Beleid voor de conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpacht

Onderwerp

Beleid delen 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 voor het delen van 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 1 Aktekosten die 100% door de gemeente worden gedragen

Ter uitvoering van art. 36 van de Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, dan wel van art. 41 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, 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, mits ① sprake is van één of meer van de navolgende activiteiten en ② onder de voorwaarde dat de erfpachter meewerkt aan het passeren van de akte binnen 3 maanden nadat de erfpachter de aanbieding heeft geaccepteerd:

- 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, voorzover de canonherziening is aangezegd na 1 juli 2016;
- 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);
- 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;

Indien de erfpachter niet meewerkt aan het passeren van de akte binnen 3 maanden nadat de erfpachter de aanbieding heeft geaccepteerd, komen de aktekosten volledig voor rekening van de erfpachter.
Indien één van de in dit artikel genoemde handelingen gelijktijdig plaatsvindt met een handeling, bedoeld in artikel 4 van dit besluit, is het bepaalde in artikel 4 van dit besluit van toepassing.
Indien één van de in dit artikel genoemde handelingen gelijktijdig plaatsvindt met een handeling, bedoeld in artikel 5 van dit besluit, is het bepaalde in artikel 5 van dit besluit van toepassing.

artikel 2 Aktekosten die 50% door de gemeente worden gedragen

Ter uitvoering van art. 36 van de Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, dan wel van art. 41 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, 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, mits ① sprake is van een van de navolgende activiteiten en ② onder de voorwaarde dat de erfpachter meewerkt aan het passeren van de akte binnen 3 maanden nadat de erfpachter de aanbieding heeft geaccepteerd:

- Een wijziging van de op grond van de erfpachtovereenkomst toegestane bebouwing van een perceel
- Een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming 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;
- Conversie van rechten van erfpacht, waaronder wordt verstaan de omzetting van een tijdelijk erfpachtrecht, niet-zijnde rechten van erfpacht voor de bouw van woningen door woningcorporaties of voor tuinbouw, naar een voortdurend dan wel 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 de bestemming woningbouw;

- 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, voorzover de canonherziening is aangezegd vóór 1 juli 2016;

Indien de erfpachter niet meewerkt aan het passeren van de akte binnen 3 maanden nadat de erfpachter de aanbieding heeft geaccepteerd, komen de aktekosten volledig voor rekening van de erfpachter.
Indien één van de in dit artikel genoemde handelingen gelijktijdig plaatsvindt met een handeling, bedoeld in artikel 5 van dit besluit, is het bepaalde in artikel 5 van dit besluit van toepassing.

artikel 3 Aktekosten die 100% door de erfpachter worden gedragen

Ter uitvoering van art. 36 van de Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, dan wel van art. 41 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, 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;
- Het "omkeren" @@ *juiste formulering* @@ van een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht;
- Vervroegde Wijziging, Vervroegde Herziening, Algehele Herziening van een erfpachtrecht;
- Andere dan in de artikelen 3, 4 en 5 van dit besluit genoemde handelingen;

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

artikel 4 Maximering van de gemeentelijke bijdrage aan de aktekosten

a. Wanneer artikel 3 van toepassing is, wordt de gemeentelijke bijdrage in de notariële kosten gemaximeerd wordt 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 gemaximeerd wordt 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 contractswijziging, 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.

Overgangsbeleid

Voor erfpachtaanbiedingen die vóór 1 juli 2016 zijn verstuurd, geldt het oude beleid. Voor erfpachtaanbiedingen die na vóór 1 juli 2016 zijn verstuurd, geldt het nieuwe beleid.

III. Toelichting beleid Delen Aktekosten

A. Algemeen

Inleiding

Sinds het jaar 2000 deelt de gemeente de aktekosten voor een aantal erfpachthandelingen 50/50 met de erfpachter. Het betreft erfpachthandelingen waarmee de erfpachter niet te maken zou hebben, indien sprake zou zijn van eigen grond. Dit beleid is een uitwerking van de diverse Algemene Bepalingen.

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 handelingen:

- 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 de gemiddelde erfpachter is deze wijziging voordelig dan wel budgetneutraal. Voor grote bedrijven en voor dure woningen zal het voordeel doordat de gemeente de aktekosten op zich neemt, kleiner zijn dan het nadeel a.g.v. het vervallen van de zgn. "ingroeikorting"; De gemeente neemt alleen van die CHET's 100% van de aktekosten op zich, waarvan de CHET na 1 juli 2016 is aangezegd. Op eerder aangezegde CHET's is nl. wel de "ingroeikorting" van toepassing.
- Overstap naar de AB2016 → om overstap naar de AB2016 te bevorderen, draagt de gemeente 100% van de aktekosten, mits de overstap niet wordt gecombineerd met andere erfpachthandelingen;
- Overstap van vicarierechten naar de AB2016 → om overstap naar de AB2016 te bevorderen, draagt de gemeente 100% van de aktekosten, mits de overstap niet wordt gecombineerd met andere erfpachthandelingen;
- Tussentijdse afkoop (vooruitbetaling) van de canon → afkoop van de canon is in het belang van de gemeentelijk financiën, daarom voldoet de gemeente voortaan de aktekosten volledig;
- Beëindiging → 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. Enkele handelingen verschuiven naar punt 3 (gemeente voldoet 100% van de aktekosten; zie hierboven); enkele handelingen verschuiven naar punt 5 (gemeente voldoet geen aktekosten), dit betreft tuinuitbreiding, vervroegde wijziging, vervroegde herziening en algehele herziening.

Wel 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 handelingen waarvoor de gemeente niet (een deel van) de aktekosten op zich neemt.

Nieuw is in deze categorie:

- Het "omkeren" van een splitsing → .....
- Vervroegde Wijziging, Vervroegde Herziening, Algehele Herziening van een erfpachtrecht → in de aanloop naar de totstandkoming van het Overstapbeleid, acht de gemeente deze handelingen niet meer in het gemeentelijke belang. Ook betreft dit geen "verplichte", maar slechts vrijwillige handelingen. Daarom komen de aktekosten voor deze handelingen voortaan volledig voor rekening van de erfpachter.

C. Niet opgenomen in het beleid

n.v.t.

D. Overgangsbeleid

Voor erfpachtaanbiedingen die vóór 1 juli 2016 zijn verstuurd, geldt het oude beleid. Voor erfpachtaanbiedingen die na vóór 1 juli 2016 zijn verstuurd, geldt het nieuwe beleid.