

Nota van Inlichtingen bij: **Erfpacht canonherziening**
Gepubliceerd onder nummer: **kenmerk C5138**
Datum: **20 februari 2025**

Nr	Label	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Erfpacht canonherziening	Plafondbedrag	Met veel belangstelling heb ik de aanbestedingsdocumenten voor de opdracht omtrent erfpacht-canonherziening van de Gemeente Alkmaar gelezen. Voor deze eerste vragenronde - op de valreep - slechts één vraag over het plafondbedrag van EUR 750* (excl. btw) per akte, waar in de toelichting wordt benadrukt dat hierin alle werkzaamheden en aan de opdracht verbonden kosten dienen te worden meegenomen, welke niet per gepasseerd dossier maar periodiek dienen te worden gedeclareerd. Met de werkzaamheden worden per het moment van ondertekenen van de akte diverse kosten gemaakt bij instanties zoals het Kadaster, die in de periode van 3 jaar zeker zullen stijgen. Ook zou mogelijke overdrachtsbelasting gezien kunnen worden als een kostenpost die	De inschrijver neemt het risico op verhogingen van kosten van derden (bijvoorbeeld het kadaster) voor rekening diens rekening. Met dien verstande, dat er een mogelijkheid is om vanaf 1 januari 2027 de prijs te indexeren middels het CBS-indexcijfer voor Diensten Indexcijfer (DPI) (zie artikel 4.3 van het Aanbestedingsdocument). Uitgaande van een start half 2025, betekent dit dat de inschrijvingsprijs voor 1,5 jaar vaststaat. De gemeente kan zich voorstellen dat de notaris per dossier (per akte/adres) de financiële boekhouding voert en ook per dossier een nota van afrekening maakt. Hierop kunnen indien nodig ook de verschotten en overige kosten van derden vermeld en gespecificeerd worden (als onderdeel van de totaalprijs). Met de geselecteerde partij(en) zal vervolgens besproken worden op welke wijze de betaling door de gemeente mogelijk is. Hierbij kan besproken worden of periodieke betaling tot de mogelijkheden behoort (bijvoorbeeld gebundeld per kwartaal/maand). Dit om de financiële administratie aan de zijde van de gemeente te beperken. Uiteraard moet dit passen binnen de beroeps- en

		de notaris dient voor te financieren. Is mijn conclusie juist dat een inschrijver dient te bevestigen dat al deze kosten en het risico op kostenverhogingen voor rekening dient te nemen? Ik vrees dat zelfs de beleidsregels van het Bureau Financieel Toezicht notarissen verbieden om dergelijke financiële regelingen te treffen. Wellicht is er op het prijzenblad een nuance te maken tussen externe kosten en het bedrag aan honorarium. Ook om te voorkomen dat notarissen die deze ongebruikelijke facturatie zich niet vergissen en als meest voordelig uit de inschrijving komen.	gedragsregels van het notariaat. Indien dit niet mogelijk is, kan ook per dossier een op basis van de nota van afrekening worden betaald. Voor wat betreft overdrachtsbelasting merkt de gemeente op dat de verwachting is dat dit niet standaard aan de orde is bij canonherziening. In de situatie dat dit wel speelt, zal deze verschuldigd zijn door de erfpachter. De gemeente kan zich voorstellen dat de notaris de overdrachtsbelasting vermeldt op de nota van afrekening van de erfpachter. Dan is er geen sprake van voorschieten of voorfinancieren door het notariskantoor aangezien de erfpachter de nota voor het passeren van de akte zal voldoen aan de notaris.
--	--	---	---