Gemeente Amsterdam

Bestuurlijke keuzes inzake het beleid delen aktekosten

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES (werkgroep Financieel)
Kopie aan	
Datum	10 april 2015

Gevraagde beslissingen:

1. ***kennisnemen van het huidige beleid inzake het delen van aktekosten***
2. ***In te stemmen met het voorstel dat de gemeente 100% van de aktekosten draagt bij:***
   a. ***overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht***
   b. ***eeuwigdurende afkoop***
   c. ***verplichte overstap naar AB2015 bij de canonherziening einde tijdvak***
   d. ***voor aankoop bloot-eigendom van particuliere erfpachtrechten en voor beëindiging van erfpachtrechten***
3. ***In te stemmen om bij het beleid inzake aktekosten:***
   a. ***geen onderscheid te maken tussen wonen en niet-wonen***
   b. ***tuinuitbreiding hetzelfde te behandelen als perceelsuitbreiding***
4. ***Het beleid "delen aktekosten" voor overige wijzigingen aanpassen, waardoor de gemeente deze kosten tot € 500 per akte draagt***
5. ***Onderzoeken op welke manier de gemeente met notariskantoren prijs- en kwaliteitsafspraken kan maken voor de overstap- en CHET-akten***

Korte toelichting / samenvatting

Deze notitie gaat over het aanvullende erfpachtbeleid voor het delen van aktekosten.
In de meeste beleidsstukken staat (ongeveer): "*Burgemeester en Wethouders bepalen, of en in welke mate het honorarium van de notaris voor het opmaken van de notariële akte en de kosten van inschrijving van die akte in de openbare registers voor rekening van de gemeente komen. Tot die kosten behoren niet de verschuldigde belastingen en andere lasten. Deze kosten komen voor rekening van de erfpachter*".

Voor de meeste erfpachthandelingen geldt nu 50/50: de gemeente voldoet de helft van de aktekosten. In het kader van de Vernieuwing van het erfpachtstelsel wordt voorgesteld om dit zo te wijzigen, dat de gemeente bij overstappen 100% van de aktekosten draagt, en bij andere wijzigingen de aktekosten geheel voor rekening van de erfpachter komen.

Ad 1. Kennis te nemen van het huidige beleid voor het delen van aktekosten

De gemiddelde akte- en notariskosten voor een eenvoudige erfpachtakte (bijvoorbeeld CHET of afkoop) voor woonbestemmingen bedragen ongeveer € 800 (ex. BTW) per akte.
Voor complexe akten (nieuwe gronduitgifte, splitsing in appartementsrechten of erfpachtwijzigingen van grote commerciële rechten) kunnen de aktekosten veel hoger uitvallen.

Het beleid "delen aktekosten" is in 2000 ingevoerd om het draagvlak en de acceptatie van het erfpachtstelsel te vergroten. De logica achter dit beleid is: voor erfpachthandelingen die ook ingeval van eigen grond zouden worden gedaan (eerste gronduitgifte, splitsing, enz.) draagt de erfpachter de aktekosten; voor handelingen die niet nodig zijn bij eigen grond (zoals CHET en bestemmingswijziging) worden de aktekosten 50/50 gedeeld.
Het huidige beleid voor delen aktekosten komt neer op het volgende:

- de erfpachter heeft een vrije notariskeuze (de gemeente heeft dus geen "raamcontract" met een of meerdere notariskantoren)
- voor nieuwe gronduitgifte komen de aktekosten 100% voor rekening van de eerste erfpachter / ontwikkelaar
- "delen aktekosten" geldt niet alleen voor particuliere bewoners, maar ook voor bedrijven en beleggers
- voor corporatierechten (AB1998) komen de aktekosten 100% voor rekening van de corporatie
- voor de volgende handelingen worden de aktekosten 50/50 gedeeld (tot een maximum, zie hieronder):
    - CHET
    - vooruitbetaling (afkoop)
    - uitsluiting canonindexering (AB1966/94)
    - bestemmings- en bebouwingswijziging
    - tuinuitbreiding (voor woningen)
    - vervroegde wijziging, vervroegde herziening en algehele herziening
    - conversie van een tijdelijk erfpachtrecht naar een voortdurend erfpachtrecht
    - beëindiging van rechten
    - aankoop bloot-eigendom van particuliere erfpachtrechten
- voor de volgende handelingen worden de aktekosten niet gedeeld, maar komen deze voor rekening van de erfpachter
    - splitsen (zowel horizontaal als verticaal)
    - perceelsuitbreiding
    - andere handelingen die gecombineerd worden met een splitsing of uitgifte
- wanneer de akte hoger uitkomt dan € 2.000 deelt de gemeente tot max. € 1.000 (om te voorkomen dat de gemeente moet meebetalen aan extreem dure akten).

