Expertsessie notarissen 2 december 2014

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.
- 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. Het risico bestaat bijvoorbeeld dat erfpachters (commerciële partijen) die niet willen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht bij het einde van het tijdvak de erfpacht opzeggen, de gemeente moet in dat geval een vergoeding betalen voor de opstal.
  Hiervoor heeft de gemeente overigens een expertsessie vastgoedprofessionals ingericht.
- 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.
- De notarissen zien wel mogelijkheden om bij einde tijdvak de overstap naar de nieuwe AB, in de huidige omstandigheden, verplicht te kunnen stellen. Als de SEBA rechtzaak voor de gemeente negatief uitpakt is dit niet mogelijk maar tot dat moment hoeft er geen reden te zijn om de koers op dit punt te wijzigen.
- 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. De vraag die moet worden uitgezocht is of op het moment dat bij einde tijdvak erfpachters verplicht overgaan naar een nieuwe AB of zij op dat moment ook de mogelijkheid verliezen om een deskundigencommissie op basis van de oude AB (huidige voortdurende stelsel) te kunnen instellen en gebruik moeten maken van de procedure zoals we die in de nieuwe AB (bijvoorbeeld naar analogie van Den Haag) opnemen.
- De notarissen vroegen wat er gebeurt met de vernieuwing als blijkt dat er nadelige fiscale gevolgen blijken te zijn. Ingezoomd is op de overdrachtsbelasting (niet op de aftrekbaarheid). In Den Haag is bij de wijziging naar eeuwigdurend (wel vanaf tijdelijke rechten) overdrachtsbelasting geheven. In Leiden is bij de 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.
- Appartementsrechten bij vrijwillige overstap is een punt van aandacht.
  Dit probleem is al bekend bij OGA en hier is extern advies voor gevraagd. Daarnaast geeft 5.1.2e 5.1.2e aan dat hier in Den Haag ervaring mee is opgedaan en dat dit mogelijk is met obligatoire overeenkomsten.

Het eerste overleg met de notarissen heeft verschillende onderwerpen opgeleverd en eerste inzichten. Het is echter nog te vroeg om hieruit conclusies te kunnen trekken. Voor alle onderdelen geldt dat er nog aanvullend onderzoek, bredere toetsing en uitwerking nodig is waarin ook relaties met andere onderwerpen moeten worden gelegd. Met name waar het gaat om de appartementsrechten en de al dan niet verplichte overstap.