Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Persoonlijk informatiepakket

In dit persoonlijke informatiepakket leest u meer over de financiële en juridische voorwaarden die gelden bij een overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Wij adviseren u dit informatiepakket te bespreken met een financieel adviseur. Neem de tijd om een weloverwogen beslissing te nemen. U beslist zelf of u wilt overstappen en zo ja, op welk moment.

Disclaimer
Aan dit informatiepakket kunnen geen rechten worden ontleend.

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl.

Inhoud

1. Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht
2. Niet overstappen
3. Goed om te weten
    a. 10% extra korting
    b. Individueel overstappen binnen VvE
    c. Huurwoning
    d. Duurzame woning
    e. Berging, tuin of parkeerplaats
    f. Wat staat er in de AB 2016?
    g. Bijzondere bepalingen
    h. Na overstap iets wijzigen aan uw erfpachtrecht
4. Notaris kiezen
5. Contactgegevens

Bijlage

Lijst met notarissen

1. Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht

Op dit moment heeft u een voortdurend erfpachtrecht. Bij voortdurende erfpacht wordt voor ieder tijdvak (van 50 of 75 jaar) opnieuw de canon vastgesteld op basis van de actuele erfpachtgrondwaarde. Als blijkt dat de waarde van de grond is gestegen, stijgt meestal ook de canon. Bij voortdurende erfpacht kan de hoogte van de nieuwe canon pas enige jaren voor de aanvang van een nieuw tijdvak worden berekend. Omdat dit voor erfpachters en hypotheekverstrekkers onzekerheid oplevert, heeft de gemeente eeuwigdurende erfpacht ingevoerd.

Met eeuwigdurende erfpacht krijgt u zekerheid over uw canon. U kunt nu al uw canon vastleggen die u (of de toekomstige erfpachter) gaat betalen na afloop van het huidige tijdvak. Er vindt daarna geen canonherziening meer plaats, tenzij u zelf iets wilt wijzigen aan uw erfpachtrecht. Zo weet u precies waar u aan toe bent. Overstappen kan op elk moment. Uw nieuwe canon betaalt u pas nadat uw huidige tijdvak is afgelopen. Tot die tijd, betaalt u de canon die u nu ook betaalt.



Uw canon wordt iedere 50 jaar gewijzigd (daarnaast geïndexeerd en aangepast in geval van een wijziging). De hoogte van de canon voor het volgende tijdvak is pas drie of vier jaar van te voren bekend.	Bij overstap weet u voor altijd wat uw canon is. De canon wordt alleen nog jaarlijks aangepast aan de werkelijke inflatie. Daarnaast kan de canon worden aangepast als u iets wilt wijzigen aan het erfpachtrecht.
U kunt voor maximaal 50 jaar afkopen. Daarna begint opnieuw een tijdvak enzovoorts. In geval van een wijziging kan een aanvullende afkoopsom worden gevraagd.	Het is mogelijk de canon voor altijd af te kopen. Alleen in geval van een wijziging kan dan nog een aanvullende afkoopsom worden gevraagd.
Elke 50 jaar worden de nieuwste regels voor voortdurende erfpacht (algemene bepalingen) van toepassing verklaard.	Als u overstapt worden de regels (algemene bepalingen) niet meer aangepast.
Betalingsmogelijkheden bij nieuw tijdvak: een	Betalingsmogelijkheden bij overstap: een

jaarlijkse canon (aangepast met de inflatie minus 1%-punt), een 10 of 25 jaar vaste jaarlijkse canon of afkoop.	jaarlijks canon (aangepast met de werkelijke inflatie) of afkoop.
U heeft het recht om de canon te laten vaststellen door een onafhankelijke deskundigencommissie.	Bij overstap is het niet mogelijk de canon vast te laten stellen door een onafhankelijke deskundigencommissie.

2. Niet overstappen

Als u niet wilt overstappen, hoeft u nu verder niets te doen. U behoudt uw huidige voorwaarden en betaalt uw huidige canon tot en met het einde van uw huidige tijdvak. Aan het einde van het tijdvak wordt de canon herzien. Wat de hoogte van uw canon wordt als u wacht tot het einde van uw tijdvak, is nu nog onbekend.

Wat betekent niet overstappen?

