredam)
Van	5.1.2e 5.1.2e
Datum	20 februari 2015
Kenmerk	2015-1618
Pagina	1 van 4
Vergadering	19 februari 2015 Weesperplein 8, 6e etage, vergaderzaal Budapest
Aanwezig	5.1.2e (de Heren van Snoek makelaardij, 5.1.2e 5.1.2e (Piet-Heyn Roos Makelaardij), 5.1.2e (Keij & Stefels B.V.), 5.1.2e (De Groot & Compagnons), 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e (Gemeente Amsterdam)
Afwezig	5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e Boerman makelaardij)
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.

3. Stand van zaken Grondwaardecommissie
   - De grondwaardecommissie (GWC) zal zeer 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 bekend hoe het advies van de GWC er uit gaat zien?
  Antwoord (gemeente): De samenstelling van de GWC is bekend en bestaat uit: prof. dr. Tom Berkhout MRE MRICS van de Nyenrode Business Universiteit (voorzitter), prof. dr. Piet Eichholtz van universiteit Maastricht en prof. dr. Dirk Brounen van de Universiteit van Tilburg
- Vraag (deelnemers): In het startdocument staat dat het bestuur kijkt hoe het advies gebruikt wordt. Betekent dit dat het advies aan de kant geschoven kan worden?
  Antwoord (gemeente): De GWC is vrij om te adviseren en hoeft geen rekening te houden met bestuurlijke wensen zoals bijvoorbeeld geen financieel nadeel op de korte termijn. Het is aan het college hoe het advies van de GWC en de bestuurlijke wensen zich met elkaar verenigen.
- Vraag (deelnemers): De GWC bestaat uit drie leden. In de vorige expertsessie is vanuit de deelnemers aangegeven dat meer leden de voorkeur heeft. Er is nu gekozen om de commissie te versterken met adviseurs. Wat voor adviseurs zijn dit en wie zijn het?
  Antwoord (gemeente): De GWC bepaalt onafhankelijk door wie zij zich laat adviseren. Zij heeft in het begin stadium van de opdracht besloten om op twee dagen met verschillende partijen te spreken waaronder een vastgoeddeskundige, juridisch specialist en verschillende betrokken partijen, waaronder de SEBA en de gemeente. Verder wordt de GWC ondersteund door een ambtelijk secretaris die verder geen binding heeft met het project vernieuwing erfpachtstelsel en de RVE Grond & Ontwikkeling.
- Vraag (deelnemers): Kan de GWC adviseren over de prijs van eeuwigdurende erfpachtrechten zonder de AB's te kennen? Ze beginnen nu namelijk zonder deze te hebben.
  Antwoord (gemeente): De GWC kent de uitgangspunten van de nieuw AB's. Gedurende het opstellen van het advies door de GWC en de AB's door de gemeente zal er een wisselwerking moeten zijn om informatie uit te wisselen zodat in het advies inhoud van de AB's zijn meegenomen.
- De MVA heeft een brief aan de GWC gestuurd met daarin het aanbod om zodra het advies gereed is op basis van circa 30 bijzondere erfpachtdossiers te kijken of het advies aansluit bij de praktijk.

4. Inventariseren (eventueel) gebruik deskundigen bij AB2015
   - De deelnemers vinden het gebruik van deskundigen verstandig om te voorkomen dat de gemeente een monopolie heeft bij contractswijzigingen. De deelnemers adviseren om de deskundigen ook in te zetten bij splitsingen en bij de overstap.
   - In de huidige situatie is er vaak sprake van een incasso probleem voor de kosten van de deskundigen doordat dit vaag staat omschreven. Dit kan bij de vernieuwing nu goed geregeld worden door bijvoorbeeld een voorschotnota.

5. Afkoop in termijnen als betalingsmogelijkheid
   - De deelnemers kunnen zich vinden in het niet aanbieden van de betalingsmogelijkheid afkoop in termijnen.
   - Verzocht wordt om te kijken of het mogelijk is om in overleg met het Kadaster te kijken of er bij het uittreksel uit het Kadaster mogelijk is om aan te geven of een recht canon betalend of afgekocht en tot wanneer is om de transparantie van de markt te verhogen.

6. Effecten op de woningmarkt
   - Rust en duidelijkheid moet het adagium zijn.
   - In tegenstelling tot wat in de notitie staat, nemen de deelnemers wel een verschil waar tussen canon en afkoop, zeker buiten en rond de ring. In Zuid maakt het een stuk minder uit al gaan de verkopen van afgekochte rechten wel aanmerkelijk sneller.
   - De deelnemers geven aan bang te zijn dat banken op termijn geen voortdurende erfpachtrechten meer willen financieren. Dit zal in het begin nog meevallen maar als er steeds meer rechten overstappen zal dit zwaarder wegen. Als bijvoorbeeld nog maar 25% van de erfpachtrechten voortdurende rechten zijn, is de markt voor de banken groot genoeg om te zeggen; we stoppen met de financiering van voortdurende rechten.
   - Erfpachters zullen niet meer kiezen voor de vervroegde herziening en gebruik gaan maken van de overstapregeling. Het is voor erfpachters overigens wel interessant om van beide regelingen een aanbieding te ontvangen. Dan kan er een afgewogen keuze worden gemaakt.
   - Vraag (deelnemers): Willen banken de overstap financieren?
     Antwoord (gemeente): Bij de expertsessie met de banken is gevraagd wat voor producten zij zouden kunnen aanbieden voor de overstap.
   - Er wordt voorgesteld om twee bureaus te vragen de mogelijke effecten inzichtelijk te maken. De MVA heeft woningmarktconsulenten die hierin een rol kunnen spelen. Zij werken bijvoorbeeld, met de gemeente, mee aan de rapportage Woon Amsterdam.

7. Overige vragen en opmerkingen
   - Vraag (deelnemers): Hoe wordt er omgegaan met een lagere grondwaarde na een bestemmings- of bebouwingswijziging bij een eeuwigdurend recht?
     Antwoord (gemeente): In het voortdurend stelsel waren hiervoor mogelijkheden zoals bijvoorbeeld het verlengen van het tijdvak. De GWC is ook gevraagd om in haar advies mee te nemen hoe er met bestemmings- of bebouwingswijziging moet worden omgegaan.
   - Vraag (deelnemers): In de bestaande rechten is er bij canonherziening einde tijdvak een aanzeggingstermijn van toepassing van 3 a 4 jaar om nieuwe AB's van toepassing te verklaren. Als het stelsel in 2016 wordt ingevoerd betekent dat dat de eerste rechten pas in 2020 kunnen overgaan.
     Antwoord (gemeente): Het bestuurlijk team heeft er vooralsnog voor gekozen om erfpachters bij canonherziening einde tijdvak verplicht te laten overgaan. De eerste bestaande rechten zullen dan inderdaad ongeveer in 2020 overgaan op deze wijze.

Het is natuurlijk wel mogelijk om op basis van de overstapregeling eerder vrijwillig eerder over te stappen.

- Mogelijk moet er overdrachtsbelasting betaald worden bij de overstap. In het verleden is dat gebeurd bij lidmaatschapsrechten die overgingen naar appartementsrechten. Dit waren wel allemaal lidmaatschapsrechten waarbij in eerste instantie ook geen overdrachtsbelasting was betaald.