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 notarissen, banken en vastgoedprofessionals waren een onderdeel hiervan. De structuur van elke expertsessie was hetzelfde, namelijk: de gemeente opent en legt uit wat er ter inspraak ligt en wat het doel van de expertsessie inhoudt, vervolgens was er uitgebreid de mogelijkheid om over en weer vragen te stellen over de Overstapregeling. Hieronder wordt voor elke expertsessie aangegeven wat er besproken is.

I. Expertsessie met makelaars commercieel

De makelaars 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 - die makkelijk te beantwoorden waren aangezien dit in het inspraakdocument staat. Daarnaast zijn er met name vragen gesteld over de grondwaardebepaling (bijv. 'is dit residueel?') en over de BSQ gesteld. De gemeente is uitgebreid ingegaan op de BSQ en heeft de berekening van de BSQ, waarbij circa 15 bouwtypes te onderscheiden zijn, uitgelegd. De beschrijving van de grondwaardebepaling is uitgebreider dan voorheen. De makelaars zijn echter van mening dat de BSQ en de daar deel uitmakende herbouwwaarden, onvoldoende te controleren zijn.

Verder hebben de makelaars hun vraagtekens gezet bij de WOZ-waarde als uitgangspunt en gaven aan dat de afkoopsommen nauwelijks te betalen zijn. Dit laatste lag echter in de lijn van de verwachtingen van de gemeente, de verwachtingen zijn doorberekend door Rebel. Ook het uitgangspunt dat de gemeente financieel niet slechter of beter hoefde te worden door 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 makelaars veel vragen van erfpachters krijgen n.a.v. de rekentool over de BSQ 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 makelaar kon tijdens de expertsessie niet aanwezig zijn en heeft zijn opmerkingen en vragen per e-mail gestuurd. De vragen gingen o.a. over de depreciatiefactor van 10 procent 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.

II. Expertsessie met makelaars wonen

Tijdens de expertsessie gaven de makelaars 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 makelaars niet een hogere buurtstraatquote dan 35% verwacht. In eerdere expertsessies waren de makelaars positief over de BSQ, maar nu komen ze daar op terug en geven aan dat de enige goede methode residueel is. Daarnaast krijgen zij ook veel vragen over de hoogte van de opstalwaardes en waarom deze in verhouding tot de buurtstraatquote zo laag is. De gemeente is uitgebreid ingegaan op de opstalwaarde. Dat deze door een extern bureau is berekend en dat hierbij rekening is gehouden met een kwaliteit- en locatieopslag.

De makelaars gaven aan dat zij positieve geluiden over eeuwigdurende erfpacht hebben gehoord van collega's met een makelaarskantoor in Zuid-Oost. Verder gaven zij aan dat zij verwachten dat alles rond eeuwigdurende erfpacht goed gaat komen. Amsterdam is een stad voor minderheden en Amsterdam zet zich altijd in voor de minderheden. In dit geval zijn dat de erfpachters.

De makelaars 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 heeft aangegeven dat dit nooit belangrijk is geweest.

Volgens de makelaars 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.

Bij de vraag of de makelaars denken dat de toekomstige canon een rol gaat spelen bij de onderhandelingen nu transparant wordt wat mensen moeten gaan betalen, gaven zij aan dat niet te verwachten. Als de kranten straks over iets anders gaan schrijven dan over erfpacht wordt het allemaal weer vergeten. Daarnaast speelt de CHET niet bij erfpachtrechten die nog een langer tijdvak dan 10 jaar hebben.

III. 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.

Daarna is de overstapregeling besproken. De banken gaven aan 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 5.1.2e 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.

IV. Expertsessie met notarissen

Na een aantal vragen over het proces van de inspraak en over hoe vaak 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 erfpachtrecht 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 BSQ en of er sprake is van een dubbeltelling zoals het VEH stelt. De gemeente gaf aan dat de BSQ niets anders dan een hulpmiddel is om residueel te berekenen. Ze waren het verder niet eens 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. De gemeente is echter van mening 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 in het algemeen.

Over de werking van artikel 8 van de Overstapregeling had één notaris zijn twijfels bij. 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.