Samenvatting expertsessies

De gemeente heeft naast de informatiemarkt verschillende bijeenkomsten georganiseerd om met specifieke groepen van gedachten te wisselen over de Overstapregeling. De expertsessies met vastgoedprofessionals, banken en notarissen waren een onderdeel hiervan. De opzet van elke expertsessie was hetzelfde, namelijk eerst een toelichting van de gemeente op de vorm en het verloop van de inspraak en daarna het bespreken van de ter inspraak voorliggende stukken met de experts. Hieronder wordt voor elke expertsessie aangegeven wat er besproken is.

Expertsessie met vastgoedprofessionals commercieel
De vastgoedprofessionals commercieel vastgoed stelden veel vragen, zoals tot wanneer gebruik gemaakt kan worden van de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2014, of de financiële afspraken tot einde tijdvak gerespecteerd worden en hoe de grondwaarde bij commercieel vastgoed wordt bepaald. De gemeente heeft deze vragen aan de hand van de in de inspraak voorliggende stukken toegelicht. Daarnaast zijn er met name vragen gesteld over de grondwaardebepaling en de buurtstraatquote. De gemeente is uitgebreid ingegaan op de buurtstraatquote en heeft de totstandkoming er van toegelicht, waarbij zij aangeeft dat de beschrijving van de grondwaardebepaling is uitgebreider is dan voorheen in het Grondprijsbeleid gebruikelijk was. De makelaars zijn echter van mening dat de buurtstraatquote en de daarvan deel uitmakende herbouwwaarden onvoldoende te controleren zijn.

Verder hebben de vastgoedprofessionals vraagtekens gezet bij de WOZ-waarde als uitgangspunt en gaven aan dat de afkoopsommen nauwelijks te betalen zijn. Het uitgangspunt dat de gemeente financieel niet slechter of beter hoefde te worden van de Overstapregeling is getoetst door Rebel. Daarnaast is het feit dat er geen overstappremie is, omdat de WOZ-waarde van 2014 die gemiddeld genomen 28% lager is dan de WOZ-waarde van 2016, besproken.

Ten slotte is aangegeven dat de vastgoedprofessionals veel vragen van erfpachters krijgen n.a.v. de rekentool over de buurtstraatquote en over de voor hen lastige keuze voor canon straks of direct afkopen. Opvallend was ook dat met name in de eerste weken van de inspraakperiode er nog onduidelijkheid was over de vrijwilligheid van de Overstapregeling.

Eén vastgoedprofessional kon tijdens de expertsessie niet aanwezig zijn en heeft zijn opmerkingen en vragen per e-mail gestuurd. De vragen gingen onder andere. over de depreciatiefactor van 10%en of de WOZ-methodiek ook voor commercieel vastgoed zou gelden. Daarnaast is geopperd dat voor commercieel vastgoed de mogelijkheid om over te stappen vanaf 25 jaar voor einde tijdvak zou moeten zijn in plaats van 10 jaar.

Expertsessie met vastgoedprofessionals wonen
Tijdens de expertsessie gaven de vastgoedprofessionals wonen aan dat zij achter het persbericht van de MVA en het rapport dat 5.1.2e in opdracht van VEH heeft opgesteld staan. Zij merken aan de telefoon dat veel erfpachters bang zijn dat zij hun woning moeten verkopen en dat zij geschrokken zijn van de uitkomsten van de rekentool en de hoogte van de buurtstraatquote. Zelf hadden de vastgoedprofessionals verwacht dat de buurtstraatquote niet hoger dan 35% zou zijn. In eerdere expertsessies waren de vastgoedprofessionals positief over het toepassen van een buurtstraatquote bij de grondwaardebepaling, maar nu komen ze daar op terug en geven aan dat de enige goede methode residueel is. Daarnaast krijgen ook zij veel vragen over de

opstalwaarden, die erfpachters veel te laag vinden in verhouding tot de waarde van hun woning. De gemeente heeft de bepaling van de hoogte van de opstalwaarden toegelicht en aangegeven dat deze door een extern bureau zijn berekend en dat hierbij rekening is gehouden met een kwaliteits- en locatieopslag.

