Instructie notariaat: overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht of losse afkoop van AB 1994 erfpachtrecht

behorende bij:
Model 1 Akte wijziging erfpachtrecht en kwalitatieve verplichting ("Model 1"); en
Model 2 Akte inhoudende overeenkomst tot overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht, kwalitatieve verplichting, kettingbeding en boetebeding ("Model 2")
(versie 4 maart 2019)

Geachte notaris,

U heeft de opdracht ontvangen voor het opstellen van een akte waarbij:
a. al dan niet verlengd wordt afgekocht voor een erfpachtrecht waar de AB 1994 op van toepassing zijn en blijven. Lees hiervoor verder onder 13, of
b. wordt 'overgestapt' van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht, waarbij de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (AB 2016) van toepassing worden verklaard. U heeft daartoe (elektronisch) van de gemeente Amsterdam ("gemeente") een pakket ontvangen waarin u een begeleidende brief, besluit en volmacht van de gemeente en aanbiedingsbrief van de gemeente met (elektronische) acceptatie van de erfpachter aantreft ("informatiepakket"). Voormelde akte dient u op te stellen aan de hand van het door de gemeente ter beschikking gestelde Model 1 (voor grondgebonden woningen, zie hieronder) of Model 2 (voor appartementsrechten waarbij de gemeenschap het erfpachtrecht betreft, zie hieronder). Dit document bevat nadere instructies dienaangaande, in beginsel geordend in volgorde van tijd. Indien deze routing wordt gevolgd is er in beginsel geen contact moment meer met de gemeente vóór passeren van de akte tenzij anders aangegeven. NB Maakt u geen onderdeel uit van de Ring Amsterdam dan bent u niet bevoegd voormelde akte te passeren; in dit geval gelieve contact op te nemen met de gemeente (verwezen wordt naar de contactgegevens onder aan deze instructie).

1. U ontvangt het informatiepakket van de gemeente (digitaal).

2. U voert de (gebruikelijke) recherches uit ten aanzien van de erfpachter. NB de gerechtigde(n) tot het erfpachtrecht/appartementsrecht dien(t)(en) de aanbieding (elektronisch) geaccepteerd te hebben en dien(t)(en) partij te zijn bij de akte. De aanbieding is persoonlijk en niet overdraagbaar. Naar verwachting incidenteel kan er sprake zijn van een medegerechtigde tot het erfpachtrecht die als zodanig niet bekend is bij de gemeente en derhalve de aanbieding niet mede (elektronisch) heeft geaccepteerd (bijvoorbeeld wanneer A is gehuwd in gemeenschap van goederen met B nadat A al gerechtigd was tot het erfpachtrecht. Incidenteel kan het dan voorkomen dat B bij de gemeente niet als medegerechtigde tot het erfpachtrecht staat geregistreerd). U dient dit dan in artikel 1.3 van Model 1 of artikel 1.9 van Model 2 op te nemen, waarna (de) medegerechtigde(n) (allen) akkoord gaat/gaan met hetgeen vermeld is in de aanbieding casu quo de medegerechtigde(n) en de gemeente hetgeen daarin is vermeld bij dezen alsnog overeenkomen.

- NB Voor **natuurlijke personen** voert u de standaard recherches uit (onder meer curatele, insolventie en burgerlijke staat) waarbij in artikel 8 van de modellen een optioneel tekstblok is opgenomen indien toestemming van de echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner of machtiging van de kantonrechter voor een minderjarige is vereist.
- NB Voor **rechtspersonen** voert u de standaard recherches uit (onder meer bevoegdheid, in-

solventie, KvK uittreksel en statuten), waarbij in artikel 8 van de modellen een optioneel tekstblok is opgenomen indien toestemming of goedkeuring van (bijvoorbeeld) het bestuur, de ledenvergadering, de AvA of RvC is vereist.

3. U voert de (gebruikelijke) kadastrale recherches uit. Voor Model 1 en Model 2 maken hiervan deel uit (al dan niet als aanvulling op de gebruikelijke recherches) onder andere de volgende akten: de akte van vestiging erfpacht, eventuele wijzigingsakte(n), eventuele splitsingsakte(n), eventuele (separate) aankomsttitel(s).

