Gemeente Amsterdam

Overstapregeling
naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016

Publieksversie
Prototype I
Concept dd 4 juli 2016

kabinet

1 Inleiding

Met ingang van 1 juli 2016 zijn de Algemene Bepalingen Eeuwigdurende erfpacht in de gemeente Amsterdam van toepassing. Erfpachtrechten die worden uitgegeven worden, tenzij er al afspraken onder het voortdurende stelsel over zijn gemaakt, vanaf dat moment alleen nog in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven.
Het college vindt het belangrijk om Eeuwigdurende Erfpacht ook als mogelijkheid aan te bieden voor bestaande erfpachters van de gemeente die nu tijdelijke of voortdurende erfpacht hebben.

Om deze altijd vrijwillige mogelijkheid om over te stappen mogelijk te maken heeft de gemeente een Overstapregeling opgesteld. In deze Overstapregeling is opgenomen op welke wijze en onder welke voorwaarden een erfpachter kan overstappen.

De gemeente vindt het belangrijk dat een erfpachter goed begrijpt op welke wijze een erfpachter kan overstappen en wat overstappen voor u zou betekenen. Om die reden is deze publieksversie opgesteld die een uitleg is van de juridisch vormgegeven Overstapregeling.

2 De overstapregeling

2.1 Wat betekent het als u overstapt

De overstap is altijd vrijwillig. U hoeft niet over te stappen maar maakt zelf een afweging of overstappen voor u, alles overwegende, een goede vorm is. Als u besluit om over te stappen dan betekent dit dat u akkoord gaat met de door de gemeente gestelde voorwaarden en de financiële afspraken die daar bij horen.
Op het moment van de overstap naar eeuwigdurende erfpacht worden de AB 2016 voor eeuwigdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam van toepassing.

2.2 Wanneer kunt u van de overstapregeling gebruik maken?

Iedere erfpachter met een voortdurend, tijdelijk of vicarie erfpachtrecht kan bij de gemeente een verzoek indienen om over te stappen naar een eeuwigdurende erfpachtrecht.
Erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht (een erfpachtrecht voor onbepaalde tijd, met tijdvakken) doen daarmee een verzoek om hun erfpachtrecht voor onbepaalde tijd met tijdvakken om te zetten naar een erfpachtrecht voor onbepaalde tijd en een eeuwigdurend tijdvak.

Erfpachters die Algemene Bepalingen van de gemeente Amsterdam hebben kunnen in principe overstappen. De volgende erfpachters zijn evenwel uitgesloten:
- Woningcorporaties (AB 1985 en 1998)
- Havengebied (AB 1992, 2007 en 2013)

U kunt op uw verzoek overstappen in de volgende situaties
- gedurende de looptijd van het tijdvak voor voortdurende erfpacht.
- bij het einde van het tijdvak voor voortdurende erfpacht.

Er is 1 situatie waarin u niet kunt kiezen. Op het moment dat u de gemeente verzoekt om 2 of meer erfpachtrechten samen te voegen en waarvan ten minste 1 recht onder de AB2016 valt, stelt de gemeente als voorwaarde dat voor dat samengevoegde erfpachtrecht de AB2016 van toepassing zal zijn.

2.3 Wanneer kunt u een overstap aanvragen?

De gemeente nodigt u uit om in 2017 over te stappen. U kunt daartoe een aanvraag indienen in de periode van 1 juni 2017 tot en met 1 oktober 2017. De gemeente zal u dan voor 31 december 2017 laten weten op welke wijze uw aanvraag wordt behandeld.
Als er een groot aantal aanvragen wordt ingediend dan zal de afhandeling en de notariële afwikkeling meerdere jaren in beslag nemen. Voor u als erfpachter geldt echter dat het beleid zoals dat op het moment van uw aanvraag van toepassing was wordt gehanteerd.

