Gemeente Amsterdam

Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017

Vastgesteld in college van B&W van 9 mei 2017
Aangepast n.a.v. collegebesluiten in college van B&W van 19 december 2017

Inhoud

Hoofdstuk I	Algemeen	3
artikel 1	Overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht	3
artikel 2	Definities	3
artikel 3	Toepassingsbereik	4
artikel 4	Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht	5
artikel 5	Mogelijkheid tot overstap bij einde tijdvak voortdurende erfpacht	5
artikel 6	In appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten	6
artikel 7	Voorwaarden voor behandeling verzoek tot overstap	7
artikel 8	Overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij ontbrekende gegevens	7
artikel 9	Voorwaarden verbonden aan de toestemming voor de Overstap	8
artikel 10	Algemene en bijzondere bepalingen van het eeuwigdurende erfpachtrecht	8
Hoofdstuk II	De canon voor eeuwigdurende erfpacht	9
artikel 11	Berekening canon eeuwigdurende erfpacht	9
artikel 12	Uitgangspunten bij de berekening van de canon	10
artikel 13	Overgang naar eeuwigdurende canon	11
Hoofdstuk III	Gemeentelijke aanbieding, bestuurlijk besluit en vastlegging in een erfpachtakte	12
artikel 14	Aanbieding	12
artikel 15	Bestuurlijk besluit	13
artikel 16	Erfpachtakte	13
artikel 17	Niet passeren erfpachtakte	14
artikel 18	Notariële kosten	14
artikel 19	Citeertitel	14
Hoofdstuk IV	Tijdelijke aanvulling op de Overstapregeling	14
artikel 20	Overgangsperiode mogelijkheid tot overstap bij lopende canonherzieningen einde tijdvak voortdurende erfpacht bij ingang van de overstapregeling	14

Hoofdstuk I Algemeen

artikel 1 Overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht

1. De gemeente Amsterdam biedt erfpachters van voortdurende erfpachtrechten met uitsluitend een woonbestemming op basis van deze overstapregeling de mogelijkheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. De gemeente neemt daarbij deze regeling in acht.
2. Als wordt voldaan aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht (artikel 3, artikel 7 en artikel 8) dan zal aan de erfpachter een aanbieding worden gedaan onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (artikel 14 lid 2 letter h). Slechts wanneer de erfpachter deze aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk accepteert, komt de overeenkomst tot stand onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (artikel 15). De bestuurlijke goedkeuring of het onthouden daarvan vindt plaats met een besluit van het bevoegd bestuur. Door een goedkeurend besluit komt het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring te vervallen en treedt de overeenkomst in werking. De overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht wordt vervolgens vastgelegd in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers (artikel 16).

artikel 2 Definities

In deze regeling wordt verstaan onder:

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

b. **bestemming:**
de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en het in de erfpachtakte vastgelegde toegestane gebruik van het perceel;

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

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

e. **eeuwigdurende erfpacht:**
erfpacht voor onbepaalde tijd, waarbij sprake is van een eeuwigdurend tijdvak;

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

g. **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;

h. **erfpachtgrondwaarde:**
de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn. Waar in algemene bepalingen ouder dan de AB 2016 "grondwaarde" is vermeld, wordt daar onder verstaan "erfpachtgrondwaarde";

i. **ingangsdatum van de overstap:**
de datum waarop de akte van omzetting wordt verleden, waarbij op een bestaand erfpachtrecht de AB 2016 van toepassing worden verklaard;

j. **overstap:**
de omzetting van een voortdurend erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht;

k. **overstapregeling:**
onderhavige regeling waarin is bepaald welke erfpachters in welke gevallen en onder welke voorwaarden kunnen overstappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht;

l. **schaduwgrondwaarde:**
de grondwaarde bij aanvang van een tijdvak, welke jaarlijks aan de waardeontwikkeling van het geld wordt aangepast overeenkomstig een door Burgemeester en Wethouders vastgestelde instructie;

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

n. **voortdurende erfpacht:**
erfpacht voor onbepaalde tijd, onderverdeeld in tijdvakken van 50 of 75 jaar. Aan het eind van de looptijd van elk tijdvak wordt de canon herzien en kan de gemeente de nieuwste algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing verklaren;

o. **woonbestemming**:
van een woonbestemming in de zin van de overstapregeling is sprake bij een in de erfpachtakte vastgelegde bestemming woning, daarbij kan een nader onderscheid zijn gemaakt naar gebruiker (bijv. koopwoning of huurwoning) en/of de bouwvorm (eengezinswoning, meergezinswoning) en/of woningaard (al-dan-niet drijvend wonen) zoals die bestemming naar zijn verschijningsvormen nader is uitgewerkt in de geldende bestemmingscatalogus.
Tot een woning behoren tevens de daaraan dienstbare aanhorigheden zoals bergingen en parkeerplaatsen ook als deze object van een zelfstandig erfpachtrecht of appartementsrecht zijn, maar toebehoren aan de erfpachter van de woning.

