Onderwerp

Beleid inzake aktekosten

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

I. In te trekken per @@

1. 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 inzake aktekosten:

A. Algemeen

artikel 1 Toepasselijkheid

Dit besluit 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. **AB2000:** Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam)
b. **AB2016:** Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
c. **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.

d. erfpachtakte:
de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht;

B. Voorwaarden

artikel 1 Aktekosten die voor 100% door de gemeente worden gedragen

1. Te bepalen, dat de gemeente in de hierna te noemen gevallen, en onder de hierna genoemde voorwaarden, aan de erfpachter de aktekosten tot 100%, met een maximum van € 2.000, zal vergoeden (dit mede ter uitvoering van artikel 36 van de AB2016 en van artikel 41 van de AB2000):
    a. Herziening van een voortdurend erfpachtrecht aan het einde van een tijdvak, waaronder wordt verstaan de herziening van de canon en/of de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde algemene bepalingen;
    b. Beëindiging van rechten van erfpacht bij wijze van akte van afstand, zoals bedoeld in art. 27, lid 1, van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, alsmede beëindiging om redenen van algemeen belang;
2. Op het bepaalde in lid 1 van dit artikel zijn de volgende voorwaarden van toepassing:
    a. De erfpachter verleent medewerking aan het passeren van de akte binnen zes maanden nadat de erfpachter de aanbieding heeft geaccepteerd dan wel
    b. De erfpachter verleent medewerking aan het passeren van de CHET-akte binnen zes maanden nadat de canon definitief is vastgesteld (acceptatie aanbieding of oordeel deskundigen);
    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.
3. Indien één van de in dit artikel genoemde wijzigingen gelijktijdig plaatsvindt met een wijziging, bedoeld in artikel 4 dan wel artikel 5 van dit besluit, bepaalt de gemeente, in hoeverre zij een gedeelte van de aktekosten vergoedt.

artikel 2 Aktekosten die voor 50% door de gemeente worden gedragen

1. Te bepalen, dat de gemeente in de hierna te noemen gevallen, en onder de hierna genoemde voorwaarden, aan de erfpachter de aktekosten tot 50%, met een maximum van € 1.000, zal vergoeden (dit mede ter uitvoering van artikel 36 van de AB2016 en van artikel 41 van de AB2000):
    a. Vooruitbetaling (afkoop) van de canon, waaronder wordt verstaan het voldoen van de nog niet vervallen canon door de betaling van een bedrag ineens (afkoopsom);
    b. Een wijziging van de in de erfpachtakte maximaal toegestane vloeroppervlakte van een perceel;
    c. Een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en gebruik van een perceel;
    d. 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, dan wel bedoeld in beslispunt III van het Moderniseringsbesluit erfpachtstelsel 1990 (besluit 28 november 1990, Gemeenteblad, afd. 1, nr. 942);

e. 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;

2. Op het bepaalde in lid 1 van dit artikel zijn de volgende voorwaarden van toepassing:
   a. De erfpachter verleent medewerking aan het passeren van de akte binnen zes maanden nadat de erfpachter de aanbieding heeft geaccepteerd;
   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.
3. Wanneer één van de in dit artikel genoemde wijzigingen gelijktijdig plaatsvindt met een wijziging, bedoeld in artikel 5 van dit besluit, bepaalt de gemeente, in hoeverre zij een gedeelte van de aktekosten vergoedt.

artikel 3 Aktekosten die voor 100% door de erfpachter worden gedragen

Te bepalen dat in de hierna te noemen gevallen, de aktekosten voor 100% voor rekening van de erfpachter komen (dit mede ter uitvoering van artikel 36 van de AB2016 dan wel van artikel 41 van de AB2016):

- Nieuwe gronduitgifte in erfpacht;
- Perceelsuitbreiding;
- Overstap van een erfpachtrecht met Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016
- Conversie van tijdelijk erfpachtrechten, niet zijnde erfpachtrechten voor woningcorporaties of voor tuinbouw, naar een eeuwigdurend erfpachtrecht;
- Conversie van een Vicarie-erfpachtrecht naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016;
- Splitsing (of wijziging van een splitsing) van een erfpachtrecht in appartementsrechten;
- Splitsing van een erfpachtrecht in meerdere erfpachtrechten;
- Samenvoeging van erfpachtrechten;
- Beëindiging wegens wanprestatie;
- Andere dan in de artikelen 3, 4 en 5 van dit besluit genoemde wijzigingen;

