Gemeente Amsterdam

Gespreksverslag

Aan	Deelnemers expertsessie – Notarissen (vernieuwing erfpachtstelsel Amsterdam)
Van	(10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e) (10)(2e)
Datum	19 september 2016
Pagina	1 van 2
Aanwezig	(10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e)
Onderwerp	Gespreksverslag expertsessie Vastgoedprofesionals – Notarissen

1. Opening
   (10)(2e) (10)(2e) geeft korte toelichting over de Overstapregeling en de drie prototypes. Voor de zomer hebben de wethouders prototype I gezien. Dit is een aangeklede inhoudsopgave met bouwstenen. Prototype II is naar de experts gestuurd. Prototype is al met de wethouders besproken. We zijn nu bezig met prototype III en dit is het eindconcept. Bij prototype III gaat het bestuurlijk team aangeven met welke punten zij naar het college gaan en wordt de Overstapregeling vrijgegeven voor inspraak. Dat betekent dat prototype II (nu) het moment is om nog dingen te wijzigen. Naast prototype II hebben de experts ook een oplegnotitie ontvangen.

2. Het artikel de Overstapregeling naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 prototype II is artikelsgewijs doorgenomen.
   - Artikel 2: De notarissen geven aan dat het woord "overstap" verandert moet worden in "wijzigen van".
   - Vrijwillig mist een uitleg bij definities.
   - Artikel 5 leesbaarder maken.
   - Artikel 6: Goed idee, het kettingbeding.
   - Obligatoire overeenkomst is niet een fantastisch systeem. De notarissen zijn het er over eens dat omkeren ook geen doen is. De obligatoire overeenkomst is de minst slechte oplossing
   - Obligatoire overeenkomst is geen wijziging van het erfpachtrecht.
   - Toevoegen bij artikel 6.a. kwalitatieve verplichting.
   - Advies: leg verantwoordelijkheid van omkeren bij de VVE.
   - Allemaal in één keer overstappen. VVE heeft verantwoordelijkheid volgens de wet
   - Artikel 9: moet opstal op erfpacht ook niet worden uitgesloten.

3. De notarissen gaven verder nog mee:
    - Waarom WOZ-waarde peildatum 2 jaar terug en niet het moment van overstap? De waarde van deze 2 momenten kan enorm verschillen. Dit moet de gemeente zich wel realiseren.
    - De notarissen zijn bang dat erfpachters een aanvraag doen maar toch wachten tot het jaar erna, dus niet accepteren. Er zit geen sanctie aan. Dit kan voor veel onnodig werk leiden.
    - Op korte termijn zal eeuwigdurende erfpacht leiden tot extra werk en overstappers
    - Bij de WOZ-beschikking met peildatum 1-1-2014 verwachten de notarissen een stormloop. Dit leidt tot problemen en een hoos aan aanvragen.
    - Wat doen jullie met aanvragen waarvan de woning wordt overgedragen? De moeten volgens de notarissen voorrang krijgen
    - In Den Haag gaat de overstap per wijk met informatie aanvraagformulieren. Alleen al het verwerken van deze aanvraagformulieren duurt al maanden. Notaris Den Haag verwacht dat het in Amsterdam, als de hele stad mag overstappen, het helemaal veel werk zal zijn. Gelukkig heeft de gemeente Amsterdam wel CHET ervaring.

4. *Stel dat 10.000 erfpachters volgend jaar, als de Overstapregeling bestuurlijk vastgesteld is, willen overstappen. Zou uw beroepsgroep daar klaar voor zijn? Wat zijn de randvoorwaarden die hiervoor nodig zijn?*
    - Het notariaat moet 10.000 aanvragen aankunnen. Ligt aan welke kantoren je vraagt.
    - Weten niet of vaste notarissen een goed idee is.
    - Als de gemeente kiest voor één groep notarissen moet er wel een soort piketdienst zijn. Één model en samenwerking tussen de notariskantoren.
    - Verwachten geen hoos. Erfpachters zitten wel prima. Alleen bij overdracht denken erfpachters aan hun erfpachtcontract.