Verzameling van punten van belangenvertegenwoordigers

LAG WEL TER INSPRAAK VOOR

SEBA	Er vindt onterecht geen inspraak plaats over de methode Grondwaardebepaling	Procedure
SEBA	Erfpachter is ten onrechte niet betrokken bij de uitwerking van de Overstapregeling	Procedure
IVBN MVA	Voer een overstappremie in om het overstappen aantrekkelijk te maken	
IVBN MVA SEBA	Waardestijging wordt geheel aan de gemeente toegerekend, er moet sprake zijn van een evenredige toedeling van de waardestijging - Waardestijging ook gevolg van investeringen van de erfpachter - Waardestijging is gecreëerd door schaarste van de gemeente	
SEBA MVA	Overstap is **niet vrijwillig,** erfpachters worden gedwongen snel te beslissne - Indien de erfpachter dit jaar niet afkoopt wordt hij geconfronteerd met een steeds maar sneller oplopende prijs. Volgend jaar is de extra afkoopsom al meer dan de 4 jaar geleden betaalde volle grondwaarde. Op deze wijze wordt door de gemeente een onacceptabele financiële druk op de erfpachter gelegd.	
SEBA	Er dient door de gemeente een eeuwigdurende toezegging worden gedaan dat deze overstap, op grond van de overgangsregeling ook daadwerkelijk ten alle tijden mogelijk is. Dit kan middels een concrete toezegging en middels een in de bestaande erfpachtakte op te nemen verklaring of bepaling die daartoe strekt.	
SEBA	De gemeente doet het voorkomen alsof de stijging van de waarde van onroerend goed vanaf het aangaan van een eeuwigdurend erfpachtcontract aan de erfpachter toekomt. Dat is in ieder geval onjuist voor erfpachters die een jaarlijkse canon gaan betalen. In de berekening van het canonpercentage zit immers een opslag van 1,5%	
SEBA	De gemeente stelt dat de overstap naar eeuwigdurende erfpacht op de lange termijn gunstig is voor de erfpachter. De kosten van voortdurende erfpacht zullen echter lager zijn vanwege de invloed van deskundigen.	
RIGO	De dreiging met een verhoging voor wie niet overstapt kan gewoon van tafel. De WOZ-waarde 2014 is dan bepalend voor de eeuwigdurende toekomst. Dat is conform de belofte in het startdocument van het huidige college dat de toekomstige waardestijgingen (en -dalingen) voor de erfpachter zijn[2].	
IVBN	Effecten voor beleggers zijn niet te berekenen. Er moet een transparant systeem komen voor niet-woningen	
IVBN	Verzoek om met de belastingdienst tot zekerheid te komen over het al dan niet verschuldigd zijn van overdrachtsbelasting	
IVBN	Erfpachtbestemming moet aansluiten bij bestemming in het bestemmingsplan. Moet 5% waardeverschil huur en koop worden afgerekend?	
IVBN	Een overstap moet bij niet wonen altijd mogelijk zijn, niet alleen 10 jaar voor einde tijdvak	
MVA	Hoe reageren hypotheekverstrekkers op de Overstapregeling	
MVA	Fors negatief effect op de waarde van woningen op erfpacht	

MVA	Financiële consequenties bij einde tijdvak zijn extreem groot	
SEBA	**Obligatoire overeenkomst** biedt geen veiligheid voor de erfpachter door ontbreken zakelijke werking. - de overeenkomst is door de gemeente en appartementseigenaar opzegbaar - de overeenkomst met de appartementseigenaar beschouwd moet worden als een verzekeringsovereenkomst (Schadeverzekering) in de zin van artikel 7:925 BW. Een dergelijke overeenkomst is niet toegestaan zonder vergunning in de zin van de Wft. - Waarom een boetebeding? Terug naar voortdurende erfpacht zou gewoon moeten kunnen.	

