Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Memo

Aan	CHET medewerkers, [redacted]
Van	[redacted]
Kopie aan	-
Datum	25 juli 2014
Kenmerk	
Onderwerp	notariskosten op ons nemen Lubbers en Dijk

Probleem
Met Lubbers en Dijk notarissen zijn afspraken gemaakt in het geval dat de erfpachter niet meewerkt aan aktepassering en notaris heeft kosten gemaakt. De afspraken staan niet op papier, dit geeft onduidelijkheid.

Huidige situatie
Wij nemen het aandeel in de kosten van de erfpachter over. Hierna declareren wij deze kosten weer bij de erfpachter. Gebleken is dat Lubbers en Dijk ook zaken bij ons declareert, waarvan het de vraag is of dit onder de afspraak valt.

Voorbeelden
1. Erfpachter is overleden en erfgenamen zijn bezig bij wie de verantwoordelijkheid ligt voor het passeren van de akte CHET. Lubbers en Dijk wilde hier niet op wachten en declareerde bij ons de kosten.

2. Mensen hebben zich aangesloten bij SEBA ná opdracht notaris.

3. De situatie kan zich voordoen dat de akte pas jaren later passeert en het erfpachtrecht ondertussen is overgedragen. Wij betalen dan de administratiekosten van de vorige erfpachter en onze eigen kosten. Als de huidige erfpachter de akte gaat passeren, dan betalen wij weer onze eigen kosten, dus dubbele kosten. [redacted] gaf aan dat dit in principe verrekent wordt, maar dat zij niet weet of hun financiële administratie dit altijd goed bijhoudt.

4. Mail [redacted] De opdracht tot het opmaken van de diverse chet-akten is binnen gekomen op 24 oktober 2013. Op 12 november 2013 hebben wij alle stukken aan de erfpachter verzonden en die zijn toen niet terug gekomen.
Bij mailbericht van 28 januari 2014 van [redacted] wordt de opdracht ingetrokken omdat het tijdvak is verlengd en natuurlijk ook is afgekocht.
Gebruikelijk is dat ons kantoor dan alle kosten (aandeel erfpachter en aandeel Gemeente) bij het Oga in rekening brengt.
Kan ik dit nu ook doen of komt er nog een opdracht tot het opmaken van de akte van verlenging tijdvak, zodat ik het e.e.a. met elkaar kan verrekenen ?

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Afspraak volgens [redacted] (per e-mail ontvangen op 8 mei 2014)
"1 van die afspraken was dat de kosten van de dossiers die niet afgewikkeld konden worden, door het weigeren van medewerking maar ook andere oorzaken, bij het Oga in rekening konden worden gebracht."

Gewenste situatie
Alleen als erfpachter medewerking weigert, nemen wij het aandeel van de erfpachter over. In alle andere gevallen niet.

Conclusie
Omdat de Gemeente opdrachtgever is, is het wellicht in alle gevallen zo dat wij het aandeel van de erfpachter moeten betalen. Om dit te voorkomen zal de erfpachter moeten tekenen voor de opdracht aan Lubbers en Dijk. Dan zijn zij ook aansprakelijk. Dit wil ik graag eerst duidelijk hebben, voordat ik een brief stuur aan Lubbers en Dijk met nieuwe afspraken.

Aanvulling juridisch beleid:
Volgens de algemene bepalingen betalen zowel de gemeente als de erfpachter de helft van de kosten van de notariële akte. Deze bepaling is onderdeel van het erfpachtrecht en geldt tussen de gemeente en de erfpachter. Omdat de gemeente de opdracht aan de notaris geeft om de akte op te maken, zou het eigenlijk zo moeten zijn dat de notaris de volledige kosten in rekening brengt bij de gemeente, en dat de gemeente de helft van de kosten vervolgens doorbelast aan de erfpachter. De notaris heeft namelijk geen grond om bij de erfpachter kosten in rekening te brengen (en dus ook niet om een eventuele incassoprocedure op te starten). Inderdaad zou de erfpachter daarvoor mede-opdrachtgever moeten zijn, zoals [redacted] hierboven vermeldt. Het aanpassen van het antwoordformulier waarmee de erfpachter een notaris aanwijst, zou een optie kunnen zijn.

In de praktijk declareert de notaris nu 50% bij de gemeente en 50% bij de erfpachter omdat dit voor de gemeente het best werkbaar is en de meeste erfpachters gelukkig gewoon betalen aan de notaris. Maar als de erfpachter dit niet doet, heeft de notaris een probleem. Daarom is met Lubbers en Dijk (onze 'vaste' notaris voor afgelopen tig jaar) de afspraak gemaakt dat als ze na twee keer rappelleren geen reactie en geen betaling ontvangen, de kosten aan de gemeente mogen doorberekenen.

Het is inderdaad goed om de gemaakte afspraken nu eens zwart op wit te zetten. Voor het maken van deze afspraken kunnen bovenstaande voorbeelden van [redacted] als leidraad gelden. De discussie zal vooral gaan over die gevallen waar uiteindelijk helemaal geen akte komt (of pas veel later, waardoor er dubbele kosten kunnen ontstaan).
Wellicht is het handig als een teamleider van BE samen met iemand van het CHET-team een gesprek heeft met Lubbers en Dijk en dat daarna de afspraken op papier worden gezet.