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 @@

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 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. **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 3 Aktekosten die voor 100% door de gemeente worden gedragen

1. Ter uitvoering van artikel 36 van de Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, en van artikel 41 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, dan wel van vergelijkbare artikelen in andere Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht, te bepalen, dat het honorarium van de notaris voor het opmaken van de notariële akte dan wel notariële verklaring, en de kosten, verbonden aan de inschrijving van die akte in de openbare registers, voor 100% door de Gemeente worden vergoed, tot een maximum van € 2.000 per erfpachtrecht, indien ***uitsluitend*** sprake is van een van de navolgende wijzigingen, onder de voorwaarde dat de erfpachter meewerkt aan het passeren van de akte binnen zes maanden nadat de erfpachter de aanbieding heeft ontvangen:
   - Herziening van het erfpachtrecht aan het einde van een tijdvak, waaronder wordt verstaan de herziening van de canon en de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde algemene bepalingen;
   - Beëindiging van rechten van erfpacht bij wijze van akte van afstand als bedoeld in art. 27, lid 1, van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam;

. Wanneer de erfpachter niet meewerkt aan het passeren van de akte binnen zes maanden nadat de erfpachter de aanbieding heeft ontvangen, komen de aktekosten volledig voor rekening van de erfpachter.

3. Indien één van de in dit artikel genoemde wijzigingen gelijktijdig plaatsvindt met een wijziging, bedoeld in artikel 4 van dit besluit, is het bepaalde in artikel 4 van dit besluit van toepassing.
4. Indien 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 4 Aktekosten die voor 50% door de gemeente worden gedragen

1. Ter uitvoering van artikel 36 van de Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, en van artikel 41 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, dan wel van vergelijkbare artikelen in andere Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht, te bepalen, dat het honorarium van de notaris voor het opmaken van de notariële akte dan wel notariële verklaring, en de kosten, verbonden aan de inschrijving van die akte in de openbare registers, voor 50% door de Gemeente worden vergoed, met een maximum van € 1.000 per erfpachtrecht, indien ***uitsluitend*** sprake is van een van de navolgende activiteiten, onder de voorwaarde dat de erfpachter meewerkt aan het passeren van de akte binnen zes maanden nadat de erfpachter de aanbieding heeft ontvangen:
   - Overstap van een erfpachtrecht met Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016;Overstap van een Vicarie-erfpachtrecht naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016;
   - Vooruitbetaling (afkoop) van de canon, waaronder wordt verstaan het voldoen van de nog niet vervallen canon door de betaling van een bedrag ineens (afkoopsom);

   Een wijziging van de op grond van de erfpachtovereenkomst toegestane bebouwing van een perceel;
   - Een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en gebruik van een perceel;
   - 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;

- Conversie tijdelijk erfpachtrechten, niet zijnde erfpachtrechten voor woningcorporaties of voor tuinbouw, naar een eeuwigdurend erfpachtrecht;
- 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. Wanneer de erfpachter niet meewerkt aan het passeren van de akte binnen zes maanden nadat de erfpachter de aanbieding heeft ontvangen, komen de aktekosten volledig voor rekening van de erfpachter.
3. 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 5 Aktekosten die voor 100% door de erfpachter worden gedragen

Ter uitvoering van artikel 36 van de Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, dan wel van artikel 41 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, dan wel van vergelijkbare artikelen in andere Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht, te bepalen, dat het honorarium van de notaris voor het opmaken van de notariële akte dan wel notariële verklaring, en de kosten, verbonden aan de inschrijving van die akte in de openbare registers, voor 100% voor rekening van de erfpachter komt:

- nieuwe gronduitgifte in erfpacht;
- perceelsuitbreiding;
- splitsing van een erfpachtrecht in appartementsrechten;
- splitsing van een erfpachtrecht in percelen;
- samenvoeging van erfpachtrechten;
- een wijziging in de splitsing van een reeds gesplitst erfpachtrecht;
- andere dan in de artikelen 3, 4 en 5 van dit besluit genoemde wijzigingen;

Dit artikel is ook van toepassing indien één van de in dit artikel genoemde wijzigingen wordt gecombineerd met één van de in artikel 3 en 4 genoemde wijzigingen.

Artikel 6 Maximering van de gemeentelijke bijdrage aan de aktekosten

a. Wanneer artikel 3 van toepassing is, wordt de gemeentelijke bijdrage in de notariële kosten gemaximeerd tot een maximum van € 2.000,-- per akte (incl. BTW).
b. Wanneer artikel 4 van toepassing is, wordt de gemeentelijke bijdrage in de notariële kosten die voortvloeien uit dit artikel gemaximeerd tot een maximum van € 1.000,-- per akte (incl. BTW).
c. Indien de erfpachter kan aantonen dat de notariële kosten, als gevolg van de complexiteit van de erfpachtsituatie dan wel van de contractwijziging, groter dan € 2.000,-- zijn, kan de gemeente afwijken van het in dit artikel bedoelde maximum, onder de voorwaarde dat de gemeente hiermee vóór het opstellen van de akte ingestemd heeft.

III. Overgangsbeleid

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.

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

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