Gemeente Amsterdam

Overstapregeling
naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016

Van Prototype II naar Prototype III, inclusief opmerkingen

LET OP: wijzigingen bijhouden tov PII

Concept dd. 31 oktober 2016

kabinet

Inhoud

Hoofdstuk I Algemeen....3
artikel 1 Overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht....3
artikel 2 Definities....3
artikel 3 Toepassingsbereik....4
artikel 4 Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht erfpachtrechten met de bestemming wonen....4
artikel 5 Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor erfpachtrechten met andere bestemming dan wonen....4
artikel 6 Samenloop overstap met canonherziening einde tijdvak voortdurende erfpacht....5
artikel 7 Overgangsbeleid samenloop overstap bij reeds lopende canonherzieningen einde tijdvak voortdurende erfpacht bij ingang van de Overstapregeling....6
artikel 8 In appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten....7
artikel 9 Voorwaarden voor behandeling verzoek tot overstap....7
artikel 10 Overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij ontbrekende gegevens....8
artikel 11 Voorwaarden verbonden aan de toestemming voor de Overstap....8
artikel 12 Algemene en bijzondere bepalingen van het eeuwigdurende erfpachtrecht....8

Hoofdstuk II De canon voor eeuwigdurende erfpacht....10
artikel 13 Berekening canon eeuwigdurende erfpacht....10
artikel 14 Uitgangspunten bij de berekening van de canon....10
artikel 15 Overgang naar eeuwigdurende canon....10

Hoofdstuk III Gemeentelijke aanbieding, bestuurlijk besluit en vastlegging in een notariële akte....11
artikel 16 Aanbieding....11
artikel 17 Bestuurlijk besluit....11
artikel 18 Notariële akte....11
artikel 19 Niet passeren notariële akte....12
artikel 20 Notariële kosten....12

Hoofdstuk I Algemeen

artikel 1 Overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht

De gemeente Amsterdam biedt erfpachters van voortdurende erfpachtrechten op basis van deze overstapregeling de mogelijkheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. De gemeente neemt daarbij onderhavig beleid in acht en verklaart de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam van toepassing.

artikel 2 Definities

In dit besluit wordt verstaan onder:

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

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

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

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

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

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

g. **erfpachtakte:**
de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht. Hieronder vallen:
- de akte van vestiging waarbij het erfpachtrecht wordt gevestigd;
- alle latere notariële akten waarin de rechten en plichten met betrekking tot het erfpachtrecht worden gewijzigd, waaronder de akte van omzetting waarbij op een bestaand erfpachtrecht de AB 2016 van toepassing worden verklaard;

h. **(erfpacht)grondwaarde:**
de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn;

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

j. **vloeroppervlakte:**
de vloeroppervlakte van de bebouwing, berekend volgens normblad NEN 2580.Voor woningen wordt dit uitgedrukt in gebruiksoppervlakte (GO), voor andere bestemmingen in bruto vloeroppervlakte (BVO);

k. **voortdurende erfpacht:**
erfpacht voor onbepaalde tijd, onderverdeeld in tijdvakken van 50 of 75 jaar. Aan het eind van elk tijdvak wordt de canon herzien;

l. **WOZ-waarde:**
de waarde van de onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning of een kantoor- of bedrijfspand) die door de gemeente wordt vastgesteld in overeenstemming met de Wet Waardering Onroerende Zaken.

artikel 3 Toepassingsbereik

Dit besluit is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:

a. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
b. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;
c. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
   - die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
   - waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

artikel 4 Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor erfpachtrechten met de bestemming wonen

1. Overstap kan plaatsvinden:
   a. Op verzoek van de erfpachter gedurende de looptijd van het tijdvak voor voortdurende erfpacht.
   b. Als mogelijkheid bij het einde van het tijdvak voor voortdurende erfpacht (samenloop met canonherziening einde tijdvak; zieartikel 6 en artikel 7).
   c. Als gemeentelijke voorwaarde voor samenvoeging van erfpachtrechten in het geval waarin op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten de AB 2016 van toepassing zijn.
2. Iedere erfpachter komt in aanmerking voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht, mits:
   a. het erfpachtrecht in aanmerking komt op grond van artikel 3, en
   b. de erfpachter in aanmerking komt op grond van artikel 9, en
   c. de erfpachter alle voorwaarden, verbonden aan de toestemming voor overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht, accepteert (artikel 11).

artikel 5 Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor erfpachtrechten met andere bestemming dan wonen

1. Overstap kan plaatsvinden:
   a. Op verzoek van de erfpachter als de resterende looptijd van het tijdvak voor voortdurende erfpacht korter is dan 10 jaar.
   b. Als mogelijkheid bij het einde van het tijdvak voor voortdurende erfpacht (samenloop met canonherziening einde tijdvak; zieartikel 6 en artikel 7).

c. Als gemeentelijke voorwaarde voor samenvoeging van erfpachtrechten in het geval waarin op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten de AB 2016 van toepassing zijn.

