Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte

Werkinstructie Team Overstap nr. 1

Werkinstructie overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht op verzoek van de erfpachter via het overstapportaal

Automatisch en semi automatisch

Vastgesteld door het Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte

Versie 2017

Inhoud

1. Inleiding 4
2. Wat is overstap? 4
2.1 Wat is eeuwigdurende erfpacht? 4
2.2 Het Overstapportaal 4
2.3 WOZ-waarde 2014 of 2015 (tot 1-1-2020) 7
2.4 Wat is de buurtstraatquote? 7
2.5 Wie kan er overstappen? 7
2.6 Overstap en appartementsrechten 8
2.6 De rekentool 8
2.7 Welke financiële mogelijkheden zijn er bij overstap? 8
3. Overstap en een wijziging 10
3.1 Samenvoegen en overstap 10
3.2 Splitsen en overstap 10
3.3 Bestemmingswijziging en overstap 11
3.4 Uitbreiding en overstap 11
3.5 Vicarie 11
3.6 Tijdelijke erfpachtrechten 11
3.7 CHET 11
4 Het Proces 12
4.1 Aanvraag voor overstap komt binnen via het Overstapportaal 13
4.2 Hermes controleert of het erfpachtrecht kan overstappen 13
4.3 Erfpachter controleert gegevens en beantwoordt vragen in het Overstapportaal 13
4.4 Overstapportaal geeft overzicht van betaalopties 14
4.5 Erfpachter download Persoonlijk Informatiepakket 14
4.6 Erfpachter bekijkt overstapvoorwaarden, maakt betalingskeuze en controleert gegevens 14
4.7 Hermes maakt een dossier aan en controleert of het dossier volledig is 15
4.8 Semi automatisch – beheerder vult missende gegevens aan 16
4.8.1 Geen einde tijdvak 16
4.8.2 Geen oppervlakte 16
4.8.3 Geen bestemming 16
4.8.4 Geen canon bekend 16
4.8.5 Erfpachter heeft bericht voor een beheerder ingevuld 16
4.8.6 Bestemming huurwoning 16

4.8.7 EPC....17
4.8.8 Aanhorigheden, tuinuitbreiding en dakopbouw....17
4.8.9 Geen WOZ-waarde of BSQ....18
4.9 Semi automatisch – beheerder vraagt grondprijs advies aan....18
4.10 Semi automatisch -Team Advisering Grondprijzen maakt grondprijsadvies....18
4.11 Controleren gegevens....19
4.12 Hermes maakt aanbieding....19
4.13 Erfpachter accepteert aanbieding....19
4.14 Hermes maakt besluit, volmacht en opdrachtbrief....20
4.15 Hermes verstuurt stukken naar notaris....20
4.16 Notaris passeert akte....20
4.17 BA controleert akte en doet financiële afhandeling dossier....21
Bijlagen....22
1. Het processchema....22
2. Begrippenlijst....23
3. Wanneer wel/geen grondprijsadvies....24
4. Het overstapportaal....26
Printscreens Overstapportaal....26

1. Inleiding

Dit is de werkinstructie voor de automatische en semi automatische overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor erfpachtrechten met de bestemming wonen. De overstapregeling geldt niet voor erfpachters van commercieel vastgoed, maatschappelijk vastgoed, woningen in het bezit van woningcorporaties en Haven Amsterdam en door hen worden beheerd.

Deze werkinstructie van de overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor de bestemming wonen, beschrijft het traject van aanvraag van een aanbieding tot en met de vastlegging van de afspraken in de erfpachtakte en de (financiële) administratie van de gemeente.
Deze werkinstructie gaat alleen over de situatie dat de erfpachter het initiatief neemt tot het doen van een aanvraag om over te stappen, via het Overstapportaal. Deze werkinstructie gaat niet in op aanbiedingen tot overstappen die worden gedaan op initiatief van de gemeente, bijvoorbeeld bij einde tijdvak. Deze laatste aanbiedingen worden vooralsnog namelijk niet (semi) automatisch, maar handmatig gedaan.

Bij deze werkinstructie hoort ook een processchema die de processtappen visualiseert, zie bijlage 1.

2. Wat is overstap?

De gemeenteraad van Amsterdam stemde op 28 juni 2017 in met de Overstapregeling voor eeuwigdurende erfpacht. Erfpachters met een woning kunnen per 1 oktober 2017 vrijwillig overstappen. Geen onzekerheid meer over canon/afkoopsom door de onvoorspelbaarheid van de markt bij een einde tijdvak, dat is de achterliggende gedachte bij de hervorming van het stelsel. Erfpachters (en toekomstige kopers van een woning) weten waar ze aan toe zijn. Het eerste voorstel van het college lag begin 2017 ter inspraak. Bijna 7000 mensen spraken in. Het voorstel werd op diverse punten aangepast en voor veel erfpachters werd het aantrekkelijker om over te stappen.

De Overstapregeling geldt voor alle erfpachters met een woning. Zij kunnen ervoor kiezen om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Deze overstapregeling geldt niet voor erfpachters van commercieel vastgoed, maatschappelijk vastgoed, woningen in het bezit van woningcorporaties en Haven Amsterdam en door hen worden beheerd.

2.1 Wat is eeuwigdurende erfpacht?

Bij eeuwigdurende erfpacht worden de canon nog maar één keer bepaald. Dit is meteen de belangrijkste reden om een nieuw erfpachtstelsel in te voeren. Na vijftig jaar is de erfpachtgrondwaarde meestal flink toegenomen waardoor de canon een grote sprong maken waar de erfpachter vaak niet op heeft gerekend. Bij eeuwigdurende erfpacht maak je in plaats van afspraken voor een nieuw tijdvak van vijftig jaar afspraken over de erfpacht voor altijd. Zo krijgen huizenbezitters op eeuwigdurende erfpachtgrond meer zekerheid over hun erfpachtkosten.

2.2 Het Overstapportaal

Het overstappen naar eeuwigdurende erfpacht kan worden aangevraagd via het Overstapportaal. Het Overstapportaal is een omgeving waar erfpachters, een digitale aanvraag tot overstap kunnen indienen. Vervolgens kan in veel gevallen, zonder tussenkomst van een erfpachtbeheerder, een aanbieding tot overstap worden gedaan. In sommige gevallen is het niet mogelijk om volledig automatisch een aanbieding tot overstap te doen. Dan zal er wel een beheerder nodig zijn die het dossier volledig maakt voor overstap. In bijlage 4 staan een aantal printscreens van het Overstapportaal.

Hermes is het hoofdsysteem waarin alle data wordt verzameld en in verbinding staat met het Overstapportaal. In Hermes wordt het dossier opgesteld. Verschillende systemen hebben een koppeling

met Hermes, waardoor Hermes gevoed wordt met informatie. Hierbij kun je bijvoorbeeld denken aan Docwerker en Gogis. Het Overstapportaal staat alleen in verbinding met Hermes en de aanbieding wordt in Hermes gemaakt.

Erfpachters kunnen via DigiD of eHerkenning (voor bedrijven) inloggen in het Overstapportaal. Als erfpachters zich hebben aangemeld koppelt Hermes de erfpachtgegevens aan Het Overstapportaal. Dit gebeurd op basis van het BSN (voor particulieren) en via het KVK-nummer (voor bedrijven). De erfpachter kan dit nummer niet zien in het Overstapportaal, in verband met de privacy. Hermes berekent dan de financiële overstapopties voor de erfpachter uit. Deze opties worden in het Overstapportaal weergeven. Om een aanbieding te kunnen aanvragen in het portaal moet de erfpachter een Persoonlijk Informatiepakket (PIP) downloaden. Dit pakket bestaat uit de voorbeeld aanbieding, de algemene bepalingen, in gemakkelijke taal de uitleg van de aanbieding en de financiële opties. Daarnaast bevat de PIP een onderdeel goed om te weten waarin een aantal aandachtspunten in staan, waarmee de erfpachter rekening moet houden. Zoals de mogelijkheid tot verlengd afkopen bij AB1994 en het feit dat aanhorigheden samen met de woning moeten overstappen. Op een later moment kan de erfpachter een keuze maken en wordt de aanvraag tot overstap ingediend.

Voor het indienen van een aanvraag hoeft de erfpachter zelf bijna niets meer in te vullen, alleen zijn e-mailadres (en eventueel zijn telefoonnummer) en op de knop 'aanvraag indienen' te drukken. De erfpachter moet nog wel zelf zijn gegevens controleren. Als het erfpachtrecht op naam van meerdere erfpachters staat is het voldoende als één van de erfpachters de aanvraag indient, maar alle gerechtigden moeten daarna inloggen met Digid in hun eigen Overstapportaal en de PIP en de aanbieding downloaden om te accepteren.

De verschillende betaal opties bij overstap (canon, afkoop eeuwigdurende tijdvak en afkoop van zowel voortdurende als eeuwigdurende tijdvak) worden niet opgeslagen. Iedere keer dat het Overstapportaal wordt geopend worden de financiële gegevens opnieuw berekend. Erfpachters moeten zelf het Persoonlijk Informatiepakket downloaden, anders kan de erfpachter niet verder in het proces. Daarna kan de erfpachter een financiële keuze maken en een aanbieding aanvragen.

De gevolmachtigde (zoals notaris of advocaat) kan ook namens de erfpachter een aanvraag tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht indienen. Dit kan vanaf januari 2018 via het Overstapportaal, tot die tijd moet dit nog schriftelijk waarmee de aanvraag het handmatige proces ingaat. Het kan daarom voorlopig nog makkelijker zijn als de erfpachter zelf de aanvraag via het Overstapportaal indient.

Er zijn drie soorten processen mogelijk bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht:

- Automatisch;
- Semi automatisch;
- Handmatig.

Automatische proces
Er komt in het hele traject geen erfpachtbeheerder aan te pas. Alle handelingen worden door Hermes (waaraan alle andere systemen gekoppeld zijn) in samenwerking met het Overstapportaal uitgevoerd. Op het moment dat er een afkoopsom (voor erfpachters die zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel) gefactureerd moet worden komt de bedrijfsadministratie in actie. Alleen erfpachters die zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel krijgen een factuur, omdat zij deze nodig hebben voor hun administratie. De factuur krijgt de erfpachter als de akte is gepasseerd. In geval van afkoop moet de erfpachter, zowel een particuliere als een KvK geregistreerde erfpachter, deze voor het passeren van de akte hebben voldaan.

Als het besluit, de volmacht en de opdrachtbrief zijn gemaakt en naar de notaris zijn verstuurd, maakt de notaris de akte. Als de notaris de akte heeft gepasseerd stuurt de notaris het afschrift van de akte naar

de bedrijfsadministratie. De bedrijfsadministrateur zet dan de datum van de gepasseerde akte in Hermes, verwerkt de financiële gegevens in Hermes/AFS en archiveert het dossier.

De overstap naar eeuwigdurende erfpacht kan automatisch als:

- Als er op alle de drie plaatsen (Hermes, GOgis en WOZ-beschikking) 'wonen' staat;
- Er een BSQ beschikbaar is;
- Als de WOZ-waarde 2014 en 2015 bekend zijn;
- Er geen signalering (voor bijvoorbeeld een lopende CHET-procedure of betalingsachterstand) in Hermes staat genoteerd;
- Het einde tijdvak bekend is;
- Het canonbedrag (in geval van een canonbetalend erfpachtrecht) bekend is;
- De vierkante meters in Hermes bekend zijn (go);
- De bestemming (wonen of aanhorigheid) bekend is;
- Er geen sprake is van ondererfpacht;
- Er geen commerciële bestemming in het recht zit;
- De erfpachter geen bericht met een gegevenswijzing heeft ingevuld[1];
- De erfpachter niet heeft aangegeven dat hij de bestemming huurwoning[2] in de akte heeft;
- De erfpachter niet heeft aangegeven dat het Certificaat EPC[3] (duurzaamheidscertificaat) van toepassing is op zijn op de woning;
- Er geen losse aanhorigheid is, waarmee tegelijk met de woning wordt overgestapt;
- Er in het erfpachtrecht geen aanhorigheid zit;
- Er geen lopende beheerdossier is in Hermes, zoals een bestemmingswijziging of splitsing;
- Als alle gegevens compleet zijn.

Semi automatische proces
Als het dossier niet compleet is komt het dossier in het semi automatische traject. Een beheerder gaat dan het dossier behandelen, totdat het dossier compleet is. Daarna kan het dossier weer het automatische proces in.

Dat betekent dat een erfpachtbeheerder zorgt dat het dossier volledig is en op het moment dat er een afkoopsom (voor erfpachters die zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel) gefactureerd moet worden, de bedrijfsadministratie in actie komt. Alleen erfpachters die zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel krijgen een factuur, omdat zij deze nodig hebben voor hun administratie. De factuur krijgt de erfpachter als de akte is gepasseerd. In geval van afkoop moet de erfpachter, zowel een particuliere als een KvK geregistreerde erfpachter, deze voor de akte hebben voldaan.

Als het besluit, de volmacht en de opdrachtbrief zijn gemaakt en naar de notaris zijn verstuurd, maakt de notaris de akte. Als de notaris de akte heeft gepasseerd stuurt de notaris het afschrift van de akte naar de bedrijfsadministratie. De bedrijfsadministrateur zet dan de datum van de gepasseerde akte in Hermes, verwerkt de financiële gegevens in Hermes/AFS en archiveert het dossier.

De overstap naar eeuwigdurende erfpacht kan semi automatisch als:

- de WOZ-waarde ontbreekt;
- BSQ ontbreekt;
- einde tijdvak ontbreekt;
- bestemming ontbreekt;

---

[1] Een erfpachter heeft in het Overstapportaal de mogelijkheid om aan te geven dat zijn gegevens niet juist zijn. Bijvoorbeeld de bestemming klopt niet of de vierkante meters zijn niet juist. Een erfpachtbeheerder moet met het eventuele bericht van de erfpachter aan de slag.
2 Zie voor meer informatie de begrippenlijst in de bijlage
3 Zie voor meer informatie de begrippenlijst in de bijlage

- de erfpachter een bericht met een gegevenswijzing heeft ingevuld[4].

Handmatige proces

Het kan ook zo zijn dat er bijzondere bepalingen zijn of er iets anders specifieks met het dossier aan de hand is en het dossier daardoor niet semi automatisch kan worden afgehandeld. Dan moet het dossier handmatig worden behandeld. Hermes signaleert deze speciale bepalingen. Het handmatige processchema moet dan gebruikt worden. Het handmatige proces is ook van toepassing op aanvragen die via de e-mail binnenkomen en niet via het portaal behandeld kunnen worden of als de aanvragen via de post binnenkomen. Zie hiervoor de werkinstructie 'Procesbeschrijving wonen overstap handmatig'.

Dossiers zijn handmatig in het geval van:

- CHET-procedure is al gestart;
- Vicarierechten (in verband met conversie naar AB2016);
- Tijdelijke rechten (in verband met conversie naar AB2016);
- Erfpachters die niet willen overstappen via het Overstapportaal;
- Woningen die met hun aanhorigheid, tuinuitbereiding of dakopbouw willen overstappen;
- Erfpachtrechten met AB2000 en 10- of 25-jaarlijkse indexering;
- Als er sprake is van meer dan drie erfpachters van één erfpachtrecht.

2.3 WOZ-waarde 2014 of 2015 (tot 1-1-2020)

Tot 2020 kunnen erfpachters overstappen op basis van de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2014 of 1 januari 2015, waarbij de laagste van deze twee WOZ-waarden zal worden toegepast. Ook rekent de gemeente tot 2020 met het laagst mogelijke canonpercentage van 2,39% (in een bandbreedte van 2,39% – 4,23%). Na 1-1-2020 gaat de gemeente rekenen met de WOZ-waarde van steeds 2 jaar eerder (in 2020 dus met de WOZ met peildatum 1-1-2018) en het dan geldende canonpercentage. De overstappremie van 25% blijft in principe ook ná 1-1-2020 van toepassing. [5]

2.4 Wat is de buurtstraatquote?

Met de buurtstraatquote wordt de grondwaarde van een woning berekend. De BSQ is het percentage van de WOZ-waarde van een woning dat bestaat uit de waarde van de grond. Een BSQ is minimaal 5% en maximaal 49%. In het nieuwe beleid voor de grondwaardebepaling wordt Amsterdam verdeeld in 5.000 buurtstraten. Elke buurtstraat heeft een eigen BSQ. Dit nieuwe beleid is preciezer dan het vorige beleid, dat gebaseerd was op 100 gebieden. De nauwkeurigheid van de BSQ doet recht aan de verschillen die er in een buurt zijn (ligt een huis aan het water, aan een park of aan een drukke straat?). Zie voor verdere uitleg over de BSQ het beleid grondprijsbepaling voor bestaande erfpachtrechten, deze kun je op de website onder bestuurlijke besluiten vinden.

2.5 Wie kan er overstappen?

Niet alle erfpachtrechten kunnen overstappen.

Wie kunnen er wel overstappen:

- Woningen (die niet in het lijstje hieronder staan), eventueel met bijbehorende aanhorigheden[6] (onder andere losse berging, garage of parkeerplaats) ook als dit een apart dossiernummer heeft. Let op: deze moeten wel aanhorig aan de woning zijn. Daarnaast kan het ook zijn dat vanwege administratieve redenen een dakopbouw een apart dossiernummer heeft gekregen.

---

[4] Een erfpachter heeft in het Overstapportaal de mogelijkheid om aan te geven dat zijn gegevens niet juist zijn. Bijvoorbeeld de bestemming klopt niet of de vierkante meters zijn niet juist. Een erfpachtbeheerder moet met het eventuele bericht van de erfpachter aan de slag.

[5] Artikel 11 lid 2 van de Overstapregeling

Deze kan dan ook samen met de woning overstappen. Het kan ook zijn dat een tuinuitbreiding een apart dossiernummer heeft gekregen. Deze kan ook samen met de woning overstappen.