Overgangsbeleid

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

III. Toelichting beleid inzake Aktekosten

A. Algemeen

Inleiding

Sinds het jaar 2000 deelt de gemeente de aktekosten voor een aantal erfpachtwijzigingen 50/50 met de erfpachter. Het betreft erfpachtwijzigingen waarmee de erfpachter niet te maken zou hebben, indien sprake zou zijn van eigen grond. Dit beleid is een uitwerking van het bepaalde in deAB2000 en de AB2016-.

Samenhang met andere stukken

In alle beleidsstukken wordt naar dit beleid verwezen voor het al dan niet delen van de aktekosten.

Belangrijkste wijzigingen

B. Toelichting per artikel

Artikel 3 (Gemeente draagt 100% van de aktekosten, met een maximum van € 2.000 per akte) is nieuw.

Dit betreft de volgende wijzigingen:

- CHET → tot nu toe betaalde de gemeente 50% van de aktekosten bij CHET. In het nieuwe CHET-beleid vervalt echter de zgn. "ingroeikorting". Deze wordt vervangen doordat de gemeente nu 100% van de aktekosten draagt. Verwacht wordt dat dit leidt tot een snellere passering van de CHET-akte. Voor erfpachters van woningen in het middensegment zal deze wijziging , gemiddeld genomen, budgetneutraal uitvallen. Voor erfpachtrechten waarvoor een grote canonstijging plaatsvindt, kan deze beleidswijziging leiden tot een (relatief beperkte) stijging van de kosten. De gemeente neemt alleen van die CHET's 100% van de aktekosten op zich, waarvoor de "ingroeikorting" niet van toepassing is.
- Beëindiging middels akte van afstand, dan wel wegens algemeen belang → het is in het maatschappelijk verkeer gebruikelijk dat de verwerver de aktekosten voldoet, tenzij anders is bepaald. Met deze wijziging wordt voortaan hierbij aangesloten;

Artikel 4 blijft grotendeels ongewijzigd.

De CHET verschuift naar punt 3 (gemeente voldoet 100% van de aktekosten; zie hierboven); enkele wijzigingen verschuiven naar punt 5 (gemeente voldoet geen aktekosten), dit betreft de conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende) erfpacht en conversie van een vicarie-erfpachtrecht naar AB2016.

Omdat de regelingen voor vervroegde wijziging, vervroegde herziening en algehele herziening gelijktijdig met het vaststellen van dit beleid worden ingetrokken, worden deze regelingen niet meer genoemd in dit beleidsstuk.

Ook verdwijnt de "hardheidsclausule": in het oude beleid was opgenomen dat de gemeente, in uitzonderingssituaties, méér dan € 1.000 aan aktekosten kan vergoeden. In de praktijk is gebleken dat dit nauwelijks voorkomt, en als het al voorkomt, dat hiervan vooral sprake is bij grote commerciële erfpachters die gebruikmaken van diensten van relatief dure grote notariskantoren. Daarom vervalt deze hardheidsclausule in het nieuwe beleid.

Artikel 5 noemt de belangrijkste wijzigingen waarvoor de gemeente niet (een deel van) de aktekosten op zich neemt.

Nieuw is in deze categorie:

- Overstap naar de AB2016
- Conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpacht
- Conversie van vicarierechten naar de AB2016

Conform het bepaalde in de Overstapregeling komen de aktekosten bij Overstap dan wel Conversie naar eeuwigdurende erfpacht ten laste van de erfpachter.

C. Niet opgenomen in het beleid

n.v.t.

D. Overgangsbeleid

Voor erfpachtaanbiedingen die vóór de ingangsdatum van dit beleid zijn geaccepteerd, geldt het oude beleid. Voor de CHET, waarbij sprake is van ofwel acceptatie van de aanbieding, ofwel aanzegging van de getaxeerde canon, wordt de overgangsregeling uitgewerkt in het CHET-beleid.