Instructie notariaat: overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht of losse afkoop van AB 1994 erfpachtrecht
behorende bij:
Model 1 Akte wijziging erfpachtrecht en kwalitatieve verplichting ("Model 1"); en
Model 2 Akte inhoudende overeenkomst tot overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht, kwalitatieve verplichting, kettingbeding en boetebeding ("Model 2")
(gewijzigde versie, d.d. 8 maart 2021)

Geachte notaris,

U heeft de opdracht ontvangen voor het opstellen van een akte waarbij:

a. al dan niet verlengd wordt afgekocht voor een erfpachtrecht waar de AB 1994 op van toepassing zijn en blijven. Lees hiervoor verder onder 13, of
b. wordt 'overgestapt' van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht, waarbij de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (AB 2016) van toepassing worden verklaard.

U heeft daartoe (digitaal) van de gemeente Amsterdam ("gemeente") een pakket ontvangen waarin u een begeleidende brief, besluit en volmacht van de gemeente alsmede de aanbiedingsbrief van de gemeente met (elektronische) acceptatie van de erfpachter aantreft ("informatiepakket"). De akte dient u op te stellen aan de hand van het door de gemeente ter beschikking gestelde Model 1 (voor grondgebonden woningen, zie hieronder) of Model 2 (voor appartementsrechten waarbij de gemeenschap het erfpachtrecht betreft, zie hieronder). Dit document bevat nadere instructies dienaangaande, in beginsel geordend in volgorde van tijd. Indien deze routing wordt gevolgd is er in beginsel geen contactmoment meer met de gemeente vóór passeren van de akte tenzij anders aangegeven.
NB: Bent u niet aangesloten bij de Ring Amsterdam dan bent u in principe niet bevoegd voormelde akte te passeren; in dit geval gelieve contact op te nemen met de gemeente (verwezen wordt naar de contactgegevens onder aan deze instructie). B&W van de gemeente heeft op 24 november 2020 besloten om deze beperking te versoepelen, mits aan bepaalde eisen wordt voldaan. Deze eisen zijn in overleg met de KNB opgesteld en door de directeur van Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam vastgesteld bij besluit van 21 december 2020, zie Gemeenteblad 31 december 2020, Nr.354477. De notaris (en niet de erfpachter) kan hiertoe een verzoek indienen bij de gemeente.

1. U ontvangt het informatiepakket van de gemeente (digitaal).

2. U voert de (gebruikelijke) recherches uit ten aanzien van de erfpachter en het erfpachtrecht.
   NB: de gerechtigde(n) tot het erfpachtrecht/appartementsrecht dien(t)(en) de aanbieding (elektronisch) geaccepteerd te hebben en dien(t)(en) partij te zijn bij de akte. De aanbieding is persoonlijk en niet overdraagbaar. (NB Bij een voorgenomen overdracht komt het voor dat er wel een verzoek is gedaan om een aanbieding te krijgen maar deze nog niet door de gemeente is verstuurd. In dat geval is het mogelijk om de aanvraagdatum "over te dragen" aan de verkrijgende erfpachter. De aanbieding wordt dan volgens de voorwaarden die van toepassing waren op het moment van de eerdere aanvraag opgesteld. Zie verder de voorwaarden in artikel 7 van de Coulanceregeling van 11 november 2019, te vinden onder www.amsterdam.nl/erfpacht/bestuurlijke-besluiten/).
   Naar verwachting kan er incidenteel sprake zijn van een medegerechtigde tot het erfpachtrecht die als zodanig niet bekend is bij de gemeente en derhalve de aanbieding niet (elektronisch)

mede heeft geaccepteerd. U dient dit dan in artikel 1.3 van Model 1 of artikel 1.9 van Model 2 op te nemen, waarna (de) medegerechtigde(n) (allen) akkoord gaat/gaan met hetgeen vermeld is in de aanbieding casu quo de medegerechtigde(n) en de gemeente hetgeen daarin is vermeld bij dezen alsnog overeenkomen.