2. Iedere erfpachter komt in aanmerking voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht, mits:
   a. het erfpachtrecht in aanmerking komt op grond van artikel 3, en
   b. de erfpachter in aanmerking komt op grond van artikel 9, en
   c. de erfpachter alle voorwaarden, verbonden aan de toestemming voor overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht, accepteert (artikel 11).

artikel 6 Samenloop overstap met canonherziening einde tijdvak voortdurende erfpacht

1. Bij het einde van een tijdvak van een voortdurend erfpachtrecht vindt de procedure canonherziening einde tijdvak plaats op basis van de op het erfpachtrecht toepasselijke algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht en het dan geldende gemeentelijk beleid. Hierbij wordt de canon voor het nieuwe tijdvak bepaald en worden nieuwe algemene bepalingen van toepassing verklaard. De procedure canonherziening einde tijdvak gaat in bij kennisgeving van de toepasselijkheid van (eventuele) nieuwe AB. Afhankelijk van de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde AB is dit 3 of 4 jaar voor einde tijdvak. De procedure canonherziening einde tijdvak eindigt bij het ingaan van het nieuwe tijdvak of indien dat eerder het geval is bij het passeren van de notariële akte.

2. De gemeente wil de erfpachter graag de gelegenheid bieden om op de einddatum van het tijdvak over te stappen van voortdurende erfpacht op eeuwigdurende erfpacht. Om de erfpachter de mogelijkheid tot vergelijking te maken, dan zal de gemeente een gecombineerd aanbod doen. Dit aanbod omvat:
   a. een aanbieding tot voortzetting van de voortdurende erfpacht.
   b. een aanbieding tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht en

   Deze aanbiedingen worden opgesteld op basis de AB2000 respectievelijk de AB2016 met de daarbij behorende de financiële en erfpachtvoorwaarden, die de gemeente op basis van haar dan geldende gemeentelijk beleid hanteert.

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

3. Als de erfpachter het gemeentelijk aanbod tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht niet heeft geaccepteerd en gedurende de procedure canonherziening einde tijdvak alsnog verzoekt om over te stappen, dan zal de gemeente uitsluitend een nieuw aanbod tot overstap doen als:

a. de overstap uiterlijk bij het einde van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht in een notariële akte kan worden vastgelegd, en
b. de door de erfpachter aangewezen deskundige en de door de gemeente aangewezen deskundige nog geen derde deskundige hebben aangewezen, en
c. de erfpachter en de gemeente gezamenlijk de opdracht aan de twee door hen aangewezen deskundigen intrekken, en
d. de erfpachter de tot dat moment gemaakte kosten terzake van de procedure canonherziening einde tijdvak draagt.

4. Als aan alle voorwaarden zoals opgenomen in lid 3 is voldaan zal het gemeentelijk aanbod worden gebaseerd op de op dat moment geldende voorwaarden en uitgangspunten, die zijn opgenomen inartikel 9, artikel 10 en artikel 11.

5. Als niet aan alle voorwaarden zoals opgenomen in lid 3 is voldaan, is overstap pas mogelijk nadat de procedure canonherziening einde tijdvak volledig is afgerond.

artikel 7 Overgangsbeleid samenloop overstap bij reeds lopende canonherzieningen einde tijdvak voortdurende erfpacht bij ingang van de Overstapregeling

1. Het overgangsbeleid zoals omschreven in dit artikel, ziet op de situatie dat de Overstapregeling in werking treedt, terwijl de procedure canonherziening einde tijdvak al van start is gegaan.