- Als u niet overstapt behoudt u uw huidige voorwaarden zoals beschreven in de algemene en bijzondere bepalingen die voor uw erfpachtrecht gelden.
- De voorwaarden en de canon worden bij elk nieuw tijdvak aangepast.
- Aan het einde van uw tijdvak wordt een nieuwe canon berekend op basis van de dan geldende marktwaarde en het dan geldende canonpercentage.
- U behoudt de mogelijkheid om op een ander moment over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht (op basis van de dan geldende grondwaarde en het dan geldende canonpercentage).
    - Let er wel op dat t/m 31 december 2019 speciale voorwaarden gelden die mogelijk aantrekkelijk zijn voor u. De canon wordt dan gebaseerd op de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2014 of 1-1-2015 (de laagste van de twee) en op het laagste mogelijke canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht (2,39%).
- Als u in het voortdurende stelsel blijft, behoudt u het recht om de canon voor het volgende voortdurende tijdvak te laten vaststellen door een onafhankelijke deskundigencommissie.

3. Goed om te weten

a. 10% extra korting

Het gemeentebestuur van Amsterdam heeft besloten een tijdelijke extra korting van 10% te geven aan erfpachters die overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Deze korting komt bovenop de bestaande 25% korting. Voor overstapaanvragen die uiterlijk op 31 december 2019 zijn ingediend geldt daarom een totale korting van 35%. Na die datum bedraagt de korting 25%.

b. Individueel overstappen binnen VvE

U bent gerechtigde van een appartementsrecht dat is ontstaan uit een gesplitst erfpachtrecht. Dit betekent dat u bij het overstappen een (obligatoire) overeenkomst sluit met de gemeente Amsterdam. Door deze overeenkomst kunt u individueel overstappen. De medewerking van alle overige leden van uw Vereniging van Eigenaren (VvE) is dan niet nodig.
Let op: als alle leden van uw VvE individueel zijn overgestapt, moet het onderliggende

voortdurende erfpachtrecht in zijn geheel ook worden omgezet van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. U of de volgende erfpachter bent verplicht hieraan mee te werken. Het kan zijn dat u daarvoor opnieuw notariskosten moet betalen.
Het kan daarom handig zijn om met alle appartementsgerechtigden tegelijk over te stappen. Dan is medewerking van alle appartementsgerechtigden binnen uw VvE nodig. Dit kan voordelig zijn omdat u dan maar één keer naar de notaris hoeft. Als uw VvE dit wilt, stuur dan een mail naar overstaperfpacht@amsterdam.nl.

c. Huurwoning

Als u uw woning verhuurt, kunt u mogelijk korting krijgen. Er wordt dan 5%-punt van de BSQ afgehaald. Hiervoor is het wel noodzakelijk dat in de erfpachtakte de bestemming 'huurwoning' is opgenomen.

d. Energiezuinige woning

Erfpachters met een energiezuinige woning krijgen korting op hun canon bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Dit is slechts van toepassing op woningen met een EnergiePrestatieCoefficient (EPC) lager dan 0,4. Een erfpachter van een woning krijgt een afslag op de erfpachtgrondwaarde van € 20,- per m² gebruiksoppervlak voor elke eentiende punt dat de EPC-norm van de woning lager is dan het vertrekpunt van 0,4.

e. Berging, tuinuitbreiding, garage of parkeerplaats

Als u een los erfpachtrecht heeft voor een berging, tuinuitbreiding, garage of parkeerplaats, dan mag u deze "aanhorigheden" eventueel meenemen bij het overstappen. De berging, tuinuitbreiding, garage of parkeerplaats moet dan wel duidelijk bij uw woning horen.

Let op: het is niet mogelijk om alléén met de aanhorigheid over te stappen. Als u eerst met uw woning overstapt, kunt u later niet met de berging, tuinuitbreiding, garage of parkeerplaats overstappen.

f. Wat staat er in de AB 2016?

Als u overstapt, worden de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (AB 2016) van toepassing op uw erfpachtrecht. Hierin staan de algemene regels en voorwaarden die vanaf dan gelden voor uw erfpachtrecht. Naast de algemene bepalingen gelden ook bijzondere bepalingen voor uw erfpachtrecht.

