Algemeen beeld

Banken
- Positief.
- Het advies leidt tot erfpachtlasten die transparant en helder tot stand komen.
- Past in de uitgangspunten bancaire richtlijn.
- Ontbreken van rekenvoorbeelden.

Notarissen
- Positief: advies serieus nemen.
- Goed te volgen advies maar wel advies op hoofdlijnen.

Vastgoedadviseurs wonen
- Teleurgesteld, advies niet concreet en niet voldoende toepasbaar.

Vastgoedadviseurs commercieel
- Positief.
- Zorg over het algemene karakter van het rapport en het gebrek aan uitwerking.
- Weinig uitwerking van commercieel vastgoed.

SEBA / NVLE
- Negatief.
- Handhaven advies gwc -> referendum.
- Gemeente moet de grenzen respecteren van inmenging overheid in de markt.
- Gemeente moet onderhandelen met erfpachters.

Klantenpanel
- Kritisch, methode nog niet goed te beoordelen.
- Ontbrekende rekenvoorbeelden en financiële consequenties .

Individuele reacties
- Op twitter meest neutraal, soms wantrouwend en een enkele positieve reactie.
- Reacties op amsterdam.nl echt inhoudelijk en wisselend positief en kritisch.
- Kritisch over ontbreken voorbeeldberekening.
- Op internetfora en twitter: de kostbare Amsterdamse grond niet voor een habbekrats weggeven. Ook: de sterkste schouders dragen straks niet meer de zwaarste lasten? Aan de andere kant: kritisch over afromen dat blijft.

Hoe meegenomen naar de standpuntbepaling
De gemeente neemt het advies van de GWC serieus en als uitgangspunt. In de uitwerking van de standpuntbepaling is de methode GWC concreet gemaakt met rekenvoorbeelden. De gemeente deelt het beeld dat ten aanzien van commercieel vastgoed nog meer uitwerking nodig is dan voor wonen.

Residuele methode

Banken
- Geen opmerkingen.

Notarissen
- Geen opmerkingen.

Vastgoedadviseurs wonen
- . Geen opmerkingen.

Vastgoedadviseurs commercieel
- Geen opmerkingen.

SEBA / NVLE
- Ongeschikt.
- Fictieve invulling van begrip 'grondwaarde' verandert betekenis ervan > strijdig met rechtszekerheid.
- Door vaststellen grondwaardes voor alle erfpachtrechten worden grondwaardes met terugwerkende kracht vastgesteld, ook als daar bij erfpachtuitgifte geen sprake van was.

Klantenpanel
- Systematiek kan ertoe leiden dat grondwaarde per vierkante meter van gelijke bestemmingen kan verschillen. Is dat gewenst?

Individuele reacties
- Amsterdam.nl: De methode rekent de volle eigendomswaarde uit. Door de canon en de daaraan gekoppelde nadelen wordt de volle eigendomswaarde uitgehold, daar moet rekening mee worden gehouden.
- Reactie op twitter: erfpacht moet transparanter en daarom is residuele methode juist goed.

Hoe meegenomen naar de standpuntbepaling
De gemeente vindt de residuele methode geschikt en volgt het advies van de GWC hierin. Met deze methode ontstaat helderheid over de grondwaarde op het moment van overstap naar het eeuwigdurende stelsel. In beeld is gebracht hoe de grondwaardes op objectniveau en buurtniveau uitpakken. Een analyse over de verschillen en de wenselijkheid daarvan wordt gemaakt.

Overstap

Banken
- Geen opmerkingen.

Notarissen
- Hoe gaat dit in de praktijk worden uitgewerkt.

Individuele reacties
- Geen opmerkingen.

Vastgoedadviseurs wonen
- .Geen opmerkingen.

Vastgoedadviseurs commercieel
- Geen opmerkingen.

SEBA / NVLE
- Gemeentelijk aanbod moet weerspiegeling vormen van marktprijzen voor bestaande erfpachtrechten afgelopen decennia.
- De vrijwillige overstap die wordt bepleit kan toch min of meer gedwongen zijn .

Klantenpanel
- Is er bij overstap van voortdurend naar eeuwigdurend sprake van overdrachtsbelasting, zoals bij overstap van tijdelijk naar voortdurend ook het geval is?