Argumenten vóór delen aktekosten

- klantvriendelijk
- goed voor draagvlak en acceptatie erfpachtstelsel

Argumenten tegen delen aktekosten

- wanneer de gemeente zelf 100% van de aktekosten draagt, kan de gemeente meer invloed uitoefenen op de notariskeuze, de kwaliteit en de doorlooptijd van de akte
- delen aktekosten kost de gemeente relatief veel uitvoeringskosten; de gemeente kan zakelijker zijn

2. het voorstel dat de gemeente 100% van de aktekosten draagt bij:

- ***a. overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht***
- ***b. eeuwigdurende afkoop***
- ***c. verplichte overstap naar AB2015 bij de canonherziening einde tijdvak***

De bedoeling van de vernieuwing van het Amsterdamse erfpachtstelsel is nog één keer overstappen, en daarna "nooit meer erfpachtgedoe" tenzij de erfpachter zelf het erfpachtrecht wil veranderen.
Opties voor het dragen van de aktekosten zijn:

- gemeente en de erfpachter blijven de meeste aktekosten 50/50 delen
- gemeente draagt volledige aktekosten bij overstappen naar de AB 2015, bij CHET naar AB 2015 en bij eeuwigdurende afkoop.

Het voorstel is om bij overstap naar de AB 2015 en bij eeuwigdurende afkoop de aktekosten geheel voor rekening van de erfpachter te laten komen. Voor de overige wijzigingen (zowel voor rechten met AB2015 als met oudere AB's): zie punt 4 van deze notitie.
Dit betreft alleen de kosten van overstappen en/of afkopen, en niet van bijkomende handelingen (zoals bijv. het "omkeren" van splitsingen).

Argumenten voor 50/50 delen van de aktekosten, ook bij overstap

- sluit aan op huidige beleid
- gemeente stelt zich "neutraal" op ten opzichte van soorten wijzigingen
- gemeente deelt alle aktekosten 50/50 die erfpachter niet zou hebben bij eigen grond

Argumenten dat gemeente alle aktekosten voor overstap draagt

- stimuleert overstap
- gemeente heeft meer invloed op kwaliteit en doorlooptijd van de akte
- sluit aan bij VES gedachte: gemeente faciliteert de enige handeling die nog nodig is (overstap); na overstap zijn er alleen nog maar aktekosten, wanneer de erfpachter zelf het erfpachtcontract wil wijzigen

Advies:
De gemeente draagt 100% van de aktekosten bij vrijwillige overstap naar AB 2015 , bij verplichte overstap bij CHET naar AB 2015 en bij eeuwigdurende afkoop.

Zie hiervoor ook de samenhang met de notitie over de "ingroeikorting" die u gelijktijdig wordt voorgelegd.

2d. het voorstel dat de gemeente 100% van de aktekosten draagt bij aankoop bloot-eigendom van particuliere erfpacht en bij beëindiging van erfpachtrechten

Momenteel worden de aktekosten ook 50/50 gedeeld bij aankoop bloot eigendom particuliere erfpachtrechten en bij beëindiging van rechten, terwijl het in het economische verkeer gebruikelijk is, dat bij aankoop, de aankopende partij de aktekosten voor zijn rekening neemt.
Voorstel is om dit beleid als volgt te wijzigen, dat de gemeente bij aankoop bloot eigendom particuliere erfpachtrechten en bij beëindiging van rechten, voortaan de aktekosten volledig voor zijn rekening neemt. Overigens komt dit slechts enkele keren per jaar voor.

Argumenten inzake aktekosten bij aankoop bloot-eigendom particuliere erfpacht

- in het economische verkeer is het gebruikelijk, dat bij aankoop, de aankopende partij de aktekosten voor zijn rekening neemt; in dit geval is de gemeente de aankopende partij
- de gemeente wil graag dat particuliere erfpachtrechten worden omgezet naar gemeentelijke erfpacht, zodat de woningen beter verkoopbaar worden

Argumenten inzake aktekosten bij aankoop bloot-eigendom particuliere erfpacht

- in het economische verkeer is het gebruikelijk, dat bij aankoop, de aankopende partij de aktekosten voor zijn rekening neemt; in dit geval is de gemeente de aankopende partij

Advies:
Het beleid voor delen aktekosten als volgt aanpassen: bij aankoop bloot-eigendom van particuliere erfpachtrechten worden de aktekosten voortaan volledig door de gemeente gedragen

3a. Voorstel, net als bij huidige beleid, geen onderscheid te maken tussen wonen en niet-wonen in het beleid aktekosten, zowel bij AB2015 als bij oudere AB's

Momenteel geldt "delen aktekosten" voor alle categorieën (bewoners, bedrijven, beleggers), behalve voor corporatierechten.