- NB Voor **natuurlijke personen** voert u de standaard recherches uit (onder meer curatele, insolventie en burgerlijke staat) waarbij in artikel 8 van de modellen een optioneel tekstblok is opgenomen indien toestemming van de echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner of machtiging van de kantonrechter voor een minderjarige is vereist.
- NB Voor **rechtspersonen** voert u de standaard recherches uit (onder meer bevoegdheid, insolventie, KvK uittreksel en statuten), waarbij in artikel 8 van de modellen een optioneel tekstblok is opgenomen indien toestemming of goedkeuring van (bijvoorbeeld) het bestuur, de ledenvergadering, de AvA of RvC is vereist.

3. U voert de (gebruikelijke) kadastrale recherches uit. Voor Model 1 en Model 2 maken onder andere de volgende akten hiervan deel uit (al dan niet als aanvulling op de gebruikelijke recherches): de akte van vestiging erfpacht, eventuele wijzigingsakte(n), eventuele splitsingsakte(n), eventuele (separate) aankomsttitel(s).

4. U maakt een keuze voor Model 1 of Model 2.
   Model 1 (wijziging erfpachtrecht): voor 'grondgebonden' woningen. Hiermee wordt bedoeld een perceel grond dat in erfpacht is uitgegeven of een gebouw dat eerst gesplitst is in appartementsrechten waarbij vervolgens ieder (privé gedeelte van het) appartementsrecht in erfpacht is uitgegeven. (NB Een grondgebonden woning kan zich dus ook op de tweede bouwlaag of hoger bevinden)
   Model 2 (obligatoire overeenkomst): voor appartementsrechten waarbij het erfpachtrecht tot de gemeenschap behoort, is het mogelijk om per appartementsrecht 'over te stappen' door middel van een obligatoire overeenkomst. Hierbij wordt een kwalitatieve verplichting, ketting-bedingen en boetebeding overeengekomen om de overstap ook zeker te stellen voor opvolgende verkrijgers van het appartementsrecht en de akte inschrijfbaar te maken in de openbare registers. Tevens verleent de erfpachter in de akte een volmacht aan de vereniging van eigenaars voor het passeren van een notariële akte van wijziging erfpachtrecht op het moment dat alle appartementsgerechtigden in de vereniging zijn overgestapt.

   Aan de hand van de recherches wordt het betreffende model ingevuld. Hierbij verdienen de volgende punten in het bijzonder aandacht:

- De **huidige (erfpachtrechtelijke) bestemming** en het toegestane gebruik dient u te toetsen met behulp van de akte van uitgifte / laatste akte van wijziging en dient u te citeren in artikel 1.2 b i en 3.1 (Model 1) respectievelijk 1.5 b i en 3.1 (Model 2). Daarbij bijzondere aandacht om ook eventuele gebruiksbepalingen te citeren.
  NB Overstappen is momenteel uitsluitend mogelijk voor erfpachters van voortdurende erfpachtrechten met bestemming **wonen**. Onder "wonen" valt onder andere een koopwoning, vrije sector huurwoning, zelfbouwkavels of waterwoningen.

    NB Sociale huurwoningen kunnen niet overstappen. Het komt voor dat een woningcorporatie een dergelijke woning heeft uitgepond zonder dat in die akte uitdrukkelijk de bestemming is gewijzigd naar koopwoning. In dat geval is in de aanbieding de volgende

bestemming opgenomen: "Koopwoning (na bestemmingswijziging van sociale huurwoning naar koopwoning)". In de akte dient u de volgende tekst op te nemen:

Bestemmingswijziging

De bestemming van het appartemensrecht rechtgevende op een woning, te weten "sociale huurwoning", is ten tijde van de overdracht door de woningcorporatie abusievelijk niet gewijzigd in koopwoning. De gemeente verklaart hierbij dat de bestemming van het erfpachtrecht is gewijzigd van "sociale huurwoning" in "koopwoning", met welke bestemmingswijziging de erfpachter verklaart in te stemmen.

