Gespreksverslag

1. Opening

- voorstelronde
- Hetgeen besproken wordt tijdens de expertsessies graag hier laten. Mocht het scheuren met je eigen praktijk maak het bespreekbaar

2. Werkwijze en expertsessie(s)

Het Bestuurteam bestaat uit:

- Wethouder Van der Burg
- Wethouder Ivens
- Wethouder Kock

2 december 2014 gesprek op inhoud met de raadscommissie
10 december 2014 Raadscommissie dan zullen de eerste geluiden van de oppositie komen

De gemeente is voornemens een goed stelsel neer te zetten, daarom ook veel kennis van expert. We hebben gesprekken met

- notarissen
- belangenorganisaties zoals SEBA, VEH
- Alle andere stakeholders.

Onze houding is dat wij openstaan voor het gesprek/input.

December staat in het teken van de consultatierondes op het concept-startdocument. Het College B&W zal in januari een definitief startdocument vaststellen, wellicht aangepast n.a.v. de consultatierondes.

De gemeente heeft een half jaar de tijd om het nieuwe stelstel op papier te zetten.

OGA wil in januari, februari, maart en april in dit gezelschap bij elkaar komen. In april zal het advies van de Commissie Grondwaarde gereed zijn, dan weet men het prijskaartje, dus een belangrijk moment. Daarnaast is op dat moment de nieuwe AB's gereed.

Opzet:
De expertsessies duren 2 uur. Daarnaast verwacht OGA een voorbereidingstijd van 6 uur. Wij zouden jullie willen vragen input te leveren in woord, geschrift, inhoudelijk. Voel je uitgenodigd input te leveren op inhoud of proces.

5.1.2e vraagt met welke partijen wij nog meer om te tafel zitten:

- makelaars/vastgoedprofessionals
- banken

5.1.2e geeft aan dat we de erfpachtkamer van de MvA niet moeten vergeten. Hij heeft contactpersonen bij de NvB en de banken mocht dit nodig zijn.
Bij banken is er wel een tegenstrijdig belang, aangezien banken ook producten erfpacht verkopen.

3. Startdocument als onderdeel van consultatie

5.1.2e:

- een redactioneel punt: soms wordt gesproken van overstap- en soms van overgangbeleid
- het document heeft veel aandacht voor het proces
- Hoofdpunt is"
- denk aan de voorkant na over defenering zorgvuldig

- denk na over de basale definities
- wat vind de gemeente ervan
- wat is canon? Is dat financiering van de grond? Administratieve kosten?
- Er zijn heel veel uitgangspunten dus de gemeente moet hierop sturen. Neem uitgangspunten over canon, canonpercentage.

Welke opdracht geef je aan de grondwaardecommissie. Hoe ziet de gemeente haar portefeuille bloot eigendom? Weinig wanbeetlaingers? Stel dat je het verkoopt aan een andere partij dan is het anders dan wanneer je naar een stelsel wil overstappen.

Acties:

- is er behoefte aan een lijstje namen bij NVB/banken van 5.1.2e?

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.