De vastgoedprofessionals gaven aan dat zij positieve geluiden over eeuwigdurende erfpacht hebben gehoord van collega's met een makelaarskantoor in Zuidoost. In de rest van de stad horen zij vooral negatieve geluiden, met name over de veel te hoge buurtstraatquotes.

De vastgoedprofessionals vinden dat het vrijwillige karakter van overstappen te veel onderbelicht is en dat het net lijkt of de gemeente veel overstappers niet meer belangrijk vinden. De gemeente licht toe dat de hoeveelheid overstappers nooit een doel op zich is geweest.

Volgens de vastgoedprofessionals was het 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, omdat met name het weglaten van een korting tot weerstand heeft geleid.

Bij de vraag of de vastgoedprofessionals denken dat de toekomstige canon een rol gaat spelen bij verkooponderhandelingen nu transparant wordt wat mensen moeten gaan betalen, gaven zij aan dat niet te verwachten. Zodra het onderwerp geen media aandacht meer krijgt, zal het ook bij onderhandelingen geen rol meer spelen. Daarnaast is in de huidige markt ook geen waardedrukkend effect bij erfpachtrechten die nog een langer tijdvak dan 10 jaar hebben.

Expertsessie met banken
De banken hadden tijdens de expertsessies veel vragen over de status van de overstapregeling op dit moment en wat de verwachtingen in de toekomst zijn, hoe het gaat met de nieuwe eeuwigdurende uitgiftes, of er ook positieve inspraakreacties zijn en waarom bepaalde buurten zo heftig reageren. De gemeente heeft deze vragen beantwoord aan de hand van de in de inspraak voorliggende stukken en de stand van zaken op dat moment.

Daarna is de overstapregeling besproken. De banken gaven aan het gevoel te hebben dat door de rekentool alle erfpachters wakker zijn geworden. Zij gaven ook aan dat de WOZ-waarde van 1-1-2014 een interessant uitgangspunt is. Daarnaast gaven zij aan dat als alle erfpachters meteen gaan overstappen naar eeuwigdurende erfpacht en gaan afkopen, dat de banken dat niet aankunnen. 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.

Tot slot gaven zij aan zij benieuwd zijn waar de regeling naar toe gaat en wat de gemeente gaat doen met alle inspraakreacties.

Expertsessie met notarissen
Na een aantal vragen over het proces van de inspraak en de mate waarin de rekentool is ingevuld, gaven de notarissen aan verbaasd te zijn over de commotie in de media en het jammer te vinden dat er een negatieve sfeer rondom de vernieuwing van het erfpachtstelsel heerst. Ze vonden de

Overstapregeling zelf eigenlijk wel meevallen, gaven aan dat men nog zal moeten wennen aan de Overstapregeling en dat het huidige stelsel op den duur een negatieve optie zal worden.

Door de notarissen werden vervolgens vragen gesteld over de totstandkoming van de buurtstraatquote en of er sprake is van een dubbeltelling zoals het VEH stelt. De gemeente antwoordt dat de buurtstraatquote niets anders dan een hulpmiddel is om residueel te berekenen. De notarissen gaven verder aan het niet eens te zijn met het gebruik van de herbouwwaarde aangezien dit een fractie is van de WOZ-waarde. Op de residuele methode was echter geen kritiek, omdat dit ook geadviseerd is door de grondwaardecommissie.

De notarissen gaven aan dat ze veel vragen van erfpachters hebben gekregen over de mogelijkheid van eenmalige verlengde afkoop onder de AB1994. Dit zou onderbelicht zijn in de stukken die voorlagen in de inspraak. De gemeente geeft aan dat deze mogelijkheid juist expliciet is aangegeven in de rekentool. Er werd een duidelijke melding in de rekentool gegeven dat het interessant kan zijn om eerst verlengd af te kopen en daarna over te stappen. Het positieve is wel, zo gaven het de notarissen aan, dat er nu veel meer bewustwording bij erfpachters is in het algemeen.

Over de werking van artikel 8 van de Overstapregeling had één notaris zijn twijfels. De vraag was of het erfpachtrecht, waarbij de appartementsrechten allen zijn overgestapt door middel van een obligatoire overeenkomst, nog altijd als omhulsel een voortdurend erfpacht betrof. Ten slotte waren er nog een aantal tekstuele suggesties voor de Overstapregeling.