Gemeente Amsterdam

Bijlage 9 bij collegevoordracht dd 20 december 2016:

# Beleid aktekosten

**Onder embargo tot 5 januari 2017**

Noot:

Dit beleidsstuk zal door het college aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd op het moment dat de Overstapregeling ter besluitvorming zal worden voorgelegd. In dit beleidsstuk is om die reden geen ingangsdatum opgenomen maar @@.

Onderwerp
**Beleid aktekosten**

**Het college van burgemeester en wethouders besluit:**

## I. In te trekken per @@

Het Erfpachtbeleid inzake het delen van aktekosten vastgesteld door het College van B&W op 29 juni 2010 (Gemeenteblad 2010, afd. 3B, volgnr. 115).

## II. Vast te stellen per @@ en in te laten gaan per @@ het beleid aktekosten:

## A. Algemeen

### Artikel 1 Toepasselijkheid

1 Het in dit beleid bepaalde geldt ter uitvoering van het gestelde in artikel 41 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam en artikel 35 van de Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, dan wel van vergelijkbare artikelen in andere Algemene Bepalingen in het in lid 2 genoemde toepassingsgebied van dit beleid.

2 Dit beleid is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:

a. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:
   - de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
   - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
   - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992;
   - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007;

b. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofderfpachtrecht voor het havengebied Amsterdam 2013;

c. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
   - die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
   - waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofderfpachtrecht voor het havengebied Amsterdam 2013.

### Artikel 2 Definities

In dit beleid wordt verstaan onder:

a. **erfpachtakte:**
de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht;
b. **aktekosten:**
het tarief van de notaris en de kosten voor de inschrijving van die akte in de openbare registers. De verschuldigde belastingen en andere lasten maken hiervan geen onderdeel uit.

## B. Voorwaarden

### Artikel 1 Aktekosten die voor 100% door de gemeente worden gedragen

1 De gemeente zal ter zake van de in de lid 2 te noemen wijzigingen onder de in lid 3 te noemen voorwaarden aan de erfpachter vergoeden tot een maximum van € 2.000 per erfpachtrecht het honorarium van de notaris voor het opmaken van de notariële akte en de kosten, verbonden aan de inschrijving van die akte in de openbare registers.
Als de erfpachter kan aantonen dat de notariële kosten, als gevolg van de complexiteit van de erfpachtsituatie dan wel van de contractwijziging, hoger zijn dan € 2.000, èn de gemeente vóór het opstellen van de akte met een hogere vergoeding heeft ingestemd, dan kan de gemeente tot een door haar te bepalen bedrag afwijken van het in dit artikel bedoelde maximum bijdrage van € 2.000.

2 Wijzigingen:
a. herziening van een voortdurend erfpachtrecht aan het einde van een tijdvak, waaronder wordt verstaan de herziening van de canon en –indien van toepassing– de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde algemene bepalingen,
b. of beëindiging van erfpachtrechten bij wijze van akte van afstand als bedoeld in art. 27, lid 1, van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam of artikel 4 lid 2 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam;

3 Voorwaarden:
a. erfpachter verleent medewerking aan het passeren van de akte binnen zes maanden nadat de canon definitief is vastgesteld (acceptatie aanbieding of oordeel deskundigen);
b. als de erfpachter de vereiste medewerking aan aktepassering niet verleent, dan komen de aktekosten geheel voor rekening van de erfpachter onverminderd diens verplichting om alsnog aan aktepassering medewerking te verlenen.

### Artikel 2 Aktekosten die voor 50% door de gemeente worden gedragen

1 De gemeente zal ter zake van één of meer van de in de lid 2 te noemen wijzigingen onder de in lid 3 te noemen voorwaarden aan de erfpachter vergoeden tot 50%. met een maximum van € 1.000 per erfpachtrecht het honorarium van de notaris voor het opmaken van de notariële akte en de kosten, verbonden aan de inschrijving van die akte in de openbare registers.
Als de erfpachter kan aantonen dat de notariële kosten, als gevolg van de complexiteit van de erfpachtsituatie dan wel van de contractwijziging, hoger zijn dan € 2.000, èn de gemeente vóór het opstellen van de akte met een hogere vergoeding heeft ingestemd, dan kan de gemeente tot een door haar te bepalen bedrag afwijken van het in dit artikel bedoelde maximum bijdrage van € 1.000.

