To: 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Wed 12/3/2014 9:34:06 AM
Subject: RE: verslag notarissen
Received: Wed 12/3/2014 9:34:00 AM

..en hierbij mijn aanvullingen

Groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: woensdag 3 december 2014 9:41
Aan: 5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: verslag notarissen

Bij deze mijn aanvulling.

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: woensdag 3 december 2014 9:14
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: verslag notarissen

5.1.2e en 5.1.2e,

Ik ben bezig met de annotatie voor vd burg voor de commissie van volgende week.
Daarin wil ik ook kort terug koppelen over de notarissen expertsessie.

Willen jullie vanochtend onderstaande tekst aanvullen en/of verbeteren aub:

Op 2 december vond de eerste expertsessie notarissen plaats. Het was een constructieve bijeenkomst waarin complimenten werden geuit over de helderheid en openheid van het startdocument. De notarissen gaven het volgende mee:

- Zorg voor heldere definitie van ogenschijnlijk duidelijke termen zoals canon, afkoopsom, canonpercentage e.d. Overigens kan dit ook goed door de grondwaardecommissie hierin een rol te geven. (bedoelde 5.1.2e niet ook dat de gemeentevan te voren moeten bedenken wat we de commissie mee willen geven? Stel, wij waren een commercieel partij en zouden onze portefeuille bloot eigendom, met weinig wanbetalers, verkopen aan een andere commerciële partij dan zou een deskundige een andere waarde hieraan hangen dan dat je als uitgangspunt neemt dat je gemeente bent en een redelijke vergoeding voor het gebruik van je grond wil hebben (en misschien niet de hoofdprijs). Ik snap dat dit 2 verschillende waardebepalingen zijn, maar volgens mij bedoelde 5.1.2e: denk eerst goed na over je eigen uitgangspunten/wat je zelf onder bepaalde definities verstaat)
- Er is een goed beeld van de particuliere woningbezitter als het gaat over erfpacht, het is van belang dit inzicht ook te verkrijgen waar het gaat om commercieel en maatschappelijk vastgoed. Wellicht dat dit tot aanvullende of andere beelden leidt ten aanzien van AB's en ten aanzien van fasering.
  Hiervoor heeft de gemeente overigens een expertsessie vastgoedprofessionals ingericht.
- De notarissen zijn van mening dat in Amsterdam bij einde tijdvak de overstap naar de nieuwe AB verplicht zou moeten worden gesteld. Als de SEBA rechtzaak voor de gemeente negatief uitpakt is dit niet mogelijk maar tot dat moment is er geen reden om de koers op dit punt te wijzigen. Ik had wel het idee dat dit vooral de mening van 5.1.2e 5.1.2e was. 5.1.2e gaf aan hierover te twijfelen. Hij gaf aan zich af te vragen of de eenzijdige wijzigingsbevoegdheid zover strekt dat de gemeente de erfpachter kan dwingen over te stappen op een heel nieuw stelsel. Ik zou dit dus was genuanceerder opschrijven.
- In Den Haag kunnen erfpachters ook een deskundige inroepen als zij het niet eens zijn met de gemeentelijke waardebepaling. De invulling is echter anders. Als zij bezwaar maken kunnen ze bij de rechter een deskundige inroepen. Als de bezwaarmaker niet in het gelijk wordt gesteld zijn de kosten voor de gerechtelijke procedure voor de bezwaarmaker. Er wordt nauwelijks tot geen gebruik van gemaakt. Het kan ook voor Amsterdam een manier zijn om de huidige deskundigencommissie een nieuwe invulling te geven. (Deze regeling zouden we kunnen toepassen bij de overstapregeling. In de huidige AB's staan de drie deskundigen opgenomen, daar hebben de erfpachters ook recht op. Dat kunnen we alleen in onderlinge overeenstemming wijzigen)
- De notarissen vroegen wat er gebeurt met de vernieuwing als blijkt dat er nadelige fiscale gevolgen blijken te zijn. Ingezoomed is op de overdrachtsbelasting (niet op de aftrekbaarheid). In Den Haag is bij de wijziging naar eeuwigdurend (wel vanaf tijdelijke rechten) overdrachtsbelasting geheven (heb niet opgeschreven over welke waarde, neem aan meerwaarde). In Leiden is bij de

00188

Overstap van voortdurend naar eeuwigdurend overdrachtsbelasting geheven als er gekozen werd voor afkoop, bij keuze voor canon was er geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

- In de huidige erfpachtcontracten is vaak onduidelijkheid over de bestemming (zowel gebruik als m2). De gemeente moet goed nadenken hoe we tot een bedrag komen voor een canon bij eeuwigdurende erfpacht indien de bestemming onduidelijk is
- De notarissen gaven aan dat de gemeente ook oog moet hebben voor burgers op eigen grond. Als we heel veel coulance betrachten bij erfpachters, dan betalen Amsterdammers met een panden op eigen grond hier de rekening voor.
- Appartementsrechten bij vrijwillige overstap is een punt van aandacht.

Dit probleem is al bekend bij OGA en hier is extern advies voor gevraagd.

- Het risico bestaat dat erfpachters (commerciële partijen) die niet willen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht bij het einde van het tijdvak de erfpacht opzeggen, de gemeente moet een vergoeding betalen.