Indien de huidige bestemming anders blijkt dan "woning"-of omschrijvingen van gelijke strekking-, dus bijvoorbeeld: commerciële ruimte, winkelruimte, bedrijfsruimte et cetera, gelieve contact op te nemen met de gemeente.

NB Voor **aanhorigheden** aan de woningen (zoals berging / parkeerplaats) geldt het volgende:

- overstappen voor een aanhorigheid is niet verplicht. Stapt een erfpachter alleen over met een woning? Dan is het daarna niet meer mogelijk voor de aanhorigheid separaat over te stappen. Kunt u de erfpachter hierop nogmaals wijzen?
  NB een uitzondering hierop vormt een aanhorigheid in erfpacht uitgegeven bij een woning in volle eigendom, waarvoor wel separaat overgestapt kan worden;
- het is (vanzelfsprekend) niet toegestaan om een (of meerdere) aanhorigheden die niet in de aanbieding genoemd zijn, mee te laten overstappen. Indien er mogelijk aanhorigheden ontbreken kunt u contact opnemen met de gemeente;
  indien een woning en (één of meer) aanhorighe(i)d(en) separaat in erfpacht zijn uitgegeven, wordt er één gezamenlijke aanbieding gedaan. Incidenteel kan er sprake zijn van een grondgebonden woning (Model 1) met een aanhorigheid zijnde een appartementsrecht waarbij de gemeenschap een erfpachtrecht betreft (Model 2) (of vice versa). Hiervoor geldt ook dat er één gezamenlijke aanbieding is gedaan. Gelieve voornoemde situaties zoveel als mogelijk in één akte op te nemen en dan ook de obligatoire overeenkomst op te nemen voor het betreffende erfpachtrecht ook als dit een aanhorigheid betreft (soms valt deze abusievelijk weg in de aanbieding);
- bij sommige aanhorigheden ontbreekt een erfpachtrechtelijke bestemming. Uit de akte van splitsing of een akte van levering is vaak af te leiden wat het feitelijk beoogd gebruik dient te zijn. In de meeste gevallen gaat het om losse bergingen, incidenteel betreft het ook parkeerplaatsen, garages of tuinen. Deze rechten kunnen als aanhorigheden mee overstappen. In de aanbieding is dan de volgende bestemming opgenomen: "[bestemming] (na vastlegging van deze bestemming in de overstapakte)".
  Ter verduidelijking: een onbestemde berging krijgt de volgende bestemming: "Berging (na vastlegging van deze bestemming in de overstapakte)".
  In de akte dient u de volgende tekst op te nemen:

  Vastleggen bestemming erfpachtrecht

  Voor het erfpachtrecht met het feitelijk beoogd gebruik @omschrijving van het feitelijk beoogd gebruik@, is abusievelijk geen bestemming vastgelegd. De gemeente en de erfpachter verklaren hierbij dat de bestemming van het erfpachtrecht "@bestemming@" is.
- indien de aanhorigheid een opstalrecht betreft, is het ook mogelijk tezamen met de woning over te stappen. In de akte dient u in het artikel waar de AB 2016 van toepassing wordt verklaard (artikel 2), als slotzin de volgende tekst op te nemen:

Omdat @naam aanhorigheid@ een opstalrecht betreft, geldt dat de AB 2016 naar analogie van toepassing zijn, zulks met dien verstande dat overal waar in die bepalingen wordt gesproken over (de) erfpacht, de erfpachter of (de) canon respectievelijk dient te worden gelezen "opstalrecht", "opstaller" en "retributie".

NB: Let bij er bij een opstalrecht ook op om de term "canon" te wijzigen in "retributie" bij het vermelden van de financiële verplichtingen van het huidige tijdvak;

Indien u hierover vragen heeft kunt u contact opnemen met de gemeente.