Wie kunnen er niet overstappen:

- Commerciële rechten;
- Sociaal maatschappelijke rechten;
- Woningen in het bezit van Haven Amsterdam en hierdoor worden beheerd;
- Woningen met voortdurende erfpacht in het bezit van Woningcorporaties;
- Aanhorigheden die niet bij een woning horen, maar bij een commercieel erfpachtrecht;
- Aanhorigheden die bij een woning horen, maar waarbij de woning eerder al is overgestapt op eeuwigdurende erfpacht;
- Tijdelijke rechten (waaronder vicarie-erfpachtrechten).

2.6 Overstap en appartementsrechten

Het is mogelijk om per appartementsrecht over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Dit kan 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.

In de aanbieding wordt in geval van appartementsrechten automatisch een tekstblok opgenomen om dit vast te leggen.

2.6 De rekentool

Erfpachters kunnen via de rekentool uitrekenen wat de eeuwigdurende canon/afkoop is als zij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De uitkomst uit de rekentool is indicatief. Als de erfpachter kiest om over te stappen kan de erfpachter via 'het Overstapportaal' een aanvraag tot overstap indienen.

2.7 Welke financiële mogelijkheden zijn er bij overstap?

*Financiële voorwaarden van het voortdurende erfpachtrecht die blijven gelden **tot het einde** van het oorspronkelijke voortdurende tijdvak.*

Vanaf de ingangsdatum van de overstap (dat is de datum waarop de notariële akte met betrekking tot de overstap wordt getekend) zijn de Algemene Bepalingen 2016 op het erfpachtrecht van toepassing. De financiële voorwaarden verbonden aan het voortdurende erfpachtrecht blijven echter van toepassing tot op het moment dat het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht zou zijn geëindigd, met uitzondering van de vervaldata. De twee vervaldata zoals op het erfpachtrecht van toepassing waren, worden aangepast. In plaats van twee halfjaarlijkse vervaldata is de gehele canon verschuldigd op 1 januari van elk jaar. Dit houdt ook in dat een eventuele aanpassing van de canon ook plaatsvindt op 1 januari. Tussen de ingangsdatum van de overstap en de eerste aanpassing van de canon zit altijd minimaal één jaar, zodat de erfpachter geen financieel nadeel van deze wijziging heeft.

*Financiële voorwaarden voor het eeuwigdurende erfpachtrecht die gelden **vanaf ingangsdatum** van de overstap.*

Als de erfpachter overstapt naar eeuwigdurende erfpacht stellen we een erfpachtgrondwaarde vast. De aanvangscanon berekenen we door de erfpachtgrondwaarde van het erfpachtrecht te vermenigvuldigen met het canonpercentage dat geldt in het jaar van de aanvraag van de overstap (tot 2020 met het laagst mogelijke canonpercentage van 2,39%, zie hiervoor onder 2.3). Daar trekken we een overstappremie van 25% van af.

We stellen de canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht nu vast en passen deze vanaf 1 januari 2018 jaarlijks aan de inflatie aan, conform artikel 7 lid 4 en volgende van de Algemene Bepalingen 2016. Deze

aan de inflatie aangepaste canon is pas verschuldigd vanaf de eerste dag na de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht. Na de overstap wordt de canon niet meer aangepast, tenzij er op verzoek van de erfpachter een wijziging van het erfpachtrecht plaatsvindt op grond van artikel 20 Algemene Bepalingen 2016, zoals een bestemmingswijziging.

Hieronder wordt het voorgaande schematisch weergegeven.

Huidige betalingswijze	**Voortdurend** tijdvak	**Eeuwigdurend** tijdvak
Canon betalen	**Canon betalen**	**Canon betalen**
Betaalt nu jaarlijks voortdurende canon tot het einde van het tijdvak.	Betaalt jaarlijks voortdurende canon tot het einde van het oorspronkelijk tijdvak.	Legt nu de eeuwigdurende canon vast, maar betaalt deze pas nadat alle voortdurende canonbedragen jaarlijks zijn betaald.
Canon betalen	**Canon betalen**	**Afkopen**
Betaalt nu jaarlijks voortdurende canon tot het einde van het tijdvak.	Betaalt jaarlijks voortdurende canon tot het einde van het oorspronkelijk tijdvak.	Alleen de afkoopsom voor het eeuwigdurende deel wordt berekend en moet bij overstap worden voldaan. De canonbedragen die tot het einde van het oorspronkelijk voortdurende tijdvak verschuldigd zijn moeten jaarlijks worden voldaan tot het einde van het oorspronkelijk voortdurende tijdvak.
Canon betalen	**Afkopen**	**Afkopen**
Betaalt nu jaarlijks voortdurende canon tot het einde van het tijdvak.	Zowel de afkoopsom voor het voortdurende als voor het eeuwigdurende gedeelte wordt berekend. Deze afkoopsom moet meteen bij overstap worden voldaan. Daarna betaalt de erfpachter geen canon meer.	
Afgekocht	**Afgekocht**	**Canon betalen**
De erfpachter betaalt jaarlijks geen canon omdat het erfpachtrecht tot het einde van het tijdvak is afgekocht.	De erfpachter betaalt jaarlijks geen canon omdat het erfpachtrecht tot het einde van het oorspronkelijk tijdvak is afgekocht.	Legt nu de eeuwigdurende canon vast, maar betaalt deze pas na het einde van het oorspronkelijk voortdurende tijdvak.
Afgekocht	**Afgekocht**	**Afkopen**
De erfpachter betaalt jaarlijks geen canon omdat het erfpachtrecht tot het einde van het voortdurende tijdvak is afgekocht.	De erfpachter betaalt jaarlijks geen canon omdat het erfpachtrecht tot het einde van het oorspronkelijk tijdvak is afgekocht.	Alleen de afkoopsom voor het eeuwigdurende deel wordt berekend en moet bij overstap worden voldaan, omdat het voortdurende deel al betaald is. Daarna betaalt de erfpachter geen canon meer.

Daarnaast hebben erfpachters natuurlijk ook de keuze om niet over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Zij dienen hun huidige financiële afspraken uit en na het tijdvak komt er een nieuw 50 jarig tijdvak. Ook kunnen zij er op een later moment alsnog voor kiezen om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht, tussentijds of bij einde tijdvak.

3. Overstap en een wijziging

Veel erfpachters zullen wellicht een overstap willen combineren met een andere wijziging van het erfpachtrecht, onder andere vanwege de notariskosten. Er zijn twee manieren waarop een erfpachter kan aangegeven dat hij een overstap in combinatie met een wijziging wil, namelijk:

1. Er wordt een aanvraag gedaan op de reguliere wijze, op dit moment via erfpacht@amsterdam.nl, voor bijvoorbeeld een splitsing of bebouwingswijziging. Hierbij geeft de erfpachter aan ook gelijk te willen over te stappen.
2. De erfpachter logt met zijn DigiD in het Overstapportaal om de overstap te regelen en geeft daarbij, in het tekstveld waarin een bericht aan E&U verstuurd kan worden, dat de erfpachter de bebouwing wil wijzigen of wil splitsen.

Soms is het verstandiger/goedkoper om eerst over te stappen en dan te wijzigen en soms is het andersom juist beter. Het is aan E&U om de erfpachter hierop te wijzen. Het is wel belangrijk om hierbij uit te gaan van de regel "schoon over" zoals vastgelegd in artikel 7 lid 2 en 3 van de Overstapregeling.
De vraag of de wijziging en overstap in één akte zou kunnen zal een veel gestelde vraag zijn van erfpachters. Bij bepaalde wijzigingen kan dit niet, zoals bij een splitsing. In theorie kan een bestemmingswijziging en overstap in één akte, maar het is aan de erfpachter om dit met zijn notaris te regelen. Bij E&U zijn overstap en een wijziging twee handelingen (dus ook twee aanbiedingen), maar voor de erfpachter is de verwachting dat zij deze wijzigingen vanwege de kosten in één akte zouden willen. In theorie kan dit, maar niet bij alle wijzigingen.

3.1 Samenvoegen en overstap

In veel gevallen geldt dat hoe kleiner de woning is, hoe groter de vierkante meterprijs is. Daarom is eerst samenvoegen en dan overstappen in de regel goedkoper voor de erfpachter.

Aanhorigheden zoals een berging of parkeergarage zouden bij overstap wellicht gelijk samengevoegd kunnen worden. Dan zijn de aanhorigheden dus niet meer zelfstandig overdraagbaar. Het samenvoegen is echter niet verplicht wanneer de beide erfpachtrechten voortdurend zijn. Er zal in ieder geval gewezen moeten worden op het belang van sámen overstappen. Als alleen met het erfpachtrecht met bestemming wonen overgestapt wordt, zonder bijvoorbeeld de bijbehorende berging, blijft de berging in principe voor eeuwig in het voortdurende stelsel.

Het samenvoegen van een eeuwigdurend erfpachtrecht en een voortdurend erfpachtrecht is alleen mogelijk nádat het voortdurend erfpachtrecht is overgestapt. Daarbij geldt ook dat overstappen met de huidige Overstapregeling alleen mogelijk is voor erfpachtrechten met een woonbestemming.

3.2 Splitsen en overstap

Ook hierbij geldt hoe kleiner de woning, hoe groter de vierkante meterprijs. Daarmee kan in veel gevallen het gunstiger zijn voor een erfpachter om eerst over te stappen en daarna te splitsen. Bij een recht met een vaste canon kan het handig zijn om eerst over te stappen. De vaste canon blijft dan doorlopen in het voortdurende stelstel en wordt niet geïndexeerd. Soms moet de erfpachter echter eerst splitsen, omdat er een commerciële functie in de plint zit.
De splitsing en overstap kan overigens niet in één akte. Pas bij akte is de splitsing in onze systemen verwerkt.

3.3 Bestemmingswijziging en overstap

Als de bestemming van het erfpachtrecht niet wonen betreft, zal eerst de bestemming gewijzigd moeten worden alvorens overgestapt kan worden[7].Omdat er op basis van het besluit de bestemmingswijziging gemuteerd wordt, is het in theorie mogelijk om de bestemmingswijziging en overstap in één akte vast te leggen.

3.4 Uitbreiding en overstap

Bij eerst een uitbreiding en dan overstap, wordt alleen de voortdurende canon verhoogd. Bij eerst overstap en dan uitbreiden [8] wordt zowel de voortdurende als eeuwigdurende canon verhoogd. Bij overstap wordt immers tot 2020 de WOZ-waarde van 2014 of 2015 gebruikt, alle uitbreidingen hierna worden niet in de berekening van de eeuwigdurende canon meegenomen.

3.5 Vicarie

Vicarie-gronden zijn percelen die in de middeleeuwen in bezit waren van een kerkelijke stichting: de Vicarie. Halverwege de 20ste eeuw heeft de gemeente Amsterdam de eigendom van deze gronden (belast met de erfpachtrechten) verkregen. De percelen zijn uitgegeven in tijdelijke erfpacht tot 2053 en 2064. Deze rechten worden binnen de gemeente behandeld alsof ze zijn afgekocht. Deze erfpachters hoeven in ieder geval geen canon te betalen tot 2053 respectievelijk 2064. De panden op deze grond worden veelal als woning gebruikt.

De Vicarie-erfpachtrechten kennen een aantal afwijkingen ten opzichte van de gewone tijdelijke erfpachtrechten. Zo zijn er geen algemene bepalingen van toepassing en hebben de rechten een looptijd van 150 jaar. Na afloop van deze periode zullen de erfpachtrechten in beginsel eindigen. Dit kan leiden tot onzekerheid bij de erfpachters en daarmee tot moeilijkheden bij financiering en verkoop van een dergelijk erfpachtrecht. Om in deze situaties zekerheid te bieden, kunnen de erfpachters bij de gemeente een conversie naar eeuwigdurende erfpacht aanvragen.

Voor Vicarie-erfpachtrechten met uitsluitend een woonbestemming worden de canon en de overige financiële voorwaarden voor het naar de AB 2016 te converteren Vicarie-erfpachtrecht bepaald door wat op grond van de Overstapregeling geldt voor voortdurende erfpachtrechten waarvan de canon tot 2053 respectievelijk 2064 is vooruitbetaald. Dit betekent dat het weliswaar een conversie is, maar als een overstap behandeld wordt. Daarbij geldt dus ook de overstappremie van 25%.

3.6 Tijdelijke erfpachtrechten

Bij tijdelijke erfpacht is een erfpachtrecht gevestigd voor een bepaalde periode, waarna het erfpachtrecht eindigt. Een tijdelijk erfpachtrecht kan tot 1 januari 2018 worden omgezet naar een voortdurend erfpachtrecht en na 1 januari een eeuwigdurend erfpachtrecht. Hiervoor geldt het conversiebeleid. De Overstapregeling geldt niet voor deze rechten.

3.7 CHET

In het voortdurende erfpachtstelsel vindt iedere 50 jaar de procedure 'Canonherziening einde tijdvak' (CHET) plaats, waarbij voor het nieuwe tijdvak de nieuwste algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht en de canon voor het volgende tijdvak worden vastgesteld. Bij einde tijdvak zullen dus niet automatisch de Algemene bepalingen 2016 van toepassing worden. De overstap zal altijd vrijwillig blijven, ook aan het einde van het tijdvak (uitzondering is de samenvoeging). Wanneer de CHET-

[7] Artikel 7 lid 3 Overstapregeling
[8] Voor zover toegestaan op grond van artikel 7 lid 2 van de Overstapregeling

procedure is gestart (afhankelijk van de algemene bepalingen is dat 2 of 4 jaar voor einde tijdvak), zal het niet mogelijk zijn om via het Overstapportaal een aanbieding overstap aan te vragen. Er verschijnt in dat geval een melding bij de erfpachter om contact op te nemen met erfpachtbeheer. De erfpachter zal moeten kiezen tussen overstap en in het voortdurende stelsel blijven.

4 Het Proces

Rekentool
Erfpachters kunnen via de rekentool uitrekenen wat de eeuwigdurende canon/afkoop is als zij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Het Overstapportaal
Uitgangspunt is dat de overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht via het Overstapportaal gaat. Het kan ook zijn dat het wel mogelijk is om over te stappen via het Overstapportaal, maar dat de erfpachter hier niet aan wil meewerken. In dat geval is overstappen via het Overstapportaal niet verplicht en wordt de aanvraag handmatig afgehandeld.

Handmatig
Als het niet mogelijk is om over te stappen met het overstapportaal moet de overstap naar eeuwigdurende erfpacht handmatig. Het handmatige proces is ook van toepassing op aanvragen voor overstap die met de post binnenkomen of voor vicarierechten. Daarnaast kan het ook zijn dat de CHET-procedure al gestart is. Als er een beheerdossier loopt is het niet mogelijk om via het portaal een aanvraag tot overstap in te dienen. Ook bij deze dossiers moet er handmatig gekeken worden. Onder hoofdstuk 2.2 van dit document is de lijst te vinden van rechten die handmatig moeten overstappen/ het handmatige proces moeten volgen.

Het is niet verplicht om over te stappen via het Overstapportaal, ook al is dat wel mogelijk. Erfpachters kunnen hun aanvraag dan ook per e-mail of post doen. Bij een handmatige aanvraag is het wel belangrijk om erfpachters erop te wijzen dat zij via het Overstapportaal kunnen overstappen en dat dit met het oog op doorlooptijden sneller zal gaan.

Vicarierechten en tijdelijke rechten
Het is voor tijdelijke erfpachtrechten en vicarie-erfpachtrechten niet mogelijk om over te stappen. Deze rechten kunnen alleen worden geconverteerd naar eeuwigdurende erfpacht.
Deze erfpachters kunnen een verzoek tot conversie niet via het Overstapportaal doen. Deze aanvragen worden handmatig afgehandeld door het CHET-team.

Dossiers waarin canonherziening einde tijdvak-procedure al is gestart
Het kan ook zo zijn dat bij een erfpachtrecht de CHET-procedure is gestart. Het is in deze gevallen niet mogelijk om via het Overstapportaal een aanvraag tot overstap in te dienen. Als de erfpachter dan toch een aanvraag tot overstap wil indienen moet hij contact met E&U opnemen. Het CHET-team beoordeelt vervolgens of de aanvraag in behandeling kan worden genomen.

Dossiers waarin een wijziging van het recht loopt
Als er een verzoek tot het wijzigen van het erfpachtrecht loopt, bijvoorbeeld een splitsing in appartementsrechten, is het niet mogelijk om via het portaal een aanvraag tot overstap in te dienen. Dit komt omdat dit in Hermes is geblokkeerd. Als de aanvraag tot overstap door de erfpachter via e-mail of post binnenkomt, moet er contact worden opgenomen met de erfpachter. Eerst moet de wijziging van het erfpachtrecht worden afgerond of worden stopgezet, voordat het erfpachtrecht kan overstappen.

4.1 Aanvraag voor overstap komt binnen via het Overstapportaal

De erfpachter meldt zich aan met DigiD of eHerkenning in het Overstapportaal. Hermes voedt het Overstapportaal met gegevens maar er wordt ook (nog) geen dossier aangemaakt. Er wordt in Hermes wel gecontroleerd of de erfpachter kan overstappen en of er erfpachtrechten op naam van de erfpachter staan.

Als de erfpachter meerdere erfpachtrechten op zijn/haar naam heeft staan kan hij via het portaal aangeven met welk recht hij wil overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Als de erfpachter maar één erfpachtrecht heeft krijgt hij deze stap niet te zien.

4.2 Hermes controleert of het erfpachtrecht kan overstappen

Hermes controleert of het erfpachtrecht kan overstappen en of dit (semi)automatisch kan (stap 2 in het processchema, zie bijlage). Hermes maakt nog geen overstapdossier aan. Dit gebeurt pas als de erfpachter een aanvraag voor een aanbieding via het Overstapportaal indient. Als dit mogelijk is gaat het proces in het portaal verder. Indien dit niet mogelijk is krijgt de erfpachter een melding dat het niet mogelijk is om over te stappen via het Overstapportaal. Als de erfpachter wel wil overstappen moet hij een e-mail sturen naar overstaperfpacht@amsterdam.nl met:

- de namen van de erfpachters;
- het postadres van de erfpachters;
- het erfpachtadres;
- kadastrale gegevens;
- of er aanhorigheden zijn (garage, berging of parkeerplaats);
- of er sprake is van een tuinuitbreiding (met eigen dossiernummer);
- of er sprake is van een dakopbouw (met eigen dossiernummer);
- of er sprake is van een huurwoning;
- of er sprake is van een Energie Prestatie Certificaat (EPC).

