Gemeente Amsterdam

Gespreksverslag

Aan Deelnemers expertsessie – Banken (vernieuwing erfpachtstelsel Amsterdam)

Van (10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e) (10)(2e)

Datum 9 februari 2017

Pagina 1 van 2

Aanwezig (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)

Onderwerp Gespreksverslag expertsessie Banken

1. Opening
   (10)(2e) (10)(2e) geeft een korte toelichting over de inspraakperiode, de informatiemarkt en de nota van beantwoording. De verwachting is dat eind mei de nota van beantwoording naar het college gaat en in juni naar de raad.

2. Vragen van banken aan gemeente, met reactie gemeente:
   - Wat is de status nu en wat zijn de verwachtingen?
     Veel erfpachters hebben inmiddels de rekentool ingevuld en een inspraakreactie opgestuurd. De gemeente had niet verwacht dat de media aandacht zo lang zou duren. De gemeente had veel meer inspraakreacties verwacht dan bij de inspraak van de algemene bepalingen 2016. De realiteit voldoet aan de verwachtingen.

   - Is de politiek gerust op dat het zo doorgaat?
     De politiek is heel breed en bestaat uit het college en de raad. Het college en de raad kunnen op een andere manier reageren. Het zou kunnen dat er nog eventueel dingen gaan wijzigen in de overstapregeling. Van der Burg heeft aangegeven, is niet besloten, dat als de WOZ-waarde van 1-1-2015 voordeliger is dan 1-1-2014 wordt de WOZ-waarde van 1-1-2015 gebruikt bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

   - Hoe gaat het met nieuwe eeuwigdurende uitgiftes? Kiezen die nieuwe eeuwigdurende uitgiftes voor canon of afkoop?
     Er zijn nog geen erfpachtrechten onder algemene bepalingen 2016 uitgegeven in verband met de onderhandelingen die nog lopen.

   - Media en makelaars zijn negatief. Hebben ze daar bij de expertsessies iets over gezegd?
     Alle expertsessies zijn vertrouwelijk.

- Zijn er ook positieve reacties?
  Ja, maar die zijn wel in de minderheid. Inspraak is bedoeld om een mening te kunnen geven op het moment dat je het niet eens bent met plannen van de gemeente. Als erfpachters positief zijn over de overstapregeling spreken zij niet in. Erfpachters in bepaalde buurten en bepaalde einde tijdvakken spreken in.

- Waarom reageren bepaalde buurten zo heftig?
  Erfpachters hebben in deze buurten een hoge WOZ-waarde, er worden weinig dezelfde woningen gebouwd. Als deze erfpachters de rekentool invullen komen er aanzienlijke bedragen uit. Nu betalen deze erfpachters een vaste lage canon. In het voortdurende stelsel gaan deze erfpachters ook een sprong met hun canon maken aan einde van hun huidige tijdvak. Door de rekentool wordt dat nu duidelijk.

  Er is onderzoek gedaan naar deze hoge buurtstraatquotes. Verhoudingsgewijs zijn er de inspraakreacties van de groep met een hoge WOZ-waarde en een hoge BSQ heel beperkt.

- Als alles doorgaat gaat het dan zoals de regeling nu voorligt of gaan er nog zaken wijzigen?
  De wethouder heeft aangegeven dat er nog zaken gewijzigd kunnen worden in de overstapregeling naar aanleiding van fouten of goede argumenten in de inspraakreacties.

- Wat is het verdere verloop van de Overstapregeling?
  Dat is in de toekomst kijken. Nu wordt eerst de nota van beantwoording gemaakt. Het zou kunnen dat de SEBA nog een verzoek voor een referendum indient of dat er moties worden aangenomen en dan moeten wij terug naar de tekentafel.

- Wat gebeurt er als er een kink in de kabel zit?
  Dat is lastig te zeggen. Dan wordt er later dit jaar een beslissing genomen, maar dit zal dichter bij de gemeenteraadsverkiezingen zijn.

3. De Overstapregeling wordt besproken en banken plaatsen hier de volgende opmerkingen en vragen bij:
   - Iedereen is wakker geworden.
   - Moet er bij overstap ook niet een nieuwe hypotheekakte komen? Banken willen hierover zekerheid van het notariaat. Banken vragen zichzelf af of ze het net zo gaan behandelen als bij een canonherziening einde tijdvak?
   - Het heeft consequenties met de NHG dekker op de financiering. Wat zien we gebeuren als er ineens veel klanten op ons afkomen. Is dat allemaal wel behapbaar in het service centrum van de bank?
   - Als alle erfpachters nu overstappen en gaan afkopen kunnen de banken dat niet aan. Om hoeveel mensen gaat het?
   - De banken zien geen problemen bij de financiering van eeuwigdurende erfpacht, of de afkoopsom daarvan. Er moet op individueel niveau beoordeeld worden of de

hypotheek kan worden verhoogd. Bij hypotheekverstrekking/verhoging bestaande hypotheek wordt er naast de leeftijd ook gekeken naar de waarde van de woning, overlijdensrisicoverzekering, pensioen/inkomen.

- Wat doet de waarde van de woning door overstappen? Veel erfpachters hebben een maximale financiering. Afhankelijk van wanneer de woning is gekocht.
- WOZ van 1-1-2014 is een interessant uitgangspunt.
- Naast de kosten voor bijvoorbeeld de akte moeten erfpachters ook rekening houden met advieskosten en taxatiekosten. De gemeente doet er goed aan deze kosten in haar communicatie ook te benoemen, zodat erfpachters niet voor verrassingen komen te staan als ze naar een bank gaan.
- Banken zijn benieuwd waar de regeling naar toe gaat en wat de gemeente gaat doen met alle inspraakreacties.