- Indien het erfpachtrecht is gevestigd op een **appartementsrecht**, dient u de bewoording van de registergoedomschrijving (artikel 1.1 Model 1) aan te passen; indien het erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten, dient u Model 2 te hanteren.
  NB: Indien alle appartementsgerechtigden voor alle appartementsrechten in een gebouw gezamenlijk willen overstappen, gelieve contact op te nemen met de gemeente (voor handmatige afhandeling van het overstap verzoek);
  NB: Indien sprake is van lidmaatschapsrechten (coöperatieve flatexploitatievereniging) kan men uitsluitend als één geheel overstappen; de coöperatieve flatexploitatievereniging is i.c. de erfpachter. Gelieve contact op te nemen met de gemeente;
  NB: Indien sprake is van vicarierechten gelieve contact op te nemen met de gemeente;

- Alle ingeschreven **akten** van uitgifte erfpacht en (indien van toepassing) alle navolgende akte(n) van wijziging, (wijziging) (onder)splitsingsakte(n), alsmede de wijze(n) van verkrijging dient u in artikel 1.1 en volgende te vermelden. Hieronder (in geval van Model 2) tevens begrepen (een) eventuele wijziging(en) n.a.v. individuele afspraken met erfpachters in hun hoedanigheid van appartementsgerechtigde (bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, canonherzieningen, vooruitbetaling van de canon);

- De **huidige algemene bepalingen** die van toepassing zijn op het erfpachtrecht dient u te selecteren in artikel 1.2 a (Model 1) respectievelijk 1.5 a (Model 2);

- De **huidige bijzondere bepalingen** die van toepassing zijn op het erfpachtrecht zoals deze blijken uit de akte van uitgifte of de laatste akte van wijziging bent u niet meer verplicht te citeren in artikel 1.2 b ii en 3.1 (Model 1) respectievelijk 1.5 b ii en 3.1 (Model 2) voor zover het betreft de overige bijzondere voorwaarden. De huidige bestemming derhalve nog wel. Dit is het gevolg van de tweede vereenvoudiging van de modelakte, waarvoor de gemeente op 27 februari 2020 haar toestemming heeft gegeven;

- De **vloeroppervlakte** dient u niet over te nemen uit de aanbieding maar uit de akte van uitgifte of latere akte(n) van wijziging in artikel 3.1 onder "bestemming en toegestane gebruik". **Let op:** Indien de vloeroppervlakte die vermeld staat in de aanbieding afwijkt van de vloeroppervlakte die vermeld staat in de akte van uitgifte of latere akte(n) van wijziging, dient aangesloten te worden bij de akte van uitgifte of latere akte(n) van wijziging. <u>Alleen wanneer de vloeroppervlakte niet blijkt uit de akte van uitgifte of latere akte(n) van wijziging, kan de vloeroppervlakte uit de aanbieding worden vermeld.</u>
  In de aanbieding wordt de gebruiksoppervlakte (g.o.) vermeld. Indien er een bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) vermeld staat in de akte van uitgifte of latere akte(n) van wijziging, dient deze oppervlakte te worden vermeld, met de toevoeging dat dit b.v.o. betreft.

In sommige gevallen kan een erfpachter aangeven dat deze graag de vierkante meters in de akte wil opnemen zoals deze blijken uit een NEN-rapport. Deze feitelijke vierkante meters zijn echter geen grondslag geweest voor de vaststelling van de eeuwigdurende canon. U kunt in deze gevallen een extra passage toevoegen:

> *De erfpachter wenst aan te geven dat de huidige feitelijke oppervlakte afwijkt van het hiervoor vermelde aantal vierkante meters. Blijkens een door de erfpachter aangeleverd NEN-rapport, waarvan een kopie aan de akte zal worden gehecht, bedraagt de oppervlakte [aantal] vierkante meters gebruiksoppervlakte.*

In deze gevallen komen er twee oppervlakten in de akte. Gelieve een kopie van het NEN-rapport aan de akte te hechten.