4. U maakt een keuze voor Model 1 of Model 2.
Model 1 (wijziging erfpachtrecht): voor grondgebonden woningen. Hierbij kan gedacht worden aan een perceel grond dat in erfpacht is uitgegeven, of een gebouw dat gesplitst is in appartementsrechten waarbij ieder (privé gedeelte van het) appartementsrecht in erfpacht is uitgegeven.
Model 2 (obligatoire overeenkomst): voor appartementsrechten waarbij de gemeenschap het erfpachtrecht betreft is het mogelijk om per appartementsrecht 'over te stappen' door middel van een obligatoire overeenkomst. Hierbij wordt een kwalitatieve verplichting, kettingbeding en boetebeding overeengekomen om de overstap ook zeker te stellen voor opvolgende verkrijgers van het appartementsrecht en de akte inschrijfbaar te maken in de openbare registers. Tevens verleent de erfpachter in de akte een volmacht aan de vereniging van eigenaars voor het passeren van een notariële akte van wijziging erfpachtrecht op het moment dat alle appartementsgerechtigden in de vereniging zijn overgestapt.

Aan de hand van de recherches wordt het betreffende model ingevuld. Hierbij verdienen de volgende punten in het bijzonder aandacht:

- De **huidige bestemming** en het toegestane gebruik dient u te toetsen met behulp van de akte van uitgifte / laatste akte van wijziging en dient u te citeren in artikel 1.2 b i en 3.1 (Model 1) respectievelijk 1.5 b i en 3.1 (Model 2). Daarbij bijzondere aandacht om ook eventuele gebruiksbepalingen te citeren.
NB Overstappen is momenteel uitsluitend mogelijk voor erfpachters van voortdurende erfpachtrechten met bestemming **wonen**. Onder "wonen" valt onder andere een koopwoning, vrije sector huurwoning, zelfbouwkavels of waterwoningen. NB Sociale huurwoningen kunnen niet overstappen. Indien de huidige bestemming anders blijkt dan "woning"-of omschrijvingen van gelijke strekking-, dus bijvoorbeeld: commerciële ruimte, winkelruimte, bedrijfsruimte et cetera, gelieve contact op te nemen met de gemeente.
NB Voor **aanhorigheden** aan de woningen (zoals berging / parkeerplaats) geldt het volgende:
  - overstappen voor een aanhorigheid is niet verplicht. Stapt een erfpachter alleen over voor een woning? Dan is het daarna niet meer mogelijk separaat voor de aanhorigheid over te stappen. Gelieve de erfpachter hierop te wijzen. NB een uitzondering hierop vormt een aanhorigheid in erfpacht uitgegeven bij een woning in eigendom, waarvoor wel separaat overgestapt kan worden;
  - indien één erfpachtrecht zowel een woning als (één of meer) aanhorighe(i)d(en) omvat is er één gezamenlijke aanbieding gedaan en kunt u volstaan met het opstellen van één akte;
  - indien een woning en (één of meer) aanhorighe(i)d(en) separaat in erfpacht zijn uit-

gegeven, is er tevens één gezamenlijke aanbieding gedaan. Daarnaast kan er incidenteel sprake zijn van een grondgebonden woning (Model 1) met een aanhorigheid zijnde een appartementsrecht waarbij de gemeenschap een erfpachtrecht betreft (Model 2) (of vice versa). Hiervoor geldt ook dat er één gezamenlijke aanbieding is gedaan. Gelieve voornoemde situaties zoveel als mogelijk in één akte op te nemen;
- indien de aanhorigheid een opstalrecht betreft, is het ook mogelijk tezamen met de woning over te stappen;

Indien u hierover vragen heeft kunt u contact opnemen met de gemeente;