2. Als een overstap naar de AB 2016 op verzoek van de erfpachter plaatsvindt tijdens een procedure tot canonherziening einde tijdvak op basis van de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, dan geldt de volgende overgangsregeling:
   a. Als aan de erfpachter nog geen gemeentelijke aanbieding voor canonherziening einde tijdvak is gedaan, terwijl dit op grond van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen wel is voorgeschreven, zal de gemeentelijke aanbieding mede een aanbieding tot overstap omvatten.
   b. Als aan de erfpachter een gemeentelijke aanbieding is gedaan voor de canonherziening einde tijdvak, ① die niet is geaccepteerd of afgewezen en ② waarvan de acceptatietermijn nog niet is verstreken, dan zal de gemeente de acceptatietermijn verlengen tot zij tevens een aanbieding tot overstap heeft gedaan. De gemeente zal de acceptatietermijn alleen verlengen als de overstap uiterlijk bij het einde van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht in een notariële akte kan worden vastgelegd, tenzij de vertraging aan de gemeente te wijten is.
   c. Als met de erfpachter reeds overeenstemming is bereikt over de canon voor het nieuwe tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht door (stilzwijgende) acceptatie van de gemeentelijke aanbieding, dan is het slechts mogelijk om gedurende het lopende tijdvak alsnog over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht mits de overstap uiterlijk bij het einde van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht in een notariële akte kan worden vastgelegd.
   d. Als de canon voor het nieuwe voortdurende tijdvak door deskundigen zal worden bepaald, doordat hetzij ① de erfpachter daar voor heeft gekozen hetzij ② de van toepassing zijnde algemene bepalingen dat voorschrijven, is het slechts mogelijk om gedurende het lopende tijdvak alsnog over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht mits:
      - de overstap uiterlijk bij het einde van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht in een notariële akte kan worden vastgelegd, en
      - de door de erfpachter aangewezen deskundige en de door de gemeente aangewezen deskundige nog geen derde deskundige hebben aangewezen, en

- de erfpachter en de gemeente gezamenlijk de opdracht aan de door hen aangewezen deskundigen intrekken, en
- de erfpachter de tot dat moment gemaakte kosten terzake van de procedure canonherziening einde tijdvak draagt.

artikel 8 In appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten

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

a. Het mogelijk is om per appartementsrecht over te stappen naar de AB 2016 door middel van een overeenkomst tot overstap tussen de gemeente en de betreffende appartementsgerechtigde met daarin een kwalitatieve verplichting, een kettingbeding en een boetebeding.
b. Als alle appartementsgerechtigden met betrekking tot het erfpachtrecht op deze wijze zijn overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, dienen zij op grond van de hiervoor onder a bedoelde overeenkomst tot overstap mee te werken aan een notariële akte waarin geconstateerd wordt dat het voortdurende erfpachtrecht wordt gewijzigd in een eeuwigdurend erfpachtrecht.

artikel 9 Voorwaarden voor behandeling verzoek tot overstap

1. De gemeente neemt een verzoek tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht alleen in behandeling als:
   a. de erfpachter aan alle financiële verplichtingen met betrekking tot het voortdurende erfpachtrecht heeft voldaan,
   b. èn de erfpachter ook overigens voldoet aan alle verplichtingen uit de algemene en bijzondere bepalingen die op het voortdurende erfpachtrecht van toepassing zijn,
   c. èn/òf met de erfpachter overeenstemming is bereikt over eventueel noodzakelijke aanpassing van het erfpachtrecht als bedoeld in lid 2 en 3 van dit artikel.

2. Als een groter vloeroppervlak is gerealiseerd dan toegestaan volgens de erfpachtakte , dan neemt de gemeente een verzoek tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht alleen in behandeling:
   a. als het alsnog verlenen van de op grond van de geldende algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht vereiste toestemming ① past binnen de geldende publiekrechtelijke regelgeving en ② er zich geen gemeentelijk belang tegen verlening verzet, dan wel dat
   b. de gemeente heeft vastgesteld dat op grond van het gemeentelijk beleid toestemming geacht wordt te zijn verleend, voor zover de vergroting op grond van het publiekrecht is toegestaan,
   c. mits over de aan die toestemming te verbinden canonherziening en de voorwaarden overeenstemming is bereikt conform het beleid inzake bebouwingswijziging;

3. Als het erfpachtrecht niet wordt gebruikt in overeenstemming met de bestemming en het gebruik zoals opgenomen in de erfpachtakte , dan neemt de gemeente een verzoek tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht alleen in behandeling :
   a. als het alsnog verlenen van de op grond van de geldende algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht vereiste toestemming ① past binnen de geldende publiekrechtelijke regelgeving en ② er zich geen gemeentelijk belang tegen verlening verzet
   b. mits over de aan die toestemming te verbinden canonherziening en de voorwaarden overeenstemming is bereikt conform het beleid inzake bestemmingswijziging.

