02819

To: (10)(2e) (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Wed 12/3/2014 8:41:02 AM
Subject: RE: verslag notarissen
Received: Wed 12/3/2014 8:41:03 AM

Bij deze mijn aanvulling.

Van: (10)(2e) (10)(2e)
Verzonden: woensdag 3 december 2014 9:14
Aan: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: verslag notarissen

(10)(2e) en (10)(2e),

Ik ben bezig met de annotatie voor vd burg voor de commissie van volgende week.
Daarin wil ik ook kort terug koppelen over de notarissen expertsessie.

Willen jullie vanochtend onderstaande tekst aanvullen en/of verbeteren aub:

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.
  Hiervoor heeft de gemeente overigens een expertsessie vastgoedprofessionals ingericht.
- De notarissen zijn van mening dat in Amsterdam bij einde tijdvak de overstap naar de nieuwe AB verplicht zou moeten worden gesteld. Als de SEBA rechtzaak voor de gemeente negatief uitpakt is dit niet mogelijk maar tot dat moment is er geen reden 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. (Deze regeling zouden we kunnen toepassen bij de overstapregeling. In de huidige AB's staan de drie deskundigen opgenomen, daar hebben de erfpachters ook recht op. Dat kunnen we alleen in onderlinge overeenstemming wijzigen)
- De notarissen vroegen wat er gebeurt met de vernieuwing als blijkt dat er nadelige fiscale gevolgen blijken te zijn. Ingezoomed is op de overdrachtsbelasting (niet op de aftrekbaarheid). In Den Haag is bij de wijziging naar eeuwigdurend (wel vanaf tijdelijke rechten) overdrachtsbelasting geheven (heb niet opgeschreven over welke waarde, neem aan meerwaarde). 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.