Gemeente Amsterdam

Overstapregeling
naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016

4a. Prototype I
Concept dd. 7 juli 2016

kabinet

Inhoudsopgave:

Hoofdstuk I: Algemeen
Artikel 1 Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht
Artikel 2 Definities
Artikel 3 Toepassingsbereik overstapregeling

Hoofdstuk II: Overstap naar eeuwigdurende erfpacht gedurende het tijdvak
Artikel 4 Toepasselijke algemene bepalingen
Artikel 5 Berekening canon eeuwigdurende erfpacht
Artikel 6 Uitgangspunten bij de berekening van de canon
Artikel 7 Verrekening eeuwigdurende canon met voortdurende canon

Hoofdstuk III: Overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij het einde van het tijdvak
Artikel 8 Wijze van overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij het einde van het tijdvak
Artikel 9 Samenloop canonherziening einde tijdvak voortdurende erfpacht en overstap naar eeuwigdurende erfpacht

Hoofdstuk IV: Overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij afwijking van de bestemming en/of het bouwvolume
Artikel 10 De bestemming en het bouwvolume van de erfpacht

Hoofdstuk V: Overstap van een in appartementsrechten gesplitste erfpacht
Artikel 11 Overstap naar AB 2016 per appartementsrecht na wijziging van de juridische situatie
Artikel 12 Overstap naar AB 2016 indien wijziging van de juridische situatie niet mogelijk is
Artikel 13 Overstap naar AB 2016 met medewerking van alle appartementsrechten
Artikel 14 Overstap naar AB 2016 per appartementsrecht door middel van een kettingbeding met boetebeding, een kwalitatieve verplichting (artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek) en contractoverneming

Hoofdstuk VI: Vastlegging in notariële akte
Artikel 15 Notariële akte
Artikel 16 Notariële kosten

Hoofdstuk I: Algemeen

Artikel 1: Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht

1. De erfpachter met een voortdurend erfpachtrecht (een erfpachtrecht voor onbepaalde tijd, met tijdvakken) kan een verzoek bij de gemeente indienen om over te stappen naar een eeuwigdurend erfpachtrecht (een erfpachtrecht voor onbepaalde tijd zonder tijdvakken).
2. Als de erfpachter en de gemeente overeenstemming bereiken over de overstap dan worden de AB 2016 op het erfpachtrecht van toepassing.
3. De erfpachter met een erfpachtrecht met de bestemming koopwoning kan te allen tijde een aanvraag indienen voor een overstap naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel
4. De erfpachter met een erfpachtrecht met een andere bestemming dan koopwoning kan niet te allen tijde een aanbieding aanvragen. Hierbij geldt *@nog nader te bepalen: gefaseerd overstappen op basis van resterende tijdvak @*

Artikel 2: Definities

1 In dit besluit wordt verstaan onder:

a. AB 2016:
de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;

b. erfpacht:
het zakelijk recht van erfpacht, zoals omschreven in de erfpachtakte (evenals het onverdeeld aandeel daarin);

c. erfpachtakte:
de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht. Hieronder vallen:
- de akte van vestiging waarbij het erfpachtrecht wordt gevestigd;
- alle latere notariële akten waarin de rechten en plichten met betrekking tot het erfpachtrecht worden gewijzigd, waaronder de akte van omzetting waarbij op een bestaand erfpachtrecht de AB 2016 van toepassing worden verklaard;

d. voortdurende erfpacht:
erfpacht voor onbepaalde tijd, onderverdeeld in tijdvakken van 50 of 75 jaar. Aan het eind van elk tijdvak wordt de canon herzien;

e. eeuwigdurende erfpacht:
erfpacht voor onbepaalde tijd, waarbij sprake is van een eeuwigdurend tijdvak. De canon wordt – behoudens indexering – niet tussentijds herzien, tenzij een wijziging in de bestemming en/of bebouwing plaatsvindt met vrijstelling of toestemming van de gemeente zoals bedoeld in artikel 20 van de AB 2016;

f. canon:
het bedrag dat de erfpachter, al dan niet periodiek, aan de gemeente is verschuldigd als vergoeding voor het erfpachtrecht;

g. canonpercentage:
het percentage dat gebruikt wordt voor de berekening van de canon. Dit percentage wordt door de gemeente periodiek vastgesteld en bekendgemaakt;