4. Als door de erfpachter op de onroerende zaak ondererfpacht is gevestigd, dan neemt de gemeente een verzoek tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht alleen in behandeling:
   a. als een met toestemming dan wel instemming van de gemeente op de onroerende zaak gevestigde ondererfpacht verenigbaar is met de AB 2016 of hieraan wordt aangepast;
   b. als de erfpachter zich bevrijdt van een ondererfpacht die zonder toestemming dan wel instemming van de gemeente op de onroerende zaak is gevestigd dan wel als hij alsnog toestemming krijgt voor de ondererfpacht en voldaan heeft aan de aan die toestemming door de gemeente verbonden voorwaarden.

artikel 10 Overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij ontbrekende gegevens

1. Als in de erfpachtakte geen toegestane vloeroppervlakte (van de verschillende bestemmingen) is opgenomen, geldt het volgende:
   a. Voor erfpachtrechten met uitsluitend een woonbestemming zal worden uitgegaan van de vloeroppervlakte zoals opgenomen in de WOZ-beschikking.
   b. Voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan uitsluitend wonen zal de vloeroppervlakte worden vastgesteld aan de hand van een NEN-2580 meetrapport. De kosten terzake van het NEN-2580 meetrapport komen voor rekening van de gemeente.

   Deze vloeroppervlakte wordt in de notariële akte opgenomen, mits deze oppervlakte publiekrechtelijk is toegestaan.
2. Als in de erfpachtakte geen toegestane bestemming is opgenomen zal het feitelijk gebruik als bestemming in de notariële akte worden opgenomen, mits dit publiekrechtelijk is toegestaan.

artikel 11 Voorwaarden verbonden aan de toestemming voor de Overstap

De gemeente geeft alleen toestemming voor de overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht als met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de toestemming voor de overstap zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot overstap.

artikel 12 Algemene en bijzondere bepalingen van het eeuwigdurende erfpachtrecht

1. Bij de Overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht zijn de AB 2016 en de overeen te komen bijzondere bepalingen van toepassing vanaf het moment van overstap voor zover hiervan in het onderstaande niet wordt afgeweken.
2. In de bijzondere bepalingen wordt opgenomen:
   a. De geldende bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte.
   b. De eventuele aanvullende bijzondere bepalingen die de gemeente als voorwaarden verbindt aan haar toestemming tot overstap, waaronder in ieder geval:
      - De constatering dat sprake is van voortgezet gebruik van het perceel bij gevolg waarvan de gemeente niet instaat voor de staat waarin het perceel zich milieuhygiënisch, bouwkundig of anderszins bevindt dan wel voor de geschiktheid van de bestemming (conformiteit) in verband waarmee artikel 3 van de AB 2016 niet van toepassing is en voor de toepassing van artikel 14 en artikel 15 van de AB 2016 de staat van de grond ten tijde van de eerste uitgifte het uitgangspunt is.
      - De bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grosse van de erfpachtakte in gang te zetten als de gemeente het erfpachtrecht heeft

beëindigd wegens wanbetaling of ernstige tekortkomingen of om redenen van algemeen belang.

c. De bijzondere bepalingen die na overstap op eeuwigdurende erfpacht van toepassing zullen zijn. Uitgangspunt daarbij is de opname van alle na overstap nog relevante bijzondere bepalingen, waarmee alle rechten en verplichtingen van de erfpachter zijn vastgelegd, die verbonden zijn aan het erfpachtrecht (geconsolideerde akte).

3. In de financiële voorwaarden wordt opgenomen:
   a. De financiële voorwaarden van het voortdurende erfpachtrecht die tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht blijven gelden:
      - de op het moment van overstap geldende (schaduw)grondwaarde,
      - de op het moment van overstap geldende canon van het voortdurende erfpachtrecht,
      - de eventuele aanpassing van die canon, die van toepassing blijft tot de einddatum van het voortdurende tijdvak en wordt vastgelegd op basis van de in de navolgende tabel opgenomen artikelen uit de tot de overstap van toepassing zijnde algemene bepalingen van het voortdurende erfpachtrecht:

<table>
<tr><th>AB1915 of AB1934 of AB1955</th><th>AB1966</th><th>AB1994</th><th>AB2000 per canontype</th></tr>
<tr><td rowspan="3">n.v.t.</td><td>5-jaarlijks
artikel 3 lid 11 ev</td><td>5-jaarlijks:
artikel 8</td><td>indexcanon:
jaarlijks artikel 7</td></tr>
<tr><td rowspan="2">n.v.t.:
bij uitgesloten indexering op basis van onderdeel III Moderniseringsbesluit (1)</td><td rowspan="2">n.v.t.:
bij uitgesloten indexering conform artikel 9</td><td>10 jaar vast:
10-jaarlijks artikel 8</td></tr>
<tr><td>25 jaar vast:
na 25 jaar artikel 9</td></tr>
</table>