p. **WOZ-waarde:**
de waarde van de onroerende zaak die door de gemeente wordt vastgesteld in overeenstemming met de Wet Waardering Onroerende Zaken.

artikel 3 Toepassingsbereik

Deze regeling is van toepassing op erfpachtrechten met uitsluitend een woonbestemming, uitgegeven door de gemeente Amsterdam onder algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:

a. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;

b. de erfpachtrechten, waarvan de erfpachter een toegelaten instelling is in de zin van artikel 19 van de Woningwet;

c. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;
d. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en c. 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.

artikel 4 Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht

1. Overstap kan plaatsvinden:
   a. Op verzoek van de erfpachter gedurende de looptijd van het tijdvak voor voortdurende erfpacht. Het verzoek tot overstap wordt opgeschort als de erfpachter een verzoek heeft gedaan tot vervroegde wijziging (conform het raadsbesluit d.d. 18 februari 1998, Gemeenteblad nr. 20) en dit verzoek in behandeling is genomen.
   b. Bij het einde van het tijdvak voor voortdurende erfpacht (zie artikel 5 en artikel 20).
   c. Als gemeentelijke voorwaarde voor samenvoeging van erfpachtrechten in het geval waarin op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten de AB 2016 van toepassing zijn.
2. Iedere erfpachter komt in aanmerking voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht, mits:
   a. het erfpachtrecht uitsluitend een woonbestemming heeft, en
   b. zijn erfpachtrecht in aanmerking komt op grond van artikel 3, en
   c. hij voldoet aan artikel 7 en artikel 8, en
   d. hij alle voorwaarden accepteert die zijn verbonden aan de toestemming voor overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (artikel 9).

artikel 5 Mogelijkheid tot overstap bij einde tijdvak voortdurende erfpacht

1. Het in dit artikel bepaalde geldt in aanvulling op het beleid inzake canonherziening einde tijdvak en laat toepassing van dat beleid onverlet.
2. De gemeente zal de erfpachter van een voortdurend erfpachtrecht met uitsluitend een woonbestemming de gelegenheid bieden om op de einddatum van het tijdvak over te stappen. Om de erfpachter de mogelijkheid tot vergelijking te bieden, zal de gemeente de erfpachter een voorstel doen dat het volgende omvat:
   a. een aanbieding tot voortzetting van de voortdurende erfpacht. Deze aanbieding wordt gedaan op basis van de algemene bepalingen die op het lopende tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht van toepassing zijn en met inachtneming van de algemene bepalingen die op het komende tijdvak van toepassing worden en het dan geldende gemeentelijk beleid, en
   b. een aanbieding tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht op basis van de AB 2016 met de daarbij behorende financiële en erfpachtvoorwaarden, die de gemeente op basis van het dan geldende gemeentelijk beleid hanteert en die voortvloeien uit de eventuele toepassing van artikel 7 en artikel 8 van onderhavige regeling.

Ten aanzien van het aanbod tot voortzetting van de voortdurende erfpacht geldt het volgende:

- In die gevallen, dat de gemeente op grond van de van toepassing zijnde algemene bepalingen reeds een aanbieding doet, geldt dit gemeentelijke aanbod met betrekking tot de voortzetting van de voortdurende erfpacht als het aanbod omschreven in lid 2 letter a van dit artikel. Dit is het geval voor erfpachtrechten waarop van toepassing zijn de AB1966 (artikel 3 lid 7), AB1994 (artikel 12 lid 1 jo lid 4) en AB2000 (artikel 11 lid 1, lid 2 jo lid 5).
- In die gevallen, dat de vaststelling van de canon op grond van de van toepassing zijnde algemene bepalingen aan deskundigen zal worden opgedragen, geldt het gemeentelijk aanbod als onverplicht en verplicht het de erfpachter tot niets. Dit is het geval voor erfpachtrechten waarop van toepassing zijn AB1915 (artikel 6 lid 2), AB1934 (artikel 6 lid 6), AB1937 (artikel 6 lid 6) en AB1955 (artikel 6 lid 6),
- Als de erfpachter de aanbieding tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht niet accepteert, blijft de erfpacht voortdurend en vindt canonherziening plaats met inachtneming van de toepasselijke algemene bepalingen.