h. **erfpachtgrondwaarde eeuwigdurende erfpacht:**
de waarde van het perceel. Voor de bestemming wonen vastgesteld op basis van de WOZ-waarde, de buurtstraatquote en een afslag van 1% voor het verschil tussen eigendom en erfpacht. Voor een niet-woonbestemming vastgesteld op basis van @ *nog te bepalen* @;

i. **WOZ-waarde**:

de waarde van de onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning of een kantoor- of bedrijfspand) die door de gemeente wordt vastgesteld ten behoeve van de Wet Waardering Onroerende Zaken;

j. **buurtstraatquote:**
de verhouding tussen de erfpachtgrondwaarde en de WOZ-waarde in de betreffende buurtstraat (langere straten kunnen meerdere buurtstraten bevatten);

k. **overstap:**
de overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht en de van toepassing verklaring van de AB 2016;

l. **bestemming:**
de bestemming van de erfpacht zoals vastgelegd in de erfpachtakte;

m. **vloeroppervlakte:**
de vloeroppervlakte van de bebouwing, berekend volgens normblad NEN 2580.Voor woningen wordt dit uitgedrukt in gebruiksoppervlakte (GO), voor andere bestemmingen in bruto vloeroppervlakte (BVO).

Artikel 3: Toepassingsbereik overstapregeling

1. Dit besluit is van toepassing op de overstap van een voortdurend erfpachtrecht naar de AB 2016:
   a. Op verzoek van de erfpachter gedurende de looptijd van het tijdvak voor voortdurende erfpacht.
   b. Als mogelijkheid bij het einde van het tijdvak voor voortdurende erfpacht.
   c. Als gevolg van samenvoeging in het geval waarin op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten de AB 2016 van toepassing zijn.
2. Aan de overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht kan de gemeente voorwaarden verbinden, waaronder financiële voorwaarden:
   a. Overstap naar eeuwigdurende erfpacht is alleen mogelijk indien aan alle financiële verplichtingen is voldaan.
   b. Aan alle verplichtingen uit de toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen voor het voortdurende erfpachtrecht is voldaan.
3. Dit besluit is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder 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 hoofdrecht van erfpacht 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 hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

Hoofdstuk II: Overstap naar eeuwigdurende erfpacht gedurende het tijdvak

Artikel 4: Toepasselijke algemene bepalingen

Op het moment van de overstap naar eeuwigdurende erfpacht worden de AB 2016 voor eeuwigdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam van toepassing.

Artikel 5: Berekening canon eeuwigdurende erfpacht

1. Voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt de erfpachtgrondwaarde voor eeuwigdurende erfpacht als volgt berekend:
   a. Voor de bestemming wonen:
      Erfpachtgrondwaarde = (WOZ-waarde met peildatum 2 jaar vóór moment van overstap * buurtstraatquote).
   b. Voor de bestemming commercieel op basis van het dan geldende grondprijsbeleid.
2. Op de erfpachtgrondwaarde voor eeuwigdurende erfpacht wordt een depreciatie[1] toegepast. De depreciatie bedraagt voor de bestemming wonen @ *nog te bepalen* @ en voor de bestemming commercieel @ *nog te bepalen* @ procent.
3. De canon voor eeuwigdurende erfpacht wordt als volgt afgeleid uit de erfpachtgrondwaarde:
   Canon = erfpachtgrondwaarde eeuwigdurende erfpacht * actueel canonpercentage.
4. De afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht wordt als volgt afgeleid uit de canon voor eeuwigdurende erfpacht:
   Afkoopsom = canon ÷ actueel canonpercentage, waarbij de afkoopsom nooit lager kan zijn dan de erfpachtgrondwaarde op de aanvangsdatum van de erfpacht.

Artikel 6: Uitgangspunten bij de berekening van de canon

1. De peildatum voor de te hanteren WOZ-waarde en het te hanteren canonpercentage is het moment waarop een volledige aanvraag voor overstap bij de gemeente is ingediend.
2. Voor erfpachters met een woonbestemming, die een overstapaanbod in 2017 aanvragen, wordt als uitzondering op lid 3 van dit artikel de WOZ-peildatum 1 januari 2014 gebruikt. Tot 31 december 2017 kan door een erfpachter met een woonbestemming een overstapaanbod aangevraagd worden op basis van de WOZ-waarde van 1 januari 2014.
3. Jaarlijks op 1 januari wordt voor rechten met een woonbestemming de WOZ-peildatum aangepast naar die van twee jaar eerder (naar die WOZ-beschikking waarop geen bezwaar meer gemaakt kan worden). Dit betekent bijvoorbeeld dat vanaf 1 januari 2018 de WOZ-waarde met prijspeil 1 januari 2016 (zijnde de WOZ-beschikking van 2017) als uitgangspunt gehanteerd wordt voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde.