Hoe meegenomen naar de standpuntbepaling
In de standpuntbepaling is het overstapprincipe nader uitgewerkt. Tevens is fiscaal advies ingewonnen over de mogelijke overdrachtsbelasting. Verwacht wordt dat hiervan geen sprake zal zijn. De Belastingdienst buigt zich hier nog over.

WOZ grondslag

Banken
- Geen opmerkingen.

Notarissen
- WOZ is onvoldoende onomstreden.

Vastgoedadviseurs wonen
- Lastig: niet alle parameters waarop de waarde wordt gebaseerd zijn actueel.
- Data over oppervlakte kloppen vaak niet.

SEBA / NVLE
- Geen opmerkingen.

Klantenpanel
- Wordt verschillend beoordeeld. Van logisch tot: liever ander systeem.
- Peildatum 1-1-2014 maakt dat bezwaarmogelijkheid is verlopen, terwijl WOZ nu voor iets anders gebruikt gaat worden dan voorheen. Latere peildatum kan draagvlak vergroten.

Vastgoedadviseurs commercieel
- Positief, zeker voor woningen.
- Valkuil: fictie 'leeg', met name bij kantoren moet dit leiden tot correctie WOZ waarde.
- Naar hun mening zou je de WOZ in de GWC-systematiek generiek moeten toepassen en niet op objectniveau, omdat je anders op te grote onderlinge verschillen op objectniveau uitkomt.

Individuele reacties
- Op Amsterdam.nl: omgevingsvergunningen, bezwaarschriften, satellietfoto's, Funda meewegen. Inpandig kunnen voor vele tienduizenden euro's aan (structurele) waarde verhogende investeringen worden gedaan buiten het zicht van de WOZ.
- Via mail: Erfpachtcorrectie en fictie van eigen grond moeten niet reflexmatig overgenomen worden.

Hoe meegenomen naar de standpuntbepaling

Samen met de dienst Belastingen zijn de WOZ bestanden gecombineerd met de erfpachtgegevens en vervolgens geanalyseerd. Op basis daarvan kan worden bezien welke korrelgrootte (per object of per buurt) het meest geschikt is. De gemeente neemt de peildatum van 1-1-2014 als uitgangspunt voor het eerste aanbod omdat deze is vastgelegd. Bij overstappen op een later moment zal als peildatum het overstapmoment minus 2 jaar worden genomen.

ılwaarde

Banken
- Geen opmerkingen.

Notarissen
- Geen opmerkingen.

Vastgoedadviseurs wonen
- Betrek taxateurs; zij kunnen de veroudering van de opstallen beter meenemen in de waardebepaling, en ook bv. de monumentale status.

Vastgoedadviseurs commercieel
- Verouderingsfactor is een onzekere factor en niet uitgewerkt voor commercieel vastgoed. In ieder geval zal deze voor elk vastgoedsegment (kantoor, hotel, bedrijf) anders zijn en zouden de makelaars en taxateurs met hun kennis van de markt in staat moeten zijn deze op te stellen.

SEBA / NVLE
- Marktwaarde veel hoger dan de herbouwwaarde. Uitkomsten niet gevalideerd aan transacties in Amsterdam

Individuele reacties (1)
- Via mail: prijsverschil erfpacht woning (waarbij gemeente juridisch eigenaar blijft) en eigen woning kan niet maximaal 5% zijn.
- Per mail: hoe bezwaar maken tegen waardebepaling?

Individuele reacties (2)
- Op Amsterdam.nl: de marktwaarde (op basis van WOZ inschatting) is in A'dam hoog en de bouwkosten zijn bij oudere woningen heel laag. M.a.w. de waarde van de grond is superhoog, dus de erfpachtcanon ook. Dit pakt goed uit voor de gemeente en slecht voor de erfpachters.

Klantenpanel
- Geen opmerkingen.

Hoe meegenomen naar de standpuntbepaling

Voor commercieel vastgoed is geen verouderingsfactor gegeven. Samen met de vastgoedadviseurs wordt onderzocht op welke wijze deze kan worden samengesteld. De stichtingskosten zijn in beeld gebracht op de vastgoedtypes die in de WOZ waarde worden onderscheiden en vervolgens zijn de opstalwaardes doorgerekend.

ct

Banken

Systematiek verandert met advies GWC niet, maar banken onderzoeken voor de zekerheid toch of er t.a.v. financiering van woningen op canon betalende rechten iets zou kunnen veranderen.