3. Als de erfpachter het gemeentelijk aanbod tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht niet heeft geaccepteerd en gedurende de procedure canonherziening einde tijdvak alsnog verzoekt om over te stappen, dan doet de gemeente uitsluitend een nieuw aanbod tot overstap als:
   a. de overstap naar het oordeel van de gemeente uiterlijk op de einddatum van het lopende tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht in een erfpachtakte kan worden vastgelegd, en
   b. de door de erfpachter respectievelijk de gemeente aangewezen deskundigen nog geen derde deskundige hebben aangewezen, en
   c. de erfpachter en de gemeente gezamenlijk de opdracht aan de twee door hen aangewezen deskundigen intrekken, en
   d. de erfpachter de tot dat moment gemaakte kosten terzake van de procedure canonherziening einde tijdvak draagt.
4. Als aan alle voorwaarden zoals opgenomen in lid 3 is voldaan baseert de gemeente haar aanbod op de op het moment van het aanbod geldende erfpachtvoorwaarden, het gemeentelijk beleid en de voorwaarden en uitgangspunten die zijn opgenomen in artikel 7, artikel 8 en artikel 9.
5. Als niet aan alle voorwaarden zoals opgenomen in lid 3 is voldaan, is overstap pas mogelijk nadat de procedure canonherziening einde tijdvak volledig is afgerond.

artikel 6 In appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten

Voor in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten geldt, naast hetgeen in de overige bepalingen van deze regeling is opgenomen dat:

a. het mogelijk is om per appartementsrecht over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht door middel van een overeenkomst tot overstap tussen de gemeente en de betreffende appartementsgerechtigde; in deze overeenkomst worden naast de inhoudelijke voorwaarden een kwalitatieve verplichting, een kettingbeding en een boetebeding opgenomen om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht ook zeker te stellen voor opvolgende verkrijgers van het appartementsrecht;
b. als alle appartementsgerechtigden met betrekking tot het erfpachtrecht op deze wijze zijn overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, zij op grond van de hiervoor onder a bedoelde overeenkomst tot overstap dienen mee te werken aan een erfpachtakte waarin geconstateerd wordt dat het voortdurende erfpachtrecht wordt gewijzigd in een eeuwigdurend erfpachtrecht.

artikel 7 Voorwaarden voor behandeling verzoek tot overstap

1. De gemeente neemt een verzoek tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht alleen in behandeling als:
   a. de erfpachter aan alle financiële verplichtingen met betrekking tot zijn voortdurende erfpachtrecht heeft voldaan, en
   b. de erfpachter voldoet aan alle verplichtingen uit de algemene en bijzondere bepalingen die op zijn voortdurende erfpachtrecht van toepassing zijn, dan wel dat met de erfpachter overeenstemming is bereikt over eventueel noodzakelijke aanpassing van zijn erfpachtrecht als bedoeld in leden 2 en 3 van dit artikel, en
   c. de erfpachter aan zijn verzoek geen voorwaarden heeft verbonden die geen direct verband houden met de overstap en/of met deze overstapregeling niet verenigbaar zijn.
2. Als een groter vloeroppervlak is gerealiseerd dan toegestaan volgens de erfpachtakte, dan neemt de gemeente een verzoek tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht alleen in behandeling:
   a. als het alsnog verlenen van de op grond van de geldende algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht vereiste toestemming voor het grotere vloeroppervlak ① past binnen de geldende publiekrechtelijke regelgeving en ② er zich geen gemeentelijk belang tegen verlening verzet, dan wel
   b. als de gemeente heeft vastgesteld dat op grond van het gemeentelijk beleid toestemming geacht wordt te zijn verleend, voor zover de vergroting op grond van publiekrechtelijke regelgeving is toegestaan,
   c. mits over de aan die toestemming te verbinden canonherziening en de voorwaarden overeenstemming is bereikt conform het beleid inzake bestemmings- en bebouwingswijziging.
3. Als het erfpachtrecht niet wordt gebruikt in overeenstemming met de bestemming en/of het toegestane gebruik zoals opgenomen in de erfpachtakte, dan neemt de gemeente een verzoek tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht alleen in behandeling:
   a. als de afwijking bestaat uit het feitelijk gebruik voor uitsluitend een woonbestemming
   b. en/of als het alsnog verlenen van de op grond van de geldende algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht vereiste toestemming tot wijziging van de bestemming en/of het toegestane gebruik in een woonbestemming ① past binnen de geldende publiekrechtelijke regelgeving en ② er zich geen gemeentelijk belang tegen verlening verzet,
   c. mits over de aan die toestemming te verbinden canonherziening en de voorwaarden overeenstemming is bereikt conform het beleid inzake bestemmings- en bebouwingswijziging.
4. Als door de erfpachter op de onroerende zaak ondererfpacht is gevestigd, dan neemt de gemeente een verzoek tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht alleen in behandeling:
   a. als een met toestemming dan wel instemming van de gemeente op de onroerende zaak gevestigde ondererfpacht verenigbaar is met de AB 2016 of hieraan wordt aangepast;
   b. als de erfpachter zich bevrijdt van een ondererfpacht die zonder toestemming dan wel instemming van de gemeente op de onroerende zaak is gevestigd dan wel als hij alsnog toestemming krijgt voor de ondererfpacht en voldaan heeft aan de aan die toestemming door de gemeente verbonden voorwaarden.

artikel 8 Overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij ontbrekende gegevens

1. Als in de erfpachtakte geen maximaal toegestane vloeroppervlakte is opgenomen, wordt uitgegaan van de vloeroppervlakte zoals opgenomen in de WOZ-beschikking zoals bedoeld in artikel 12 lid 2 respectievelijk lid 3 letter a 2e bullet. Deze vloeroppervlakte wordt in de erfpachtakte opgenomen, mits deze oppervlakte op grond van de publiekrechtelijke regelgeving is toegestaan.