Artikel 7: Verrekening eeuwigdurende canon met voortdurende canon

[1] Dit wordt nog een andere term.

1. De canon voor eeuwigdurende erfpacht wordt vastgesteld op het moment van overstap conform artikel 5. De erfpachter behoudt echter zijn bestaande financiële rechten en plichten tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht. Hiervoor gelden lid 2 en 3 van dit artikel.
2. Bij voortdurende erfpachtrechten waarvan de canon tot het einde van het tijdvak is vooruitbetaald (afgekocht), heeft de erfpachter de keuze uit de volgende mogelijkheden:
   a. De erfpachter koopt de canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht op het moment van overstap naar eeuwigdurende erfpacht direct af. Na betaling van deze afkoopsom is de erfpachter geen canon meer verschuldigd, mits de bestemming en/of de bebouwing van de erfpacht niet wijzigt.
   b. Tot het einde van het lopende tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht blijft de reeds betaalde afkoopsom gelden en is de erfpachter geen canon verschuldigd. Bij het einde van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht is de erfpachter de nieuwe eeuwigdurende canon verschuldigd. Vanaf het vaststellen van de canon wordt deze geïndexeerd conform de AB 2016.
3. Bij voortdurende erfpachtrechten waarvoor canonbetaling plaatsvindt, heeft de erfpachter de keuze uit de volgende mogelijkheden:
   a. De erfpachter betaalt de canon voor het lopende tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht vooruit tot het einde van het tijdvak (afkoop) en koopt tevens de canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht af. Na betaling van deze afkoopsommen is de erfpachter nooit meer canon verschuldigd, mits de bestemming en/of bebouwing van de erfpacht niet wijzigt.
   b. Tot het einde van het lopende tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht blijft de erfpachter de huidige canon verschuldigd welke wordt geïndexeerd conform de algemene bepalingen die op het voortdurende erfpachtrecht van toepassing waren. Bij het einde van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht is de erfpachter de nieuwe eeuwigdurende canon verschuldigd. Vanaf het vaststellen van de canon wordt deze geïndexeerd conform de AB 2016.

Hoofdstuk III: Overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij het einde van het tijdvak

Artikel 8: Wijze van overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij het einde van het tijdvak

1. Bij het einde van het tijdvak voor het voortdurende erfpachtrecht biedt de gemeente de erfpachter de mogelijkheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid. De erfpachter is echter niet verplicht om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Wanneer de erfpachter niet overstapt naar AB2016, blijft de erfpacht voortdurend en vindt canonherziening plaats op basis van de op het erfpachtrecht toepasselijke algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht en het dan geldende gemeentelijk beleid.
2. Als de erfpachter er voor kiest om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht wordt de canon bepaald zoals beschreven in artikel 5 van dit besluit. De canon gaat in bij het einde van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht. Tot dat moment blijft de erfpachter de canon voor voortdurende erfpacht betalen. Artikel 7 van dit besluit is dan niet van toepassing.

Artikel 9: Samenloop canonherziening einde tijdvak voortdurende erfpacht en overstap naar eeuwigdurende erfpacht

1. Wanneer een overstap naar de AB 2016 op verzoek van de erfpachter plaatsvindt tijdens een procedure tot canonherziening bij het einde van het tijdvak op basis van de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, dan geldt voor de gemaakte kosten ten behoeve van de canonherzieningsprocedure het volgende:

a. Indien de erfpachter voor of bij aanvang van de procedure canonherziening einde tijdvak op basis van het onderhavige beleid de mogelijkheid heeft gehad om te kiezen voor overstap naar de AB 2016, dan komen de kosten van de procedure tot canonherziening einde tijdvak (kosten deskundigen) @ *nog te bepalen: voor de helft voor rekening van de erfpachter en voor de helft voor rekening van de gemeente*@.
b. Indien de erfpachter voor of bij aanvang van de procedure canonherziening einde tijdvak niet de mogelijkheid heeft gehad om te kiezen voor overstap naar de AB 2016, dan komen de kosten van de canonherziening einde tijdvak voor rekening van de gemeente.