Argumenten om onderscheid te maken tussen bewoners en bedrijven / beleggers

- bedrijven / beleggers zijn professionele partijen, de erfpachter-bewoner is dat niet
- wijzigingen voor bedrijven komen relatief vaak voor op verzoek van de erfpachter (die wil wijzigen of uitbreiden)
- akten voor woningrechten zijn vaak standaard en eenvoudig; akten voor commerciële rechten zijn vaak veel complexer en duurder
- bewoners hebben doorgaans "de notaris om de hoek"; beleggers en grote marktpartijen hebben vaker gerenommeerde notariskantoren met hoge uurtarieven

Argumenten om geen onderscheid te maken tussen bewoners en bedrijven / beleggers

- één generieke regeling voor alle soorten rechten
- niet alleen voor bewoners, maar ook voor bedrijven kan erfpacht "vervelend" zijn

Advies:
Het beleid dat corporaties zelf de aktekosten betalen, blijft gehandhaafd (en valt buiten de VES). Bij overstap en bij eeuwigdurende afkoop geen onderscheid maken tussen wonen en niet-wonen. Bij wijzigingen op verzoek van de erfpachter ook geen onderscheid maken tussen wonen en niet-wonen.

3b. Aanpassen delen aktekosten bij tuinuitbreiding, zowel bij AB2015 als bij oudere AB's

Momenteel worden de aktekosten ook 50/50 gedeeld bij tuinuitbreiding bij particuliere woningen (maar niet bij perceelsuitbreiding voor niet-woonbestemmingen).
In 2000 heeft de gemeente besloten, om voor tuinuitbreidingen (bij particuliere woningen) af te wijken van de regel dat aktekosten alleen worden gedeeld voor handelingen die bij eigen grond niet zouden plaatsvinden. Hierdoor vergoedt de gemeente 50% van de aktekosten bij tuinuitbreiding, hoewel ook bij tuinuitbreiding op eigen grond aktekosten zouden worden gemaakt.
Voorstel is om dit beleid zo te wijzigen, dat hiervoor hetzelfde regime geldt als bij perceelsuitbreiding.

Argumenten inzake aktekosten bij tuinuitbreiding

- bij een tuinuitbreiding op eigen grond zou de bewoner ook aktekosten voor de grondlevering betalen
- bij perceelsuitbreiding voor niet-wonen (wat juridisch eigenlijk hetzelfde is als een tuinuitbreiding) worden de aktekosten ook niet gedeeld
- soms wil het stadsdeel graag een tuinuitbreiding, omdat dit leidt tot besparing op onderhoudskosten openbaar groen

Advies:
Het beleid voor delen aktekosten aanpassen, dat bij tuinuitbreiding de aktekosten voortaan niet meer worden gedeeld, maar volledig door de bewoner worden gedragen.

4. Het beleid "delen aktekosten" voor overige wijzigingen aanpassen

Op grond van de bovenstaande keuzes (punt 2) is voorgesteld dat de gemeente in de volgende situaties de volledige aktekosten betaalt:

- overstap naar AB2015
- CHET naar AB2015
- Eeuwigdurende afkoop
- aankoop bloot-eigendom van particuliere erfpachtrechten
- beëindiging van erfpachtrechten

De volgende tijdvakgebonden handelingen verdwijnen bij de Vernieuwing:

- vervroegde wijziging, vervroegde herziening en algehele herziening

In de volgende situaties betaalt de erfpachter nu reeds de volledige aktekosten:

- splitsen (zowel horizontaal als verticaal)
- perceelsuitbreiding
- andere handelingen die gecombineerd worden met een splitsing of uitgifte

En na uw bovenstaande besluit (punt 3b) ook:

- tuinuitbreiding

Dan resteren de volgende handelingen, waarvoor de aktekosten nu 50/50 worden gedeeld:

- vooruitbetaling (afkoop) tot einde tijdvak bij oudere AB's
- uitsluiting canonindexering (AB1966/94)
- bestemmings- en bebouwingswijziging
- conversie van een tijdelijk erfpachtrecht naar een voortdurend erfpachtrecht