2. Als in de erfpachtakte geen bestemming en/of het toegestane gebruik is opgenomen en het feitelijk gebruik een woonbestemming betreft, dan wordt de woonbestemming als bestemming en het toegestane gebruik in de notariële akte opgenomen, mits dit op grond van de publiekrechtelijke regelgeving is toegestaan en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet.
3. Als de erfpachter geen medewerking verleent aan vastlegging als hiervoor in de leden 1 en 2 bedoeld, of vastlegging niet met de publiekrechtelijke regelgeving verenigbaar is dan wel een gemeentelijk belang zich hiertegen verzet, dan neemt de gemeente het verzoek tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht niet in behandeling.

artikel 9 Voorwaarden verbonden aan de toestemming voor de Overstap

De gemeente neemt alleen een besluit over de toestemming tot overstap als met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de overstap zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een volledige en onvoorwaardelijke, schriftelijke acceptatie van de gemeentelijke aanbieding tot overstap als bedoeld in artikel 14 jo artikel 15.

artikel 10 Algemene en bijzondere bepalingen van het eeuwigdurende erfpachtrecht

1. Bij de overstap zijn de AB 2016 en de overeen te komen bijzondere bepalingen van toepassing vanaf de ingangsdatum van de overstap voor zover hiervan in het onderstaande niet wordt afgeweken.
2. In de bijzondere bepalingen worden opgenomen:
   a. De geldende bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte.
   b. De eventuele aanvullende bijzondere bepalingen die de gemeente als voorwaarden verbindt aan haar toestemming tot overstap, waaronder in ieder geval:
      - De constatering dat sprake is van voortgezet gebruik van het perceel bij gevolg waarvan de gemeente niet instaat voor de staat waarin het perceel zich milieuhygiënisch, bouwkundig of anderszins bevindt dan wel voor de geschiktheid van de bestemming (conformiteit) in verband waarmee artikel 3 van de AB 2016 niet van toepassing is en voor de toepassing van artikel 14 en artikel 15 van de AB 2016 de staat van de grond ten tijde van de eerste uitgifte het uitgangspunt is.
      - De bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grosse van de erfpachtakte in gang te zetten als de gemeente het erfpachtrecht heeft beëindigd wegens wanbetaling of ernstige tekortkomingen of om redenen van algemeen belang.
   c. De bijzondere bepalingen die na overstap op eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn.
3. In de financiële voorwaarden wordt opgenomen:
   a. De financiële voorwaarden van het voortdurende erfpachtrecht die tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht blijven gelden:
      - de op het moment van overstap geldende erfpachtgrondwaarde en in het geval van een 25 jaar vaste canon de op het moment van overstap geldende schaduwgrondwaarde,
      - de op het moment van overstap geldende canon van het voortdurende erfpachtrecht,
      - de eventuele indexering van die canon, die van toepassing blijft tot de einddatum van het voortdurende tijdvak en wordt vastgelegd op basis van de in de navolgende tabel opgenomen artikelen uit de tot de overstap van toepassing zijnde algemene bepalingen van het voortdurende erfpachtrecht:

AB1915 of AB1934 of AB1955	AB1966	AB1994	AB2000 per canon-type
n.v.t.	5-jaarlijks artikel 3 lid 11 ev	5-jaarlijks: artikel 8	indexcanon: jaarlijks artikel 7
	n.v.t.: bij uitgesloten indexering op basis van onderdeel III Moderniseringsbesluit [1]	n.v.t.: bij uitgesloten indexering conform artikel 9	10 jaar vast: 10-jaarlijks artikel 8
			25 jaar vast: na 25 jaar artikel 9

- het bedrag van de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de tot de einddatum van het voortdurende tijdvak verschuldigde canon op het moment van de overstap van het erfpachtrecht vooruit te betalen.
- buiten deze bepalingen zijn de AB2016 vanaf het moment van overstap van directe en onverkorte toepassing;

b. De financiële voorwaarden voor het eeuwigdurende erfpachtrecht, waaronder:
   - De vastgestelde en tussen partijen overeengekomen erfpachtgrondwaarde zoals beschreven in artikel 11 lid 1;
   - Het canonbedrag met het bijbehorende canonpercentage ten tijde van overstap zoals beschreven in artikel 11 lid 3 jo artikel 13 lid 2 letter b en de datum met ingang waarvan deze canon verschuldigd zal worden (zijnde de datum waarop het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht zou zijn geëindigd) onverminderd de in artikel 13 lid 3 bedoelde aanpassing aan de inflatie.
   - Het bedrag van de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de canon op het moment van de overstap naar eeuwigdurende erfpacht vooruit te betalen.