Hoofdstuk IV: Overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij afwijking in de bestemming en/of bouwvolume

Artikel 10: De bestemming en het bouwvolume van de erfpacht

1. Indien in de meest recente erfpachtakte geen toegestane vloeroppervlakte (van de verschillende bestemmingen) is opgenomen, dient een NEN-2580 meetrapport opgemaakt te worden. De gerealiseerde vloeroppervlakte wordt in de notariële akte opgenomen, mits dit publiekrechtelijk is toegestaan en de gemeente hier voorts geen privaatrechtelijke bezwaren tegen *heeft.@nog te bepalen: of de kosten van het NEN-2580 meetrapport voor rekening van de gemeente/ erfpachter/gezamenlijk komen. Tevens nog te bepalen of hierin gedifferentieerdtussen commercieel en woningen*@.
2. Indien ten tijde van de overstap blijkt dat een groter bouwvolume is gerealiseerd dan is toegestaan volgens de notariële akte van vestiging dan wel een latere notariële akte waarin de erfpacht is gewijzigd, dient voorafgaand aan de overstap een wijziging van het maximaal toegestane bouwvolume plaats te vinden, mits dit publiekrechtelijk is toegestaan en de gemeente hier voorts geen privaatrechtelijke bezwaren tegen heeft. Deze wijziging van de erfpacht vindt plaats op basis van het gemeentelijk beleid inzake bestemmings- en bebouwingswijzigingen.
3. Indien ten tijde van de overstap blijkt dat de erfpacht niet wordt gebruikt in overeenstemming met de bestemming van de erfpacht zoals opgenomen in de notariële akte van vestiging dan wel een latere notariële akte waarin de erfpacht wordt gewijzigd, dient voorafgaand aan de overstap een bestemmingswijziging plaats te vinden, mits dit publiekrechtelijk is toegestaan en de gemeente hier voorts geen privaatrechtelijke bezwaren tegen heeft. Deze bestemmingswijziging vindt plaats conform het beleid inzake bestemming- en bebouwingswijzigingen.

Hoofdstuk V: Overstap naar eeuwigdurende erfpacht van in appartementsrechten gesplitste erfpacht (zowel gedurende de looptijd van het tijdvak voor voortdurende erfpacht als bij het einde van het tijdvak)

Artikel 11: Overstap naar AB 2016 per appartementsrecht na wijziging van de juridische situatie

1. Indien bij één of meerdere appartementsgerechtigden de wens bestaat om over te stappen naar de AB 2016 stelt de gemeente als voorwaarde dat de juridische situatie van de in appartementsrechten gesplitste erfpacht dusdanig wordt gewijzigd dat op elk appartementsrecht een afzonderlijk erfpachtrecht komt te rusten. Deze situatie wordt bereikt door achtereenvolgens:
   - de splitsing op te heffen,
   - de erfpacht te beëindigen,
   - de vol eigendom te splitsen in appartementsrechten, en
   - erfpacht te vestigen op alle appartementsrechten afzonderlijk.

Voor voorgaande handelingen is medewerking van alle appartementsgerechtigden vereist, alsmede de medewerking van alle hypotheekhouders en eventuele andere beperkt gerechtigden.

2. Bij de vestiging van de erfpacht op alle appartementsrechten afzonderlijk kunnen alle appartementsgerechtigden (erfpachters) afzonderlijk de keuze maken om:
   a. over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht en de AB 2016, of
   b. de voorwaarden te behouden zoals die golden voor het appartementsrecht vóór de wijziging van de juridische situatie van de erfpacht.
3. Indien de erfpachter kiest voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht en de AB 2016 dan is voor de berekening van de nieuwe canon artikel 5 en artikel 6 van toepassing. Wanneer de erfpachter gedurende de looptijd van het tijdvak kiest voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht is tevens artikel 7 van toepassing.
4. De notariële en kadastrale kosten voor het wijzigen van de juridische situatie komen voor rekening van @ *nog te bepalen* @. Te heffen belastingen als gevolg van het wijzigen van de juridische situatie komen voor rekening van @ *nog te bepalen* @. Notariële en kadastrale kosten voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht komen voor rekening van de gemeente. De te heffen belastingen als gevolg van de overstap naar eeuwigdurende erfpacht zijn voor rekening van de erfpachter.