In de AB 2016 staat onder andere:

- dat er sprake is van eeuwigdurende erfpacht
- wat in de erfpachtakte moet staan
- hoe de canon wordt bepaald en de mogelijkheden om canon te betalen
- hoe de gemeente omgaat met door de erfpachter verzochte wijzigingen in de toekomst (bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen en splitsing van het erfpachtrecht)
- situaties waarin een erfpachtrecht beëindigd kan worden
- wat er gebeurt als een erfpachter niet (op tijd) betaalt.

In de aanbieding in de bijlage vindt u ook de volledige AB 2016. Wij adviseren u deze goed door te lezen.

g. Bijzondere bepalingen

De bijzondere bepalingen van uw huidige erfpachtrecht blijven ook na overstap gelden. Hierin

staan de specifieke regels en voorwaarden die alleen voor uw erfpachtrecht gelden. Daarnaast is vanaf de overstap een aantal aanvullende bijzondere bepalingen van toepassing. U kunt deze nalezen in uw aanbieding. Als deze in strijd zijn met bestaande bijzondere bepalingen dan gaan de aanvullende bijzondere bepalingen voor.

h. Na overstap iets wijzigen aan uw woning

Wanneer u bijvoorbeeld iets wilt wijzigen aan de woning, kan het zijn dat de canon wordt aangepast of een aanvullende afkoopsom kan in rekening worden gebracht. In artikel 20 van de AB2016 kunt u nalezen voor welke wijzigingen van het erfpachtrecht dit geldt.

4. Notaris kiezen

Om uw overstap definitief te maken, moet een notaris een nieuwe erfpachtakte opmaken. U moet deze akte ondertekenen.

Belangrijk

- De erfpachtakte moet binnen zes maanden na een goedkeurend besluit van het gemeentebestuur bij de notaris zijn ondertekend en ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Pas dan heeft u eeuwigdurende erfpacht.
- Als dit niet binnen deze termijn van zes maanden gebeurt, kan de gemeente de overeenkomst tot overstap ontbinden. Als u daarna eventueel een nieuwe aanbieding zou willen aanvragen, wordt de canon opnieuw berekend (dit kan leiden tot een ander canonbedrag en andere afkoopsom).

Kosten

De kosten voor de notaris betaalt u zelf. De kosten voor een notaris verschillen. Wij adviseren u bij verschillende notariskantoren naar de tarieven te informeren.

Notaris kiezen

U kunt uit verschillende notarissen kiezen. U maakt de keuze voor een notaris bij de acceptatie van uw aanbieding. Een lijst met notarissen treft u aan in de bijlage.

5. Contactgegevens

Voor algemene informatie:
www.amsterdam.nl/erfpacht

Voor specifieke vragen over uw erfpachtrecht, neem contact op met de gemeente via:
- E- mail: overstaperfpacht@amsterdam.nl
- Telefoon 14-020 (op werkdagen tussen 8:00 en 18:00 uur)

Bijlage Notarislijst

Notaris	Adres	Telefoon	Website
AMSTELHOORN	Postbus 55 , 1420 AB	+ 5.1.2e	http://www.amstelhoorn.nl
FRESFIELDS	Postbus 75299, 1070 AG	+ 5.1.2e	http://www.freshfields.com
VAN LIGTEN & VAN LIGTEN	Postbus 301, 1200 AH	+ 5.1.2e	http://www.2vanligten.nl
SCHUT VAN OS NOTARISSEN	Honthorststraat 3,1071 DC	+ 5.1.2e	http://www.schutvanos.nl
KASPER NOTARIAAT	Herengracht 566, 1017 CH	+ 5.1.2e	http://www.kaspernotariaat.nl
KB NOTARISSEN	Prinses Ienestraat 43, 1077 WV	+ 5.1.2e	http://www.kleinbinnenkade.nl
SEINSTRA VAN ROOIJ NOTARISSEN	Honthorststraat 30, 1071 DG	+ 5.1.2e	http://www.svrnotarissen.nl
DUDOK VAN HEEL NOTARIAAT	Oranje Nassaulaan 87, 1075 AM	+ 5.1.2e	http://www.dudokvanheelnotariaat.com
NOTARISKANTOOR SPIER & HAZENBERG	Westeinde 24, 1071 ZP	+ 5.1.2e	http://www.spierenhazenberg.nl
AMSON & KOLHOFF NOTARISSEN	Amsterdamseweg 421 , 1181 BP	+ 5.1.2e	http://www.amsonkolhoff.nl
DIEMERNOTARIAAT KROES EN MOKKUM	Muiderstraatweg 15 A , 1111 PS	+ 5.1.2e	http://www.diemernotariaat.nl
VAN LENNING NOTARIAAT B.V.	Oranjebaan13 , 1183 NN	+ 5.1.2e	http://www.vanlenningnotariaat.nl
HOUTHOFF	Gustav Mahlerplein 50, 1082 MA	+ 5.1.2e	http://www.houthoff.com
BUMA ALGERA NOTARIAAT B.V.	Prins Hendriklaan 27 -29, 1075 AZ	+ 5.1.2e	http://www.banotariaat.nl