Hoofdstuk II De canon voor eeuwigdurende erfpacht

artikel 11 Berekening canon eeuwigdurende erfpacht

1. Voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt de erfpachtgrondwaarde bepaald overeenkomstig het beleid 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten'.
2. Indien de opstal van een erfpachtrecht met een woonbestemming een EPC lager dan het minimum uit het vigerende bouwbesluit krijgt toegekend, dan wordt de erfpachtgrondwaarde hiervoor gecorrigeerd, waarbij aan alle onderstaande voorwaarden moet worden voldaan:
   a. Er wordt een EPC afslag op de erfpachtgrondwaarde gehanteerd als sprake is van een EPC die een tiende punt (0,1) lager is dan de minimale EPC die in het vigerende bouwbesluit is opgenomen (in 2017 0,4).
   b. De EPC afslag op de erfpachtgrondwaarde bedraagt €20 per m² gebruiksoppervlak per volledig tiende punt dat de gerealiseerde EPC lager is dan de norm in het vigerende bouwbesluit[2].

(1) Moderniseringsbesluit 1990 is vastgesteld bij raadsbesluit 942 van 28 november 1990

(2) Een rekenvoorbeeld op basis van 2017: bij een EPC van bijvoorbeeld 0,3 of 0,21 wordt een korting gehanteerd van €20 per m² gebruiksoppervlak omdat de EPC meer dan 0,1 maar minder dan 0,2 lager is dan de het uitgangspunt van 0,4.

c. De erfpachter komt alleen in aanmerking voor de EPC afslag als er een Energie-Index berekening wordt overlegd welke door een Energie Prestatie Advies (EPA)-gecertificeerde deskundige is opgesteld.
d. Door afslagen voor de EPC op de erfpachtgrondwaarde kan de gehanteerde grondwaarde teruggerekend niet lager worden dan 5% van de WOZ-waarde.
e. Er kan alleen een EPC afslag op de erfpachtgrondwaarde worden gedaan als er geen subsidie is/wordt toegekend voor de EPC verlagende maatregelen.

3. De canon voor eeuwigdurende erfpacht na overstap wordt bepaald door de overeenkomstig lid 1 bepaalde erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage met inachtneming van de overstappremie van 25%[3].

4. Nadat de canon voor eeuwigdurende erfpacht is vastgesteld, kan de hoogte daarvan worden aangepast in de gevallen en op de wijze die is bepaald in artikel 20 van de AB 2016.

artikel 12 Uitgangspunten bij de berekening van de canon

1. De peildatum voor de bij berekening van de erfpachtgrondwaarde te hanteren parameters en het te hanteren canonpercentage is het moment waarop ① de gemeente een volledig verzoek voor overstap heeft ontvangen èn ② is voldaan aan de voorwaarden van artikel 7 en artikel 8.

2. De gemeente berekent de erfpachtgrondwaarde voor erfpachtrechten met een woonbestemming mede op basis van de WOZ-waarde[4]. Daarbij geldt de WOZ-waarde, die is vastgesteld voor het belastingjaar, één kalenderjaar voor de in lid 1 bedoelde peildatum (WOZ-peildatum 1 januari van het kalenderjaar gelegen twee kalenderjaren voor de peildatum bedoeld in lid 1). Dit betekent bijvoorbeeld dat voor een aanvraag in 2020 de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2018 (zijnde de WOZ-beschikking voor belastingjaar 2019) als uitgangspunt gehanteerd wordt voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde.

3. In afwijking van het in lid 2 gestelde geldt voor erfpachters waarvan de gemeente uiterlijk op 31 december 2019 een aan lid 1 beantwoordend verzoek voor overstap heeft ontvangen:
   a. de datum van inwerkingtreding van deze regeling als de in lid 1 bedoelde peildatum en dat bijgevolg naar die peildatum de erfpachtgrondwaarde wordt berekend op basis van:
      - het voor kalenderjaar 2017 vastgestelde beleid 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' als bedoeld in artikel 11 lid 1 met de daarbij voor dat jaar vastgestelde parameters;
      - de laagste van de voor het erfpachtrecht afgegeven WOZ-waarden met peildata 1 januari 2014 en 1 januari 2015 (WOZ-beschikkingen belastingjaren 2015 en 2016);
   b. de canon wordt berekend op basis van het gestelde in artikel 11 lid 3 en het op 1 januari 2017 geldende percentage van 2,39.
   c. de overeenkomstig letter b berekende canon zal vanaf 2017 jaarlijks voor inflatie worden gecorrigeerd, waarbij de canon voor het eerst per 1 januari 2018 wordt aangepast overeenkomstig artikel 13 lid 2.

---

(3) De overstappremie is bij de inwerkingtreding van deze regeling vastgesteld op 25%. Als de marktomstandigheden daartoe na 2019 aanleiding geven, dan kan het gemeentebestuur van Amsterdam de overstappremie wijzigen met inachtneming van een redelijke overgangstermijn, waarbij de Overstapregeling overigens ongewijzigd van kracht blijft.