Hermes controleert in het kader van de vraag of op het erfpachtrecht kan overstappen (stap 2 in het processchema, zie bijlage) of het erfpachtrecht:

- geen commerciële bestemming heeft;
- geen sociaal maatschappelijke bestemming heeft;
- de erfpachter niet de Haven Amsterdam is en hierdoor wordt beheerd;
- de erfpachter niet een Woningcorporatie is;
- geen tijdelijk (vicarie)-erfpachtrecht is;
- geen ondererfpachtrecht is;
- de aanhorigheid tot een woning behoort en of de woning niet al eerder is overgestapt.

4.3 Erfpachter controleert gegevens en beantwoordt vragen in het Overstapportaal

De erfpachter moet controleren of de gegevens van het erfpachtrecht juist zijn. Mocht dit niet het geval zijn kan de erfpachter via het Overstapportaal een bericht sturen. Hierin kan de erfpachter aangeven welke gegevens er niet kloppen.

Als de erfpachter een bericht over zijn persoonlijke gegevens of het erfpachtadres heeft ingevuld in het Overstapportaal komt dit binnen in de mailbox van overstap (overstaperfpacht@amsterdam.nl). De erfpachter kan verder in het proces, maar de beheerder moet naar het bericht kijken en de erfpachtakte controleren, om te kijken of de gegevens in Hermes onjuist zijn. Dit bericht komt binnen in de mailbox overstaperfpacht@amsterdam.nl, wordt automatisch in een submap van de mailbox gezet en daarna automatisch in de werkvoorraadlijst gezet. Daarna moet de beheerder nog wel zelf deze e-mail uit de submap in Docwerker opslaan. Als de beheerder het bericht heeft bekeken en eventueel heeft

aangepast en een andere beheerder dit heeft gecontroleerd krijgt de erfpachter een e-mail van de erfpachtbeheerder. Deze (standaard) e-mail kan nog niet automatisch worden verstuurd. De standaard e-mail is te vinden in Docwerker in de map Standaard e-mails voor de erfpachter

Bestemming huurwoning
Daarnaast wordt er aan de erfpachter gevraagd of zij de bestemming huurwoning in de erfpachtakte heeft staan. Dit is vooral bij beleggers het geval en zal niet (vaak) voorkomen bij particuliere huizenbezitters. Voormalig woningcorporatiewoningen hebben de bestemming 'koopwoning' gekregen bij de verkoop aan particulieren, dit wordt ook in het portaal uitgelegd. De vraag of de bestemming huurwoning van toepassing is wordt in het Overstapportaal gesteld, omdat bij de bestemming huurwoning er 5%-punt van de BSQ wordt afgetrokken. Let wel op: de BSQ kan nooit lager zijn dan 5%. Als de BSQ al 5% is, gaat er niets meer van de BSQ af. Bij een BSQ van 6% wordt deze bij een huurwoning bijgesteld naar een BSQ van 5%.

Energie Prestatie Certificaat
Vervolgens wordt er gevraagd of er sprake is van een Energie Prestatie Certificaat. Als erfpachters een woning hebben waarbij de EPC lager is dan 0,4 krijgen zij een extra afslag op de BSQ. Zodat milieu-gerelateerde investeringen in woningen niet via een verhoging van de WOZ-waarde worden 'afgeroomd' via erfpacht.
Ook bij de EPC-afslag geldt dat de BSQ niet lager kan worden dan 5%.

De vraag over de huurwoning en de EPC worden niet opgeslagen in het Overstapportaal of Hermes, omdat er dus nog geen overstapdossier is aangemaakt. Deze vragen zijn voor het berekenen van de indicatie.

Let op: de ECP is een motie die nu nog niet volledig is uitgewerkt en is nu nog niet van toepassing.

4.4 Overstapportaal geeft overzicht van betaalopties

De erfpachter krijgt in het Overstapportaal een overzicht van de verschillende betaalopties te zien. Als hiervoor niet het semi automatische proces is doorgelopen krijgt de erfpachter meteen verschillende betaalopties van de kosten te zien. De erfpachter kan later een financiële keuze maken en een aanbieding aanvragen.

4.5 Erfpachter download Persoonlijk Informatiepakket

Als de erfpachter door het hele keuze menu zijn overstapopties heeft gezien, moet de erfpachter het persoonlijk informatiepakket (PIP) downloaden, anders kan de erfpachter niet verder in het Overstapportaal. Dit pakket bestaat uit het voorbeeld aanbieding, de AB 2016, in gemakkelijke taal de uitleg van de aanbieding en de financiële opties. Als de erfpachter deze PIP download en op een later moment terugkomt om verder in het portaal te gaan, moet hij opnieuw de PIP downloaden. Het zou namelijk kunnen dat hij pas na een half jaar terug komt in het portaal of de PIP kwijt is.

4.6 Erfpachter bekijkt overstapvoorwaarden, maakt betalingskeuze en controleert gegevens

De erfpachter krijgt vervolgens te zien onder welke voorwaarden hij een aanvraag tot overstap kan indienen. Dit is onder andere de WOZ-waarde van 2014 of 2015 (laagste van de twee), het voor overstap geldende canonpercentage en de overstappremie.

De erfpachter controleert nogmaals of de erfpachtadresgegevens juist zijn en moet hiermee ook akkoord gaan. In een eerder moment in het portaal was het alleen nodig dat de erfpachter de adresgegevens kon wijzigen, maar hoefde toen niet te bevestigen dat deze juist zijn.

Als de adresgegevens onjuist zijn stuurt de erfpachter via het overstapportaal een bericht. Hierin kan de erfpachter aangeven welke gegevens er niet kloppen.

Als alle gegevens correct zijn vult de erfpachter geen bericht in. En gaat naar de volgende stap in het portaal. Onder 3.8.5 staat hoe de beheerder hiermee om moet gaan.

Als de erfpachter weet welke financiële keuze hij wil maken (eeuwigdurende canon, alleen eeuwigdurende tijdvak afkopen of zowel het voortdurende als het eeuwigdurende tijdvak afkopen) vult de erfpachter zijn keuze in, in het Overstapportaal. Dan wordt het verzoek tot het opstellen van een aanbieding verstuurd.

4.7 Hermes maakt een dossier aan en controleert of het dossier volledig is

Als de erfpachter een keuze heeft gemaakt voor een financiële optie in het Overstapportaal maakt Hermes een overstapdossier aan.

In Hermes wordt dan gekeken of het dossier volledig is (stap 7 van het processchema, zie bijlage 4. Dit kan alleen als er geen lopende beheerdossier is in Hermes, zoals een bestemmingswijziging of splitsing. Als er al een dossier in Hermes open staat (bijvoorbeeld een wijziging in het huidige proces) kan de erfpachter niet via het portaal overstappen. Eerst moet het eerste dossier worden gesloten/ de wijziging worden afgerond. Het zou ook kunnen dat er al een CHET-dossier loopt. Dan zal het dossier aan het CHET-team worden overgedragen. Mocht dit het geval zijn krijgt de erfpachter bericht dat de erfpachter contact met beheer moet opnemen via 14020.

Daarna (stap 7 in het processchema, zie bijlage 1) wordt in Hermes automatisch gekeken of het dossier volledig is, dit is het geval als:

- Als er op de drie plaatsen (Hermes, GOgis en WOZ-beschikking) 'wonen' staat;
- Er een BSQ beschikbaar is;
- Als de WOZ-waarde 2014/2015 bekend is;
- Er geen signalering (voor bijvoorbeeld een lopende CHET-procedure of betalingsachterstand) in Hermes staat genoteerd;
- Het einde tijdvak bekend is;
- Het canonbedrag (in geval van een canonbetalend erfpachtrecht) bekend is;
- De vierkante meters bekend zijn;
- De bestemming (wonen of aanhorigheid) bekend is;
- Er geen commerciële bestemming in het recht zit;
- De erfpachter geen bericht met een gegevenswijzing heeft ingevuld[9];
- De erfpachter niet heeft aangegeven dat hij de bestemming huurwoning[10] in de akte heeft;
- De erfpachter niet heeft aangegeven dat het Certificaat EPC[11] (duurzaamheidscertificaat) van toepassing is op zijn erfpachtrecht;
- Er geen losse aanhorigheid is, die tegelijkertijd wil overstappen met de woning;
- Er in het erfpachtrecht geen aanhorigheid zit;
- Er geen lopende beheerdossier is in Hermes, zoals een bestemmingswijziging of splitsing is;
- Als alle gegevens compleet zijn.

[1] Een erfpachter heeft in het Overstapportaal de mogelijkheid om aan te geven dat zijn gegevens niet juist zijn. Bijvoorbeeld de bestemming klopt niet of de vierkante meters zijn niet juist. Een erfpachtbeheerder moet met het eventuele bericht van de erfpachter aan de slag.
10 Zie voor meer informatie de begrippenlijst in de bijlage
11 Zie voor meer informatie de begrippenlijst in de bijlage

Als één van de eerder genoemde gegevens niet in het dossier staan of als er sprake is van een (losse) aanhorigheid, komt het dossier in het semi automatische (of in uitzonderingsgevallen handmatige) proces.

4.8 Semi automatisch – beheerder vult missende gegevens aan

Dit bericht komt binnen in de mailbox overstaperfpacht@amsterdam.nl, wordt automatisch in een submap van de mailbox gezet en daarna automatisch in de werkvoorraadlijst gezet.
De erfpachtbeheerder kijkt welke gegevens er in het dossier ontbreken en beoordeeld het dossier. Hieronder worden de mogelijk ontbrekende gegevens behandeld. Nadat een beheerder de ontbrekende gegevens alsnog heeft ingevuld kan het proces terug in het automatische proces.

4.8.1 Geen einde tijdvak

De beheerder zoekt in de laatste erfpacht akte het einde van het tijdvak op en werkt Hermes bij. Daarna moet dit nog door een andere beheerder gecontroleerd en goedgekeurd worden.

4.8.2 Geen oppervlakte

Als de oppervlakte (go) onbekend is moet de erfpachtakte bekeken worden. Als de vierkante meters ook niet in de akte staan, moeten de vierkante meters uit de WOZ-waarde gehaald worden. Op het moment dat er geen WOZ-waarde bekend is, kan het zijn dat er ook geen vierkante meters bekend zijn. Dan moet de erfpachter voor een meetrapport zorgen. Daarna moet de beheerder de vierkante meters (go) in Hermes zetten. Vervolgens moet dit nog door een andere beheerder gecontroleerd en goedgekeurd worden.

4.8.3 Geen bestemming

Als de bestemming onbekend is moet er in de erfpachtakte(n) gekeken worden naar de laatste (vastgestelde) bestemming die in de akte genoemd is. Als er in de akte(n) geen bestemming genoemd is, overleg met de medior of senior. Daarna moet de beheerder de bestemming in Hermes zetten. Vervolgens moet dit nog door een andere beheerder gecontroleerd en goedgekeurd worden.

4.8.4 Geen canon bekend

De beheerder zoekt in de laatste erfpacht akte het canonbedrag en de indexeringswijze op. Dit bedrag kan niet één op één ingevuld worden in Hermes, eerst zal de canon geïndexeerd moeten worden door de bedrijfsadministratie, zij zullen vervolgens de canon in Hermes bijwerken.

4.8.5 Erfpachter heeft bericht voor een beheerder ingevuld

De erfpachter moet controleren of de gegevens van het erfpachtrecht juist zijn. Dit kan bijvoorbeeld het adres of de vierkante meters zijn. Mocht dit niet het geval zijn dan stuurt de erfpachter via het Overstapportaal een bericht. Hierin kan de erfpachter aangeven welke gegevens er niet kloppen. De beheerder controleert het bericht van de erfpachter. Op het moment dat er in het Overstapportaal foutieve gegevens worden weergeven worden deze aangepast in Hermes, waarna deze door een andere beheerder wordt gecontroleerd. De beheerder stuurt daarna (handmatig) een (standaard) e-mail naar de erfpachter dat de gegevens wel/niet zijn aangepast. Dit kan nog niet automatisch. De standaard e-mail is te vinden in Docwerker standaard e-mails voor de erfpachter.

4.8.6 Bestemming huurwoning

Bij deze vraag hebben erfpachters de mogelijkheid om aan te geven dat zij de bestemming huurwoning in de erfpachtakte hebben staan. Dit is vooral bij beleggers het geval en zal niet (vaak) voorkomen bij particuliere huizenbezitters. Voormalig woningcorporatiewoningen hebben de bestemming 'koopwoning' gekregen bij de verkoop aan particulieren, dit wordt ook in het portaal uitgelegd. De vraag

of de bestemming huurwoning van toepassing is wordt in het Overstapportaal gesteld, omdat bij de bestemming huurwoning er 5%-punt van de BSQ wordt afgetrokken.
Let wel op: de BSQ kan nooit lager zijn dan 5%. Als de BSQ al 5% is, gaat er niets meer van de BSQ af. Bij een BSQ van 6% wordt deze bij een huurwoning bijgesteld naar een BSQ van 5%.

Als erfpachters hebben aangegeven dat de bestemming huurwoning in de akte staat, komt een melding in de mailbox van team Overstap binnen (overstaperfpacht@amsterdam.nl) en wordt automatisch in de werkvoorraadlijst gezet. De beheerder controleert de bestemming in de erfpachtakte.

Als uit de erfpachtakte blijkt dat de bestemming huurwoning is, wordt deze aangepast in Hermes, deze wordt daarna nog gecontroleerd door een andere beheerder. Daarna stuurt de beheerder een (standaard) e-mail naar de erfpachter dat de bestemming huurwoning wel of niet is aangepast en dat de erfpachter verder kan in het Overstapportaal.

4.8.7 EPC

Als erfpachters een woning hebben waarbij de EPC lager is dan 0,4 krijgen zij een extra afslag op de BSQ. Zodat milieu-gerelateerde investeringen in woningen niet via een verhoging van de WOZ-waarde worden 'afgeroomd' via erfpacht.

Ook bij de EPC-afslag geldt dat de BSQ niet lager kan worden dan 5%.

Als erfpachters hebben aangegeven dat de zij een EPC hebben van lager dan 0,4, komt de melding bij het Overstapteam binnen. De beheerder vraagt dan het certificaat bij de erfpachter op en controleert het certificaat.

Als in het certificaat staat dat de EPC lager is dan 0,4 wordt dit aangepast in Hermes en gecontroleerd door een andere beheerder. Als de EPC niet lager is dan 0,4 wordt dit niet aangepast in Hermes. Daarna stuurt de beheerder een (standaard) e-mail naar de erfpachter dat zij wel of niet voldoen aan de EPC-norm van lager dan 0,4 en dat de erfpachter verder kan in het Overstapportaal.

Let op: de ECP is een motie die nu nog niet volledig is uitgewerkt en is nu nog niet van toepassing.

4.8.8 Aanhorigheden, tuinuitbreiding en dakopbouw

Als er sprake is van een aanhorigheid, tuinuitbreiding of dakopbouw (met eigen dossiernummer) aan of bij de woning kunnen deze dossiers ook overstappen. Als de woning op eigen grond staat kan een aanhorigheid, tuinuitbreiding of dakopbouw overstappen op eeuwigdurende erfpacht. De aanhorigheid, tuinuitbreiding of dakopbouw kan niet los overstappen als de woning al eerder is overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht. Daarnaast kan een aanhorigheid, tuinuitbreiding of dakopbouw niet overstappen op het moment dat bij een commerciële bestemming horen. Dit komt omdat commerciële bestemmingen niet kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Bij een missende WOZ-waarde met een aanhorigheid, tuinuitbreiding of dakopbouw zijn er 4 verschillende mogelijkheden.

Eén recht, één WOZ-waarde	Bij deze optie gaat het automatische proces verder. De bestemming blijft hetzelfde en de aanhorigheid zit in de WOZ-waarde en in hetzelfde erfpachtrecht als de woning.
Eén recht, twee WOZ-waardes	Bij deze optie moeten de twee WOZ-waardes bij elkaar worden opgeteld door Team Advisering Grondprijzen.
Twee rechten, één WOZ-waarde	Hierbij moet er een grondprijsadvies worden aangevraagd bij Team Advisering Grondprijzen, zodat de WOZ-waarde gesplitst kan worden.
Twee rechten, twee WOZ-waardes	Deze aanvragen kunnen alleen handmatig. Zie hiervoor het handmatige werkproces.

In bijlage 3: 'Wanneer wel/geen grondprijsadvies' staat beschreven in welke gevallen er wel een grondprijsadvies moet worden aangevraagd en in welke gevallen dit niet nodig is.

4.8.9 Geen WOZ-waarde of BSQ

Als de BSQ en/of de WOZ-waarde niet bekend zijn moet(en) deze worden opgevraagd bij Team Advisering Grondprijzen.

Geen WOZ-waarde
In het geval van geen WOZ-waarde gaat Team Advisering Grondprijzen een onbezwaarde waarde bepalen. Dit is een prijs gebaseerd op de omliggende vergelijkbare woningen. Hierbij wordt er niet een WOZ-waarde bepaald. Een WOZ-waarde wordt bepaald door de belastingdienst, Team Advisering Grondprijzen bepaalt slechts een onbezwaarde waarde.

Geen BSQ
Als de BSQ niet bekend is wordt deze door Team Advisering Grondprijzen berekend. Dit gebeurt op dezelfde manier als alle BSQ's. De eerste stap in de berekening van de buurtstraatquote, is het berekenen van de individuele grondquotes in een buurtstraat.

1. WOZ-waarde - opstalwaarde = grondwaarde
2. Grondwaarde : WOZ-waarde = individuele grondquote

Alle individuele grondquotes van een buurtstraat bij elkaar optellen en delen door het aantal huizen, dan heb je de BSQ. NB: de BSQ kan nooit lager zijn dan 5% en nooit hoger dan 49%.

