Gemeente Amsterdam

# Gespreksverslag

Aan: Deelnemers expertsessie – Makerlaars-wonen (vernieuwing erfpachtstelsel Amsterdam)

Van: [redacted] en [redacted]

Datum: 7 februari 2017

Pagina: 1 van 2

Aanwezig: [redacted] en [redacted] (notulist)

Onderwerp: Gespreksverslag expertsessie Vastgoedprofesionals – Wonen

1. Opening
   [redacted] geeft 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. De overstapregeling wordt besproken:
   - Makelaars staan achter het persbericht van de MVA en het rapport van Rigo.
   - Veel erfpachters zijn geschrokken van de uitkomsten van de rekentool. Zelfs zo geschrokken dat het heeft geleidt tot een demonstratie.
   - De makelaars hebben veel telefoon ontvangen over de vernieuwing van het erfpachtstelsel naar aanleiding van de hoogte van de BSQ.
   - De makelaars hadden een hogere BSQ dan 35% niet verwacht.
   - Opstalwaardes zelfs zijn niet op de website te vinden en daar krijgen zij veel vragen over. Ze vinden de opstalwaardes ten opzichte van de BSQ heel laag.
   - Er wordt voorbij gegaan aan de 'afbouw' van de opstal. Vooral in Zuid met hoge WOZ-waardes.
   - Dat er woningen (volgens de overstapmethodiek) met een WOZ van een miljoen voor 2 ton wordt gebouwd klopt niet.
   - Erfpachters met een woning tussen de 3,5 en 9 ton hebben ook een BSQ van 50% of hoger. Dat hakt er ook in. Alle voorbeelden kloppen niet. Er is vanaf het begin door ons gewaarschuwd voor de WOZ.
   - Het kan niet dat een vrijstaande villa aan het water een lagere BSQ heeft dan een haaks staande rijtjeswoning.
   - Ze twijfelen aan de opstalwaarde en de BSQ
   - In eerste instantie waren ze heel positief over de quote maar de enige goede methode is residueel.
   - Het BSQ idee was een goed idee. Later werd pas duidelijke wat de uitkomst is. De erfpachters zien dat nu pas in.

- De erfpachters met een miljoen als WOZ-waarde hebben binnenkort een canonherziening einde tijdvak en schrikken zich nu rot van de rekentool.
- De makelaars merken aan de telefoon dat veel erfpachters vragen of ze hun huis nu moeten verkopen.
- Het lijkt net of veel overstappers nu niet meer belangrijk zijn.
- Als de makelaars van te voren hadden geweten dat er geen korting wordt gegeven had ik geen voordeel voorspeld.
- Met de BSQ wordt gewoon naar een tool toegerekend.
- De makelaars hebben positieve geluiden gehoord van collega's die in Zuid-Oost werken.
- De makelaars hebben zelf veel gewerkt met grondquotes. Maar nooit onder 22% en nooit meer dan 50%.
- Kan de gemeente zich permitteren om de waardes van een schaarse markt te gebruiken voor een berekening? Is het niet beter om de waardes bij uitgifte van nieuwbouwgrond te nemen? Hierbij wordt niet bedoeld de historische grondwaarde bij uitgifte.
- Het was beter geweest om gebruik te maken van de WOZ 1-1-2015 en dan korting te geven in plaats van WOZ van 1-1-2014 zonder korting.
- Geen korting zeggen maar besparing.
- Denken dat alles goed gaat komen. Erfpachters zijn een minderheid en Amsterdam zet zich altijd in voor minderheden.
- Erfpachters met een tijdvak langer dan 10 jaar zijn niet te adviseren.
- Beleggers zijn aan het rekenen en weten wat ze doen. Particulieren kunnen dat niet inschatten
- Net als bij AB1955 vaste canon. Niemand hield er rekening mee dat bij een canonherziening einde tijdvak de canon ineens veel hoger kon worden. Als de kranten straks over iets anders gaan schrijven wordt het allemaal weer vergeten.
- Er gaan niet vele erfpachters overstappen.
- Als de overstapregeling is vastgesteld vervalt de vervroegde herziening, zeker met deskundigen.
- Erfpachters met lage inkomens kijken naar maandverplichtingen. De groep met hoge WOZ-waardes kijken naar vermogen.
- De makelaars zijn bang dat er straks over de rug van erfpachters een politieke deal gemaakt wordt.
- De korting van 28% klopt niet.