Naast dit eerste aanvraagmoment in 2017 zijn er ook andere momenten waarop u de mogelijkheid heeft om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht:

- Einde tijdvak
  Als uw huidige voortdurende tijdvak afloopt biedt de gemeente de erfpachter de mogelijkheid om over te stappen. De erfpachter is niet verplicht om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. De erfpachter kan ook kiezen voor een nieuw voortdurend tijdvak van 50 jaar op basis van de geldende Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht. Voorafgaand aan het starten van de procedure van canonherziening zal de gemeente u vragen of u kiest voor een voortdurend of eeuwigdurend opvolgend tijdvak. Als u kiest voor een canonherziening op basis van voortdurende erfpacht en gedurende de procedure besluit om toch liever over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht dan kan dat. De gemeente zal dan echter wel de tot dan gemaakte kosten voor het doorlopen van de canonherziening met u verrekenen.
- **Tussentijds**
  U kunt ook tussentijds overstappen naar eeuwigdurende tijdvak. Nadat de gemeente de aanvragen van 2017 heeft verwerkt kunt u daarvoor een verzoek bij de gemeente indienen. Een tussentijdse overstap kan deels samenvallen met een canonherziening. Hiervoor geldt het volgende.
  a. Als u uw verzoek meer dan 6 maanden voor de start van de procedure canonherziening einde tijdvak indient en de overstap niet notarieel is vastgelegd voor aanvang van de procedure canonherziening dan zal de procedure canonherziening gewoon straten maar zijn de kosten van de canonherziening voor de gemeente als de overstap notarieel wordt vastgelegd voor het afronden van de procedure canonherziening.
  b. Als u uw verzoek binnen 6 maanden voor de start van de procedure canonherziening einde tijdvak indient en de overstap niet notarieel is vastgelegd voor aanvang van de procedure canonherziening dan zal de procedure canonherziening gewoon starten en worden de kosten van de canonherziening door de gemeente en erfpachter gedeeld als de overstap notarieel wordt vastgelegd voor het afronden van de procedure canonherziening.
  c. Indien de wijziging van het erfpachtrecht niet in een notariële akte wordt vastgelegd voordat de procedure canonherziening einde tijdvak is voltooid, geldt de uitkomst van de procedure canonherziening einde tijdvak. De onderhavige overstapregeling is dan niet van toepassing.

2.4 Aan welke voorwaarden moet worden voldaan om te kunnen overstappen?

Om te kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht moet u aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Accepteren van de Algemene Bepalingen 2016
- Accepteren van de financiële afwikkeling waaronder het actueel verschuldigde canonbedrag voortdurend en het in de toekomst verschuldigde canonbedrag eeuwigdurend
- U heeft aan alle uit het erfpachtrecht voortvloeiende financiële verplichtingen voldaan
- U heeft aan alle verplichtingen uit de voor u van toepassing zijnde algemene en bijzondere bepalingen voor het voortdurende erfpachtrecht voldaan.
- Als uw feitelijke bestemming niet in overeenstemming is met de akte zal als eerste stap in de overstap de bestemming in administratieve en financiële zin in overeenstemming met de akte worden gebracht. Dit kan op het zelfde moment en in de zelfde akte die wordt opgemaakt om de overstap vast te leggen.
    - In sommige gevallen is een meetrapport noodzakelijk om de vloeroppervlakte te kunnen vaststellen, voor woningen volstaat doorgaans de vloeroppervlakte zoals opgenomen in de WOZ beschikking.

2.5 Wat moet ik als woningeigenaar betalen voor overstappen naar eeuwigdurende erfpacht?

In het grondprijsbeleid 2017 is vastgelegd op welke wijze voor bestaande erfpachtrechten de erfpachtgrondwaarde en canon worden bepaald. Deze methode zal ook worden gebruikt voor de Overstapregeling. De methode kent de volgende stappen:

- Bepalen grondwaarde volle eigendom door de WOZ te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote (zie toelichting in 2.5.1 en 2.5.2)
- Bepalen erfpachtgrondwaarde door de grondwaarde volle eigendom te verminderen met een percentage van X%. (zie toelichting in 2.5.3)
- Bepalen van de canon door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage (zie toelichting in 2.5.3)

In de methode wordt gebruik gemaakt van de WOZ, de buurtstraatquote en het canonpercentage. Deze worden eerst toegelicht en vervolgens wordt uitgelegd op welke manier wordt bepaald wat u moet betalen als u overstapt naar eeuwigdurende erfpacht.