Niet alle banken hebben dit al afgerond, maar tot nog toe lijkt het dat voor hypotheekverstrekking de marktwaarde, zijnde de transactiewaarde, wordt gehanteerd, ongeacht hoe deze is opgebouwd.

Notarissen
- Geen opmerkingen.

Vastgoedadviseurs wonen

.Geen opmerkingen.

Vastgoedadviseurs commercieel
- Geen opmerkingen.

SEBA / NVLE
- Woningmarkt gaat op slot bij doorvoeren advies GWC.

Klantenpanel

Geen opmerkingen.

Individuele reacties
- Via mail: Uitwerking herziening moet huizenmarkt niet op slot gooien.

Hoe meegenomen naar de standpuntbepaling

De banken geven aan dat het advies van de GWC niet leidt tot een andere benadering van de financiering. De financiering is afhankelijk van de marktwaarde. De verschillen in looptijd, canon, afkoop leiden in de markt tot prijsverschillen (vooral richting einde tijdvak). Dat zal ook in het eeuwigdurende stelsel het geval zijn.

percentage

Banken	Vastgoedadviseurs wonen	Vastgoedadviseurs commercieel	Individuele reacties (2)
Canonpercentage aan de hoge kant. Vooral 1,5% risico. **Notarissen** • Vraagtekens bij vaste canon, omdat die op lange termijn niet meer strookt met de werkelijkheid. **SEBA / NVLE** • Te betalen canon na herziening moet in verhouding staan tot de beperkingen van het erfpacht en de lasten die er bij volle eigendom zouden zijn.	• .Voorgestelde risico-opslag van 1,5% is te hoog. • Canonpercentages van Amsterdamse School voor Real Estate beter onderbouwd voor grondwaardeberekening en dan methode die GWC voorstelt. • Keuze tussen vaste en indexcanon is goed uit te leggen keuze.	• Geen opmerkingen. **Klantenpanel** • Risico-opslag van 1,5% in canonberekening is te hoog. • Zonder rekenvoorbeelden kan geen goed beeld worden gevormd van canonberekening. **Individuele reacties (1)** • Amsterdam.nl: alle 3 voorstellen van de commissie weggevertjes aan een beperkte groep ingezetenen.	• Kies voor een marktconforme regeling! • Oud-hoofd vd afdeling: mist verschil verkoopwaarde en uitgifteprijs waarop canon is gebaseerd. Bij incidentele verkoop 25 %. Een erfpachter in Amsterdam is per definitie dus niet slechter uit dan een eigenaar. • Via mail: risico-opslag 1,5% is vreemd; gemeentegrond loopt nauwelijks risico.

Hoe meegenomen naar de standpuntbepaling

De GWC adviseert een risicopercentage van 1,5-2%. Voor de gemeente is dat een bruikbare grondslag. Het is belangrijk dat het risicopercentage een goede onderbouwing heeft. Naar aanleiding van de opmerkingen over de hoogte van dit percentage zal de gemeente de mogelijkheden daartoe in beeld brengen en bij de inspraak over de Algemene Bepalingen voorleggen.

korting

Banken	Vastgoedadviseurs wonen	Vastgoedadviseurs commercieel	SEBA / NVLE
• Geen opmerkingen **Notarissen** • Hoe bepaalt gemeente hoogte van de korting? Let op hoe andere gemeenten dit doen. • Zorg voor een korting die als aantrekkelijk wordt ervaren	De keuze voor kortingsfactor bij politiek leggen bevordert niet de transparantie van het systeem.	• De keuze om de korting een politieke afweging te maken vinden zij een terechte. Ze voorzien wel dat dit een belangrijk instrument wordt bij de uitwerking en acceptatie van het nieuwe systeem. De vastgoedadviseurs geven aan graag mee te willen denken over de hoogte van de korting, omdat zij goed inzicht hebben in welke beslissingen tot welk mechanisme leiden.	• Woningmarkt gaat op slot bij doorvoeren advies GWC. **Klantenpanel** • Maak overstappen aantrekkelijk door goede korting. **Individuele reacties** • Geen opmerkingen.

Hoe meegenomen naar de standpuntbepaling

De korting zal onderwerp van gesprek worden bij de overstapregeling. Op het moment dat duidelijk is hoe de methode GWC concreet uitpakt (voorbeeldberekeningen) kunnen de kortingsmogelijkheden en effecten in beeld worden gebracht.