(4) Als er voor de woonbestemming ① geen WOZ-beschikking is afgegeven (o.a. drijvende woning) of ② de afgegeven WOZ-beschikking niet de gehele woning betreft (o.a. woning in aanbouw of alleen waterperceel bij drijvende woning), dan wordt de erfpachtgrondwaarde op een zoveel mogelijk gelijke waardegrondslag bepaald conform het beleid 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten'.

d. de afkoopsom voor het eeuwigdurende gedeelte (de periode na afloop van het huidige tijdvak) wordt berekend op basis van de 'Afkoopinstructie' met gebruikmaking van de peildatum 1 oktober 2017.

artikel 13 Overgang naar eeuwigdurende canon

1. Bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht behoudt de erfpachter de financiële voorwaarden die tot de einddatum van het tijdvak aan zijn voortdurende erfpachtrecht verbonden zijn. Dit is uitgewerkt in artikel 10 lid 3 letter a. Voor een erfpachtrecht waarvoor een canon verschuldigd is, betekent dit dat de canonbetaling tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht plaats blijft vinden conform het regime van het voortdurende erfpachtrecht. Voor een erfpachtrecht waarvan de canon tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht vooruitbetaald is, betekent dit dat tot die datum geen canon verschuldigd is.
2. De canon voor eeuwigdurende erfpacht wordt op de ingangsdatum van de overstap vastgesteld op basis van:
   a. de canon die overeenkomstig artikel 11 is bepaald naar de peildatum en uitgangspunten die voor die bepaling gelden op grond van artikel 12 en
   b. de jaarlijkse aanpassing aan de inflatie van de onder a bedoelde canon met ingang van 1 januari van het kalenderjaar volgend op de peildatum die is bedoeld in artikel 12 lid 1 met voor zover van toepassing de daaraan in artikel 12 lid 3 gegeven uitwerking; op deze jaarlijkse aanpassing is het gestelde in artikel 7 lid 4 en volgende van de AB 2016 van toepassing.
3. De in lid 2 bedoelde canon wordt vanaf de ingangsdatum van de overstap jaarlijks aan de inflatie aangepast conform artikel 7 lid 4 en volgende van de AB 2016. Vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht is de erfpachter de voor inflatie gecorrigeerde eeuwigdurende canon verschuldigd.
4. Op de ingangsdatum van de overstap gelden de volgende betalingsopties:
   a. Bij een voortdurend erfpachtrecht waarvoor canonbetaling plaatsvindt kan de erfpachter er voor kiezen:
      - jaarlijks canon te blijven betalen, derhalve:
        1e de geldende voortdurende canon tot de einddatum van het lopende voortdurende tijdvak en
        2e vanaf die datum de voor inflatie gecorrigeerde eeuwigdurende canon
      - een combinatie van canonbetaling en afkoop te weten:
        1e jaarlijkse canonbetaling van de geldende voortdurende canon tot de einddatum van het lopende voortdurende tijdvak en
        2e de canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht voor het opvolgende, eeuwigdurende tijdvak op het moment van overstap naar eeuwigdurende erfpacht direct vooruit betalen.

        Na betaling van de afkoopsom op de ingangsdatum van de overstap is de erfpachter na de einddatum van het lopende voortdurende tijdvak geen canon meer verschuldigd, tenzij op verzoek van de erfpachter een wijziging van het erfpachtrecht plaatsvindt in de gevallen en met de gevolgen die zijn omschreven in artikel 20 van de AB2016;
      - afkoop van alle canonverplichtingen, derhalve afkoop van zowel ① de geldende voortdurende canon tot de einddatum van het lopende voortdurende tijdvak als ② de eeuwigdurende canon voor het opvolgende, eeuwigdurende tijdvak.
        Na betaling van deze afkoopsommen op de ingangsdatum van de overstap is de erfpachter geen canon meer verschuldigd, tenzij op verzoek van de erfpachter een wijziging van

het erfpachtrecht plaatsvindt in de gevallen en met de gevolgen die zijn omschreven in artikel 20 van de AB2016

b. Bij een voortdurend erfpachtrecht waarvoor de canon tot het einde van het tijdvak vooruitbetaald is kan de erfpachter er voor kiezen:
   - jaarlijks de voor inflatie gecorrigeerde eeuwigdurende canon te betalen vanaf de einddatum van het lopende voortdurende tijdvak
   - de canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht op het moment van overstap naar eeuwigdurende erfpacht direct vooruit betalen.
     Na betaling van deze afkoopsom op de ingangsdatum van overstap is de erfpachter geen canon meer verschuldigd, tenzij op verzoek van de erfpachter een wijziging van het erfpachtrecht plaatsvindt in de gevallen en met de gevolgen die zijn omschreven in artikel 20 van de AB2016.