      - het bedrag van de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de tot de einddatum van het voortdurende tijdvak verschuldigde canon op het moment van de overstap van het erfpachtrecht vooruit te betalen.
      - buiten deze bepalingen zijn de AB2016 vanaf het moment van overstap van directe en onverkorte toepassing;
   b. De financiële voorwaarden voor het eeuwigdurende erfpachtrecht, waaronder:
      - De vastgestelde en tussen partijen overeengekomen erfpachtgrondwaarde zoals beschreven in artikel 13;
      - Het canonbedrag met het bijbehorende canonpercentage ten tijde van overstap alsmede de datum met ingang waarvan deze canon verschuldigd zal worden (zijnde de datum waarop het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht zou zijn geëindigd) onverminderd de aanpassing daarvan overeenkomstig het gestelde in artikel 7 leden 3 en volgende van de AB 2016.
      - Het bedrag van de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de canon op het moment van de omzetting van het erfpachtrecht vooruit te betalen.

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

Hoofdstuk II De canon voor eeuwigdurende erfpacht

artikel 1 Berekening canon eeuwigdurende erfpacht

1. Voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt de erfpachtgrondwaarde voor eeuwigdurende erfpacht bepaald zoals staat beschreven in het beleid dat is vastgesteld voor de bepaling van de (erfpacht)grondwaarde voor bestaande erfpachtrechten. Deze korting kan worden aangepast en wordt jaarlijks vastgesteld in het beleid bepaling van de (erfpacht)grondwaarde voor bestaande erfpachtrechten.
2. De canon voor eeuwigdurende erfpacht na overstap wordt bepaald door de overeenkomstig lid 1 bepaalde erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage.
3. Nadat de canon voor eeuwigdurende erfpacht is vastgesteld, kan de hoogte daarvan worden aangepast in de gevallen en op de wijze die is bepaald in artikel 20 van de AB 2016.

artikel 2 Uitgangspunten bij de berekening van de canon

1. De peildatum voor de bij berekening van de erfpachtgrondwaarde te hanteren parameters en het te hanteren canonpercentage is het moment waarop een volledige en op grond van artikel 9 lid 1 ontvankelijke aanvraag voor overstap door de gemeente is ontvangen.
2. Jaarlijks op 1 januari wordt voor rechten met een woonbestemming de WOZ-peildatum aangepast naar die van twee jaar eerder. Dit betekent bijvoorbeeld dat vanaf 1 januari 2018 de WOZ-waarde met prijspeil 1 januari 2016 (zijnde de WOZ-beschikking voor belastingjaar 2017) als uitgangspunt gehanteerd wordt voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde.
3. Voor erfpachters met een woonbestemming, die een overstapaanbod in 2017 aanvragen, wordt als uitzondering op lid 2 van dit artikel de WOZ-peildatum 1 januari 2014 gebruikt. Tot en met 31 december 2017 kan door een erfpachter met een woonbestemming een overstapaanbod aangevraagd worden op basis van de WOZ-waarde van 1 januari 2014.

artikel 3 Overgang naar eeuwigdurende canon

1. Bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht behoudt de erfpachter de financiële rechten en plichten, die tot de einddatum van het tijdvak aan zijn voortdurende erfpachtrecht verbonden zijn. Dit is uitgewerkt inartikel 12 lid 3.onder a.Voor een erfpachtrecht waarvoor een canon verschuldigd is, betekent dit dat de canonbetaling tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht plaats blijft vinden conform het regime van het voortdurende erfpachtrecht. Voor een erfpachtrecht waarvan de canon tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht vooruitbetaald is, betekent dit dat tot die datum geen canon verschuldigd is.
2. De canon voor eeuwigdurende erfpacht wordt vastgesteld op het moment van overstap conform artikel 13. Deze canon wordt jaarlijks aan de inflatie aangepast conform artikel 7 van de AB 2016. Vanaf het einde van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht is de erfpachter de voor inflatie gecorrigeerde eeuwigdurende canon verschuldigd.
3. Op het moment van overstap heeft de erfpachter de volgende opties met betrekking tot het vooruitbetalen (afkopen) van de eeuwigdurende canon:
   a. Bij een voortdurend erfpachtrecht waarvoor canonbetaling plaatsvindt: de erfpachter kan de canon voor eeuwigdurende erfpachtrecht slechts vooruitbetalen indien tevens de canon

voor het lopende tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht tot het einde van het tijdvak vooruit betaald wordt.

b. Bij een voortdurend erfpachtrecht waarvoor de canon tot het einde van het tijdvak vooruitbetaald is: de erfpachter kan de canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht op het moment van overstap naar eeuwigdurende erfpacht direct vooruit betalen.