4.9 Semi automatisch – beheerder vraagt grondprijs advies aan

Als de BSQ of WOZ-waarde ontbreekt, moet de beheerder deze aanvragen bij Team Advisering Grondprijzen (TAG). De beheerder moet een e-mail sturen naar de mailbox van TAG (overstap.tag@amsterdam.nl). TAG kan zelf in Hermes, daarom is het voldoende om een e-mail te sturen met:

- Dossiernummer(s);
- Erfpachtadressen;
- Bestemming;
- Eventuele aanhorigheden, tuinuitbreiding of dakopbouw;
- Het probleem (probeer hier zo duidelijk en volledig mogelijk in te zijn).

4.10 Semi automatisch -Team Advisering Grondprijzen maakt grondprijsadvies

Het Team Advisering Grondprijzen (TAG) maakt het grondprijsadvies voor de onbezwaarde waarde en/of de BSQ. Zij kunnen alle gegevens uit Hermes halen en berekenen een onbezwaarde waarde (een WOZ-achtige waarde en zonder 10% reductie). Zij sturen het advies naar de beheerder die dit in Hermes verwerkt. Daarna wordt de ingevoerde onbezwaarde waarde gecontroleerd door een andere beheerder. Als de ingevoerde onbezwaarde waarde gecontroleerd is door een andere beheerder, controleert de eerste beheerder of het hele dossier in Hermes gevuld is. Op het moment dat Hermes helemaal is ingevuld, krijgt de erfpachter een e-mail van de erfpachtbeheerder en kan de erfpachter weer verder in het portaal. Deze (standaard) e-mail kan nog niet automatisch worden verstuurd. De standaard e-mail is te vinden in Docwerker in de map Standaard e-mails voor de erfpachter.

NB. Op dit moment kan de erfpachtbeheerder nog niet zelf gegevens in Hermes zetten. Dit moet door Functioneel beheerder worden gedaan.

Als alle gegevens zijn ingevuld en het dossier compleet is, gaat het automatische proces weer verder.

4.11 Controleren gegevens

Als alle missende gegevens in Hermes zijn ingevoerd, zal een andere beheerder deze gegevens controleren. De controlerende beheerder moet dit ook in de werkvoorraadlijst verwerken. Pas daarna gaat het automatische proces verder en zal Hermes een aanbieding maken.

Mochten er toch nog ingevulde gegevens niet kloppen zal de behandelende beheerder deze eerst moeten aanpassen en daarna moet de controlerende beheerder nogmaals de ingevulde gegevens controleren.

Als de beheerder alle gegevens gecontroleerd heeft stuurt de beheerder -die alle missende gegevens heeft uitgezocht- de erfpachter een e-mail van de erfpachtbeheerder en kan de erfpachter weer verder in het portaal. Deze (standaard) e-mail kan nog niet automatisch worden verstuurd. De standaard e-mail is te vinden in Docwerker in de map Standaard e-mails voor de erfpachter.

4.12 Hermes maakt aanbieding

Door Hermes wordt gecheckt of alle gegevens (nu wel) op orde zijn. In het werkdossier in Hermes wordt automatisch de aanbieding gegenereerd. Deze aanbieding wordt automatisch in Docwerker opgeslagen. De erfpachter krijgt het bericht dat de aanbieding klaar staat.

De aanbieding kan via het Overstapportaal door de erfpachter gedownload worden. Als het volledige proces automatisch is, wordt de aanbieding na 24 uur zichtbaar in het Overstapportaal. De erfpachter moet de aanbieding downloaden voordat hij de aanbieding kan accepteren in het Overstapportaal.

Als het proces semi automatisch is, wordt de aanbieding op een later moment door Hermes gemaakt, eerst moeten bepaalde gegevens nog uit-/opgezocht worden.

In de aanbieding is opgenomen dat de aanbieding wordt gedaan onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit als hierna bedoeld onder 3.13 'Hermes maakt besluit, volmacht en opdrachtbrief'.

Nb. De eerste drie maanden worden alle aanbiedingen gecontroleerd op juistheid en volledigheid en niet na 24 uur verzonden. Dit wordt door een bevoegde beheerder gedaan en in het werkvoorraadsysteem bijgehouden. Als de aanbieding akkoord is kan deze met een knop in Hermes op GO worden gezet.

4.13 Erfpachter accepteert aanbieding

De gemeente neemt alleen een besluit over de toestemming tot overstap als met de erfpachter volledige overeenstemming wordt bereikt over de voorwaarden die aan de overstap zijn verbonden. In het overstapportaal is het (semi)automatische proces is zo ingericht dat de erfpachter de aanbieding alleen onvoorwaardelijk kan accepteren.

De erfpachter heeft 3 maanden de tijd om de aanbieding te accepteren. Daarna vervalt de aanbieding. Het bericht van acceptatie kan via DigiD ondertekend worden. Als de erfpachter aangeeft het proces te willen annuleren, stopt het proces. Het dossier wordt dan automatisch gearchiveerd in Docwerker en Hermes. Als de erfpachter niet op de knop akkoord aanbieding klikt wordt er eenmalig 2 weken voor het verstrijken van de termijn een automatische herinnering gestuurd.

Via het Overstapportaal accepteert/accepteren de erfpachter(s) de aanbieding. Dit kan alleen als de AB 2016 en de aanbieding gedownload zijn. Daarnaast moet de eventuele mede-erfpachter ook eerst nog het persoonlijk informatiepakket downloaden. Als er meerdere erfpachters zijn moeten deze allemaal de aanbieding accepteren. Eén erfpachter kiest de notaris. Totdat alle erfpachters hebben geaccepteerd kan de gekozen notaris nog gewijzigd worden. Voor het opmaken van de erfpachtakte kiest de erfpachter een notaris die in de gemeente Amsterdam is gevestigd. Hieronder zijn ook begrepen notarissen die behoren tot de Ring Amsterdam van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. De erfpachter die de aanvraag heeft gedaan moet zijn mede-erfpachters laten weten dat zij moeten inloggen in het Overstapportaal om de aanbieding te accepteren, dit staat in het Overstapportaal aangegeven. Zij krijgen geen automatisch bericht dat hun mede-erfpachter een aanbieding heeft aangevraagd.

4.14 Hermes maakt besluit, volmacht en opdrachtbrief

Als de (digitale) acceptatie is ontvangen en de keuze voor een notaris door de erfpachter is gemaakt, maakt Hermes automatisch de volmacht, het besluit en de opdrachtbrief voor de notaris.

Met het besluit komt het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring, dat in de aanbieding is opgenomen, te vervallen.

4.15 Hermes verstuurt stukken naar notaris

Het besluit, de volmacht en de opdrachtbrief worden door Hermes naar de gekozen notaris gestuurd. Daarnaast stuurt Hermes ook de aanbieding en een rapport naar de notaris. In het rapport staat wanneer en hoe laat de erfpachter heeft geaccepteerd (bij wijze van bericht van acceptatie).

4.16 Notaris passeert akte

Het kan zijn dat de notaris nog gegevens mist en deze bij de beheerder opvraagt. De notaris stuurt dan een e-mail naar overstaperfpacht@amsterdam.nl. Als dit het geval is zal de beheerder deze gegevens aan de notaris verstrekken. Naar aanleiding van het door ons verstuurde bericht van acceptatie (rapport) en eventuele andere documenten zal de betreffende notaris de akte conform de opgestelde modelakte overstap en instructie notariaat, en (in geval van afkoop) de nota van afrekening maken.

Als het dossier van de notaris compleet is (volmacht, besluit met aanbieding, opdrachtbrief, acceptatieformulier), kan de notaris de overstapakte passeren. De wijziging van het erfpachtrecht moet binnen zes maanden na het besluit van de gemeente zijn vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven bij het Kadaster. Als de erfpachter niet binnen zes maanden meewerkt aan het tekenen van de akte kan de gemeente de overeenkomst tot overstap ontbinden. Er wordt 30 dagen voor het verstrijken van de termijn automatisch een herinnering naar de notaris gestuurd. Mocht de erfpachter/notaris toch nog willen passeren nemen zij contact op met Team Overstap. De gemeente moet aangeven of de akte alsnog kan passeren of dat de overeenkomst wordt ontbonden.

De gemeente kan beslissen dat de akte nog wel kan passeren als:

- De gemeente nalatig is geweest en de missende (hierboven genoemde) stukken niet naar de notaris heeft gestuurd;
- Er te veel erfpachters tegelijk willen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht en de notarissen de hoeveelheid aanvragen niet aan kunnen.

De notaris moet na het passeren van de akte de afkoopsom overmaken, dit gaat via de RVE financiën. In de opdrachtbrief voor de notaris staat beschreven naar welk rekeningnummer dit moet. Als de akte is gepasseerd, stuurt de notaris een afschrift naar de erfpachter en naar de bedrijfsadministratie via overstapba@amsterdam.nl.

4.17 BA controleert akte en doet financiële afhandeling dossier

De bedrijfsadministratie controleert de akte op canonbedrag en afkoopsom en slaat deze akte op in Docwerker.

Bij deze stap wordt een onderscheid gemaakt tussen erfpachters die geregistreerd staan bij de Kamer van Koophandel en erfpachters die dat niet staan. Bij erfpachters mét een Kamer van Koophandel nummer krijgen bij afkoop wel achteraf een factuur. Bij canon betalen en erfpachters die niet staan ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (particulieren) hoeft nooit een factuur gemaakt te worden. Hoe dit precies werkt wordt omschreven in de werkinstructie van de bedrijfsadministratie.

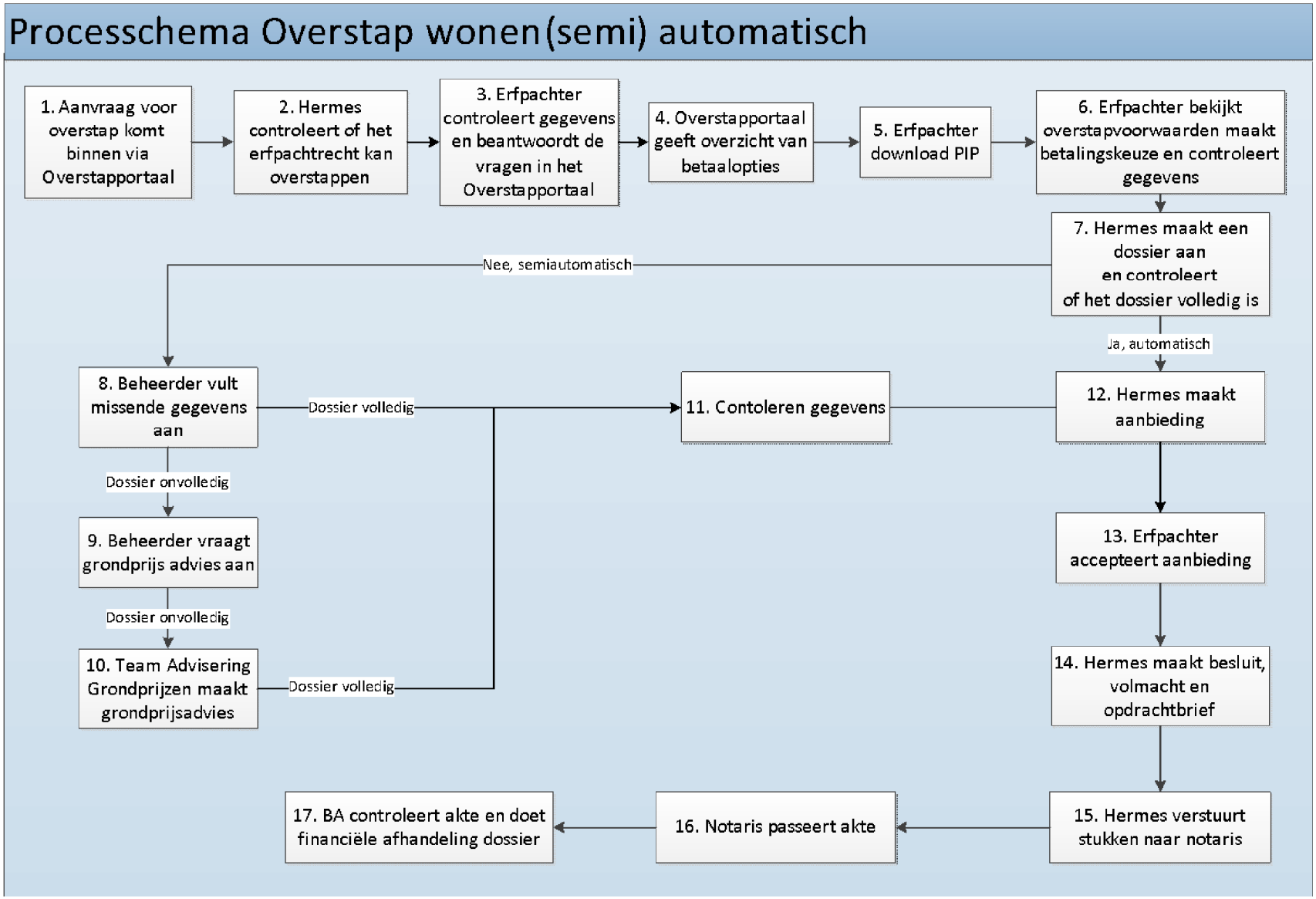
Daarna moet de bedrijfsadministratie de boekingsregels in Hermes verwerken, eventueel een incidentele nota maken tot eerstvolgende jaarprolongatie per 1 januari, het werkdossier in Hermes sluiten en het verwerken van de betaling in AFS. Daarnaast moet het erfpachtdossier in de Werkvoorraadlijst ook nog worden gearchiveerd. Hoe dit precies werkt wordt omschreven in de werkinstructie van de bedrijfsadministratie.

Erfpachter is overgestapt

Als alle stappen zijn doorlopen is de overstap naar eeuwigdurende erfpacht voor het dossier voltooid.

Bijlagen

1. Het processchema



2. Begrippenlijst

Aanhorigheden
Aanhorigheid is een object dat behoort bij een (on)gebouwd eigendom. De aanhorige zaak moet dienstbaar zijn aan de woning. Dit kan bijvoorbeeld een garage, berging of parkeerplaats zijn.

BSQ (Buurtstraatquote)
Met de buurtstraatquote wordt de grondwaarde van een woning berekend. De BSQ is het percentage van de WOZ-waarde van een woning, dat bestaat uit de waarde van de grond en is minimaal 5% en maximaal 49% van de WOZ-waarde.

Onbezwaarde waarde
De waarde waarbij alleen rekening wordt gehouden met beperkingen die volgen uit het publiekrecht en niet de privaatrechtelijke beperkingen. De onbezwaarde waarde wordt door Team Advisering Grondprijzen bepaald indien geen WOZ-waarde beschikbaar of bruikbaar is. De onbezwaarde waarde wordt afgeleid van WOZ-waarden van objecten met vergelijkbare kenmerken of van WOZ-waarden die gecorrigeerd worden voor de achterliggende kenmerken die verschillen.

Overstappremie
Er is een overstappremie van 25%. Deze 25% wordt in mindering gebracht op het jaarlijkse canonbedrag of de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht.

3. Wanneer wel/geen grondprijsadvies

Algemene aandachtspunten

- Grondprijsadvisering adviseert in alle gevallen de BSQ voor koopwoningen. Indien volgens de akte sprake is van huurwoningen dient deze BSQ nog gecorrigeerd worden met de correctie van 5%-punt, waarbij de BSQ niet lager kan zijn dan 5%.
- Erfpachter kunnen zowel een aanvraag doen voor overstap als voor verlengde afkoop. Om dubbel werk te voorkomen en voor consistentie in de gemeentelijke uitgangspunten moeten adviezen goed geregistreerd worden.
- In de eerste week of weken na 1 oktober is het wenselijk om de uitganspunten in aanbiedingen en adviezen handmatig te controleren. Hierdoor kunnen kinderziektes verholpen worden.
- Het communiceren van WOZ-gegevens naar externen vergt toestemming van de Belastingdienst. Naar verwachting zijn aanvullende afspraken met de Belastingdienst noodzakelijk.
- Bij afwijkingen komt een aanvraag met probleemomschrijving bij TAG. Indien Hermes niet over de benodigde gegevens beschikt, dienen aanvullende gegevens aangeleverd te worden.

Gevallen wanneer een grondprijsadvies voor wonen nodig is

1. **Geen WOZ-waarde bekend**
   - TAG bepaalt de onbezwaarde waarde. Hiervoor is een standaard model ontwikkeld. Daarnaast worden lijsten voorbereid met onbezwaarde waarden voor woningen die wel een WOZ 2015 of 2016 hebben maar geen WOZ 2014.

2. **Geen BSQ bekend**
   - TAG bepaalt de onbekende BSQ. Aan de hand van aanvullende opstalwaarden zijn reeds aanvullende BSQ's berekend. Hiervoor worden lijsten opgesteld. Overige missende BSQ's vergt maatwerk.

3. **Aanhorigheden (berging, parkeerplaats) zijn opgenomen in een aparte akte, maar maken wel onderdeel uit van het WOZ-object**
   - TAG maakt de waarde van de woning en de aanhorigheden apart inzichtelijk.
   - In de verschillende aktes moeten immers de canon opgenomen worden zodat het erfpachtrecht separaat vervreemdbaar blijft.

4. **Aanhorigheden (berging, parkeerplaats) zijn opgenomen in een aparte akte, maar maken geen onderdeel uit van het WOZ-object**
   - Als eerste controleren of de aanhorigheid een aparte WOZ-waarde heeft. zo ja, deze hanteren.
   - Aandachtspunt: TAG beschikt echter niet over deze WOZ-waarden
   - Indien dit niet het geval is dan de onbezwaarde waarde bepalen (of het moet duidelijk zijn dat de WOZ een fout heeft gemaakt)

5. **WOZ-object deels op erfpacht deels op vol eigendom**
   - TAG verdeelt de WOZ-waarde over beide percelen
   - Informatie over de fysieke verdeling van het object is nodig.

- Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij tuinuitbreidingen, bij aparte parkeerplaatsen, maar ook bij woningen die over twee percelen zijn gebouwd.

6. Eén erfpachtrecht, meerdere WOZ-objecten

- Indien dit louter woningen betreffen, kunnen de WOZ-waarden worden opgeteld
- Indien dit gemengde bestemming betreft, is eerst een splitsing nodig
- Let op bij meerdere BSQ's, bij bijvoorbeeld een hoekpand

7. Meerdere erfpachtrechten, één WOZ object

- TAG bepaalt de onbezwaarde waarde van de afzonderlijke erfpachtrechten bepalen.
- Dit kan (afhankelijk van de situatie) door de bestaande WOZ te splitsen of door de onbezwaarde waarde af te leiden uit vergelijkbare objecten.

8. Eén erfpachtrecht met ook niet-wonen bestemmingen

- Het erfpachtrecht dient eerst gesplitst te worden.
- Splitsing gebeurt eerst via een regulier proces bij erfpacht.

9. Woonboten zonder WOZ

- TAG bepaalt de onbezwaarde waarde
- Woonboten zijn roerende zaken en hebben hierdoor niet per definitie een WOZ-waarde.

10. Erfpachtrecht komt niet overeen met WOZ-object doordat wijzigingen niet zijn doorgegeven

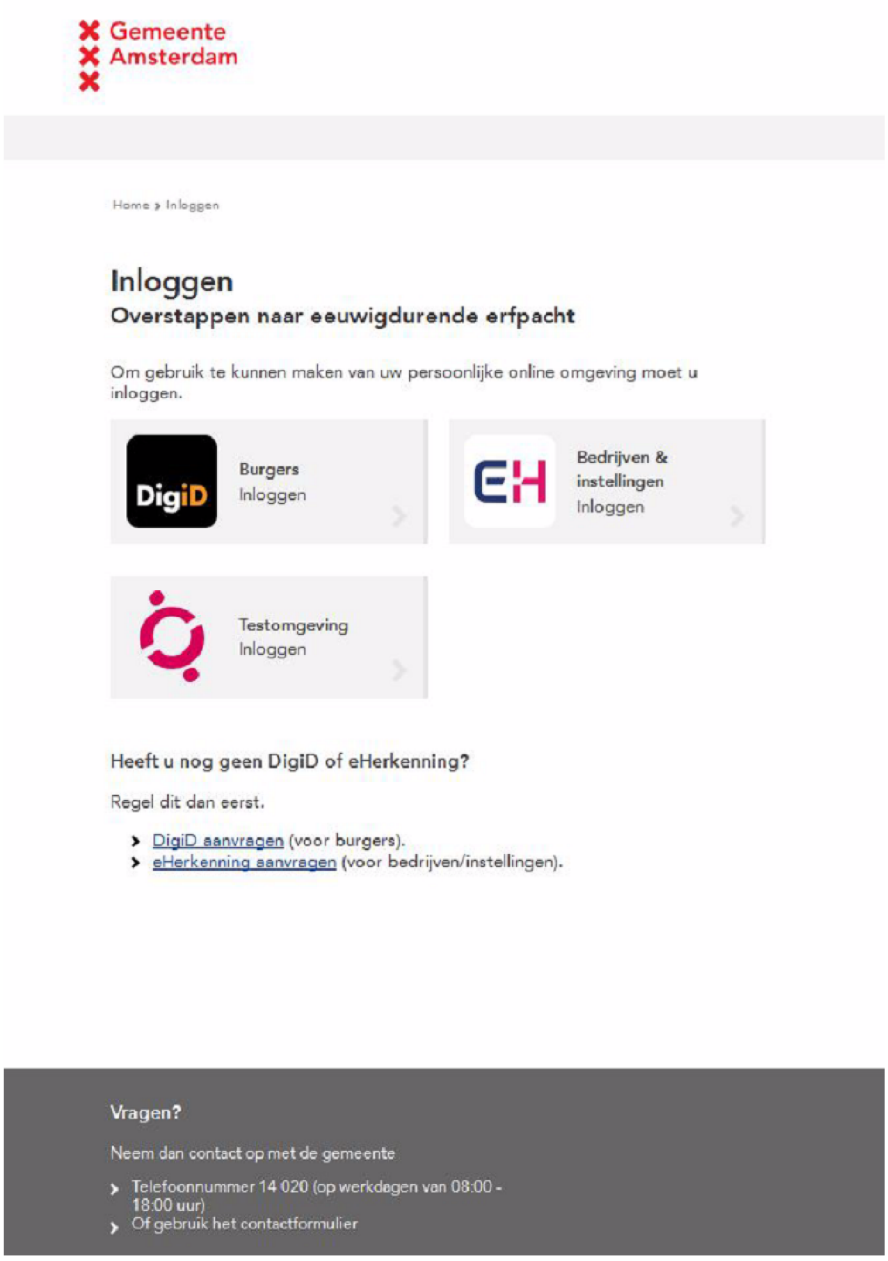
- 'Schoon over principe': erfpachtrecht moet eerst op orde worden gebracht voordat overstap mogelijk is.
- Akte op orde brengen betreft een regulier proces via erfpachtbeheer.

11. Erfpachtrecht komt niet overeen met WOZ-object door 'fouten' in WOZ-administratie

- Uitgangspunt is dat de WOZ-waarde altijd juist is.
- WOZ-waarde wordt gehanteerd

4. Het overstapportaal

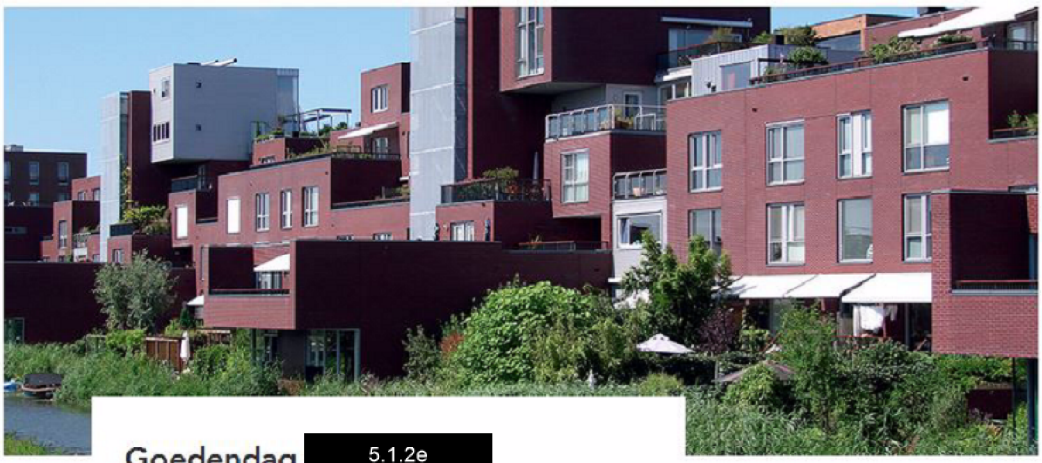
Printscreens Overstapportaal



Gemeente Amsterdam

5.1.2e Uitloggen

Home › Goedendag Henk Visser



Goedendag 5.1.2e

U bent erfpachter in de gemeente Amsterdam. Als u wilt, kunt u met uw woning overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Als u overstapt, krijgt u zekerheid over uw erfpachtkosten (canon). U legt dan nu al de canon vast die u (of de toekomstige erfpachter) na uw huidige tijdvak gaat betalen.

Wanneer u overstapt naar eeuwigdurende erfpacht, heeft u verschillende betaalopties. U kunt hier uw erfpachtgegevens en betaalopties inzien, een aanbieding aanvragen, deze accepteren en de notaris kiezen die de erfpachtakte passeert. U beslist zelf of u overstapt.

(EDIT: Normale flow)

Hoe werkt overstappen?

(EDIT: Indien status C103 (aanbieding) is)

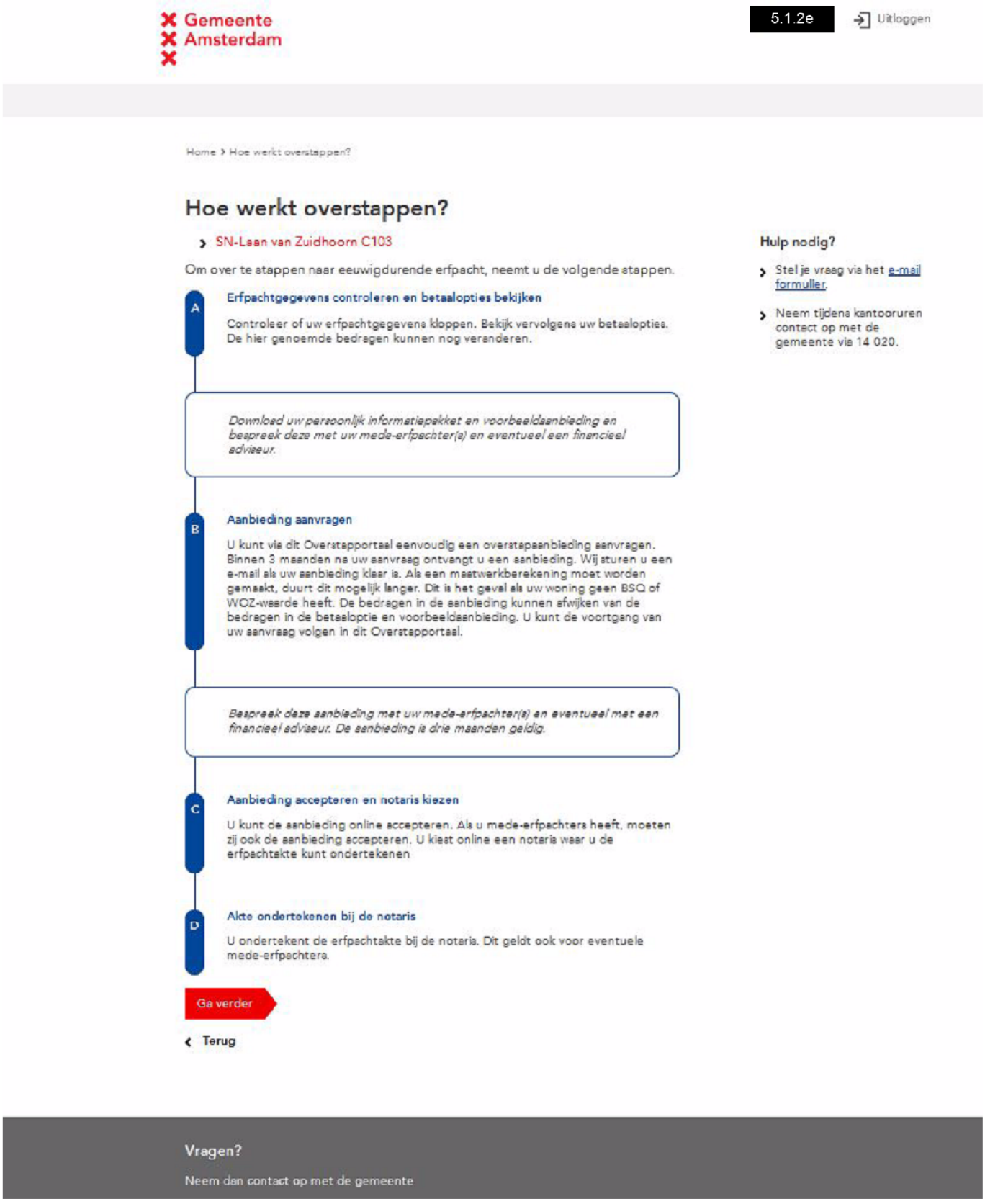
Bekijk status

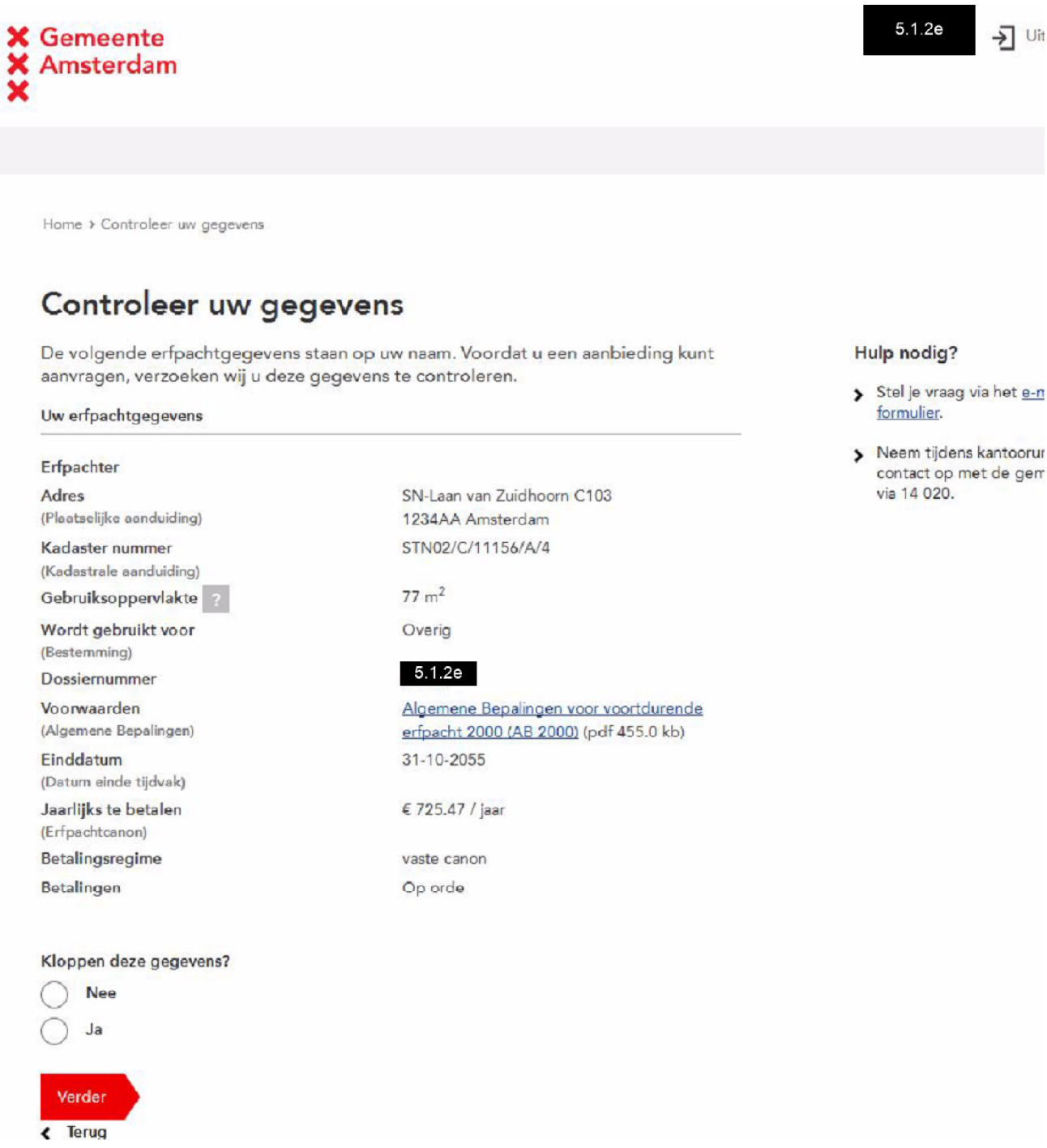
Verdieping

- Veelgestelde vragen
- Hoe werkt overstappen?

Vragen?

Neem dan contact op met de gemeente


Gemeente Amsterdam
5.1.2e
Uitloggen
Home › Hoe werkt overstappen?
Hoe werkt overstappen?
SN-Laan van Zuidhoorn C103
Om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht, neemt u de volgende stappen.
A
Erfpachtgegevens controleren en betaalopties bekijken
Controleer of uw erfpachtgegevens kloppen. Bekijk vervolgens uw betaalopties. De hier genoemde bedragen kunnen nog veranderen.
Download uw persoonlijk informatiepakket en voorbeeldaanbieding en bespreek deze met uw mede-erfpachter(s) en eventueel een financieel adviseur.
B
Aanbieding aanvragen
U kunt via dit Overstapportaal eenvoudig een overstapaanbieding aanvragen. Binnen 3 maanden na uw aanvraag ontvangt u een aanbieding. Wij sturen u een e-mail als uw aanbieding klaar is. Als een maatwerkberekening moet worden gemaakt, duurt dit mogelijk langer. Dit is het geval als uw woning geen BSQ of WOZ-waarde heeft. De bedragen in de aanbieding kunnen afwijken van de bedragen in de betaaloptie en voorbeeldaanbieding. U kunt de voortgang van uw aanvraag volgen in dit Overstapportaal.
Bespreek deze aanbieding met uw mede-erfpachter(s) en eventueel met een financieel adviseur. De aanbieding is drie maanden geldig.
C
Aanbieding accepteren en notaris kiezen
U kunt de aanbieding online accepteren. Als u mede-erfpachters heeft, moeten zij ook de aanbieding accepteren. U kiest online een notaris waar u de erfpachtakte kunt ondertekenen
D
Akte ondertekenen bij de notaris
U ondertekent de erfpachtakte bij de notaris. Dit geldt ook voor eventuele mede-erfpachters.
Ga verder
Terug
Hulp nodig?
Stel je vraag via het e-mail formulier.
Neem tijdens kantooruren contact op met de gemeente via 14 020.
Vragen?
Neem dan contact op met de gemeente



Gemeente Amsterdam

5.1.2e Uit

Home › Controleer uw gegevens

Controleer uw gegevens

De volgende erfpachtgegevens staan op uw naam. Voordat u een aanbieding kunt aanvragen, verzoeken wij u deze gegevens te controleren.