2.5.1 Welke WOZ waarde en welk canonpercentage worden gehanteerd?

De peildatum voor de te hanteren WOZ en het te hanteren canonpercentage wordt bepaald door het moment waarop de (volledige) aanvraag voor overstap bij de gemeente is ingediend.

- De WOZ peildatum die wordt gehanteerd is het indienjaar minus 2.Dit betekent bijvoorbeeld dat vanaf 1 januari 2020 de WOZ-waarde met prijspeil 1-1-2018 (zijnde de WOZ-beschikking van 2019) als uitgangspunt gehanteerd wordt voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde. Voor erfpachters met een woonbestemming, die een overstapaanbod in 2017 aanvragen, wordt als uitzondering de WOZ-peildatum 1-1-2014 gebruikt. De gemeente heeft hiertoe besloten omdat het opstellen van de Overstapregeling meer tijd heeft gevergd dan oorspronkelijk voorzien en de gemeente de erfpachter wel van de WOZ peildatum 1-1-2014 gebruik wil laten maken.

- Het canonpercentage is vastgelegd in het grondprijsbeleid en kan als gevolg van de rente variëren tussen 2,39% en 4,35%. Het canonpercentage was op 1 juli 2016 2,39%

2.5.2 Wat is de buurtstraatquote?

De buurtstraatquote geeft de verhouding weer tussen de waarde van de grond en de WOZ-waarde. Per woning wordt berekend wat de herbouwkosten van de woning zijn. De waarde van de grond blijft over als deze kosten van de WOZ waarde worden afgetrokken. Door de verhouding van individuele woningen met elkaar te middelen ontstaat per buurtstraat een gemiddelde grondquote, de buurtstraatquote.
Voor heel Amsterdam zijn buurtstraatquotes berekent zoals opgenomen in bijlage x van het grondprijsbeleid.

2.5.3 Hoe worden de erfpachtgrondwaarde en het canonbedrag bepaald?

De grondwaarde volle eigendom wordt bepaald door de WOZ te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote. Op deze grondwaarde volle eigendom wordt een depreciatie van 40% toegepast om tot de erfpachtgrondwaarde eeuwigdurende erfpacht uit te komen. Met deze depreciatie wordt een correctie aangebracht vanwege:

- Het waardeverschil tussen eeuwigdurende erfpacht en volle eigendom
- Asdfasdf
- Asdfsadf
- de gemeente geeft korting om de overstap aantrekkelijk te maken

Door de erfpachtgrondwaarde met het actuele canonpercentage te vermenigvuldigen ontstaat het indexcanonbedrag. Door het canonbedrag te delen door het actuele canonpercentage wordt de afkoopsom berekend.

2.5.4 Wat ga ik betalen als ik overstap?

De canon voor eeuwigdurende erfpacht wordt vastgesteld op het moment van overstap maar dat betekent meestal niet dat u de canon ook gelijk bent verschuldigd. Als erfpachter behoudt u, ook als u bent overgestapt de financiële rechten zoals u die heeft op basis van uw voortdurende erfpachtrecht tot het einde van het oorspronkelijke tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht. Dat betekent dat wanneer u heeft afgekocht pas canon voor eeuwigdurende erfpacht hoeft te betalen op het moment dat uw huidige tijdvak zou aflopen. U kunt er overigens ook voor kiezen om die toekomstige canon al wel op het moment van overstap af te kopen. In dat geval betaalt u uw canon vooruit en hoeft u daarna, zo lang u uw bestemming of oppervlakte niet wijzigt, geen canon meer te betalen.

Het canonbedrag dat op het moment waarop u overstapt wordt bepaald zal vanaf die datum jaarlijks (op de achtergrond) worden geïndexeerd met de werkelijke inflatie. Op het moment dat uw huidige tijdvak afloopt dan gaat u het canonbedrag verhoogt met die inflatie betalen.

Als u uw recht nu heeft afgekocht en ook de overstap wilt afkopen dan werkt dat als volgt. Op het moment van overstap wordt de afkoopsom eeuwigdurende erfpacht bepaald. Vervolgens wordt het aantal jaren dat u geen eeuwigdurende canon vooruit hoeft te betalen op de afkoopsom in mindering worden gebracht.