Na betaling van deze afkoopsom(men) is de erfpachter geen canon meer verschuldigd, tenzij op verzoek van de erfpachter een wijziging van het erfpachtrecht plaatsvindt in de gevallen en met de gevolgen, die zijn omschreven in artikel 20 van de AB2016.

Hoofdstuk III Gemeentelijke aanbieding, bestuurlijk besluit en vastlegging in een notariële akte

artikel 1 Aanbieding

1. Aan de overstap gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.

2. In deze aanbieding staat in ieder geval:
   a. De oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding.
   b. De ingangsdatum van de overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht.
   c. De mogelijkheid tot vooruitbetaling (afkoop) van de canon.
   d. De uitwerking van de uitgangspunten voor het specifieke recht met betrekking tot de financiële rechten en plichten die blijven gelden tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende recht.
   e. De termijn dat de (financiële) voorwaarden gelden. De gemeente is bevoegd om de financiële en eventueel andere voorwaarden te veranderen als deze termijn verstrijkt zonder dat omzetting van het voortdurende erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht is vastgelegd in een notariële akte en deze akte is ingeschreven in de openbare registers. Als dit de gemeente is toe te rekenen, zal zij deze bevoegdheid niet gebruiken.
   f. Een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst tot overstap mag opschorten, ontbinden of opzeggen;
   g. Hetgeen is opgenomenartikel 12.

artikel 2 Bestuurlijk besluit

De gemeente neemt pas het bestuurlijke besluit tot overstap nadat de erfpachter de aanbieding schriftelijk heeft geaccepteerd.

artikel 3 Notariële akte

1. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht en het van toepassing worden van de AB 2016 en bijzondere bepalingen wordt vastgelegd in een notariële akte die zal worden ingeschreven in de openbare registers.

2. In de akte staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;

b. een verwijzing naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, die van toepassing worden bij de wijziging van de voortdurende erfpacht in eeuwigdurende erfpacht;
c. de bijzondere bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, waaronder:
   - de aanvaarding van het perceel, inhoudende de constatering dat de erfpachter het perceel reeds in gebruik heeft op basis van voortdurende erfpacht en dat dit gebruik wordt gecontinueerd, dat artikel 3 van de AB 2016 niet van toepassing is en dat voor de toepassing van artikel 14 en 15 van de AB 2016 de staat van de grond ten tijde van de eerste uitgifte het uitgangspunt is;
   - de geldende bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte;
   - de bevoegdheid van de gemeente zoals genoemd in artikel 31, ontruiming op grond van de grosse van de erfpachtakte;
d. de financiële voorwaarden van het voortdurende erfpachtrecht die tot de oorspronkelijke einddatum van het tijdvak blijven gelden:
   - de op het moment van overstap geldende (schaduw)grondwaarde.
   - de actuele canon van het voortdurende erfpachtrecht, en de wijze waarop de canon wordt aangepast (geïndexeerd) conform de algemene bepalingen die op het voortdurende erfpachtrecht van toepassing waren.
   - de financiële bepalingen uit de algemene bepalingen van het voortdurende erfpachtrecht voor zover deze van toepassing blijven tot de einddatum van het voortdurende tijdvak.
   - Het bedrag van de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de tot de einddatum van het voortdurende tijdvak verschuldigde canon op het moment van de overstap van het erfpachtrecht vooruit te betalen.
   - De vervaldata van de canon.
e. De financiële voorwaarden voor het eeuwigdurende erfpachtrecht, waaronder:
   - de tussen partijen overeengekomen erfpachtgrondwaarde;
   - het canonbedrag met het bijbehorende canonpercentage ten tijde van omzetting alsmede de datum met ingang waarvan deze canon verschuldigd zal worden (zijnde de datum waarop het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht zou zijn geëindigd) onverminderd de aanpassing daarvan overeenkomstig het gestelde in artikel 7 leden 3 en volgende van de AB 2016.
   - het bedrag van de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de canon op het moment van de omzetting van het erfpachtrecht vooruit te betalen.
f. de ingangsdatum van de overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht;
g. de data waarop de canon moet zijn betaald;
h. een woonplaatskeuze op het kantoor van een notaris die is gevestigd in Amsterdam, als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft;

artikel 4 Niet passeren notariële akte

De gemeente kan de overeenkomst tot overstap ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte.