Uw erfpachtgegevens

Erfpachter	
Adres (Plaatselijke aanduiding)	SN-Laan van Zuidhoorn C103 1234AA Amsterdam
Kadaster nummer (Kadastrale aanduiding)	STN02/C/11156/A/4
Gebruiksoppervlakte ?	77 m^2
Wordt gebruikt voor (Bestemming)	Overig
Dossiernummer	5.1.2e
Voorwaarden (Algemene Bepalingen)	Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (AB 2000) (pdf 455.0 kb)
Einddatum (Datum einde tijdvak)	31-10-2055
Jaarlijks te betalen (Erfpachtcanon)	€ 725.47 / jaar
Betalingsregime	vaste canon
Betalingen	Op orde

Kloppen deze gegevens?

- ◯ Nee
- ◯ Ja

Verder

‹ Terug

Hulp nodig?

› Stel je vraag via het e-n formulier.

› Neem tijdens kantoorur contact op met de gem via 14 020.

Gemeente Amsterdam

5.1.2e

Home › Overstapgegevens

Overstapgegevens

› SN-Laan van Zuidhoorn C103

Verdieping

› Veelgestelde vragen
› Hoe werkt overstapp

Als u overstapt naar eeuwigdurende erfpacht, sluit u een nieuwe erfpachtovereenkomst met de gemeente. De kosten die u voor eeuwigdurende erfpacht betaalt, zijn gebaseerd op de volgende voorwaarden.

Berekening overstapkosten op basis van de onderstaande criteria:

WOZ-waarde ? (Laagste WOZ van 2014 of 2015)	€ 100.000,00
Buurtstraatquote (BSQ) ? (grondwaarde tov WOZ)	11%
Verlaging grondwaarde i.v.m. bestaande contractrelatie	10%
Canonpercentage ?	2,39%
Overstappremie ?	25%
Soort woning	Appartement

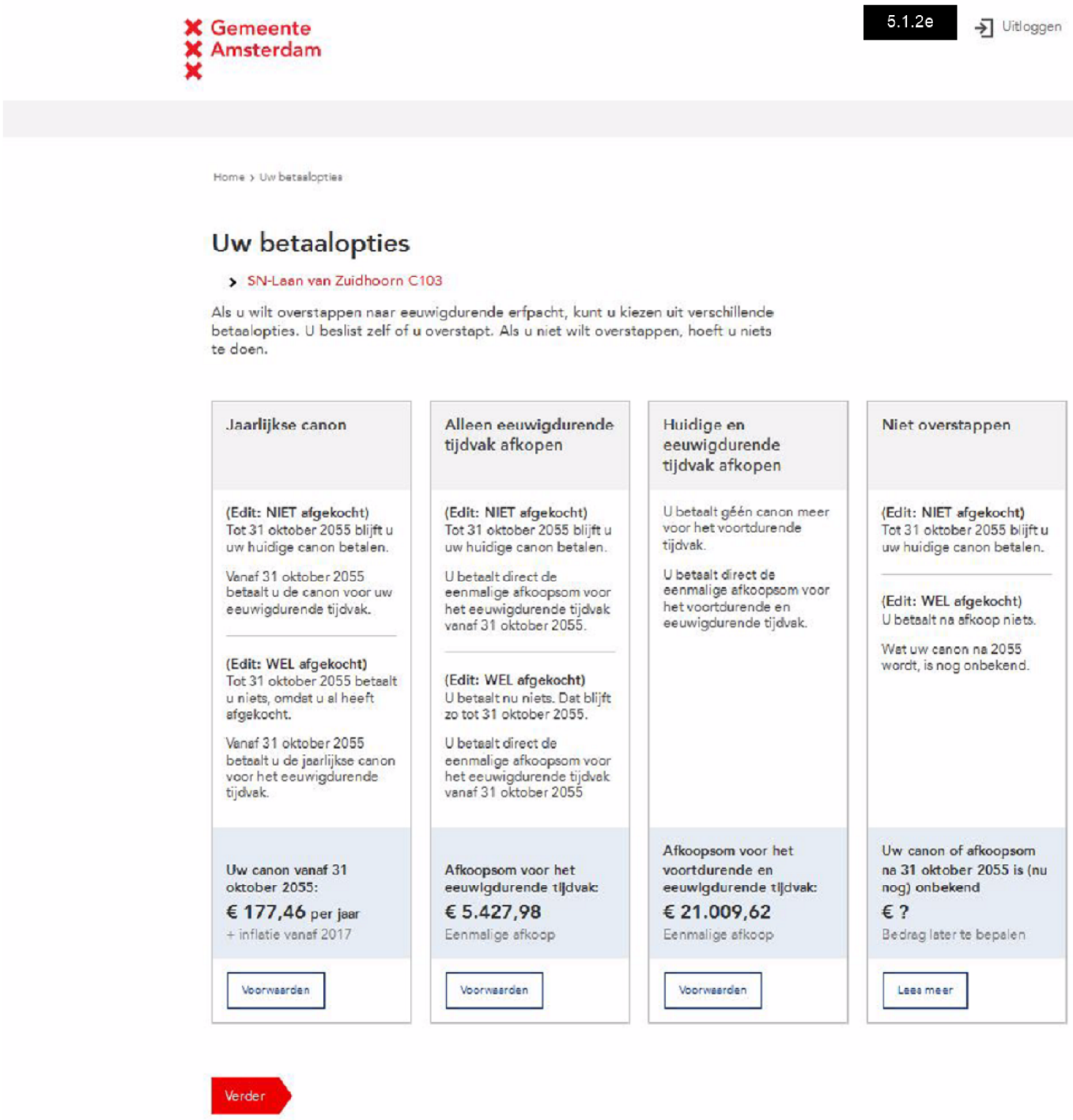
(EDIT: dit tekstblok wordt alleen getoond als lage EPC beantwoord wordt met JA)

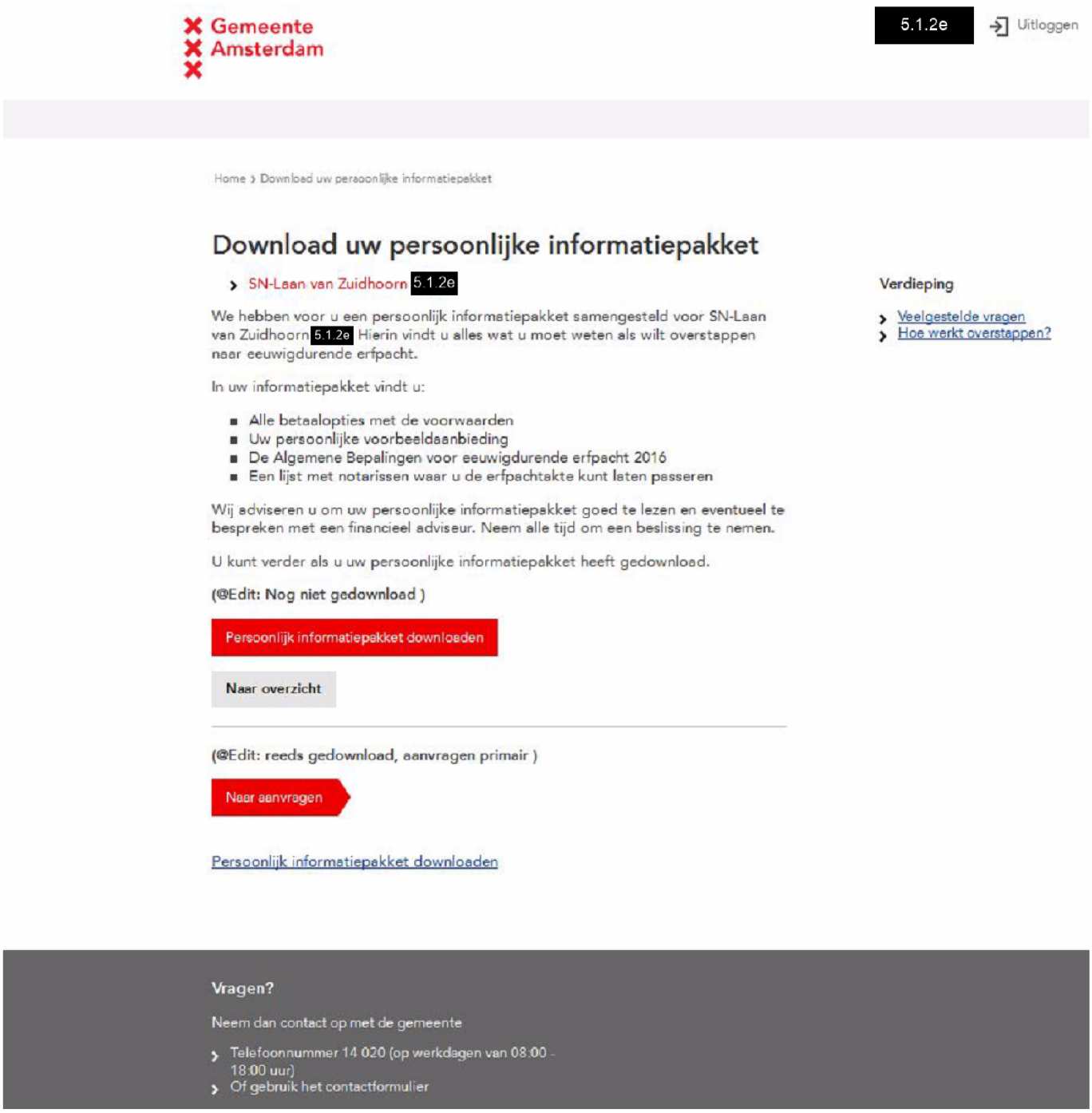
Energiezuinige woning

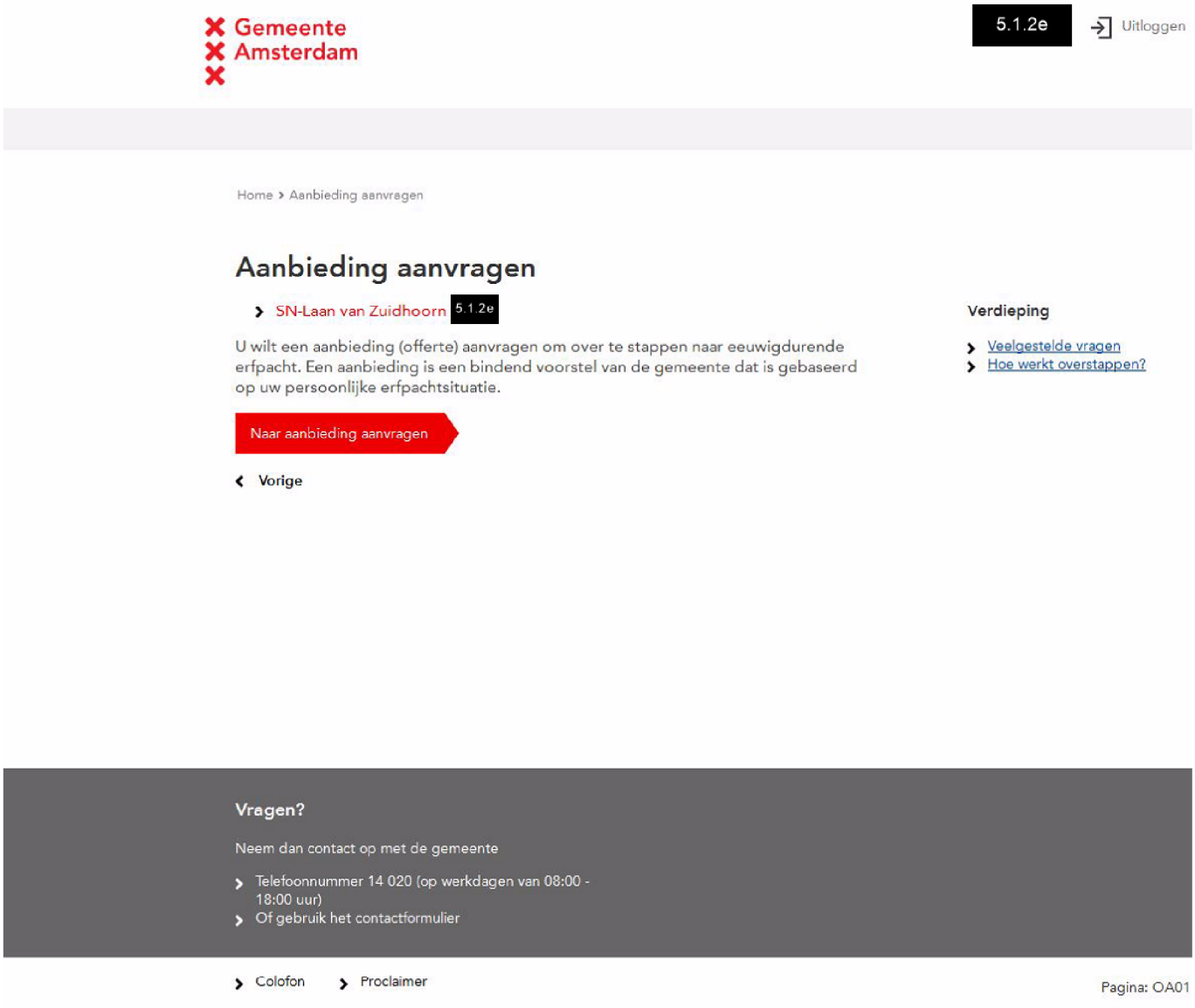
U heeft aangegeven een energiezuinige woning te hebben. Dit betekent dat u korting krijgt op uw overstapkosten. De hoogte van deze korting wordt eind 2017 vastgesteld door de gemeente Amsterdam. U kunt nu wel gewoon een Overstapaanbieding aanvragen.