Samenvattend

U heeft de volgende keuzemogelijkheden als u de canon van uw voortdurende erfpachtrecht heeft afgekocht:

a. U kunt de canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht afkopen. 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 betaalt u niets. 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.

U heeft de volgende keuzemogelijkheden als u nu canon betaald:

a. U kunt de canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht afkopen. 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 betaalt u de huidige canon, vermeerderd met de daarbij horende indexering. 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.

2.5.5 Heeft overstappen fiscale consequenties?

Of overstappen fiscale consequenties heeft kan van situatie tot situatie verschillen. Als u een voortdurend erfpachtrecht heeft dan heeft u in fiscale zin eigenlijk al een eeuwigdurend erfpachtrecht, het enige dat wijzigt is dat in plaats van een 50 jarig tijdvak een eeuwigdurend tijdvak heeft. Bij een canonherziening in het voortdurend erfpachtstelsel zijn doorgaans geen fiscale consequenties zoals bijvoorbeeld overdrachtsbelasting. Dat betekent dat ook bij de overstap naar eeuwigdurend erfpacht er doorgaans geen fiscale consequenties zullen zijn.
Een notaris of fiscaal adviseur kan u vertellen of uw situatie aansluit bij deze redenering of dat u een specifieke situatie heeft die een ander fiscaal regime kent.

2.5.6 Ik woon in een appartement, kan ik overstappen?

In Amsterdam wonen veel mensen in een appartement waarvoor in geen groot deel van de gevallen in juridische zin niet sprake is van een individueel erfpachtrecht. In deze gevallen kunnen erfpachters overstappen als alle erfpachters dat gezamenlijk willen. De gemeente vindt het echter belangrijk dat u ook kunt overstappen als niet alle leden van de VVE willen overstappen. Er zijn 3 mogelijkheden om als appartementseigenaar over te stappen.

1. De gemeente stelt in die situaties voor om de erfpachtrechten zo te splitsen dat die niet langer op het totaal rust maar toegedeeld wordt aan de verschillende appartementen. Zo krijgt ieder appartement zijn eigen erfpachtrecht gevestigd. Voor deze procedure is de medewerking van de VVE en hypotheekverstrekkers vereist.
   Als deze vestiging van individuele erfpachtrechten een feit is kan iedere appartementseigenaar voor zichzelf kiezen of hij de tot dan geldende AB wil houden of wil overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De notariële en kadastrale kosten komen voor rekening van XXX

2. Ook zonder de erfpachtrechten individueel te koppelen aan een appartement kan een complex als geheel overstappen. Het oorspronkelijke erfpachtrecht gaat dat als geheel over

naar eeuwigdurende erfpacht. Voor deze procedure is de medewerking van de VVE en hypotheekverstrekkers vereist. De notariële en kadastrale kosten komen voor rekening van XXX

3. Als uw VVE niet tot overeenstemming zou komen over 1 van de 2 bovenstaande opties dan biedt de gemeente u de mogelijkheid van een versterkt obligatoire overeenkomst aan (een kettingbeding met boete en een kwalitatieve verplichting alsmede contractsoverneming). Met deze overeenkomst wordt het voor u individueel mogelijk om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Dergelijke overeenkomsten worden bijvoorbeeld ook in Den Haag en Rotterdam gebruikt om verschillende AB's binnen appartementsgebouwen mogelijk te maken. Wat is een obligatoire overeenkomst.

2.5.7 Hoe wordt mijn overstap naar eeuwigdurende erfpacht vastgelegd?

De overstap naar eeuwigdurende erfpacht en het van toepassing worden van de AB 2016 wordt vastgelegd in een notariële akte die wordt ingeschreven in de openbare registers. In de akte wordt onder andere het volgende vastgelegd:

- De kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en de plaatselijke aanduiding.
- De bestemming en het toegestane gebruik.
- De maximaal toegestane bebouwing.
- Dat de AB 2016 van toepassing is
- Het canonbedrag
- Per wanneer de nieuwe canon verschuldigd is en op welke wijze verrekening plaatsvindt.

De kosten voor het opmaken van de notariële akte en de kosten van inschrijving van die akte in de openbare registers komen bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht voor rekening van de gemeente. Tot die kosten behoren niet de verschuldigde belastingen en andere lasten. Deze kosten komen voor rekening van de erfpachter.