artikel 5 Notariële kosten

1. De kosten voor het opmaken van de notariële akte van omzetting en de kosten van inschrijving van die akte in de openbare registers komen tot een bedrag van € 1.000,- voor rekening van de gemeente. Tot die kosten behoren niet de verschuldigde belastingen en andere lasten. Deze kosten komen voor rekening van de erfpachter.
2. De kosten voor het aanpassen van de juridische situatie zoals bedoeld in artikel 9 leden 2 en 3 komen voor rekening van de erfpachter conform het beleid inzake bestemmings- en bebouwingswijziging.
3. De kosten voor het aanpassen van de juridische situatie door vastlegging van ontbrekende gegevens zoals bedoeld in artikel 10 komen voor rekening van de gemeente.
4. De gemeente bepaalt bij welke in de gemeente Amsterdam gevestigde notaris de akte wordt gepasseerd (PM: selectie notarissen voor deze opdracht)

Toelichtingen per artikel

Artikel 1

- Schetsen van de context
- Uitgangspunt is dat de erfpachter het recht heeft om over te stappen naar het eeuwigdurend erfpachtstelsel. De gemeente stelt vanzelfsprekend wel voorwaarden, waar de erfpachter aan moet voldoen, maar kan niet zomaar de erfpachter weigeren om over te stappen.
- Uit fiscaal oogpunt opgenomen dat bij zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht sprake is van erfpachtrecht voor onbepaalde tijd.
- Bouwsteen 1 (BT 5 juli 2016): Overstap naar eeuwigdurend is altijd vrijwillig, zowel tussentijds als bij einde tijdvak.
- Bouwsteen 3 (BT 5 juli 2016): Zodra een erfpachter overstapt naar het eeuwigdurende stelsel zullen de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van kracht worden.
- Bouwsteen 11 (BT 5 juli 2016):. Erfpachters zullen een aanbod voor tussentijdse overstap zelf bij de gemeente moeten aanvragen en ontvangen dit niet automatisch.
- Er is geen termijn opgenomen hoe lang de Overstapregeling duurt. Dit betekent dat de Overstapregeling in de huidige vorm door blijft lopen totdat het ingetrokken of gewijzigd wordt.
- Dit artikel is afgestemd met de uitgiftebeleid.

Artikel 2

- De meeste definities zijn overgenomen uit de AB 2016.
- Het woord 'omzetting' is gehanteerd, in overeenstemming met AB 2016

Artikel 3

Artikel 3 lid 3: Nav het overleg met 5.1.2e PI dd 18/7/16 waarin hij aangaf dat het niet duidelijk was of het beleid voor woningen of commercieel was bedoeld lid 3 toegevoegd.

Artikel 5 en 6

- Er is over nagedacht om deze artikelen op te nemen

Artikel 7

Nagedacht wordt nog over handhaving van de mogelijkheid tot omkering van de juridische situatie. Hiervoor zou onderstaande tekst kunnen worden gebruikt:

5. Bij een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht is het uitgangspunt dat overstap naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk is met medewerking van alle appartementsgerechtigden, alsmede alle hypotheekhouders en eventuele andere beperkt gerechtigden. Het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht gaat daarmee in z'n geheel over naar eeuwigdurende erfpacht.

6. Als niet alle appartementsgerechtigden wensen over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht zijn er de volgende twee mogelijkheden:
   a. De juridische situatie van de in appartementsrechten gesplitste erfpacht wordt dusdanig gewijzigd dat op elk appartementsrecht afzonderlijk een erfpachtrecht komt te rusten. Deze situatie wordt bereikt door achtereenvolgens:
      - de splitsing op te heffen,
      - de erfpacht te beëindigen,
      - de vol eigendom te splitsen in appartementsrechten, en
      - erfpacht te vestigen op alle appartementsrechten afzonderlijk.