Hoofdstuk III Gemeentelijke aanbieding, bestuurlijk besluit en vastlegging in een erfpachtakte

artikel 14 Aanbieding

1. Aan de overstap gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.
2. In deze aanbieding staat in ieder geval:
   a. De oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding.
   b. De ingangsdatum van de overstap.
   c. De uitwerking van de uitgangspunten voor het specifieke recht met betrekking tot de financiele rechten en plichten:
      - die tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende recht blijven gelden en
      - die voor het opvolgende eeuwigdurende tijdvak gelden vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende recht

      zoals die hierna in detail zijn opgesomd in artikel 16 lid 2 letters d en e.
   d. De mogelijkheid tot vooruitbetaling (afkoop) van de canon voor het lopende voortdurende tijdvak en/of het opvolgende eeuwigdurende tijdvak.
   e. De termijn dat de (financiële) voorwaarden van de aanbieding gelden. De gemeente is bevoegd om de financiële en eventueel andere voorwaarden te veranderen als deze termijn verstrijkt zonder dat omzetting van het voortdurende erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht is vastgelegd in een erfpachtakte en deze akte is ingeschreven in de openbare registers. Als dit de gemeente is toe te rekenen, zal zij deze bevoegdheid niet gebruiken.
   f. De bevoegdheid van de gemeente de overeenkomst tot overstap te ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte als bedoeld in artikel 16 lid 1 .
   g. Hetgeen is opgenomen in artikel 10.
   h. Een voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit als bedoeld in artikel 15.
3. In de aanbieding kan de gemeente een passage opnemen over integriteit. In deze passage staat onder andere de bevoegdheid van de gemeente tot opschorten, geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van overeenkomst tot overstap, die tot stand komt na de in artikel 15 bedoelde acceptatie en bestuurlijk besluit. Geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot overstap is slechts mogelijk tot aan het passeren van de erfpachtakte als bedoeld in artikel 16.

artikel 15 Bestuurlijk besluit

De gemeente neemt pas het bestuurlijke besluit over de toestemming tot overstap nadat de erfpachter de in artikel 14 bedoelde aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk heeft geaccepteerd.

artikel 16 Erfpachtakte

1. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht en het van toepassing worden van de AB 2016 en bijzondere bepalingen worden vastgelegd in een erfpachtakte die zal worden ingeschreven in de openbare registers.
2. In de erfpachtakte staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
   b. een verwijzing naar de AB 2016, die van toepassing worden bij de overstap;
   c. de bijzondere bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, waaronder:
      - de aanvaarding van het perceel, inhoudende de constatering dat de erfpachter het perceel reeds in gebruik heeft op basis van voortdurende erfpacht en dat dit gebruik wordt gecontinueerd, dat artikel 3 van de AB 2016 niet van toepassing is en dat voor de toepassing van artikel 14 en 15 van de AB 2016 de staat van de grond ten tijde van de eerste uitgifte het uitgangspunt is;
      - de geldende bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte;
      - de bevoegdheid van de gemeente zoals genoemd in artikel 31 van de AB 2016 tot ontruiming op grond van de grosse van de erfpachtakte;
      - een verwijzing naar bijzondere bepalingen, die op het voortdurende erfpachtrecht van toepassing waren en onverkort van toepassing blijven op het eeuwigdurende erfpachtrecht na overstap
   d. de financiële voorwaarden van het voortdurende erfpachtrecht die tot de einddatum van het tijdvak blijven gelden:
      - de op het moment van overstap geldende schaduwgrondwaarde;
      - de actuele canon van het voortdurende erfpachtrecht, en de wijze waarop de canon wordt aangepast (geïndexeerd) conform de algemene bepalingen die op het voortdurende erfpachtrecht van toepassing waren;
      - de financiële voorwaarden uit de algemene bepalingen van het voortdurende erfpachtrecht voor zover deze van toepassing blijven tot de einddatum van het voortdurende tijdvak als bedoeld in artikel 10 lid 3 letter a;
      - het bedrag van de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de tot de einddatum van het voortdurende tijdvak verschuldigde canon op het moment van de overstap van het erfpachtrecht vooruit te betalen;
      - de vervaldata van de canon.
   e. De financiële voorwaarden voor het eeuwigdurende erfpachtrecht, waaronder:
      - de tussen partijen overeengekomen erfpachtgrondwaarde;
      - het canonbedrag met het bijbehorende canonpercentage ten tijde van de overstap en de datum met ingang waarvan deze canon verschuldigd zal worden (zijnde de datum waarop het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht zou zijn geëindigd) onverminderd de aanpassing daarvan overeenkomstig het gestelde in artikel 7 leden 4 en volgende van de AB 2016;

- het bedrag van de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de canon op het moment van de omzetting van het erfpachtrecht vooruit te betalen.

f. de ingangsdatum van de overstap;
g. de data waarop de canon moet zijn betaald;
h. een woonplaatskeuze op het kantoor van een notaris die is gevestigd in Amsterdam, als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft.

artikel 17 Niet passeren erfpachtakte

De gemeente kan de overeenkomst tot overstap ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte als bedoeld in artikel 16 lid 1.

