

notarissen:

Mr. E.O. Spier

Mr. G.W. Granser

Mr. D.H.W. Melgers

dossiernr: 120197.01 ref.:

Bewonersbelangenvereniging Kantershof
t.a.v. de heer W.T. Emmelkamp
per e-mail belangenkantershof@gmail.com

email: vanmusscher@spierenhazenberg.nl

Amsterdam, maart 2022

inzake:

OFFERTE
OVERSTAP VOORTDURENDE ERFPACHT NAAR EEUWIGDURENDE ERFPACHT

Geachte heer Emmelkamp,

Hierbij zend ik u een offerte voor leden van de Bewonersbelangenvereniging Kantershof te Amsterdam in verband met het overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht.

In overleg met de gemeente Amsterdam kan de overstap voor een woning én voor een parkeerplaats/carport in één akte worden opgenomen. Hiervoor kan ik een modelakte ontwikkelen dat op de woningen met parkeerplaatsen/carports van Kantershof kan worden toegepast.

De kosten voor het opmaken van de nieuwe erfpachtakte voor een lid van de vereniging bedragen:

Notarieel honorarium voor het verzorgen van de akte	€ 450,00*
Recherchekosten Kadaster (uitgaande van twee kadastrale rechten)	€ 40,00
Afdracht Kwaliteitsfonds notariaat	€ 8,22
21% BTW over € 498,22	€ 104,63
Kadastraal tarief wegens inschrijving akte	<u>€ 60,00+</u>
totaal	€ 662,85

*voor niet-leden zal het honorarium € 500,00, excl.BTW bedragen.

Westeinde 24 info@spierenhazenberg.nl
1017 ZP Amsterdam T +31 (0)20 5317654
Postbus 20059 F +31 (0)20 6235246
1000 HB Amsterdam ABN-Amro 46.67.10.100
www.spierenhazenberg.nl KVK 34362638

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in voorkomend geval wordt uitbetaald onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van de Maatschap. De Maatschap, handelend onder de naam Notariskantoor Spier & Hazenberg, bestaat uit besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid.

In bovengenoemde opgave is uitgegaan van twee kadastrale rechten (en twee erfpachtrechten), aangezien daarvan in de regel bij Kantershof sprake is, te weten de woning en de parkeerplaats/carport.

In het individuele geval er sprake is van meer of minder kadastrale rechten dan twee, zal per kadastraal € 24,20 (incl. BTW) extra in rekening worden gebracht of juist in mindering worden gebracht.

Indien er in de aanbieding van de gemeente meer dan twee erfpachtrechten zijn opgenomen, wordt er per (extra) erfpachtrecht een aanvullend honorarium, groot € 114,95 (incl. BTW), in rekening gebracht.

Voorts wordt € 26,62 (incl. BTW) per rechthebbende op het erfpachtrecht in rekening gebracht vanwege verplicht onderzoek naar persoonsgegevens in de Basisregistratie personen, het faillissementsregister en het verificatie-identificatie-systeem ter controle van legitimatiebewijzen.

Indien er wordt gekozen voor een verlenging van het huidige tijdvak en vooruitbetaling van de erfpachtcanon, gecombineerd met voormelde overstap naar eeuwigdurende erfpacht, wordt ons honorarium verhoogd met € 605,00, incl. BTW.

Via het Overstapportaal van de gemeente Amsterdam kunnen de erfpachters een aanbieding aanvragen (en ontvangen). Bij het accepteren van deze aanbieding dient een Amsterdamse notaris te worden gekozen uit de lijst in het Overstapportaal.

De notarissen van Notariskantoor Spier & Hazenberg vindt u op deze lijst van Amsterdamse notarissen. Zodra een aanbieding is geaccepteerd en ons kantoor als notaris is aangewezen, wordt een erfpachter verzocht **zijn/haar e-mailadres aan ons door te geven** (aan melgers@spierenhazenberg.nl of aan vos@spierenhazenberg.nl en in c.c. aan belangenkantershof@gmail.com), met de vermelding van het adres, vermelding van het lidmaatschap van de vereniging en dat het gaat om overstap naar eeuwigdurende canon. De gemeente Amsterdam verstrekt geen e-mailadressen aan ons kantoor. Dat betekent dat wij bij gebrek aan e-mailadressen moeten communiceren per gewone post. Dat is dermate tijdrovend dat onderstaand honorarium, waarin korting wordt verleend voor leden van de vereniging, niet meer voldoende zou zijn.

