Gemeente Amsterdam

9. Beleid aktekosten

Onder embargo tot 12 mei 2017

Onderwerp

Beleid aktekosten

De gemeenteraad stemt in met het navolgende besluit van het college van burgemeester en wethouders dd 9 mei 2017:

I. In te trekken per 1 januari 2018

Het Erfpachtbeleid inzake het delen van aktekosten vastgesteld door het College van B&W op 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afd. 3B, volgnr. 115).

II. Vast te stellen per 31 mei 2017 en in te laten gaan per 1 januari 2018 het beleid inzake aktekosten:

A. Algemeen

artikel 1 Toepasselijkheid

1 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 Mede ter uitvoering van artikel 36 van de AB2016 en van artikel 41 van de AB2000 te bepalen, dat de gemeente in de hierna te noemen gevallen, en onder de in lid 2 van dit artikel genoemde voorwaarden, aan de erfpachter de aktekosten tot 100%, met een maximum van € 2.000, zal vergoeden:
   a. herziening van een voortdurend erfpachtrecht aan het einde van een tijdvak (HET), waaronder wordt verstaan de herziening van de canon en/of de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde algemene bepalingen;
   b. beëindiging van erfpachtrechten bij wijze van akte van afstand, alsmede
   c. beëindiging om redenen van algemeen belang;

2 Op het bepaalde in lid 1 onder a en b 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 HET-akte binnen zes maanden nadat de canon definitief is vastgesteld (acceptatie aanbieding of oordeel deskundigen).

   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 Als de wijziging zoals genoemd in lid 1 onder a van dit artikel 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 Mede ter uitvoering van artikel 36 van de AB2016 en van artikel 41 van de AB2000 te bepalen, dat de gemeente in de hierna te noemen gevallen, en onder de in lid 2 van dit artikel genoemde voorwaarde, aan de erfpachter de aktekosten tot 50%, met een maximum van € 1.000, zal vergoeden:
   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 het college 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 Het in lid 1 van dit artikel bepaalde geldt uitsluitend als de erfpachter aan het passeren van de akte medewerking verleent binnen zes maanden nadat de erfpachter de aanbieding heeft geaccepteerd. 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 Als 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

Mede ter uitvoering van artikel 36 van de AB2016 en van artikel 41 van de AB2000 te bepalen dat in de hierna te noemen gevallen, de aktekosten voor 100% voor rekening van de erfpachter komen:

a. nieuwe gronduitgifte in erfpacht;
b. perceelsuitbreiding;
c. overstap van een voortdurend erfpachtrecht naar de AB2016
d. conversie van tijdelijk erfpachtrechten naar de AB2016;
e. conversie van een vicarie-erfpachtrecht naar de AB2016;
f. splitsing (of wijziging van een splitsing) van een erfpachtrecht in appartementsrechten;
g. splitsing van een erfpachtrecht in meerdere erfpachtrechten;
h. samenvoeging van erfpachtrechten;
i. vervroegde herziening van erfpachtrechten
j. vervroegde wijziging van erfpachtrechten
k. andere beëindigingen dan genoemd in artikel 3 van dit besluit, waaronder beëindiging wegens tekortkoming of wanbetaling;
l. andere dan in de artikelen 3, 4 en 5 van dit besluit genoemde wijzigingen;

artikel 4 Notariskeuze

In de gevallen dat is voorgeschreven dat de notariële akte verleden dient te worden door een in de gemeente Amsterdam gevestigd notaris, zijn daaronder mede begrepen notarissen behorend tot de Ring Amsterdam van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB). In dit verband geldt, dat:

a. de vestigingsplaats van de notaris kan zijn voorgeschreven
   - in de algemene bepalingen die op een erfpachtrecht van toepassing zijn en/of
   - het beleid dat van toepassing is bij een wijziging van een erfpachtrecht;
b. de grenzen van ring Amsterdam van de KNB overeen komen met de grenzen van het arrondissement van de rechtbank Amsterdam.

artikel 5 Overgangsbeleid

Voor erfpachtaanbiedingen met betrekking tot de in de artikelen 3, 4 en 5 van dit beleid genoemde wijzigingen waarbij een volledige aanvraag is ingediend vóór de ingangsdatum van dit beleid , geldt het beleid zoals genoemd onder beslispunt I.

Voor canonherzieningen einde tijdvak die vóór de ingangsdatum van het beleid zijn gestart (1 januari 2018), is van toepassing:

- als de gemeente een ingroeikorting op de nieuwe canon verleent geldt het huidige erfpachtbeleid (onder I.);
- als de gemeente géén ingroeikorting op de nieuwe canon verleent geldt het nieuwe erfpachtbeleid (onder II.).