- De **huidige financiële voorwaarden** die van toepassing zijn op het erfpachtrecht zoals deze blijken uit de akte van uitgifte of latere akte(n) van wijziging dient u op te nemen in artikel 1.2 c (Model 1) respectievelijk 1.5 c (Model 2). Hierbij dient u tevens eventueel bijzondere clausules met financiële impact te vermelden. (Na de vermelding van de canon dient eveneens vermeld te worden wanneer de canon wordt herzien. Hiermee wordt niet bedoeld een aanpassing aan de inflatie. Dit is de datum van begin van het nieuwe tijdvak, tenzij het betreft een AB 2000 recht waarbij gekozen is voor een 25 jaar vaste canon en de eerste 25 jaar van het tijdvak nog niet is verstreken. In dat geval vermeldt u de datum van 25 jaar na aanvang van het huidige tijdvak.)

- In artikel 4 dient u een keuze te maken voor het huidige canonregime (huidige financiële voorwaarden) hetgeen blijkt uit de aanbieding, welke voorwaarden van toepassing blijven (voorzien van de wijzigingen op grond van de AB 2016 zoals opgenomen in de aanbieding en al uitgeschreven in Model 1 en Model 2) tot de einddatum van het huidige tijdvak. De einddatum van dit tijdvak dient u hierbij te vermelden.

- In artikel 5 dient u een keuze te maken voor het van toepassing zijnde eeuwigdurend canonregime (**eeuwigdurend financiële voorwaarden**), hetgeen blijkt uit de aanbieding.

  Indien u de akte compleet heeft kunnen uitwerken zonder de gemeente te hebben moeten informeren (conform instructie), dan kunt u vervolgen met de verdere afhandeling van het dossier zoals hieronder weergegeven.

5. U beoordeelt de rechtshandeling vanuit fiscaal perspectief en belehrt hierover de erfpachter.

6. U stelt een nota van afrekening op. Alle notaris- en kadasterkosten komen voor rekening van de erfpachter.
   NB: Indien is gekozen voor een afkoop en een bedrag aan de gemeente dient te worden overgemaakt, dan staat dit vermeld in de opdrachtbrief aan de notaris. Hiervoor wordt geen separate factuur verstuurd door de gemeente, tenzij de erfpachter een rechtspersoon is; de gemeente stelt in dat geval een factuur op die ná het passeren van de akte en het ontvangen van de afkoopsom rechtstreeks aan erfpachter wordt gestuurd voor diens boekhouding.
   In de nota van afrekening voor de gemeente dient als onderwerp te worden opgenomen: Overstap E[…]dossiernummer, adres […]. Een eventuele afkoopsom dient op de kwaliteitsrekening van de notaris te worden gestort vóór passeren van de akte.
   NB Indien het **lopend tijdvak wordt afgekocht** geldt het volgende: er wordt, per datum die 3

maanden later ligt dan de aanvraagdatum, een berekening gemaakt over de afkoopsom voor het huidige, (lopende) tijdvak. Omdat het moment waarop de overstapakte wordt gepasseerd vaak voorbij deze datum van berekening ligt, betaalt de erfpachter in deze situatie dubbel. De gemeente zal, na overstap, zelf het teveel betaalde terugstorten aan de erfpachter. U dient derhalve, vanaf 1 mei 2020, niet meer de 6 maanden canon in mindering te brengen op de afkoopsom. Wel dient u zich er nog steeds van te overtuigen dat alle canonbedragen die zijn vervallen tot de aktedatum zijn voldaan.

7. U zendt de concept akte opgesteld conform Model 1 of Model 2 tezamen met de nota van afrekening en de aanbiedingsbrief van de gemeente met (elektronische) acceptatie van de erfpachter toe aan de erfpachter. Indien u voor het eerst een overstapakte maakt, dient u het concept ook aan de gemeente ter beoordeling toe te sturen.