artikel 18 Notariële kosten

1. De kosten voor het opmaken van de erfpachtakte en de kosten van inschrijving van die akte in de openbare registers komen voor rekening van de erfpachter. Tot die kosten behoren ook de verschuldigde belastingen en andere lasten.
2. De eventuele meerkosten voor het aanpassen van de juridische situatie zoals bedoeld in artikel 7 leden 2 en 3 boven de in lid 1 van dit artikel bedoelde kosten komen voor rekening van de erfpachter conform het beleid inzake bestemmings- en bebouwingswijziging.
3. De eventuele meerkosten voor het aanpassen van de juridische situatie door vastlegging van ontbrekende gegevens zoals bedoeld in artikel 8 boven de in leden 1 en/of 2 van dit artikel bedoelde kosten komen voor rekening van de gemeente.
4. De erfpachtakte wordt verleden door een notaris die in de gemeente Amsterdam is gevestigd. De gemeente kiest de notaris na overleg met de erfpachter.

artikel 19 Citeertitel

Deze regeling kan worden aangehaald als: Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017.

Hoofdstuk IV Tijdelijke aanvulling op de Overstapregeling

Dit hoofdstuk ziet op de situatie dat de overstapregeling in werking treedt, terwijl de procedure canonherziening einde tijdvak voor een erfpachtrecht met een woonbestemming al van start is gegaan. Dit hoofdstuk is daarom uitsluitend van kracht op en gedurende de periode dat aan erfpachters voor een erfpachtrecht met een woonbestemming een canonherziening is aangezegd en in gang is gezet zonder dat ook een aanbieding tot overstap is gedaan als bedoeld in artikel 5 lid 2.

artikel 20 Overgangsperiode mogelijkheid tot overstap bij lopende canonherzieningen einde tijdvak voortdurende erfpacht bij ingang van de overstapregeling

1. Als de erfpachter tijdens een procedure canonherziening einde tijdvak verzoekt om een overstap naar eeuwigdurende erfpacht en is voldaan aan de voorwaarden zoals vermeld in artikel 7 en artikel 8 van deze regeling, dan geldt de volgende overgangsregeling:
   a. Als aan de erfpachter nog geen gemeentelijke aanbieding voor canonherziening einde tijdvak is gedaan, terwijl dit op grond van de van toepassing zijnde algemene bepalingen wel is voorgeschreven, omvat de gemeentelijke aanbieding mede een aanbieding tot overstap.
   b. Als aan de erfpachter een gemeentelijke aanbieding is gedaan voor de canonherziening einde tijdvak, ① die niet is geaccepteerd of afgewezen en ② waarvan de acceptatietermijn nog niet is verstreken, dan doet de gemeente de erfpachter tevens een aanbieding tot overstap naar

eeuwigdurende erfpacht. De acceptatietermijn van de gemeentelijke aanbieding voor de canonherziening einde tijdvak verlengt de gemeente met inachtneming van de acceptatietermijn van de aanbieding tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht.
De gemeente verlengt de acceptatietermijn alleen als de overstap naar het oordeel van de gemeente uiterlijk op de einddatum van het lopende tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht in een erfpachtakte kan worden vastgelegd.

c. Als met de erfpachter reeds overeenstemming is bereikt over de canon voor het nieuwe tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht door (stilzwijgende) acceptatie van de gemeentelijke aanbieding, dan is het slechts mogelijk om gedurende het lopende tijdvak alsnog over te stappen mits de overstap naar het oordeel van de gemeente uiterlijk op de einddatum van het lopende tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht in een erfpachtakte kan worden vastgelegd. In dat geval doet de gemeente de erfpachter een aanbieding voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Pas nadat de erfpachter dit aanbod heeft geaccepteerd en de overstap is vastgelegd in een erfpachtakte, komt de reeds bereikte overeenstemming over de canon voor het nieuwe tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht te vervallen.

d. Als de canon voor het nieuwe voortdurende tijdvak door deskundigen zal worden bepaald, doordat ① de erfpachter daar voor heeft gekozen of ② de van toepassing zijnde algemene bepalingen dat voorschrijven, is het slechts mogelijk om gedurende het lopende tijdvak alsnog over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht indien:
   - de overstap naar het oordeel van de gemeente uiterlijk op de einddatum van het lopende tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht in een erfpachtakte kan worden vastgelegd, en
   - de door de erfpachter aangewezen deskundige en de door de gemeente aangewezen deskundige nog geen derde deskundige hebben aangewezen, en
   - de erfpachter en de gemeente gezamenlijk de opdracht aan de door hen aangewezen deskundigen intrekken, en
   - de erfpachter de tot dat moment gemaakte kosten terzake van de procedure canonherziening einde tijdvak draagt.

   Als aan alle hiervoor vermelde voorwaarden is voldaan zal de gemeente de erfpachter een aanbieding voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht doen.

2. Het in dit artikel bepaalde geldt in aanvulling op het beleid inzake canonherziening einde tijdvak en laat toepassing van dat beleid onverlet.