Gemeente Amsterdam

Projectteam Vernieuwing Erfpachtstelsel

Verslag expertsessie vastgoedprofessionals

Aan Projectteam VES
Datum 13 december 2014
Onderwerp verlag expertsessie vastgoedprofessionals

In het kader van de consultatierond over het concept-startdocument vernieuwing erfpachtstelsel, zijn een aantal vastgoedprofessionals gevraagd deel te nemen aan een expertsessie op 13 december 2014. Aanwezig waren:

5.1.2e van Jones Lange LaSalle (commercieel vastgoed)
5.1.2e van Jones Lang LaSalle (commercieel vastgoed en grote woningen)
5.1.2e (commercieel vastgoed)
5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e Boerman makelaardij (wonen)
5.1.2e van CBRE (commercieel vastgoed)
5.1.2e van de Heren van Snoek makelaardij (wonen)
5.1.2e 5.1.2e van Piet-Heyn 5.1.2e Makelaardij (wonen)
5.1.2e van DTZ Zadelhoff (commercieel vastgoed)

Algemeen
Houdt de algemene bepalingen zo simpel en duidelijk mogelijk. Bij het opzetten van de algemene bepalingen moet rekening gehouden worden met zowel commercieel vastgoed als met wonen. Indien het niet mogelijk is goede algemene bepalingen voor beide bestemmingen te maken kan dit eventueel zelfs met twee algemene bepalingen. Capital markets en beleggers verschillen echt van particulieren. De vraag vanuit de vastgoedprofessionals is echter wel of hierbij geen sprake is van rechtsongelijkheid.
De invoer van eeuwigdurende erfpacht is ook belangrijk voor commercieel vastgoed. Ook hier geeft de canonherziening einde tijdvak problemen, omdat het zeer onvoorspelbaar is en het geen transparant. Veel (Duitse) beleggers willen niet investeren in Amsterdam vanwege het stelsel van voortdurende erfpacht.
De vastgoedprofessionals adviseren om met Den Haag en Rotterdam te overleggen over hoe zij het hebben aangepakt. *Aangegeven is dat de gemeente Amsterdam met de gemeente Rotterdam, Den Haag en Utrecht contact heeft.*

Grondwaardecommissie
Een Grondwaardecommissie uit drie leden is te krap. Er zou een jurist, notaris en vastgoedprofessional op commercieel en woongebied aan kunnen worden toegevoegd. Een kern van drie leden aangevuld met “adviseurs” die periodiek input kunnen leveren wordt nog steeds als een commissie van drie leden gezien. Als “Adviseur” heb je slechts heel beperkte invloed bij zo’n commissie.
Binnen elk segment zijn er veel verschillende visies over de grondwaardebepaling. De **uitvoerbaarheid** en het **draagvlak** van de methode moet gewaarborgd worden. Praktijkervaring is daarbij nodig. Ook moet er op de uitvoerbaarheid een toetsing plaatsvinden. Geadviseerd wordt om aan te sluiten bij een bestaande methode, vindt niet als Amsterdam zelf het wiel uit. Een mogelijk toetskader is bijvoorbeeld de RICS methodiek redbook. Deze methodiek wordt ook in Engeland toegepast. Let op dat er uit de grondwaardecommissie niet een advies of hoge norm komt die theoretische helemaal

klopt maar niet aansluit op de praktijk. De ratio van de residuele grondprijs is verdwenen uit de Amsterdamse markt.

Appartementsrechten
Een belangrijk aandachtspunt zijn de appartementsrechten. Uit de stukken (pagina 27) lijkt het erop dat slecht een VvE als geheel zou kunnen overstappen. *Aangegeven is dat dit niet de bedoeling is. Ieder appartement moet zelfstandig kunnen overstappen. Het startdocument moet hierop worden aangepast*

Transformatie
Grijp het moment aan om transformatie van leegstaande kantoren te kunnen stimuleren met erfpacht. Nu is er de experimentenregeling, waarin de mogelijkheid is gemaakt om bij functiewijziging naar een hogere waarde een lange tijdvak te krijgen ipv bijbetaling. Deze optie vervalt bij eeuwigdurende erfpacht. Hoe wordt er dan omgegaan met een wijziging naar een laagwaardigere bestemming. Momenteel wordt er alleen bij een meerwaarde afgerekend en wordt er bij een laagwaardigere bestemming geen geld teruggegeven maar kan het tijdvak verlengd worden. Hoe wordt dit vorm gegeven bij het eeuwigdurende stelsel zo?
De procedure bij transformatie geeft onzekerheid omtrent de bepaling van de grondwaarde. Een standaardgrondprijs per bv. postcodegebied en per bestemming zou de betrouwbaarheid en ook de voorspelbaarheid zeer ten goede komen.

Verplichte overstap bij canonherziening einde tijdvak
De erfpachter heeft nu de mogelijkheid om zelf (indien hij kiest voor deskundigen en niet de gemeentelijke aanbieding accepteert) een deskundige aan te wijzen. Hiermee heeft de erfpachter invloed. Deze mogelijkheid of een andere bezwaar of beroepsmogelijkheid moet in het kader van rechtszekerheid blijven bestaan, ook als de erfpachter vrijwillig overstapt. De erfpachter moet de mogelijkheid behouden om in bezwaar/beroep te gaan tegen de bepaalde afkoopsom/canon voor het eeuwigdurende erfpacht. In de huidige praktijk zijn dit de drie deskundigen. Andere opties zijn bijvoorbeeld de waarde te laten valideren door een kwaliteitscommissie of het laten aanstellen van één deskundige door de rechter bij bezwaar (model Rotterdam). De vraag is echter wel of je dit als gemeente moet faciliteren, vrijwillig blijft vrijwillig.

Gedeeltelijke aflossing bij canonbetaling
Deze optie betekend nog meer complexiteit in het systeem. Geadviseerd wordt om dit nu niet mee te nemen. De stelselwijziging is al complex genoeg en de mogelijkheid om te kiezen voor canonbetaling en afkoop is voldoende.

Aanvullend beleid
Aanvullend beleid kan makkelijk worden gewijzigd door de gemeente. Dit geeft de erfpachter rechtsonzekerheid. Hoe meer er wordt opgenomen in de AB's, hoe meer rechtszekerheid er wordt geboden. *Aangegeven is dat dit nog een discussiepunt is. De algemene bepalingen voor eeuwigdurende rechten, zullen echt tot in de eeuwigheid geldig zijn. Dat pleit er weer voor om niet alles in de AB's op te nemen, om zo iets meer flexibel te zijn.*

Korte termijn geen nadelig effect

De proceskosten voor de vernieuwing zijn circa 2,5 miljoen. Het lijkt er op dat de gemeente met dit uitgangspunt deze kosten wil gaan verhalen bij de overstap. *Aangegeven is dat dit niet het geval is en dat er op korte termijn sowieso een positief saldo zal ontstaan ivm het waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurende erfpacht.*