8. U informeert (eventuele) gerechtigden en vraagt (eventuele) toestemmingen/goedkeuringen van derden in opdracht van de erfpachter.
   NB: Voor de goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente wordt in beginsel verwezen naar het besluit dat onderdeel uitmaakt van het informatiepakket (zie artikel 7 modelakten).

9. U vraagt de gelden op bij de desbetreffende partij, bijvoorbeeld de erfpachter (via nota van afrekening) en/of de bank. Hierbij dient u na te gaan of de bank een (additioneel) hypotheekrecht verlangt; u dient dan de hiermee verwante werkzaamheden uit te voeren.

10. U maakt een afspraak met de erfpachter voor het passeren van de akte.
    NB: De akte dient uiterlijk binnen zes maanden na de datum van het besluit te zijn gepasseerd. Deze uiterste datum is in de opdrachtbrief aan de notaris vermeld. Na deze uiterste datum dient voor het passeren van de akte eerst contact te worden opgenomen met de gemeente.

11. Voor passeren en inschrijven dienen de gebruikelijke herrecherches te worden verricht, dient te worden gecontroleerd of de gelden zijn ontvangen en of de onder 10 genoemde termijn niet is verstreken. De overeenkomst en de akte worden toegelicht aan de erfpachter. Indien de erfpachter geen vragen / opmerkingen meer heeft, mag de volmacht afgegeven door de gemeente gebruikt worden voor het passeren van de akte opgesteld conform Model 1 of Model 2.

12. U dient de narecherches te verrichten en, indien van toepassing, na akkoord bevinden hiervan het geld uit te boeken naar het rekeningnummer NL41RABO0110022440 t.n.v. Gemeente Amsterdam Erfpachto.v.v. Overstap E[...]dossiernummer, adres [...], zoals vermeld in de opdrachtbrief aan de notaris. (Het rekeningnummer van de gemeente is gewijzigd per 1 november 2020.)
    U geeft een afschrift met BVI af aan de erfpachter en u stuurt een scan van een afschrift met BVI (PDF formaat) per e-mail binnen drie werkdagen naar overstapba@amsterdam.nl o.v.v. Akte overstap E[...]dossiernummer in de onderwerp regel. Indien van toepassing sluit u ook een scan / digitale versie van de nota van afrekening bij.

13. **Afkopen AB 1994 recht zonder overstap.**
    Voor het opstellen van een akte van afkoop (al dan niet met verlenging van het tijdvak) waarbij

niet wordt overgestapt, gebruikt u niet het Model 1 of Model 2 maar stelt u zelf een akte op waarbij u de betaling van de afkoopsom constateert en, indien de erfpachter voor verlengde afkoop heeft gekozen, de verlenging van het tijdvak. De erfpachter heeft de mogelijkheid om de afkoopsom rechtstreeks aan de gemeente te betalen danwel het geldverkeer via uw derdengeldenrekening te laten lopen. In het eerste geval dient u zich er van te overtuigen dat de gemeente de gelden heeft ontvangen. De reden achter de twee betaalmogelijkheden voor de erfpachter is dat de afkoopsom wellicht reeds eerder betaald dient te zijn dan dat de akte gereed is, zie de genoemde data in de aanbieding. De gemeente zal achteraf nog controleren of de erfpachter over een periode dubbel heeft betaald en dit rechtstreeks met de erfpachter regelen. De kosten van de akte van afkoop komen voor de helft voor rekening van de gemeente, zie voor verdere informatie de opdrachtbrief. Graag het afschrift met BVI sturen naar erfpacht@amsterdam.nl .

Contact

Heeft u vragen? U kunt contact opnemen met Grond en Ontwikkeling, afdeling Erfpacht en Uitgifte (team Overstap) per e-mail (overstaperfpacht@amsterdam.nl) of telefonisch (14020).
Wanneer u bij het onderwerp "NOTARISVRAAG" en het E-dossiernummer vermeldt, zal dit afhandeling bespoedigen.