2 Gevallen:
a. een overstap van een erfpachtrecht met Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016,

b. dan wel een conversie naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 van een Vicarie-erfpachtrecht,
c. dan wel een conversie naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 van een tijdelijk erfpachtrecht, niet zijnde een erfpachtrecht voor woningcorporaties of voor tuinbouw,

en/of een wijziging van de op grond van de erfpachtovereenkomst toegestane bebouwing van een perceel,

e. en/of een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en gebruik van het perceel;
f. en/of een tuinuitbreiding, waaronder wordt verstaan het toevoegen van een in erfpacht uit te geven perceel met de bestemming "tuin", aan een reeds in erfpacht uitgegeven perceel met een woonbestemming,

en/of de vooruitbetaling van de canon (afkoop), waaronder wordt verstaan het voldoen van de nog niet vervallen canon door de betaling van een bedrag ineens (afkoopsom),

dan wel de uitsluiting van de vijfjaarlijkse aanpassing van de canon aan het algemeen prijsniveau gedurende het lopende tijdvak door betaling van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen vaste toeslag als bedoeld in artikel 9 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam;

i. Tuinuitbreiding, waaronder wordt verstaan het toevoegen van een in erfpacht uit te geven perceel met de bestemming "tuin", aan een reeds in erfpacht uitgegeven perceel met een woonbestemming;

3 Voorwaarden:
a. Erfpachter verleent medewerking aan het passeren van de akte binnen zes maanden hij de aanbieding met betrekking tot de in lid 2 bedoelde wijzigingen heeft geaccepteerd.
b. Als één of meer van de in dit artikel bedoelde wijzigingen samenvalt(len) met de in artikel 3 bedoelde wijzigingen, dan vergoedt de gemeente aan de erfpachter niet meer dan de in artikel 3 lid 1 genoemde bijdrage van ten hoogste € 2.000.
c. Als de erfpachter de vereiste medewerking aan aktepassering niet verleent, dan komen de aktekosten geheel voor rekening van de erfpachter onverminderd diens verplichting om alsnog aan aktepassering medewerking te verlenen.

4 Wanneer één van de in dit artikel genoemde wijzigingen gelijktijdig plaatsvindt met een wijziging, bedoeld in artikel 5 van dit besluit, is het bepaalde in artikel 5 van dit besluit van toepassing.

**Artikel 3 Aktekosten die voor 100% door de erfpachter worden gedragen**

1 Voor rekening van de erfpachter komt het honorarium van de notaris voor het opmaken van de notariële akte en de kosten, verbonden aan de inschrijving van die akte in de openbare registers in alle gevallen, die niet zijn begrepen in de artikelen 3 en 4. Hieronder vallen ondermeer:
a. nieuwe gronduitgifte in erfpacht;
b. perceelsuitbreiding;
c. splitsing van een erfpachtrecht in appartementsrechten;
d. splitsing van een erfpachtrecht in percelen;
e. samenvoeging van erfpachtrechten;
f. een wijziging in de splitsing van een reeds gesplitst erfpachtrecht.

2 Als één of meer van de in dit artikel bedoelde vestigingen of wijzigingen samenvalt met de in artikel 3 en/of 4 bedoelde wijzigingen, dan vergoedt de gemeente aan de erfpachter niet meer dan de in artikel 4 lid 1 genoemde bijdrage van ten hoogste € 1.000.

**Artikel 4 Notariskeuze**

Waar in de op een erfpachtrecht van toepassing zijnde algemene bepalingen dan wel in het beleid dat bij een wijziging van een erfpacht recht van toepassing is, is voorgeschreven dat de notariële akte of notariële verklaring toepassing zijnd beleid ter De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) Alle (kandidaat-)notarissen van de KNB behoren tot een ring. Ringen zijn bestuurlijke regio's waarvan de grenzen overeenkomen met die van de arrondissementen van de rechtbanken

**Artikel 5 Overgangsbeleid**

1 Voor erfpachtaanbiedingen met betrekking tot de in de artikelen 3, 4 en 5 genoemde wijzigingen die vóór de ingangsdatum van dit beleid zijn @@ verstuurd @@, geldt het beleid zoals genoemd onder beslispunt I.

2 Voor canonherzieningen einde tijdvak die vóór @@@ 2017 zijn aangezegd, is van toepassing:

3 Als de gemeente een ingroeikorting op de nieuwe canon verleent geldt het erfpachtbeleid zoals genoemd onder beslispunt I (Erfpachtbeleid inzake het delen van aktekosten vastgesteld door het College van B&W op 29 juni 2010).

4 Als de gemeente géén ingroeikorting op de nieuwe canon verleent geldt het erfpachtbeleid zoals genoemd onder beslispunt II (beleid aktekosten).