De gemeente Amsterdam zal na ontvangst van de geaccepteerde aanbieding ons kantoor alle gegevens sturen voor het opmaken van de nieuwe erfpachtakte. Wij stellen vervolgens de akte op en sturen de akte met een volmacht ter ondertekening aan de erfpachter. Indien de erfpachter nog niet op ons kantoor bekend is, moet de volmacht worden voorzien van een legalisatie door een notaris óf op ons kantoor worden getekend. Uiteraard kan de akte indien gewenst door de erfpachter zelf op ons kantoor worden getekend.

Afkoop canon

Indien een erfpachter heeft gekozen voor afkoop van de canon, wordt de afkoopsom via de notaris betaald. Hiervoor worden geen extra kosten gerekend.

Afschrift akte

Na het tekenen van de akte wordt deze door de notaris ingeschreven bij het Kadaster. De notaris controleert of de inschrijving goed is gegaan en verstrekt daarna aan de erfpachter, (indien van toepassing) de hypotheekhouder (bank) en de gemeente Amsterdam een afschrift van de akte.

Hypotheek

Indien uw erfpachtrecht belast is met een hypothecaire inschrijving, dient uw bank toestemming te verlenen voor de overstap. Wij vragen namens u deze toestemming aan.

Wij gaan er vanuit dat uw bank deze toestemming zal verlenen zonder aan het verlenen van de toestemming nadere voorwaarden te stellen.

Er zijn banken, die slechts toestemming verlenen voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht, onder de voorwaarde dat de bestaande hypotheek opnieuw gevestigd dient te worden op uw woning. Deze (hypotheek)akte zal direct na het passeren van de akte van overstap getekend moeten worden en hiervoor dient u persoonlijk bij ons op kantoor aanwezig te zijn.

Indien uw hypotheekbank slechts toestemming verleent onder de voorwaarde dat uw hypotheek opnieuw wordt gevestigd.

Indien van toepassing zijn de kosten voor het opmaken van de nieuwe hypotheekakte:

Honorarium voor het verzorgen van de hypotheekakte	€	495,00*
Heffing kwaliteitsfonds:	€	8,22
21% BTW over € 503,22	€	105,68
Kadastraal tarief wegens inschrijving hypotheek	€	<u>137,50</u> +
totaal	€	746,40

*In genoemd honorarium is een korting van € 100,00 begrepen ten opzichte van ons gebruikelijke tarief voor een hypotheekakte. **Indien uw bank verlangt dat de bestaande hypotheekakte moet worden doorgehaald bij het Kadaster, wordt er een aanvullend honorarium, groot € 114,95 (incl. BTW), in rekening gebracht.**

** Dit kadastertarief is onder voorbehoud van wijzigingen die door het kadaster worden doorgevoerd.

Indien u zelf uw bestaande hypotheek wenst over te sluiten tegelijkertijd met de overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

De kosten voor het opmaken van de nieuwe hypotheekakte zijn:

Honorarium voor het verzorgen van de hypotheekakte	€	495,00*
Honorarium voor de doorhaling van de bestaande hypotheekakte bij het kadaster	€	195,00
Heffing kwaliteitsfonds:	€	8,22

21% BTW over € 698,22	€ 146,63
Kadastraal tarief wegens inschrijving hypotheek	€ <u>137,50</u> +
totaal	€ 989,35

*In genoemd honorarium is een korting van € 100,00 begrepen ten opzichte van ons gebruikelijke tarief voor een hypotheekakte.

** Dit kadastertarief is onder voorbehoud van wijzigingen die door het kadaster worden doorgevoerd.

Oversluiting bestaande hypotheek en kosten inzake negatieve rente:

Aan ons kantoor worden kosten inzake negatieve rente door onze bank in rekening gebracht. Deze kosten worden door ons kantoor aan u doorberekend. Dit gebeurt als volgt: op de voorlopige nota van afrekening die u van ons ontvangt, staat een vast bedrag van € 100,00 "kosten inzake negatieve rente". Op de dag van ondertekenen van de notariële akte(n) is bekend op welk moment wij welke bedragen hebben ontvangen. Wij kunnen dan precies uitrekenen hoeveel de werkelijke kosten inzake negatieve rente zijn. Het werkelijke bedrag wordt dan op een aangepaste nota van afrekening opgenomen en het verschil tussen het werkelijke bedrag en het bedrag van € 100,00 wordt aan u gerestitueerd (of, indien het werkelijke bedrag hoger is dan € 100,00, moet worden bijbetaald). Voor hoofdsommen boven € 1.500.000,00 wordt een afwijkend voorlopig bedrag opgenomen op de nota van afrekening.

