Gemeente Amsterdam

Gespreksverslag expertsessie

Aan Deelnemers expertsessie – notarissen (vernieuwing erfpachtstelsel Amsterdam)

Van [redacted] en [redacted]

Datum 14 februari 2017

Aanwezig [redacted], [redacted] en [redacted] (notulist)

Onderwerp Gespreksverslag expertsessie Vastgoedprofessionals – notarissen

1. Opening

- De vergadering wordt geopend en het doel van de expersessie, als onderdeel van de inspraak, wordt uitgelegd. Alle stukken waren voor kerst naar het college van B en W, in januari zijn de stukken vervolgens openbaar gemaakt.
- De notarissen verbazen zich over de commotie in de media en vinden de regeling zelf meevallen.
- De rekentool is 50.000 keer geopend en 34.000 keer helemaal ingevuld. Op de enquete aan het eind van de rekentool wil 6% overstappen, 34% wil dat niet en 60% weet het nog niet.

2. De Overstapregeling wordt besproken:

- De eerste vraag van de notarissen betreft de totstandkoming van de BSQ. Er wordt uitgelegd dat de BSQ een hulpmiddel is, maar dat er nog steeds dezelfde residuele grondwaardebepaling wordt gehanteerd waarbij de herbouwkosten in mindering gebracht worden. Een notaris vindt de herbouwkosten niet reëel, aangezien de herbouwkosten maar een fractie betreffen. Op de residuele methode is echter geen kritiek, omdat dit ook geadviseerd is door de grondwaardecommissie.
- Een notaris vraagt of de Overstapregeling al vast staat. Er wordt uitgelegd dat de Overstapregeling ter inspraak ligt tot 19 februari 2017, waarna de gemeenteraad volgens planning een besluit zal nemen.
- Eerste uitgifte onder de AB2016 heeft nog niet plaatsgevonden, onderhandeling is nog gaande.
- Notarissen krijgen veel vragen over de AB1994 waarbij eenmalig verlengd afkopen mogelijk is. Dat deze mogelijkheid bestaat zou volgens de notaris onduidelijk zijn. Dit is volgens de gemeente niet het geval, in de rekentool wordt ook expres melding gemaakt van de mogelijkheid tot verlengd afkopen bij AB1994 om erfpachters extra te informeren. Het kan interessant zijn om eerst verlengd af te kopen en daarna over te stappen. De overstap is in dat geval nagenoeg nihil. Het eventuele voordeel van eenmalig verlengd afkopen is omdat nu de geïndexeerde historische grondwaarde wordt gebruikt. Voordeel kan met name zijn voor gesplitste rechten die bij splitsing de AB1994 kregen, met een relatief lage historische grondwaarde.

- Door de rekentool is er grote bewustwording gekomen voor wat betreft erfpacht in het algemeen, het verlengd afkopen onder AB1994 en voor tijdvakken en wat er gebeurt bij einde tijdvak. Dit is positief. Het valt notarissen verder op dat erfpachters menen dat er een dubbeltelling is omdat er gebruikt gemaakt wordt van de WOZ-waarde en de BSQ, zoals het VEH ook stelt. De gemeente geeft aan dat de BSQ niets anders is dan een hulpmiddel om residueel te berekenen, in betere buurten is een hogere BSQ, dit is in het huidige stelsel ook al het geval.
- Het huidige, voortdurende stelsel, wordt op den duur een negatieve optie. De overstap in Rotterdam en Den Haag is ook met schokken gegaan.
- Een notaris vindt de negatieve sfeer jammer. Ook is het jammer dat erfpacht, afgekocht of niet, niet terug te zien is in de koopprijzen.
- Het grootste deel dat overstapt zal kiezen voor canon, dat is altijd de verwachting geweest.
- Volgens de notarissen zal men echt nog moeten wennen aan de Overstapregeling. Nu is er een collectieve schok, terwijl er bij de CHET telkens sprake is van een gefragmenteerde kleine schokjes in een bepaalde gebieden/blokken.
- Een notaris vraagt of afkopen op een later moment alsnog kan. Dat is mogelijk. Als bij overstap de keuze niet goed te overzien is, is het beter om te kiezen voor canon en eventueel later alsnog afkopen. Bij afkoop wordt dan gebruik gemaakt van de canon die vastgezet is bij overstap.
- Wat gebeurt er met ¨fout¨ gesplitste appartementsrechten die onder artikel 8 van de Overstapregeling door middel van een obligatoire overeenkomst kunnen overstappen? Bij de CHET wordt eenzijdig een nieuw tijdvak en nieuwste AB´s vastgesteld, bij overstap worden de AB2016 samen afgesproken. Een notaris vraagt zich het volgende af: stel drie van de vier appartementsrechten in VVE stappen, d.m.v. obligatoire overeenkomst, over. Daarna stapt ook nog de vierde over. Wat gebeurt er met het erfpachtrecht? Volgens de notaris blijft het een voortdurend erfpachtrecht als omhulsel, eeuwigdurende AB´s. Wellicht zal het erfpachtrecht eerst opgezet moeten worden, waarna het pas kan opspringen naar de AB2016.
- De notarissen hebben een aantal tekstuele opmerkingen/suggesties, waaronder:
    i. De woorden toestemming en goedkeuring worden door elkaar gebruikt.
    ii. Het woord tijdvak toevoegen aan eeuwigdurend is discutabel.
    iii. Het besluit onder artikel 11 van de Overstapregeling is niet duidelijk.
    iv. Overstap op eeuwigdurende erfpacht is dubbelop, alleen het woord overstap is al genoeg
    v. WOZ peildatum moet verduidelijkt worden, er kan nu namelijk ook 2013 in gelezen worden.
- Omdat eeuwigdurende erfpacht gevoelsmatig veel op koop lijkt, zou er drie dagen bedenktijd moeten zijn waarin de overeenkomst nog ontbonden kan worden.
- Bij overstap zal volgens de notarissen geen nieuwe hypotheekakte opgesteld hoeven te worden. Bij een bestemmingswijziging bijvoorbeeld wordt nu ook de hypotheekakte niet gewijzigd.
- Door economische tendensen kan de canon als gevolg van de inflatie erg omhoog, waardoor de erfpachter tussen de bank en de gemeente in komt te staan.

3. Afsluiting

- Ter afsluiting is nog uitgelegd hoe het proces tot juni eruit zal gaan zien en mogelijkheid van een referendum is besproken.