SCHUT VAN DE VEN NOTARISKANTOOR	Piet Heinkade 229 , 1019 HM	+ 5.1.2e	http://www.schutvandeven.nl
ACTUS NOTARISSEN	Stadionweg 176 , 1077 TC	+ 5.1.2e	http://www.actusnotarissen.nl
MR M.J. MEIJER NOTARISSEN N.V.	Keizergracht 695 -697, 1017 DW	+ 5.1.2e	http://www.meijernotarissen.nl
KUIN VAN OVERBEEK NOTARIAAT B.V.	Koninginneweg 56, 1075 EB	+ 5.1.2e	http://www.kuinvanoverbeek.nl
MR. P.H. BOLLAND, NOTARIS	Keizersgracht 125 , 1015 CJ	+ 5.1.2e	
ABMA SCHREURS ADVOCATEN NOTARISSEN	TT. Vasumweg 44 , 1033 SC	+ 5.1.2e	http://www.abmaschreurs.nl
ADVOCATEN EN NOTARISSEN AKD	Gustav Mahlerlaan 2970, 1081 LA	+ 5.1.2e	http://www.akd.nl
ADVOCATEN EN NOTARISSEN HOGAN LOVELLS LLP	Strawinskylaan 4129, 1077 ZX	+ 5.1.2e	http://www.hoganlovells.com
ALNOVISNOTARISSEN	Barbara Strozzilaan 101 , 1083HN	+ 5.1.2e	http://www.alnovis.nl
BOSSE NOTARIS CORPORATE LAW (BNCL) B.V.	Kabelweg 37 , 1014 BA	+ 5.1.2e	http://www.bncl.nl
SCHOT VAN LOON NOTARIAAT	Buikslotermeerplein424 A , 1025 WP	+ 5.1.2e	http://www.evelineschot.nl
EEKHOFF CS NOTARIAAT	Van Miereveldstraat 13, 1071 DW	+ 5.1.2e	http://www.eekhoffcs.nl
HERENGRACHT NOTARIAAT	Herengracht 164 , 1016 BP	+31 20303 14 00	http:// www.herengrachtnotariaat.nl
JONES DAY	Concertgebouwplein 20, 1071 LN	+31 20305 42 00	http://www.jonesday.com/amsterdam
LINKLATERS LLP	Zuidplein 180 , 1077 XV	+ 5.1.2e	http://www.linklaters.com
NOTARISKANTOOR HAMANSBLOCKS	Concertgebouwplein 15, 1071 LL	+ 5.1.2e	http://www.hamansblocks.nl
PLOEG NOTARIAAT B.V.	Van Baerlestraat 146, 1071 BE	+ 5.1.2e	http://www.ploegnotariaat.nl
NOTARISKANTOOR BELLAAR C.S.	Van der Hooplaan 9 , 1185 EV	+31 20641 60 03	http://www.bellaar.nl
NOTARIAAT ELISE VISSER	Sophialaan 17 , 1075 BL	+ 5.1.2e	http://www.notariaatelisevisser.nl

