Onderstaande tekst is een analyse van de enquête voor professionals en bedoeld als input voor de nieuwsbrief en de bestuurlijke reactie.

(10)(2e)

Vastgoedprofessionals positief over verandering erfpachtstelsel

Vastgoedprofessionals reageren in een enquête overwegend positief op de voorgenomen verandering van het Amsterdamse erfpachtstelsel. In een nieuwsbrief werden met name makelaars gevraagd om te reageren op de verandering.
Van de 70 respondenten beoordelen 58 de verandering als positief. Zeven professionals reageren afwachtend, vijf zijn negatief. De professionals geven daarbij ook concrete adviezen.
De reacties zijn gegeven in de maanden juni tot en met augustus.

Wees duidelijk en transparant
Eenentwintig adviezen betroffen de communicatie: wees helder, duidelijk en transparant; zorg voor een online database met financiële gegevens van erfpachten; geef duidelijk aan hoe je kunt converteren naar eeuwigdurend; overleg met mensen in het veld.
Transparantie is een belangrijk uitgangspunt voor de eeuwigdurende erfpacht. In het proces worden belanghebbenden en deskundigen daarbij voortdurend geconsulteerd.

Negentien adviezen gingen over de systematiek en de inhoud van het nieuwe stelsel. Reacties variëren van 'omlaag met de canon' en 'zie erfpacht niet als gemeentelijke belasting' tot: 'wacht niet te lang met besluiten'. Concrete inhoudelijke adviezen:

- 'Bij de berekening van de grondwaarde ook meewegen wat het waardeverschil is tussen onroerend goed op eigen grond en erfpachtgrond. (...) De waarde die toegekend dient te worden aan de grond is wellicht veel lager dan men zou denken.'
  - Hiervoor verwijzen we naar het advies van de grondwaardecommissie en de rekenmethode die zij adviseert.
- 'Gezien ik het voordeel inzie van de betere financierbaarheid van een woning op erfpacht zou ik het een zeer goede mogelijkheid vinden om een afgekocht erfpachtrecht terug te verkopen aan de gemeente waardoor er weer betaling middels jaarlijkse canon ontstaat.'
  - ??
- 'Bij ontbreken van financiële incentive zal erfpachter niet handelen. Nieuwe uitgiften zullen vrij snel worden opgepikt. Ik raad aan de grondprijsbepaling heel dynamisch aan te pakken. Woningmarkt is zeer dynamisch en als erfpacht en als erfpacht prijs bepaling niet adequaat en actueel is, zal markt of niet handelen of en masse toeslaan.'
  - Ook de grondwaardecommissie adviseert om de overstap voor erfpachters aantrekkelijk te maken.
- 'Bij keuze voor jaarlijkse indexering, een prognose van de te verwachten inflatie- voor zover mogelijk. Dit ter indicatie met hoeveel procent de jaarlijkse indexering de komende 10 jaar verwacht wordt te bedragen.'
  - ??
- 'Erfpacht is inmiddels een financieel product geworden. Hou dit lean en mean : geen fratsen met al dan niet vooruitbetalen/afkopen of vastzetten voor een bepaalde periode, waardoor binnen één gebouw allerlei verschillende varianten, en daardoor verschillende waardes voor verder identieke woningen kunnen voorkomen.'
  - De grondwaardecommissie pleit voor keuzemogelijkheden voor de erfpachter.

  Wij volgen hier het advies.

- 'Graag de mogelijkheid creëren, dat de canon ook eeuwigdurend kan worden afgekocht.'
  - Dit komt overeen met het advies van de grondwaardecommissie.
- 'Neem beleidsregels zo veel mogelijk op in de AB.'
  - Aanvullend beleid buiten de algemene bepalingen blijft voor de gemeente nodig om adequaat te kunnen inspelen op situaties.

Vragen
Daarnaast werden er vragen gesteld in de enquête, bijvoorbeeld:

- Hoe gaat de gemeente om met de verschillende contracten en verschillende looptijden die er zijn?
  Antw.: Elke erfpachter die wil overstappen krijgt een aanbod op maat.
- 'Wie zijn de onafhankelijke deskundigen en hoe onafhankelijk zijn deze, zijn het makelaars welke thans ook voor de gemeente Amsterdam werken in verband met erfpacht, of zijn het andere deskundigen, ben daar er benieuwd naar.'
  Antw.: Voor het antwoord op deze vraag verwijzen we naar deze pagina, waar informatie over de grondwaardecommissie en haar advies te vinden zijn.
- Is nog onduidelijk hoe eventuele afkoop er uit gaat zien en hoe is dat fiscaal?
  Antw.: De afkoopinstructie wordt op dit moment opgesteld. Onder meer via de nieuwsbrief houden wij u hiervan graag op de hoogte.

Informatievoorziening
De meeste professionals adviseren om digitaal te informeren; per mail en op de website.
De meeste respondenten beoordelen de informatievoorziening neutraal. Eenentwintig mensen vinden oordelen positief, in 14 reacties wordt de informatievoorziening als onvoldoende beoordeeld.
Om hun klanten goed te informeren, vragen de vastgoedprofessionals om een helder besluit, om goede rekenvoorbeelden en heldere informatie en het goed online beschikbaar stellen van erfpacht gegevens.

U kunt de enquête hier bekijken. *link*