Opties voor de aktekosten van deze categorie wijzigingen zijn (zowel voor rechten met AB2015 als met oudere AB's):

- aktekosten 50/50 blijven delen
- de gemeente vergoedt de aktekosten tot een vast bedrag (bijv. € 500) vergoeden, kosten daarboven komen voor rekening voor de erfpachter
- aktekosten voortaan 100% voor rekening van de gemeente
- aktekosten voortaan 100% voor rekening van de erfpachter

Argumenten vóór delen aktekosten voor deze categorie wijzigingen

- klantvriendelijk

- goed voor draagvlak en acceptatie erfpachtstelsel

Argumenten tegen delen aktekosten voor deze categorie wijzigingen

- het betreft wijzigingen die de erfpachter zelf aanvraagt; de gemeente verplicht hem er niet toe
- delen aktekosten kost de gemeente relatief veel uitvoeringskosten; de gemeente moet zakelijker zijn

Argumenten voor 50/50 delen van de aktekosten

- sluit aan bij huidige werkwijze
- de "bijkomende lasten van erfpacht" worden 50/50 gedragen

Argumenten om tot een vast bedrag (bijv. € 500) te vergoeden

- voorkomt dat de gemeente méér bijdraagt aan een dure dan aan een eenvoudige akte voor dezelfde handeling
- leidt ertoe dat de gemeente voor woonbestemmingen (met akten die ca. € 800 kosten) relatief meer aktekosten draagt, en voor niet-wonen (met vaak duurdere akten) relatief minder

Advies:
Na de VES voor deze wijzigingen de aktekosten niet meer 50/50 delen, maar tot € 500 per akte vergoeden

Ad 5. Onderzoeken op welke manier de gemeente met notariskantoren prijs- en kwaliteitsafspraken kan maken voor de overstap- en CHET-akten

Momenteel heeft de erfpachter vrije notariskeuze. Ongeacht welke notaris, vergoedt de gemeente 50% van de aktekosten. De gemeente heeft geen raamcontract o.i.d. met notariskantoren voorerfpachtakten.

Het is logisch, dat de erfpachter, daar waar hij 50% of 100% van de aktekosten betaalt, vrije notariskeuze heeft. Zeker bij commerciële rechten en bij grote wijzigingen is er vaak één projectnotaris die voor de erfpachter alle contracten regelt.

Wanneer de gemeente (afhankelijk van uw keuze onder beslispunt 2) ervoor kiest om bij overstappen 100% van de aktekosten te dragen, is het logisch dat de gemeente de notaris kiest en daarbij ook kwaliteits- en prijsafspraken maakt.
Opties zijn (voor overstap- en afkoopakten, indien de gemeente 100% van de aktekosten draagt):

- erfpachter heeft vrije notariskeuze
- de gemeente besteedt alle aktes uit hoofde van de overstap in één keer aan, en één notaris wint die aanbesteding
- de gemeente maakt een raamcontract met prijs- en kwaliteitsafspraken, waarbinnen meerdere notariskantoren kunnen opereren (binnen de gestelde eisen/grenzen van prijs en kwaliteit)

Argumenten voor vrije notariskeuze

- makkelijk voor de erfpachter

Argumenten tegen vrije notariskeuze

- gemeente heeft weinig invloed op kwaliteit, prijs en doorlooptijd van de akten

Argumenten voor aanbesteding aan één notaris

- leidt tot besparing op aktekosten

Argumenten tegen aanbesteding aan één notaris

- risico dat laagste inschrijver niet de beste is (bijvoorbeeld www.goedkoopste-notaris-uit-lutjebroek.nl die wellicht slordige akten levert of die ons erfpachtstelsel niet goed kent)
- wanneer kwaliteit tegenvalt, kan kwaliteitsgarantie lastig worden (openbreken contract?)

Argumenten voor raamcontract waarbinnen meerdere notariskantoren kunnen opereren

- leidt tot besparing op aktekosten
- gemeente kan prijs- en kwaliteitseisen vastleggen
- wanneer een notariskantoor zich daar niet aan houdt, kan hij "uit het contract" worden gezet, terwijl raamcontract met andere kantoren gewoon in stand blijft

Argumenten tegen raamcontract waarbinnen meerdere notariskantoren kunnen opereren

- de vraag is, in hoeverre dit aanbestedingsrechtelijk mogelijk is

Advies:
Ingeval u kiest voor dragen 100% van de aktekosten bij overstap en bij eeuwigdurende erfpacht: Onderzoeken op welke manier de gemeente met notariskantoren prijs- en kwaliteitsafspraken kan maken voor de overstap- en CHET-akten