Gemeente Amsterdam

Bestuurlijke keuzes inzake het beleid delen aktekosten

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van den 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. ***Aangeven van uw voorkeur voor delen aktekosten na de Vernieuwing:***
   a. ***ook na de VES doorgaan met delen aktekosten***
   b. ***de gemeente draagt 100% van de aktekosten bij overstappen en/of bij eeuwigdurende afkoop; bij wijzigingen op verzoek van de erfpachter draagt de erfpachter zelf 100% van de aktekosten***
   c. ***bij CHET naar AB2015 blijven de aktekosten 50/50 gedeeld***
   d. ***bij delen aktekosten geen onderscheid maken tussen wonen en niet-wonen***
3. ***Bij overstap en bij eeuwigdurende erfpacht, de "vrije notariskeuze" vervangen door een raamcontract met prijs- en kwaliteitsafspraken, waarbinnen meerdere notariskantoren kunnen opereren***

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. Voor de Vernieuwing wordt u gevraagd, of u dit zo wilt handhaven, of dat u dat wilt wijzigen, waardoor de gemeente bij overstappen 100% van de aktekosten draagt, en bij andere wijzigingen wellicht geen aktekosten meer.

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

De gemiddelde akte- en notariskosten voor een erfpachtakte bedragen ongeveer € 800 (ex. BTW) per akte.
Het huidige beleid voor delen aktekosten komt neer op het volgende:

- voor nieuwe gronduitgifte komen de aktekosten 100% voor rekening van de eerste erfpachter / ontwikkelaar
- voor corporatierechten (AB1998) komen de aktekosten 100% voor rekening van de corporatie
- de erfpachter heeft een vrije notariskeuze (de gemeente heeft dus geen "raamcontract" met een of meerdere notariskantoren)
- 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
    - vervroegde wijziging, vervroegde herziening en algehele herziening
    - conversie tijdelijk naar voortdurend
    - beëindiging van rechten
    - aankoop bloot-eigendom van particuliere erfpachtrechten
- voor de volgende handelingen worden de aktekosten niet gedeeld:
    - 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)
- bij "delen aktekosten" wordt geen onderscheid gemaakt tussen particuliere bewoners of bedrijven / beleggers.

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.

Ad 2. Aangeven van uw voorkeur voor delen aktekosten na de Vernieuwing

Voor de Vernieuwing gelden de volgende vragen inzake delen aktekosten:

a. Wilt u doorgaan met "delen aktekosten"?
b. Welke aktekosten worden gedeeld na de VES?
c. Draagt de gemeente 100% van aktekosten bij CHET naar AB2015?
d. Voor wie geldt delen aktekosten? Onderscheid wonen en niet-wonen?

2a. Wilt u doorgaan met "delen aktekosten"?

Het beleid "delen aktekosten" is in 2000 ingevoerd om het draagvlak en de acceptatie van het erfpachtstelsel te vergroten.
Voorstel is om ook na de VES door te gaan met delen aktekosten (met de navolgende uitwerking).

Argumenten vóór delen aktekosten

- klantvriendelijk
- goed voor draagvlak en acceptatie erfpachtstelsel

Argumenten tegen delen aktekosten

- delen aktekosten kost de gemeente relatief veel uitvoeringskosten; de gemeente moet zakelijker zijn

Advies:
Ook na de VES doorgaan met delen aktekosten

2b. Welke aktekosten worden gedeeld na de VES?

De bedoeling van de VES is: nog één keer overstappen, en daarna "nooit meer erfpachtgedoe" tenzij u zelf uw recht wilt veranderen.
Opties voor delen aktekosten zijn dan:

- gemeente blijft de meeste alle aktekosten 50/50 delen
- gemeente draagt volledige aktekosten bij overstappen en bij eeuwigdurende afkoop; aktekosten bij andere wijzigingen (niet-overstap gerelateerd) komen volledig voor rekening erfpachter

Argumenten voor 50/50 delen alle aktekosten

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

Argumenten dat gemeente alle aktekosten door overstap draagt, en de erfpachter alle andere aktekosten

- stimuleert overstap
- sluit aan bij VES gedachte: na overstap alleen nog maar erfpachtcontract wijzigen, wanneer de erfpachter zelf iets anders wil

Advies:
De gemeente draagt 100% van de aktekosten bij overstappen en/of bij eeuwigdurende afkoop. Bij wijzigingen op verzoek van de erfpachter draagt de erfpachter zelf 100% van de aktekosten

2c. Ook 100% aktekosten bij CHET naar AB2015

Indien u bij vrijwillige overstap naar AB2015 100% van de aktekosten draagt, is de vraag of u dat ook bij CHET naar AB2015 doet.

Argumenten vóór ook 100% aktekosten bij CHET

- maakt CHET naar AB2015 klantvriendelijk
- CHET is eigenlijk ook een overstap

Argumenten tegen ook 100% aktekosten bij CHET

- Wanneer de gemeente wel bij vrijwillige overstap, maar niet bij CHET, de aktekosten 100% draagt, is dat een stimulans voor erfpachters om reeds vóór de CHET vrijwillig over te stappen
- ook nu worden bij CHET de aktekosten 50/50 gedeeld

Advies:
Bij CHET naar AB2015 blijven de aktekosten 50/50 gedeeld

2d. Voor wie geldt delen aktekosten? Onderscheid wonen en niet-wonen?

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. 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.

Ad 3. Een raamcontract met meerdere notarissen voorbereiden voor overstapakten

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 deelt, 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 en tegen vrije notariskeuze

- makkelijk voor de erfpachter
- gemeente heeft weinig invloed op kwaliteit en prijs van de akten

Argumenten voor en tegen aanbesteding aan één notaris

- leidt tot besparing op aktekosten
- 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 en tegen 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

Advies:
Ingeval u kiest voor dragen 100% van de aktekosten bij overstap en bij eeuwigdurende erfpacht, de "vrije notariskeuze" vervangen door een raamcontract met prijs- en kwaliteitsafspraken, waarbinnen meerdere notariskantoren kunnen opereren