Uw hypotheek staat nog inschreven bij het Kadaster, maar de lening is inmiddels afgelost.

Mocht er op uw woning volgens het Kadaster nog een hypotheek staan ingeschreven, waarvoor de lening inmiddels is afgelost, dient deze hypotheek bij het Kadaster te worden doorgehaald. Om de hypotheek ook bij het Kadaster te kunnen doorhalen hebben wij van uw bank een volmacht nodig, waarna we de "royementsakte" kunnen opmaken en inschrijven bij het Kadaster.

De kosten die wij voor deze doorhaling berekenen zijn als volgt:

Honorarium voor het royeren hypotheek bij het kadaster	
en het hiertoe opvragen van de benodigde royementsvolmacht	
bij uw bank	€ 195,00
21% BTW over € 195,00	€ <u>40,95</u> +
totaal	€ 235,95

Overdrachtsbelasting

De overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht kan belast worden met de heffing van overdrachtsbelasting, indien de Belastingdienst van mening is dat de overstap een verkrijging van een nieuw recht is tegen inlevering van het oude recht. Het waardeverschil zou dan belast zijn. Vooralsnog gaat de notaris er vanuit dat de overstap niet is belast met overdrachtsbelasting, danwel dat het verschil in waarde nihil is. Dit zal ook zo in de akte vermeld worden.

Voor erfpachtrechten waarop de algemene erfpachtvoorwaarden 2000 van toepassing zijn, heeft de Belastingdienst inmiddels verklaard dat voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht geen overdrachtsbelasting verschuldigd is.

Voor overige erfpachtrechten heeft de Belastingdienst tot op heden met betrekking tot de overstap nog geen uitspraak gedaan of beleid ontwikkeld, zodat wij u helaas niet kunnen garanderen dat de Belastingdienst ook voor deze overige erfpachtrechten dit zelfde standpunt zal innemen.

Hoe lang gaat het duren?

Er zijn veel erfpachters die dit jaar willen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. U heeft zelf waarschijnlijk al gemerkt dat u veel geduld moest hebben om een aanbieding van de gemeente te ontvangen. Nadat u de aanbieding heeft geaccepteerd en ons als uw notaris heeft aangewezen, zal de gemeente het benodigde besluit nemen en ons de stukken toezenden om de akte te kunnen voorbereiden. Ook dit traject van de gemeente kost tijd.

De akte van overstap moet - uiterlijk zes maanden (op dit moment zelfs negen maanden) nadat voornoemd besluit is genomen - zijn ondertekend. Dit geeft ons genoeg tijd om uw akte voor te bereiden.

We houden u op de hoogte van de stand van zaken, maar - gezien de hoeveelheid dossiers - zal ook de voorbereiding van onze kant enkele maanden duren. Uiterlijk een maand voor de uiterste ondertekeningsdatum ontvangt u van ons de ontwerpstukken.

Er kunnen omstandigheden zijn, bijvoorbeeld een op korte termijn geplande verkoop van uw woning, waardoor uw dossier met voorrang afgehandeld dient te worden. Neem dan gerust contact met ons op.

Tijdelijk uit het overstapportaal van de gemeente

We houden ons het recht voor om ons kantoor tijdelijk van de lijst met notarissen in het overstapportaal van de gemeente te laten halen. In een dergelijke periode kunt u ons kantoor niet aanwijzen. Dit zullen wij slechts doen op het moment dat de hoeveelheid overstapdossiers ons hiertoe dwingt, om zo onze kwaliteit van dienstverlening te kunnen waarborgen en voor alle overstappers binnen de gestelde termijn de dossiers te kunnen afhandelen.

Informatie

Heeft u vragen, neemt u dan contact op met ons kantoor.

Notariskantoor Spier & Hazenberg