      Voor voorgaande handelingen is medewerking van alle appartementsgerechtigden vereist, alsmede de medewerking van alle hypotheekhouders en eventuele andere beperkt gerechtigden.
      Bij de vestiging van de erfpacht op de afzonderlijke appartementsrechten kunnen alle appartementsgerechtigden afzonderlijk kiezen voor eeuwigdurende erfpacht en de AB 2016 of behoud van voortdurende erfpacht met de voorwaarden zoals die golden voor het appartementsrecht vóór de wijziging van de juridische situatie.
   b. Uitsluitend bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht gedurende de looptijd van het tijdvak (buiten het kader van een canonherziening einde tijdvak) is het mogelijk om in afwijking van lid 2 en lid 3 sub a van dit artikel per appartementsrecht over te stappen naar de AB 2016 door middel van een overeenkomst tot overstap met de betreffende appartementsgerechtigde met daarin een kettingbeding en een boetebeding
   c. Als alle appartementsgerechtigden op deze wijze zijn overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, dienen zij op grond van de hiervoor onder@ bedoelde overeenkomst tot overstap mee te werken aan een notariële akte waarin geconstateerd wordt dat het voortdurende erfpachtrecht wordt gewijzigd in een eeuwigdurend erfpachtrecht op de wijze zoals vermeld in lid 2 van dit artikel. Als aan het einde van het tijdvak overstap naar eeuwigdurende erfpacht plaatsvindt op de wijze zoals omschreven in lid 2 of lid 3 sub a van dit artikel zijn de appartementsgerechtigden die zijn overgestapt op de wijze zoals omschreven in dit artikel, verplicht om zich hier in te voegen. Dit heeft geen gevolgen voor de afspraken die in bedoelde overeenkomst tot overstap reeds zijn gemaakt voor het betreffende appartementsrecht. Deze blijven onverkort van kracht.

Artikel 10

- Lid 1: Onderscheid gemaakt tussen wonen en niet wonen. Voor wonen uit gaan van m2 op WOZ-beschikking. Voor commercieel een meetrapport laten maken.
  In de werkinstructie opnemen: Als de erfpachter een recent meetrapport heeft dat voldoet aan de eisen van de gemeente kan dat ook worden gebruikt.
  Als een meetrapport moet worden gemaakt dan op kosten van de gemeente. Gemeente stelt immers voorwaarde om m2 vast te leggen. Dit opnemen in algemeen artikel over kosten.

Voor gevallen waarin meer m2 zijn gerealiseerd dan publiekrechtelijk toegestaan geldt het volgende:

- De erfpachtakte geeft geen uitsluitsel
- Feitelijke situatie wijkt af van bestemmingsplan

- Eerst afwijking legaliseren en dan pas overstappen (= voorwaarde voor overstap)
- Als dit er toe leidt dat niet wordt overgestapt komt dezelfde kwestie terug bij CHET.
- Bij CHET wordt dan uitgegaan van wat maximaal mag volgens het bestemmingsplan. Die m2 worden dan in de akte vastgelegd, maar omdat de gemeente op dat moment weet dat dit niet klopt moet wel worden gestart met het vorderen van nakoming.

Hoofdstuk IV: Overstap naar eeuwigdurende erfpacht van in appartementsrechten gesplitste erfpacht (zowel gedurende de looptijd van het tijdvak voor voortdurende erfpacht als bij het einde van het tijdvak)

- Bouwsteen 2 (BT 5 juli 2016) Bij de overstap van in appartementsrechten gesplitste erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht proberen we eerst de splitsing om te keren, waardoor appartementsrechten individueel gewijzigd kunnen worden. Als dat lukt dan hoeven niet alle appartementseigenaren in één keer over, lukt dat niet dan regelen we de individuele overstap obligatoir.
- Artikel 11 lid 3 verwijderd want artikel 5 en 6 gaan waarschijnlijk naar het grondprijsbeleid
- Artikel 11 lid 4 verwijderd want dit wordt opgenomen in een algemeen artikel over de kosten
- Artikel 11 tot en met 14 verplaatst naar hoofdstuk I want hoort meer bij toepassingsbereik. Bij een in appartementsrechten gesplitst recht is het uitgangspunt dat het recht in z'n geheel over gaat naar eeuwigdurende erfpacht. Als dit niet lukt dan zijn er twee mogelijkheden:
    - Omkering waardoor alsnog kan worden voldaan aan het uitgangspunt dat het recht over gaat, maar dan de op de appartementsrechten afzonderlijke gevestigde rechten.
    - Obligatoire overstap door middel van een overeenkomst met een kettingbeding.

Bij deze verplaatsing komt artikel 13 te vervallen, want dit wordt omschreven als het uitgangspunt.

Voor te leggen beslispunten BT bij prototype 2