DE BRAUW BLACKSTONE WESTBROEK	Postbus 75084 , 1070 AB	+ 5.1.2e	http://www.debrauw.com
WINTERTALLING NOTARIAAT	Antonio Vivaldistraat 66, 1083 HP	+31 20330 59 58	http://www.wintertaling.nl
DENTONS BOEKEL	Gustav Mahlerplein 2, 1082 MA	+ 5.1.2e	http://www.boekel.com
NOTARISKANTOOR BRUMMELHUIS	De Cuserstraat 5, 1081 CK	+31 20644 42 22	http:// www.notariskantoorbrummelhuis.nl
WESTERDOK NOTARIAAT	Westerdoksplein 6, 1013 AZ	+ 5.1.2e	http://www.westerdok.nl
LUBBERS EN DIJK NOTARISSEN	Koningslaan 4, 1075 AC	+31 20573 63 11	http://www.lubbers.nl
HARTMAN LMH NOTARIS	Strawinskylaan 10, 1077 XZ	+ 5.1.2e	http://www.hartman-lmh.nl
VAN DOORNE N.V.	Jachthavenweg 121, 1081 KM	+ 5.1.2e	http://www.van-doorne.com
LOYENS & LOEFF N.V.	Fred. Roeskestraat 100, 1076 ED	+ 5.1.2e	http://www.loyensloeff.com
AKKERMANS MEULEMAN NOTARISKANTOOR B.V.	Postbus 20 , 1420 AA	+31 29756 36 44	
NOTARISKANTOOR VAN ZAANE	Barentszplein 4 D , 1013 NJ	+ 5.1.2e	http://www.notarisvanzaane.nl
STEREL C.S. NOTARIAAT, ESTATE PLANNING EN MEDIATION	Paasheuvelweg 16, 1105 BH	+ 5.1.2e	http://www.sterelcs.nl
VOORNEMAN GEENEN NOTARISSEN	Arent Janszoon Ernststraat 199, 1083 GV	+ 5.1.2e	http://www.v-g.nl
HOLDINGA MATTHIJSSEN KRAAK	Diepenbrockstraat 54, 1077 WB	+ 5.1.2e	http://www.hmknotarissen.nl
CITY LEGAL	Prof. J. H. Bavincklaan 2 4, 1183 AT	+ 5.1.2e	http://www.sbslegal.nla
VEENHOF NOTARIAAT	Oranje Nassaulaan 55 , 1075 AK	+31 20671 72 21	https://www.veenhofnotariaat.nl/
GREENBERG TRAURIG LLP	Leidseplein 29 , 1017 PS	+31 20301 73 00	http://www.gtlaw.com
ALBERS EN VAN TIENEN B.V.	Wolbrantskerkweg 40, 1069 DA	+ 5.1.2e	http://www.avtn.nl
NVA NOTARIS	Nicolaas Beetstraat 152 H, 1054 XV	+ 5.1.2e	http://www.nvanotaris.nl
VAN WAATERINGE NOTARIAAT B.V.	Teniersstraat 6 , 1071 DX	+ 5.1.2e	

CORE NOTARIAAT	Rietlandpark 301, 1019 DW	+ 5.1.2e	http://www.core-notariaat.com
EVERSHEDS SUTHERLAND B.V.	De Cuserstraat 85 A , 1081 CN	+ 5.1.2e	http://www.eversheds-sutherland.nl
MOL NOTARIAAT B.V.	Emmaplein 8 , 1075 AW	+ 5.1.2e	http://www.molnotariaat.nl
BERGER NOTARIAAT	Keizersgracht 620 , 1017 ER	+ 5.1.2e	http://www.berger.amsterdam
DLA PIPER NEDERLAND N.V.	AMSTELVEENSEWG 638, 1081JJ	+ 5.1.2e	http://www.dlapiper.nl
NOTARIS GEERT LABORDUS	Schoolstraat 5 A, 1431BG	+ 5.1.2e	http://www.notarislabordus.nl
SIGNUM NOTARIAAT	Stommeerweg 35, 1431 ET	+ 5.1.2e	http://www.signumnotariaat.nl
TAYLOR WESSING	Parnassusweg 823, 1082 LZ	+31 88024 30 94	http://www.taylorwessing.com
VBC NOTARISSEN	Apollolaan 153, 1077 AS	+ 5.1.2e	http://www.vbcnotarissen.nl
CORE NOTARIAAT	Rietlandpark 301, 1019DW	+ 5.1.2e	http://www.core-notariaat.com
TAXTUR LEGAL B.V.	Fred Roeskesstraat 113, 1076 EE	+ 5.1.2e	http://www.taxture.com
WESTNOVA B.V.	Nachtwachtlaan 20, 1058 EA	+31 20 303 28 96	http://www.westnova.nl
DUDOK Bouw- en Vastgoedrecht	Van Boshuizenstraat 12, 1083 BA	+31 20 540 88 20	http://www.dudoklegal.nl