- Indien het erfpachtrecht is gevestigd op een **appartementsrecht**, dient u de wording van de registergoedomschrijving (artikel 1.1 Model 1) aan te passen; indien het erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten, dient u Model 2 te hanteren.
  NB Indien alle appartementsgerechtigden voor alle appartementsrechten in een gebouw gezamenlijk willen overstappen, gelieve contact op te nemen met de gemeente (voor handmatige afhandeling van het overstap verzoek);
  NB Indien sprake is van lidmaatschapsrechten (coöperatieve flatexploitatievereniging) kan men uitsluitend als één geheel overstappen. Gelieve contact op te nemen met de gemeente;
  NB Indien sprake is van vicarierechten gelieve contact op te nemen met de gemeente;

- Alle ingeschreven **akten** van uitgifte erfpacht en (indien van toepassing) alle navolgende akte(n) van wijziging, (wijziging) (onder)splitsingsakte(n), alsmede de wijze(n) van verkrijging dient u in artikel 1.1 en volgende te vermelden. Hieronder (in geval van Model 2) tevens begrepen (een) eventuele wijziging(en) n.a.v. individuele afspraken met erfpachters in hun hoedanigheid van appartementsgerechtigde (bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, canonherzieningen, vooruitbetaling van de canon);

- De **huidige algemene bepalingen** die van toepassing zijn op het erfpachtrecht dient u te selecteren in artikel 1.2 a (Model 1) respectievelijk 1.5 a (Model 2);

- De **huidige bijzondere bepalingen** die van toepassing zijn op het erfpachtrecht zoals deze blijken uit de Akte van Uitgifte of de laatste Akte van Wijziging dient u te citeren in artikel 1.2 b ii en 3.1 (Model 1) respectievelijk 1.5 b ii en 3.1 (Model 2);

- De **vloeroppervlakte** dient u te citeren uit de akte van uitgifte of latere akte(n) van wijziging in artikel 3.1 onder "bestemming en toegestane gebruik". Indien de vloeroppervlakte die vermeld staat in de aanbieding afwijkt van de vloeroppervlakte die vermeld staat in de akte van uitgifte of latere akte(n) van wijziging, dient aangesloten te worden bij de akte van uitgifte of latere akte(n) van wijziging. In de aanbieding wordt de gebruiksoppervlakte (go) vermeld. Indien er een bruto vloeroppervlakte (bvo) vermeld staat in de akte van uitgifte of latere akte(n) van wijziging, dient deze oppervlakte als opgenomen in de akte van uitgifte of later akte(n) van wijziging te worden vermeld. Indien de vloeroppervlakte niet blijkt uit de akte van uitgifte of latere akte(n) van wijziging, dient de vloeroppervlakte als opgenomen in de aanbieding te worden vermeld.

- De **huidige financiële voorwaarden** die van toepassing zijn op het erfpachtrecht zoals deze blijken uit de akte van uitgifte of latere akte(n) van wijziging dient u op te nemen in artikel

1.2 c (Model 1) respectievelijk 1.5 c (Model 2). Hierbij dient u tevens eventueel bijzondere clausules met financiële impact te vermelden. In artikel 4 dient u een keuze te maken voor het huidige canonregime (huidige financiële voorwaarden) hetgeen blijkt uit de aanbieding (overeenkomst), welke voorwaarden conform de overeenkomst van toepassing blijven (voorzien van de wijzigingen op grond van de AB 2016 zoals opgenomen in de aanbieding (overeenkomst) en al uitgeschreven in Model 1 en Model 2) tot de einddatum van het huidige tijdvak. De einddatum van dit tijdvak dient u hierbij te vermelden;

- In artikel 5 dient u een keuze te maken voor het van toepassing zijnde eeuwigdurend canonregime (**eeuwigdurend financiële voorwaarden**), hetgeen blijkt uit de aanbieding (overeenkomst).

Indien u de akte compleet heeft kunnen uitwerken zonder de gemeente te hebben moeten informeren (conform instructie), dan kunt u vervolgen met de verdere afhandeling van het dossier zoals hieronder weergegeven.

