Gemeente Amsterdam

Gespreksverslag

Aan	Deelnemers expertsessie – Vastgoedprofesionals – Wonen (vernieuwing erfpachtstelsel Amsterdam)
Van	(10)(2e) (10)(2e)
Datum	26 maart 2015
Kenmerk	2015-
Pagina	1 van 3
Vergadering	26 maart 2015
Aanwezig	Voormalige Stadstimmertuin 4, Stadstimmertuin zaal 1.a - Stereotypie (10)(2e) (de Heren van Snoek makelaardij, (10)(2e) (10)(2e) (Piet-Heyn Roos Makelaardij), (10)(2e) (De Groot & Compagnons) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e) (10)(2e) (Gemeente Amsterdam)
Afwezig	(10)(2e) (Jan Boerman makelaardij)
Onderwerp	Gespreksverslag derde expertsessie Vastgoedprofesionals – Wonen

1. Opening
   (10)(2e) (10)(2e) geeft aan dat hij een andere functie binnen Grond & Ontwikkeling heeft gekregen en dat (10)(2e) (10)(2e) zijn rol bij het project Vernieuwing erfpacht overneemt. Zij wordt projectleider Financiële Effecten en Overstapregeling.
   Op de vraag wat de leden van de samenstelling van de Grondwaardecommissie vinden geven zij aan dat het een commissie met intelligente mensen te vinden, die de materie goed beheersen. Wel signaleren zij een gevaar voor een in hoge mate theoretisch advies dat weinig praktisch toepasbaar is. (10)(2e) geeft aan dat de grondwaardecommissie zich bewust is van het belang van een praktisch hanteerbaar advies. Tevens geeft (10)(2e) aan dat de commissie diverse gesprekken met deskundigen en belanghebbenden voert en enkele deskundigen heeft betrokken voor de uitwerking van deelvragen. (10)(2e) geeft aan dat de commissie haar advies op 24 juni oplevert.

2. Stand van zaken Vernieuwing Erfpachtstelsel
   - Op 4 maart stond het Startdocument Vernieuwing Erfpacht geagendeerd in de Raadscommissie, maar is aangehouden met het verzoek de risicoanalyse openbaar te maken. Dit is gebeurd en nu is het startdocument met openbare risico-analyse opnieuw besproken in de raadscommissie van 25 maart. Tevens staat het geagendeerd voor de Gemeenteraad van 22 april. (10)(2e) zegt toe de risico-analyse aan de leden van de expertsessie te zenden. De risico-analyse is ook te vinden op de website van de vernieuwing van het erfpachtstelsel.

- Momenteel wordt gewerkt aan de nieuwe Algemene Bepalingen (AB2015). De planning is dat deze na de zomer de bestuurlijke besluitvorming in gaan. De bestuurlijke besluitvorming van de overstapregeling volgt daarna. Door de vastgoedprofessionals wordt aangegeven dat zij het een vreemde keuze om deze producten apart bestuurlijk vast te stellen, omdat ze in samenhang bezien moeten worden.

3. Tegengaan van speculatie

(10)(2e) geeft aan dat het tegengaan van speculatie een belangrijk item is vanuit zowel het college als de gemeenteraad. De gemeente is recent gestart met het opstellen van een voorstel om speculatie tegen te gaan, maar dit voorstel bevindt zich nog in een prematuur stadium. Aan de vastgoedprofessionals wordt gevraagd wat zij de gemeente als input voor deze notitie mee willen geven. Uit de daaropvolgende discussie wordt het volgende door de vastgoedprofessionals meegegeven:

- Het is van belang helder te omschrijven wat speculatie is.
- Om te voorzien welke vormen van speculatie zouden kunnen optreden is het van belang de nieuwe AB, de rekenmethode en overstapregeling te kennen. Dan wordt duidelijk welke (schimmige) constructies bedacht zouden kunnen worden. Als bekend is wat de variabelen in de rekenmethode worden dan kan bezien worden op welke wijze deze zijn te manipuleren.
- De verwachting is dat er bij de overstap naar het nieuwe stelsel veel ongelijkheid tussen erfpachters zal optreden, omdat de databestanden waar de gemeente mee werkt, met name op het gebied van oppervlakte van het erfpachtrecht, niet op orde zijn. Nu al doet de gemeente vaak aanbiedingen op basis van de kleine oppervlakten.
- In het nieuwe stelsel zou het bijvoorbeeld lucratief kunnen worden om eerst te splitsen (of een andere contractswijziging) en daarbij kleine (onjuiste) oppervlakten op te nemen in de akte. Er vindt nauwelijks controle plaats op de oppervlakten en de gemeente werkt dan door met de foutief verstrekte meters. Door vervolgens over te stappen naar de nieuwe AB worden de kosten van de overstap lager dan bij de werkelijke meters. Na overstap is uitbreiding gratis en kan het juiste oppervlakte opgenomen worden in de AB.
- Een oplossing voor dit speculatief gedrag zou kunnen zijn om een NEN-meting verplicht te stellen bij contractuele wijzigingen en bij de overstap.
- In het verleden waren er slechte ervaringen met het opnemen van een BDB-index in de erfpachtbepalingen. Dit speelde bij premie-A-woningen. Dit werkte manipulatie bij bouwfacturen in de hand.
- Speculatiemogelijkheden zullen waarschijnlijk ontstaan als er bij de waardebepaling onderscheid gemaakt wordt tussen verhuurd en verkocht onroerend goed. Voor de overstap wordt een koopwoning dan als verhuurd beoordeeld. Zo kennen de vastgoedprofessionals nog vele trucs om de waarde van een woning omlaag te brengen met als doel een goedkopere overstap.
- Als de WOZ-waarde onderdeel gaat uitmaken van de rekenmethode dan zal dit waarschijnlijk problemen gaan opleveren. De huidige WOZ-waarden kloppen namelijk niet altijd en zijn te manipuleren.

4. Afsluiting

(10)(2e) dankt iedereen voor zijn/haar aanwezigheid en inbreng. De volgende sessie zal kort na het uitkomen van het advies van de grondwaardecommissie gepland worden, zodat dit advies besproken kan worden.