Gemeente Amsterdam

Verslag expertsessie notarissen 26 maart 2015

Expertsessie: Derde expertsessie notariaat VES 26 MAART 2015

Aanwezig: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Afwezig: 5.1.2e

De agenda voor de derde expertsessie zag er als volgt uit:

1. Opening

2. Stand van zaken Vernieuwing Erfpachtstelsel

3. notitie 'In appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten en de overstap naar eeuwigdurende erfpacht'
   Bijgevoegde notitie wordt voorgelegd aan het bestuurlijk team.
   Zien de notarissen vanuit de praktijk bezwaren?

4. notitie 'Splitsen in appartementsrechten'
   Bijgevoegde notitie wordt voorgelegd aan het bestuurlijk team.
   Zien de notarissen vanuit de praktijk bezwaren?

5. Notitie 'ontduikingsconstructies tegengaan vrijstelling van woninguitbreiding'
   In bijgevoegde notitie worden een aantal eerste oplossingen beschreven.
   Zien de notarissen dit als goede oplossingsrichtingen?

6. Verplichte overstap bij CHET
   De nagezonden e-mail van 5.1.2e 5.1.2e

Ad 2 Stand van zaken

De stand van zaken is besproken:

- verandering in teamsamenstelling;
- definitief Startdocument gereed na consultatieronde op concept;
- de uitwerkingsfase is begonnen;
- de GWC is aan de slag.

Opmerking vooraf van 5.1.2e 5.1.2e

Voortdurende erfpacht is eigenlijk eeuwigdurende erfpacht. Zie ook 5.1.2e in het WPNR en 5.1.2e

De gemeente zou zich op het standpunt kunnen stellen dat de canon wijzigt, zo ook een paar kleine details wijzigen, maar dat het stelsel op grote lijnen gelijk blijft.
Bij een wijziging van 1 essentialia blijft het recht voortbestaan.
De wijziging zou dan nog geen 10%

De gemeente kan in de uitwerking opnemen dat alleen wijziging van bestaande rechten, er wijzigt slechts 1 essentialia. Dit zal van belang zijn voor de banken, want hierdoor komt er geen nieuw recht en dus ook niet een nieuwe hypotheek.

➔ Afstemmen met banken.

5.1.2e

➔ afstemmen met banken of er dan ook geen toestemming nodig is van de banken.

Ad 3 notitie 'In appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten en de overstap naar eeuwigdurende erfpacht'

- 5.1.2e tijd en geld zijn de lastigste punten.
- 5.1.2e 5.1.2e: hoe gaat het bij woningcomplexen? Je geeft een privédeel en een algemeen deel uit.
  - ART. 118a privégedeelte is hier niet zo
  - Art 118a lid 2: hoofdelijke verbondenheid.
- Het is niet 100% waterdicht.

5.1.2e 5.1.2e geeft aan dat het handig is om eerst met een paar kleine VVE's te beginnen.

Ad 6 'de obligatoire overeenkomst' verdient niet de schoonheidsprijs'

Ad 4 notitie 'Splitsen in appartementsrechten' Bijgevoegde notitie wordt voorgelegd aan het bestuurlijk team. Zien de notarissen vanuit de praktijk bezwaren?
De drietrapsrakket zoals beschreven in de notitie is besproken. De notarissen gaven aan dat we in moesten zetten op A. (de voorwaarden dat de erfpacht op de apprechten afzonderlijk komt te rusten) en anders B (AB 2015 worden van toepassing verklaard).

5.1.2e 5.1.2e gaf daarbij aan dat als je in je beleid inzet op A, je dan niet B moet gaan doen als je A 'er niet doorheen krijgt'. Dit zou in strijd zijn met het gelijkheidsbeginsel. Of je moet A en B allebei aanbieden. Je moet als gemeente voor iedereen deze voorwaarde stelllen, totdat je wellicht wordt teruggefloten door de rechter

5.1.2e 5.1.2e vindt het in eerste instantie gewaagd.

5.1.2e 5.1.2e vraagt of de notarissen dit geen onredelijke voorwaarden vinden voor de toestemming tot splitsen, maar ze gaven aan dit niet te vinden. 5.1.2e maakte daar nog wel de opmerking bij dat bij A. je wel moet zorgen dat de appartementsgerechtigde er niet op achteruit gaat/ geen eigendom kwijtraken.

Er wordt nog wel aangegeven dat er nog ruling nodig is, maar dat staat ook in de notitie. Gemeente moet eerst weten of er geen fiscale gevolgen zijn.

De zin op pagina 4 *'bijkomend voordeel is dat wellicht wordt voorkomen dat sprake is van een heffingsmoment voor de overdrachtsbelasting wanneer de erfpachtrechten op de appartementsrechten zo veel mogelijk gelijkluidend zijn met het oude erfpachtrecht'*
Werd als te optimistisch gezien. Moet worden voorgelegd aan de fiscus.

Belangrijk goed uit te leggen qua communicatie.

Ad 5 Notitie 'ontduikingsconstructies tegengaan vrijstelling van woninguitbreiding' ***In bijgevoegde notitie worden een aantal eerste oplossingen beschreven. Zien de notarissen dit als goede oplossingsrichtingen?***

5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e geven aan dat ze dit een goede optie vinden:
In het aanvullend beleid inzake bebouwingswijziging expliciet op te nemen dat de vrijstelling pas geldt vanaf 3 jaar na ingebruikname door de particuliere bewoner'

Het gaat er natuurlijk ook om wat je bij de eerste uitgifte berekend. Is dat een prijs inclusief de mogelijkheid om gratis bij te bouwen?

Volgens mij gaf 5.1.2e 5.1.2e aan dat in de AB moet worden opgenomen dat de voorwaarden o.a. van financiële aard zijn. Dit was een recentelijke uitspraak gaf hij volgens mij aan?

Ad 6 Verplichte overstap bij CHET ***De nagezonden e-mail van*** 5.1.2e 5.1.2e
Iedereen kon zich hier in vinden.