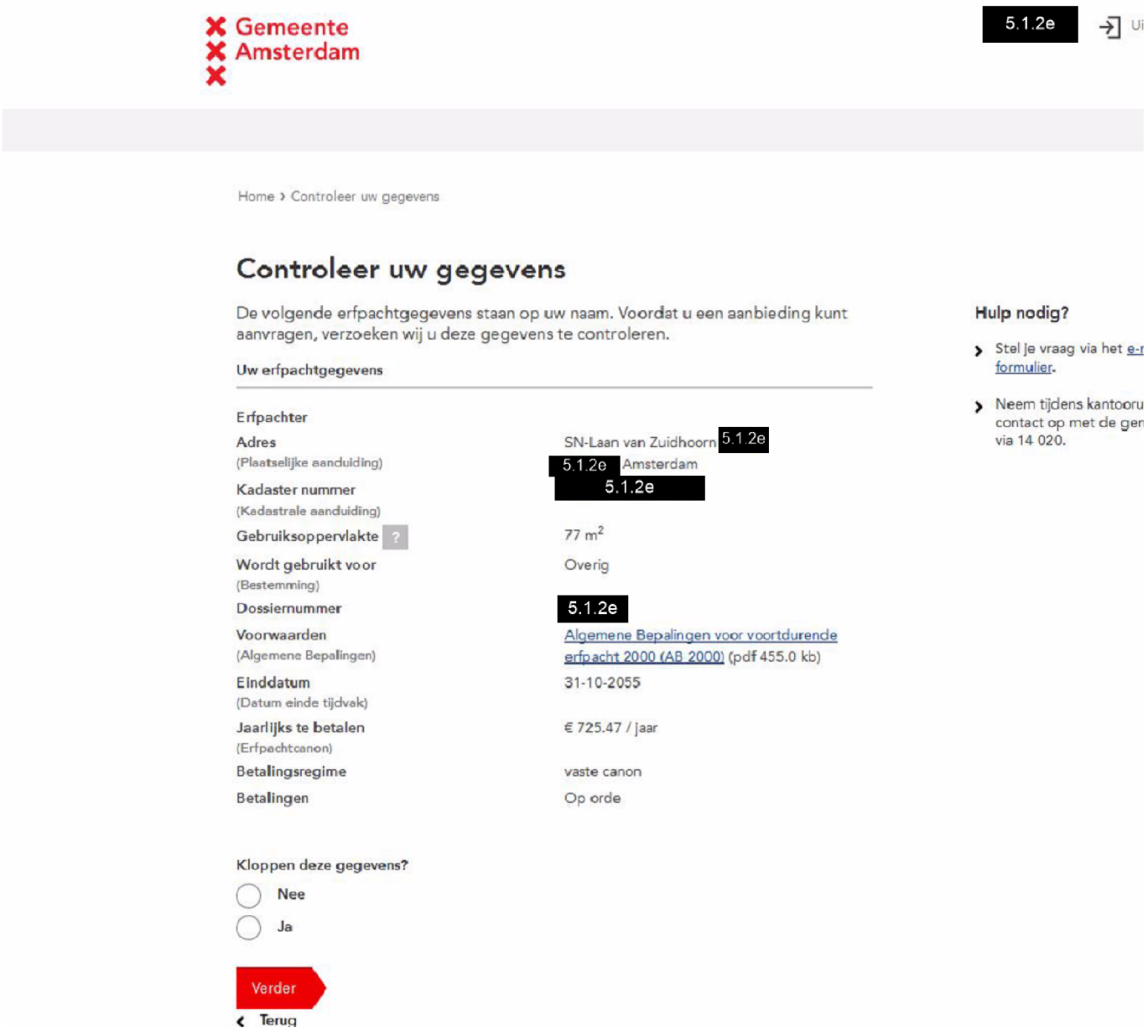
Obligatoire overeenkomst

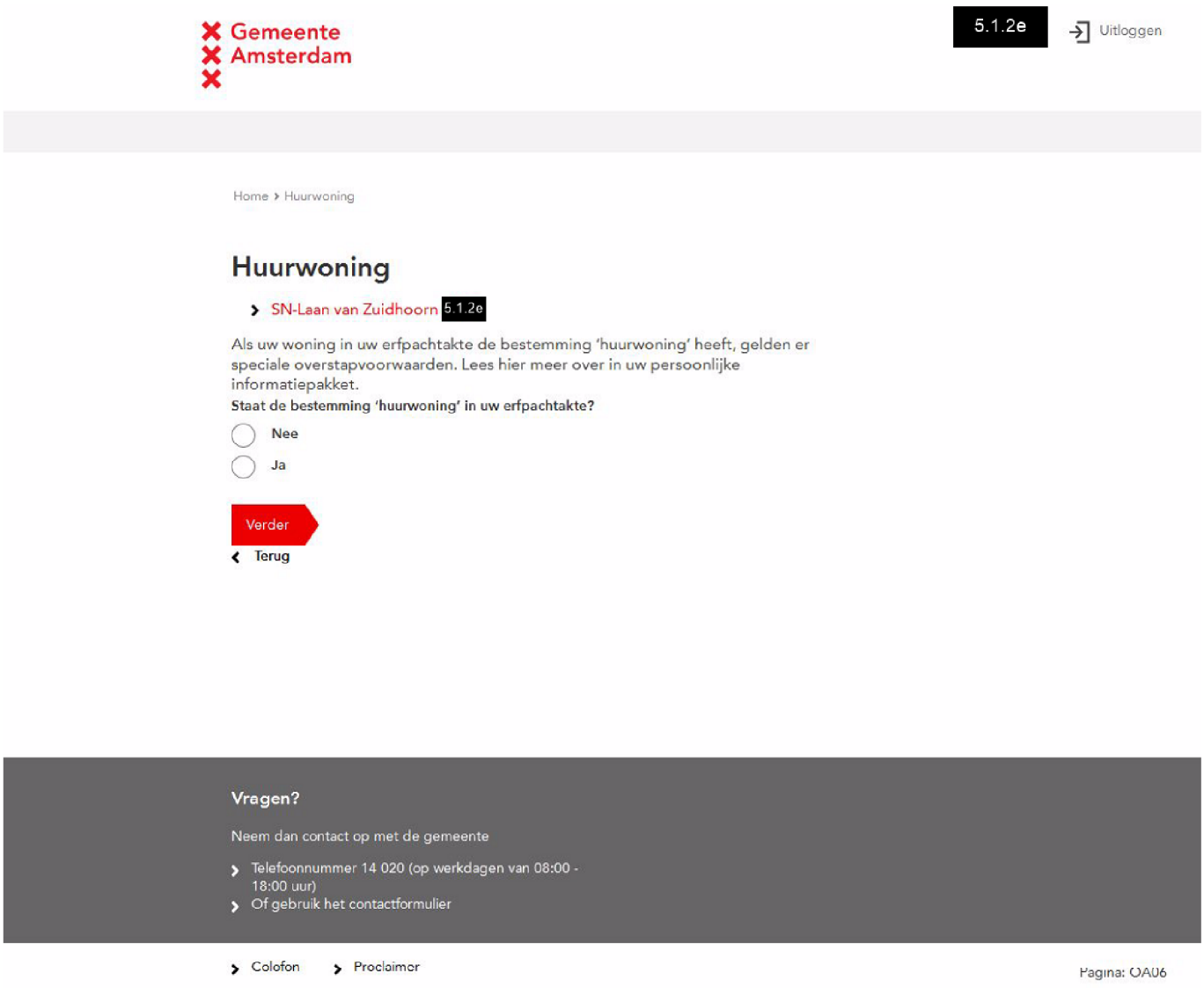
Omdat u een appartementsrecht heeft, sluit u bij het overstappen ook een (obligatoire) overeenkomst af met de gemeente Amsterdam. Deze overeenkomst zal door de notaris in de erfpachtakte worden opgenomen. Dit is een overeenkomst die geldt tussen u en de gemeente. Andere leden van de VvE zijn niet betrokken bij deze overeenkomst. Binnen een VVE kunt u individueel overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

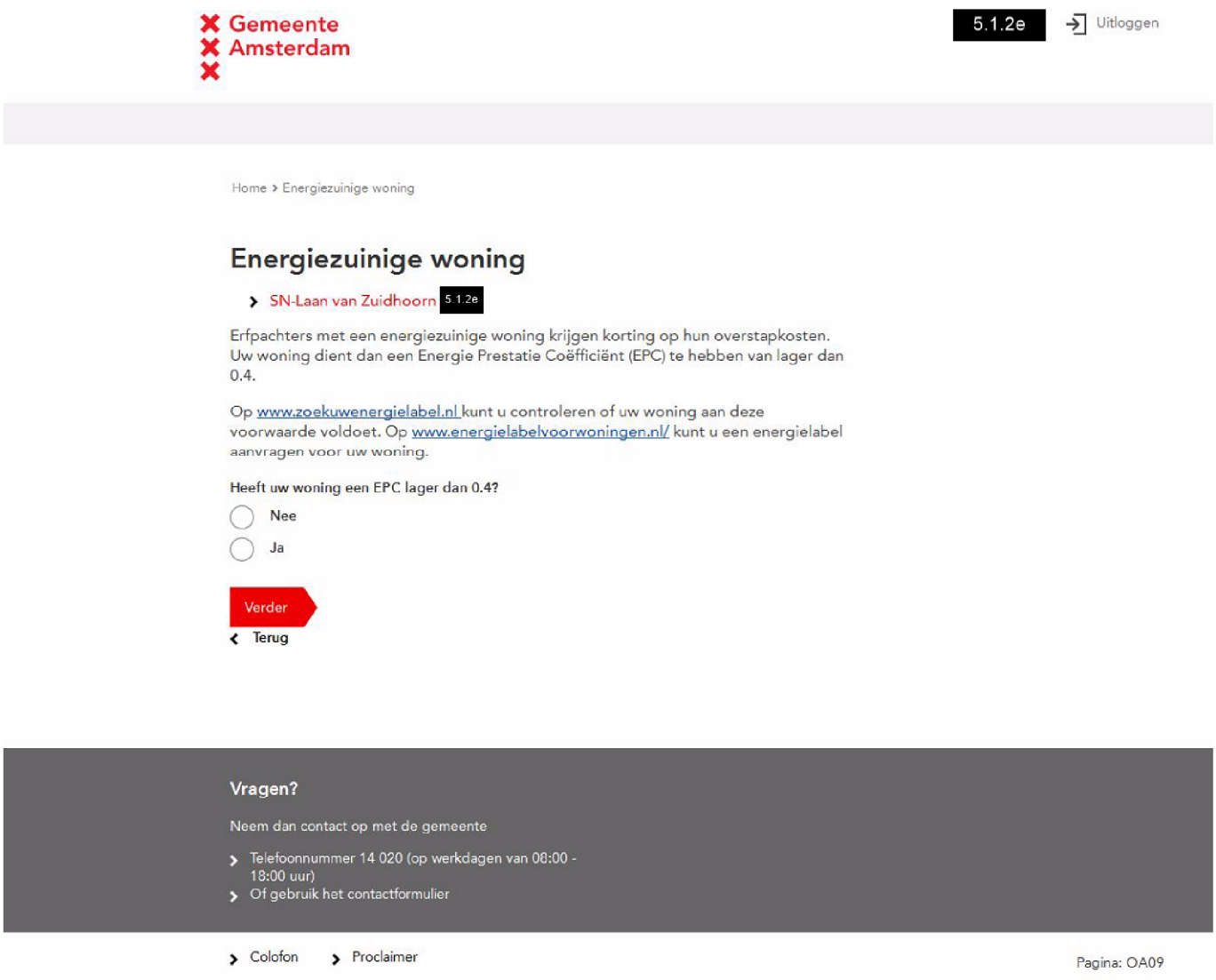

Gemeente Amsterdam
5.1.2e
Uitloggen
Home › Uw betaalopties
Uw betaalopties
SN-Laan van Zuidhoorn C103
Als u wilt overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, kunt u kiezen uit verschillende betaalopties. U beslist zelf of u overstapt. Als u niet wilt overstappen, hoeft u niets te doen.
Jaarlijkse canon
(Edit: NIET afgekocht)
Tot 31 oktober 2055 blijft u uw huidige canon betalen.
Vanaf 31 oktober 2055 betaalt u de canon voor uw eeuwigdurende tijdvak.
(Edit: WEL afgekocht)
Tot 31 oktober 2055 betaalt u niets, omdat u al heeft afgekocht.
Vanaf 31 oktober 2055 betaalt u de jaarlijkse canon voor het eeuwigdurende tijdvak.
Uw canon vanaf 31 oktober 2055:
€ 177,46 per jaar
+ inflatie vanaf 2017
Voorwaarden
Alleen eeuwigdurende tijdvak afkopen
(Edit: NIET afgekocht)
Tot 31 oktober 2055 blijft u uw huidige canon betalen.
U betaalt direct de eenmalige afkoopsom voor het eeuwigdurende tijdvak vanaf 31 oktober 2055.
(Edit: WEL afgekocht)
U betaalt nu niets. Dat blijft zo tot 31 oktober 2055.
U betaalt direct de eenmalige afkoopsom voor het eeuwigdurende tijdvak vanaf 31 oktober 2055
Afkoopsom voor het eeuwigdurende tijdvak:
€ 5.427,98
Eenmalige afkoop
Voorwaarden
Huidige en eeuwigdurende tijdvak afkopen
U betaalt géén canon meer voor het voortdurende tijdvak.
U betaalt direct de eenmalige afkoopsom voor het voortdurende en eeuwigdurende tijdvak.
Afkoopsom voor het voortdurende en eeuwigdurende tijdvak:
€ 21.009,62
Eenmalige afkoop
Voorwaarden
Niet overstappen
(Edit: NIET afgekocht)
Tot 31 oktober 2055 blijft u uw huidige canon betalen.
(Edit: WEL afgekocht)
U betaalt na afkoop niets.
Wat uw canon na 2055 wordt, is nog onbekend.
Uw canon of afkoopsom na 31 oktober 2055 is (nu nog) onbekend
€ ?
Bedrag later te bepalen
Lees meer
Verder

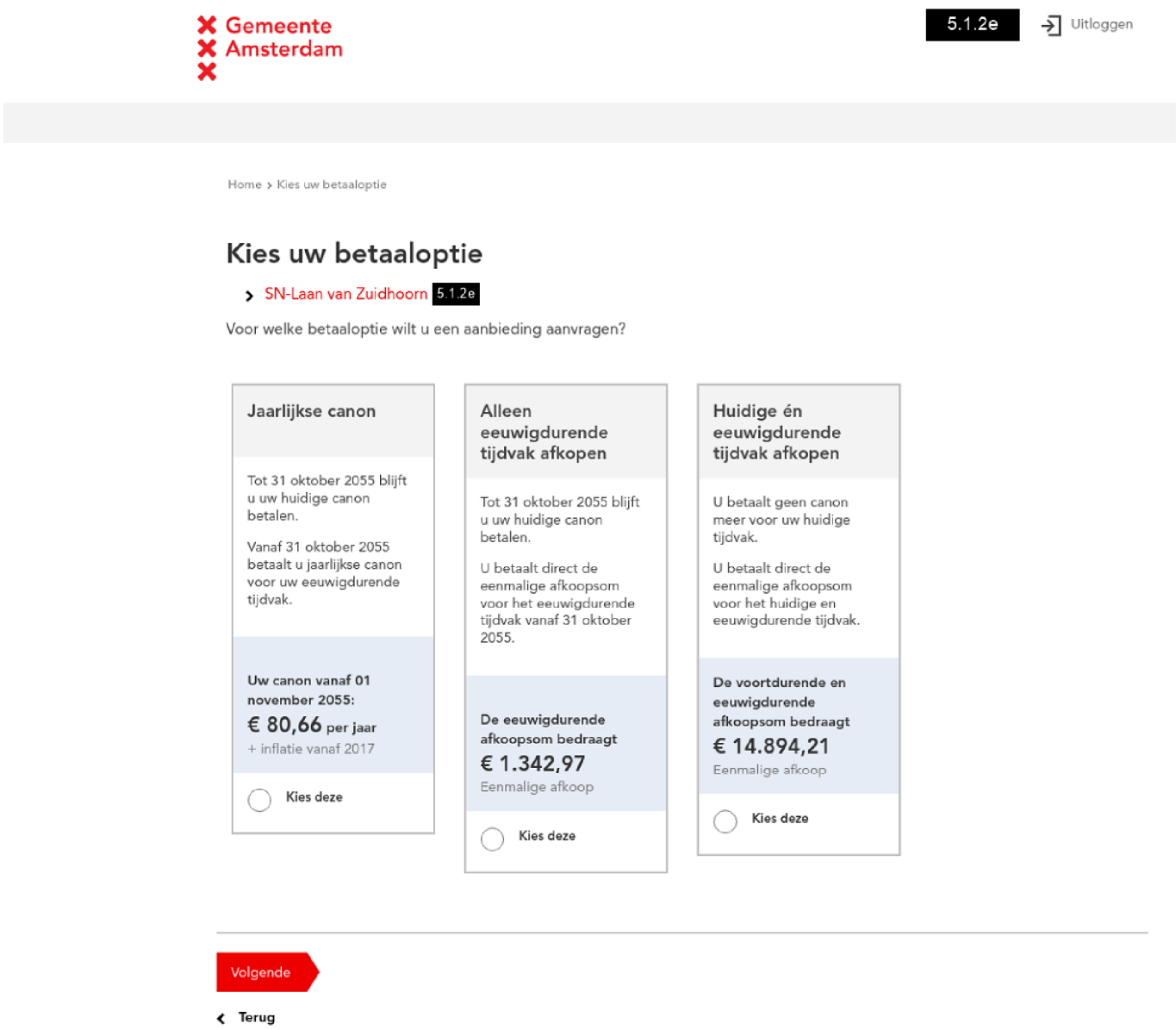

Gemeente Amsterdam
5.1.2e
Uitloggen
Home › Download uw persoonlijke informatiepakket
Download uw persoonlijke informatiepakket
› SN-Laan van Zuidhoorn 5.1.2e
We hebben voor u een persoonlijk informatiepakket samengesteld voor SN-Laan van Zuidhoorn 5.1.2e Hierin vindt u alles wat u moet weten als wilt overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.
In uw informatiepakket vindt u:
Alle betaalopties met de voorwaarden
Uw persoonlijke voorbeeldaanbieding
De Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016
Een lijst met notarissen waar u de erfpachtakte kunt laten passeren
Wij adviseren u om uw persoonlijke informatiepakket goed te lezen en eventueel te bespreken met een financieel adviseur. Neem alle tijd om een beslissing te nemen.
U kunt verder als u uw persoonlijke informatiepakket heeft gedownload.
(@Edit: Nog niet gedownload)
Persoonlijk informatiepakket downloaden
Naar overzicht
(@Edit: reeds gedownload, aanvragen primair)
Naar aanvragen
Persoonlijk informatiepakket downloaden
Verdieping
Veelgestelde vragen
Hoe werkt overstappen?
Vragen?
Neem dan contact op met de gemeente
Telefoonnummer 14 020 (op werkdagen van 08:00 - 18:00 uur)
Of gebruik het contactformulier

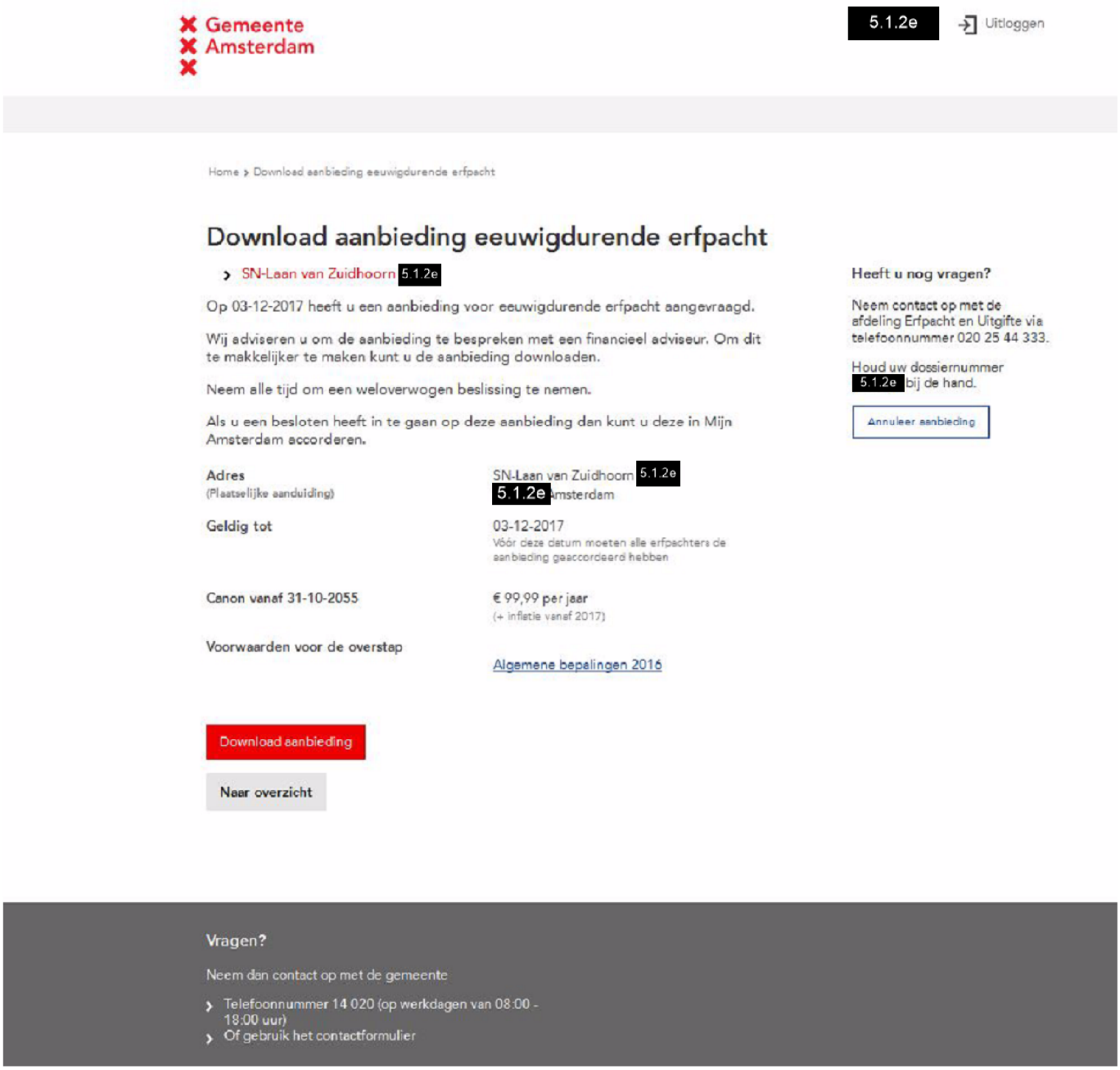

Gemeente Amsterdam
5.1.2e
Uitloggen
Home › Aanbieding aanvragen
Aanbieding aanvragen
SN-Laan van Zuidhoorn 5.1.2e
U wilt een aanbieding (offerte) aanvragen om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Een aanbieding is een bindend voorstel van de gemeente dat is gebaseerd op uw persoonlijke erfpachtsituatie.
Naar aanbieding aanvragen
Vorige
Verdieping
Veelgestelde vragen
Hoe werkt overstappen?
Vragen?
Neem dan contact op met de gemeente
Telefoonnummer 14 020 (op werkdagen van 08:00 - 18:00 uur)
Of gebruik het contactformulier
Colofon
Proclaimer
Pagina: OA01


Gemeente Amsterdam
5.1.2e
Home › Controleer uw gegevens
Controleer uw gegevens
De volgende erfpachtgegevens staan op uw naam. Voordat u een aanbieding kunt aanvragen, verzoeken wij u deze gegevens te controleren.
Uw erfpachtgegevens
Erfpachter
Adres
(Plaatselijke aanduiding)
SN-Laan van Zuidhoorn 5.1.2e
5.1.2e Amsterdam
Kadaster nummer
(Kadastrale aanduiding)
5.1.2e
Gebruiksoppervlakte
77 m2
Wordt gebruikt voor
(Bestemming)
Overig
Dossiernummer
5.1.2e
Voorwaarden
(Algemene Bepalingen)
Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (AB 2000) (pdf 455.0 kb)
Einddatum
(Datum einde tijdvak)
31-10-2055
Jaarlijks te betalen
(Erfpachtcanon)
€ 725.47 / jaar
Betalingsregime
vaste canon
Betalingen
Op orde
Kloppen deze gegevens?
Nee
Ja
Verder
Terug
Hulp nodig?
Stel je vraag via het e-formulier.
Neem tijdens kantooru contact op met de gen via 14 020.


