Gemeente Amsterdam

Verslag expertsessie notarissen 8 juli 2015

Expertsessie: Vijfde expertsessie notariaat VES 8 ju6i 2015
Aanwezig (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e)
en (10)(2e) (10)(2e)
Afwezig: (10)(2e)

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

1. Opening
2. Stand van zaken Vernieuwing Erfpachtstelsel
3. Eerste concept versie AB 2015, verstrekt voor vierde expertsessie Notarissen
4. Consultatie advies Grondwaardecommissie
5. W.v.t.t.k.
6. Afsluiting

Ad 1 Opening
(10)(2e) opent de expertsessie en er vindt een voorstel rondje plaats.

Ad 2 Stand van zaken en Ad 4 Consultatie advies Grondwaardecommissie
Worden gezamenlijk behandeld.
(10)(2e) vertelt dat de gemeenteraadsleden en Seba naar aanleiding van het advies van de Grondwaardecommissie 140 vragen hebben gesteld aan de commissie. Omdat de commissie de tijd moet hebben deze te beantwoorden en de gemeente meer tijd nodig heeft dan aanvankelijk verwacht om het advies van de commissie te bestuderen en één en ander door te rekenen is de standpuntbepaling mbt het advies iets opgeschoven.

(10)(2e) zet kernachtig het advies van de commissie uiteen.

(10)(2e) geeft aan dat er toch nog onduidelijkheden blijven bestaan. Hoe leg je het uit?
Zij vraagt zich voorts af hoe de gemeente om gaat met kortingen.
(10)(2e) geeft aan dat dit nog niet bekend is.

(10)(2e) geeft aan dat nagegaan zou moeten worden hoe andere steden met kortingen omgaan. Den Haag heeft door de TUDelft een onderzoek laten doen naar de hoogte van de korting.
Of de verleende kortingen van onbeperkte duur zijn of tijdelijk is onbekend.

10)(2e geeft aan dat er meteen een forse korting gegeven zou moeten worden omdat het erg pijnlijk is als er niemand overstapt en je als gemeente later de korting moet verhogen..

(10)(2e) geeft aan dat er toch niet nu al berekend kan worden wat er in 2035 betaald zou moeten worden? De GWC-systematiek geeft ruimte om dit te bereken en inzichtelijk te maken en tegelijkertijd het huidige contract financieel uit te dienen. Hierdoor stappen erfpachters direct over op het nieuwe systeem en weten wat de financiële consequenties te zijner tijd worden.
(10)(2e) geeft aan dat mensen niet zullen overstappen want het verschil is onzichtbaar.
(10)(2e) wijst op de banken: die zullen er wel aandacht aan besteden en mogelijk van potentiele klanten verlangen dat ze overstappen naar eeuwigdurend voor het verstrekken van een hypotheek.

10)(2e vraagt of de gemeente de overstap van alle rechten aan kan?
(10)(2e) geeft aan dat voor wat betreft de berekening op basis van de WOZ de meeste gegevens bekend zijn. Maar de vierkante meters kloppen soms niet. Verder kunnen er ook nog andere haken en ogen aan zitten.
Zoals wat als de WOZ op iets anders gebaseerd is dan de erfpachtrechtelijke bestemming?
Verder gaat de WOZ-waardebepaling van de kantoren mank, omdat hierbij de fictie leeg een waarde drukkend effect heeft, ook op verhuurde kantoren. De WOZ-waarde wijkt daarom bij kantoren sterk af van de marktwaarde..

10)(2e heeft zijn vraagtekens bij een vaste canon, dit moet je als gemeente niet willen, omdat dit op de lange termijn niet meer strookt met de werkelijkheid.

(10)(2e) vraagt wat de notarissen van het advies vinden.

(10)(2e) geeft aan dat de gemeente bijna niet om het advies heen kan, het is zo uitgebreid.
10)(2e geeft aan dat hij het een behoorlijk rapport vindt en dat het te volgen is. Verder geeft hij aan dat 3.6 wijst op SEBA-zaak en verder wijst hij op zijn mail gestuurd naar aanleiding van een eerdere expertsessie mbt artikel 11 lid 3 AB2000.
(10)(2e) geeft aan dat de gemeente goed naar het juridische moet kijken.

10)(2e vraagt zich af of randvoorwaarde 5 (p. 77) complex is of dat dit wel meevalt.
(10)(2e) geeft aan dat de gemeente momenteel de WOZ data aan het doorgronden is, wij kunnen nog niet geheel overzien wat wij moeten doen om deze bruikbaar te maken voor de GWC-systematiek

(10)(2e) vraagt wat er gebeurt met de gevallen die bezwaar hebben gemaakt en wat voor een invloed heeft dat op de rest.

(10)(2e) geeft aan dat er WOZ-waarden worden gebruikt waar geen bezwaar meer tegen aangetekend kan worden.
(10)(2e) geeft aan dat de WOZ subjectief is. Hij heeft het gevoel dat je weer terug komt bij 3 deskundigen.
(10)(2e) vragen zich af wat er dan gebeurt.
(10)(2e) geeft nog eens aan dat je niet zomaar van de deskundigen afkunt.
(10)(2e) geeft wel aan dat het nieuwe tijdvak waarover in 11 lid 1 AB2000 wordt gesproken net hetzelfde is als "tijdvak" als bedoeld in artikel 2 onder k.
(10)(2e) geeft aan dat als de gemeente in het ongelijk wordt gesteld in de SEBA zaak (mbt het aspect eenzijdige herziening AB's) dat dan de gemeente nieuwe AB's zou moeten opstellen die minimale wijzigingen bevatten, waardoor er geen sprake is van een echte wijziging van het erfpachtrecht.

(10)(2e) geeft aan dat hij korting moeilijk vindt uit te leggen.

(10)(2e) geeft aan dat de notarissen nuttige informatie hebben gegeven.

Ad 3 Eerste concept versie AB 2015, verstrekt voor vierde expertsessie Notarissen
(10)(2e) geeft aan dat het niet de bedoeling is deze inhoudelijk te bespreken maar het verzoek om met het inhoudelijk commentaar te komen. Annerie geeft aan er vorige keer niet bij geweest te zijn maar het commentaar nog te zullen toesturen.

De notarissen worden bedankt voor hun bijdrage en de bijeenkomst wordt afgesloten.

WBB, 16/7/2015