LAG NIET TER INSPRAAK VOOR

SEBA	Het vaststellen van de grondwaarde voor voortdurende erfpachtrechten dient op de wijze zoals dit tot 2016 gebruikelijk was gecontinueerd te worden. Ook het recent genomen besluit om bij voortdurende erfpachtrechten een drempelwaarde voor het canonpercentage in te voeren van 3% dient teruggedraaid te worden.	GW
SEBA	Er moet niet voor een **residuele benadering** worden gekozen maar voor het bepalen van de waarde van het bloot eigendoom door het bepalen van de contante waarde van de canon.	GW
SEBA	**WOZ waarde** is geen goede inschatting van de marktwaarde in volle eigendom. Bezwaar tegen WOZ met peildatum 1-1-2014 moet mogelijk worden gemaakt.	GW
SEBA	Uitgangspunt moet zijn de waarde van het bloot eigendom. Gebruikelijk is dat deze waarde wordt geschat op circa 17 keer de canon. Dat is de wijze waarop de belastingdienst de waarde van de bloot eigendom waardeert bij het vaststellen van verschillende belastingen. Het is ook de wijze waarop de gemeente zelf bloot eigendom waardeert in haar besluit van 25 maart 2011 (beleid aankoop bloot eigendom).	GW
SEBA	Deskundigen stellen de aanbieding van de gemeente in 82% van de gevallen lager vast dan de gemeentelijke aanbieding, gemiddeld 45% lager	GW
SEBA	De gemeente doet het voorkomen alsof de canon bij canonherziening einde tijdvak door deskundigen zal worden berekend middels de BSQ. De gemeente doet echter aanbieding, deskundigen bepalen de canon.	GW
IVBN MVA MWC SEBA NLVE RIGO	**BSQ** systematiek leidt tot onredelijke erfpachtgrondwaardes en lijken willekeurig bepaald. - De hoogleraren Gautier en Van Vuuren: marktwaarde bedraagt 10% van de waarde in eigendom, met een spreiding van 5% tot 15%. Een grondquote van gemiddeld 10 % is dan ook logisch. - Deskundigencommissies hanteerden bij canonherzieningen tot 2010 een grondquote tussen de 20% en 25% van de volle eigendomswaarde en vervolgens een depreciatie hiervan met 40%. - Rekenkamer Amsterdam rapport "Canonherzieningen einde tijdvak" uit juni 2012 genegeerd en ongemotiveerd terzijde	GW

	geschoven. Uit dit onderzoek blijkt dat deskundigen uitgaan van een grondquote van tussen de 20% en 25%. - Gemeente heeft zich niet extern laten adviseren. Een gerechtelijke toets zullen de BSQ's niet doorstaan. - Herbouwkosten te laag, funderingskosten ontbreken - Gemeente gaat alleen uit van stenen en grondwaarde terwijl de gemeente moet uitgaan van stenen, waarde van het erfpachtrecht en de grondwaarde	
SEBA	**Opstalwaardes** zijn niet correct bepaald - De herbouwwaarde is te laag omdat het bijzondere karakter tot een andere waarde van de opstallen leidt dan slechts de herbouwwaarde. - Niet inzichtelijk gemaakt hoe de herbouwkosten zijn berekent - De methode die verzekeraars hanteren leidt tot veel hogere herbouwwaardes. - Aannemers komen op veel hogere herbouwkosten - De funderingskosten ontbreken onterecht - Onduidelijk of het in of exclusief BTW is	
IVBN MWC	Er moet inzicht in de individuele grondquote en bezwaar tegen de BSQ mogelijk zijn en bij commercieel vastgoed bij de maatwerkberekening	GW
SEBA	Appartementseigenaren kunnen verschillende WOZ waardes hebben maar zouden dezelfde erfpachtgrondwaarde moeten krijgen	GW
IVBN MWC	Ga uit van de historische grondquote of op de historische grondwaarde gebaseerde en met de waardeontwikkeling aangepaste grondwaarde	GW
IVBN MVA MWC SEBA	**Depreciatie** is te laag, nog niet lang geleden was het 40%, toen werd het 25% en nu 10%. - De MWC adviseerde uit te gaan van 40% (15% vanwege de beperkende bepalingen uit de erfpacht, 10% vanwege de gebondenheid van de erfpachter en 15% vanwege de bebouwde staat) - De gemeente meent dat bij conversie van tijdelijk erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht geen depreciatie nodig is. Dit beleid is in strijd met de bestaande jurisprudentie op dit punt.	GW
SEBA	Bezwaar tegen het canonpercentage - 1,5% risicopercentage is te hoog - Ondergrens van 1% is niet marktconform - Canonpercentage is niet marktconform en bevat verstopte kosten	canon
SEBA	SEBA wenst een overzicht waaruit voor- en nadelen van de AB2016 blijken.	AB2016