Gemeente Amsterdam
5.1.2e
Uitloggen
Home › Huurwoning
Huurwoning
› SN-Laan van Zuidhoorn 5.1.2e
Als uw woning in uw erfpachtakte de bestemming 'huurwoning' heeft, gelden er speciale overstapvoorwaarden. Lees hier meer over in uw persoonlijke informatiepakket.
Staat de bestemming 'huurwoning' in uw erfpachtakte?
Nee
Ja
Verder
Terug
Vragen?
Neem dan contact op met de gemeente
› Telefoonnummer 14 020 (op werkdagen van 08:00 - 18:00 uur)
› Of gebruik het contactformulier
› Colofon
› Proclaimer
Pagina: OA06


Gemeente Amsterdam
5.1.2e
Uitloggen
Home › Energiezuinige woning
Energiezuinige woning
SN-Laan van Zuidhoorn 5.1.2e
Erfpachters met een energiezuinige woning krijgen korting op hun overstapkosten. Uw woning dient dan een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) te hebben van lager dan 0.4.
Op www.zoekuwenergielabel.nl kunt u controleren of uw woning aan deze voorwaarde voldoet. Op www.energielabelvoorwoningen.nl/ kunt u een energielabel aanvragen voor uw woning.
Heeft uw woning een EPC lager dan 0.4?
Nee
Ja
Verder
Terug
Vragen?
Neem dan contact op met de gemeente
Telefoonnummer 14 020 (op werkdagen van 08:00 - 18:00 uur)
Of gebruik het contactformulier
Colofon
Proclaimer
Pagina: OA09


Gemeente Amsterdam
5.1.2e
Uitloggen
Home › Kies uw betaaloptie
Kies uw betaaloptie
SN-Laan van Zuidhoorn 5.1.2e
Voor welke betaaloptie wilt u een aanbieding aanvragen?
Jaarlijkse canon
Tot 31 oktober 2055 blijft u uw huidige canon betalen.
Vanaf 31 oktober 2055 betaalt u jaarlijkse canon voor uw eeuwigdurende tijdvak.
Uw canon vanaf 01 november 2055:
€ 80,66 per jaar
+ inflatie vanaf 2017
Kies deze
Alleen eeuwigdurende tijdvak afkopen
Tot 31 oktober 2055 blijft u uw huidige canon betalen.
U betaalt direct de eenmalige afkoopsom voor het eeuwigdurende tijdvak vanaf 31 oktober 2055.
De eeuwigdurende afkoopsom bedraagt
€ 1.342,97
Eenmalige afkoop
Kies deze
Huidige én eeuwigdurende tijdvak afkopen
U betaalt geen canon meer voor uw huidige tijdvak.
U betaalt direct de eenmalige afkoopsom voor het huidige en eeuwigdurende tijdvak.
De voortdurende en eeuwigdurende afkoopsom bedraagt
€ 14.894,21
Eenmalige afkoop
Kies deze
Volgende
Terug



Gemeente Amsterdam

5.1.2e Uitloggen

Home › Download aanbieding eeuwigdurende erfpacht

Download aanbieding eeuwigdurende erfpacht

› SN-Laan van Zuidhoorn 5.1.2e

Op 03-12-2017 heeft u een aanbieding voor eeuwigdurende erfpacht aangevraagd.

Wij adviseren u om de aanbieding te bespreken met een financieel adviseur. Om dit te makkelijker te maken kunt u de aanbieding downloaden.

Neem alle tijd om een weloverwogen beslissing te nemen.

Als u een besloten heeft in te gaan op deze aanbieding dan kunt u deze in Mijn Amsterdam accorderen.

Heeft u nog vragen?

Neem contact op met de afdeling Erfpacht en Uitgifte via telefoonnummer 020 25 44 333.

Houd uw dossiernummer 5.1.2e bij de hand.

Annuleer aanbieding

Adres (Plaatselijke aanduiding)	SN-Laan van Zuidhoorn 5.1.2e 5.1.2e Amsterdam
Geldig tot	03-12-2017 Vóór deze datum moeten alle erfpachters de aanbieding geaccordeerd hebben
Canon vanaf 31-10-2055	€ 99,99 per jaar (+ inflatie vanaf 2017)
Voorwaarden voor de overstap	Algemene bepalingen 2016

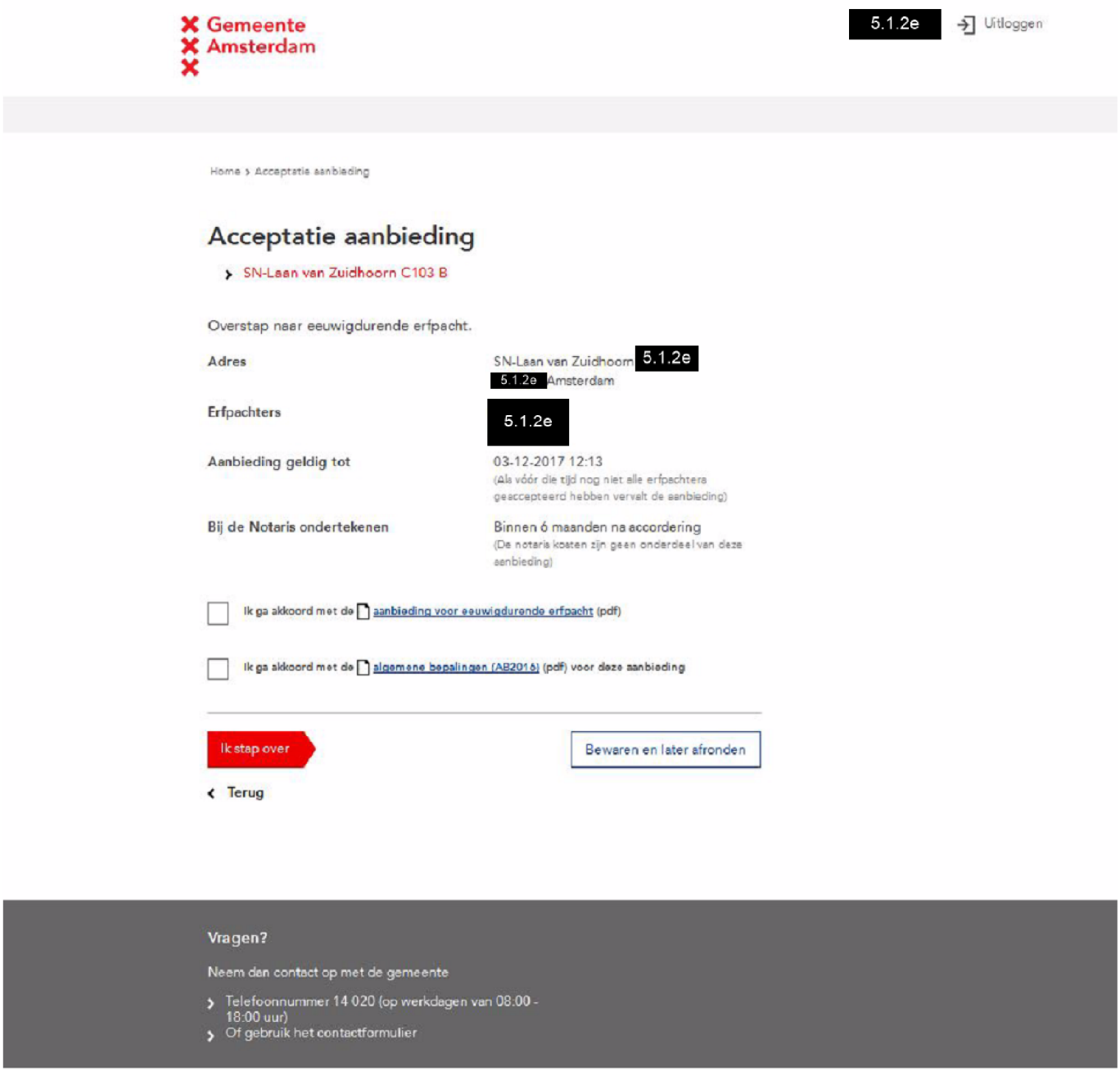
Download aanbieding

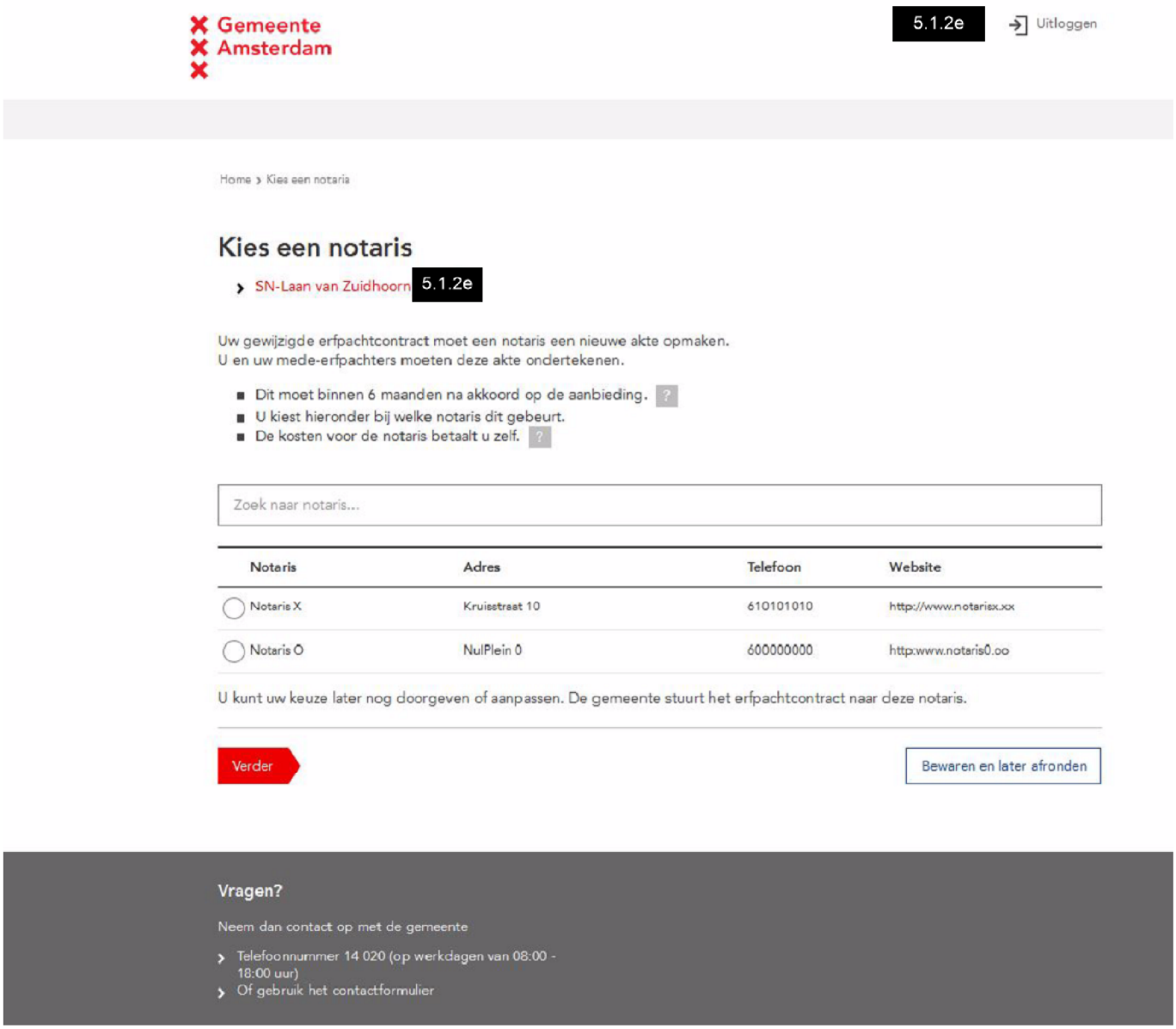
Naar overzicht

Vragen?

Neem dan contact op met de gemeente

› Telefoonnummer 14 020 (op werkdagen van 08:00 - 18:00 uur)
› Of gebruik het contactformulier


Gemeente Amsterdam
5.1.2e
Uitloggen
Home › Acceptatie aanbieding
Acceptatie aanbieding
SN-Laan van Zuidhoorn C103 B
Overstap naar eeuwigdurende erfpacht.
Adres
SN-Laan van Zuidhoorn 5.1.2e
5.1.2e Amsterdam
Erfpachters
5.1.2e
Aanbieding geldig tot
03-12-2017 12:13
(Als vóór die tijd nog niet alle erfpachters geaccepteerd hebben vervalt de aanbieding)
Bij de Notaris ondertekenen
Binnen 6 maanden na accordering
(De notaris kosten zijn geen onderdeel van deze aanbieding)
Ik ga akkoord met de aanbieding voor eeuwigdurende erfpacht (pdf)
Ik ga akkoord met de algemene bepalingen (AB2018) (pdf) voor deze aanbieding
Ik stap over
Bewaren en later afronden
Terug
Vragen?
Neem dan contact op met de gemeente
Telefoonnummer 14 020 (op werkdagen van 08:00 - 18:00 uur)
Of gebruik het contactformulier


Gemeente Amsterdam
5.1.2e
Uitloggen
Home › Kies een notaris
Kies een notaris
SN-Laan van Zuidhoorn 5.1.2e
Uw gewijzigde erfpachtcontract moet een notaris een nieuwe akte opmaken.
U en uw mede-erfpachters moeten deze akte ondertekenen.
Dit moet binnen 6 maanden na akkoord op de aanbieding.
U kiest hieronder bij welke notaris dit gebeurt.
De kosten voor de notaris betaalt u zelf.
Zoek naar notaris...
Notaris
Adres
Telefoon
Website
Notaris X
Kruisstraat 10
610101010
http://www.notarisx.xx
Notaris Ö
NulPlein 0
600000000
http:www.notaris0.oo
U kunt uw keuze later nog doorgeven of aanpassen. De gemeente stuurt het erfpachtcontract naar deze notaris.
Verder
Bewaren en later afronden
Vragen?
Neem dan contact op met de gemeente
Telefoonnummer 14 020 (op werkdagen van 08:00 - 18:00 uur)
Of gebruik het contactformulier

Gemeente Amsterdam

5.1.2e Uitloggen

Home › Accordering compleet

Accordering compleet

› SN-Laan van Zuidhoorn 5.1.2e

(Edit: Enige erfpachter)

U heef de aanbieding geaccordeerd. We hebben u een bevestiging gestuurt via e-mail.

(Edit: Meerdere erfpachter)

Alle erfpachters hebben de aanbieding geaccordeerd. We hebben u en uw mede-erfpachter(s) een bevestiging gestuurt via e-mail.

Wat gebeurt er nu?

1. De gemeente stuurt het contract naar de notaris Notaris X.
2. [U moet er voor zorgen dat het geld bij de notaris op de rekening staat voor u gaat ondertekenen. Regel dit met de notaris en eventueel uw bank.]
3. U ondertekend bij de notaris, dit moet vóór .
4. [De notaris betaald de afkoopsom aan de gemeente.]
   De notaris stuurt de getekende stukken terug naar de gemeente.
5. De gemeente verwerkt de akte.
   U ontvangt de definitieve overeenkomst van de gemeente per post thuis.

Tip:
Neem nu alvast contact op met de notaris om kijken wanneer u kunt ondertekenen.

Overstap overzicht

U heeft 8 dagen wettelijke bedenktijd, wilt u toch niet overstappen?
Bel dan met de afdeling erfpacht, 14-020.

Status

U kunt de status van uw overstap op elk moment bekijken op:

mijn.amsterdam.nl / erfpacht / overstap

Heeft u nog vragen?

Neem contact op met de afdeling Erfpacht en Uitgifte via telefoonnummer 020 25 44 333.

Houd uw dossiernummer 5.1.2e bij de hand.