Artikel 12: Overstap naar AB 2016 indien wijziging van de juridische situatie niet mogelijk is

1. Indien aangetoond wordt dat het ondanks verrichte inspanningen niet mogelijk blijkt om de juridische situatie te wijzigen conform artikel 11, is het mogelijk om over te stappen naar de AB 2016 op de volgende wijzen:
   a. voor het erfpachtrecht in z'n geheel met medewerking van alle appartementsgerechtigden en derden belanghebbenden (artikel 13), of
   b. per appartementsrecht door middel van een kettingbeding met boete en een kwalitatieve verplichting alsmede contractoverneming (artikel 14)

Artikel 13: Overstap naar AB 2016 met medewerking van alle appartementsgerechtigden

1. Op een erfpacht die is gesplitst in appartementsrechten kunnen met medewerking van alle appartementsgerechtigden en derden belanghebbenden de AB 2016 van toepassing worden verklaard.
2. Voor de berekening van de nieuwe canon en de verrekening met de huidige canon zijn artikel 5 en artikel 7 van toepassing.
3. De canon wordt verdeeld over de appartementsrechten op de wijze zoals vastgelegd in de splitsingsakte.

Artikel 14: Overstap naar AB 2016 per appartementsrecht door middel van een kettingbeding met boetebeding, een kwalitatieve verplichting (artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek) en contractoverneming

1. Het college komt schriftelijk met de appartementsgerechtigde overeen dat wordt overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht en dat de AB 2016 gaan gelden. In deze overeenkomst wordt opgenomen dat de appartementsgerechtigde zich verplicht bij overdracht van het appartementsrecht van de koper te bedingen eveneens met de gemeente overeen te komen sprake is van eeuwigdurende erfpacht en dat de AB 2016 van toepassing zijn op het appartementsrecht. Tevens wordt in de overeenkomst opgenomen dat bij niet nakoming van deze verplichting de appartementsgerechtigde (verkoper) aan de gemeente een boete verschuldigd is van € @ *nog te bepalen* @
2. De overeenkomst zoals vermeld in het eerste lid wordt als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Deze kwalitatieve verplichting houdt in dat de appartementsgerechtigde zal dulden

dat, in afwijking van de onderliggende erfpacht, ten aanzien van diens appartementsrecht sprake is van eeuwigdurende erfpacht en dat de AB 2016 van toepassing zijn.

3. In aanvulling op voorgaande leden verklaart de erfpachter tevens @ *nog te bepalen contractoverneming toevoegen*@.
4. Met de appartementsgerechtigden wordt overeengekomen dat wanneer alle appartementsrechten op de wijze zoals in dit artikel bepaald zijn overgestapt op eeuwigdurende erfpacht en de AB 2016, alsnog de juridische situatie wordt omgekeerd op de wijze zoals omschreven in artikel 11.
5. Voor het betreffende appartementsrecht wordt een nieuwe canon berekend met toepassing van artikel 5 tot en met 7.

Hoofdstuk V: Vastlegging in een notariële akte

Artikel 15: Notariële akte

1. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht en het van toepassing worden van de AB 2016 wordt vastgelegd in een notariële akte welke zal worden ingeschreven in de openbare registers.
2. In de notariële akte wordt in ieder geval opgenomen:
   - De kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en de plaatselijke aanduiding.
   - De bestemming en het toegestane gebruik.
   - De maximaal toegestane bebouwing.
   - Dat de voortdurende erfpacht wordt gewijzigd in eeuwigdurende erfpacht en de AB 2016 van toepassing worden.
   - Dat de canon wordt herzien conform artikel 5 tot en met 7 van dit besluit.
   - Per wanneer de nieuwe canon verschuldigd is en op welke wijze verrekening plaatsvindt.

Artikel 16: Notariële kosten

1. De kosten voor het opmaken van de notariële akte en de kosten van inschrijving van die akte in de openbare registers komen voor rekening van de gemeente. Tot die kosten behoren niet de verschuldigde belastingen en andere lasten. Deze kosten komen voor rekening van de erfpachter.
2. De gemeente bepaalt bij welke notaris de akte wordt gepasseerd *(PM: selectie notarissen voor deze opdracht)*