5. U beoordeelt de rechtshandeling vanuit fiscaal perspectief en belehrt hierover de erfpachter.

6. U stelt een nota van afrekening op. Alle notaris- en kadasterkosten komen voor rekening van de erfpachter. Er wordt momenteel nog gekeken naar de mogelijkheid van een KIK akte.
   NB Indien is gekozen voor een afkoop en een bedrag aan de gemeente dient te worden overgemaakt, dan staat dit vermeld in de opdrachtbrief aan de notaris. Hiervoor wordt geen separate factuur verstuurd door de gemeente, tenzij de erfpachter een rechtspersoon is; de gemeente stelt in dat geval een factuur op die ná het passeren van de akte en het ontvangen van de afkoopsom rechtstreeks aan erfpachter wordt gestuurd voor diens boekhouding.
   In de nota van afrekening voor de gemeente dient als onderwerp te worden opgenomen: Overstap E[...]dossiernummer, adres [...]. Een eventuele afkoopsom dient op de kwaliteitsrekening van de notaris te worden gestort vóór passeren van de akte.
   NB Indien tevens het lopend tijdvak wordt afgekocht is de datum van passeren van de akte de datum van ingang van de afkoop (lopende tijdvak). Zijn alle vervallen erfpachttermijnen voldaan dan dient de notaris de afkoopsom te verminderen met een half jaar canon. Dit is de canon zoals deze geldt ten tijde van de aktepassering. De verrekening van de teveel vooruit betaalde canon over het gedeelte van het jaar waarover de canon niet verschuldigd is door de afkoop komt hiermee te vervallen. Zijn niet alle vervallen termijnen voldaan dan dienen deze ten tijde van de aktepassering eveneens op de kwaliteitsrekening te zijn bijgeschreven.

7. U zendt de concept akte opgesteld conform Model 1 of Model 2 tezamen met de nota van afrekening en de aanbiedingsbrief van de gemeente met (elektronische) acceptatie van de erfpachter toe aan de erfpachter.

8. U informeert (eventuele) gerechtigden en vraagt (eventuele) toestemmingen/goedkeuringen van derden in opdracht van de erfpachter.
   NB Voor de goedkeuring van de (eventuele) hypotheekhouder wordt er momenteel nog gekeken met de NVB (namens de hypotheekhouders) naar de mogelijkheid tot standaardisering hiervan (al dan niet conform een bepaald format) (zie artikel 6 modelakten).
   NB Voor de goedkeuring van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente

wordt in beginsel verwezen naar het besluit dat onderdeel uitmaakt van het informatiepakket (zie artikel 7 modelakten).

9. U vraagt de gelden op bij de betreffende partij, bijvoorbeeld de erfpachter (via nota van afrekening) en/of de bank (al dan niet via de digitale systemen van de bank). Hierbij dient u na te gaan of de bank een (additioneel) hypotheekrecht verlangt; u dient dan de hiermee verwante werkzaamheden uit te voeren.

10. U maakt een afspraak met de erfpachter voor het passeren van de akte. NB De akte dient uiterlijk binnen zes maanden na de datum van het besluit te zijn gepasseerd. Deze uiterste datum is in de opdrachtbrief aan de notaris vermeld. Na deze uiterste datum dient voor het passeren van de akte eerst contact te worden opgenomen met de gemeente.

11. Voor passeren en inschrijven dienen de gebruikelijke herrecherches te worden verricht, dient te worden gecontroleerd of de gelden zijn ontvangen en of de onder 10 genoemde termijn niet is verstreken. De overeenkomst en de akte worden toegelicht aan de erfpachter. Indien de erfpachter geen vragen / opmerkingen meer heeft, mag de volmacht afgegeven door de gemeente gebruikt worden voor het passeren van de akte opgesteld conform Model 1 of Model 2.

12. U dient de narecherches te verrichten en, indien van toepassing, na akkoord bevinden hiervan het geld uit te boeken aan de gemeente naar het rekeningnummer NL96INGB0004500062 o.v.v. Overstap E[...]dossiernummer, adres [...]. , een en ander zoals vermeld in de opdrachtbrief aan de notaris. U geeft een afschrift met BVI af aan de erfpachter en u stuurt een scan van een afschrift met BVI (PDF formaat) per e-mail binnen drie werkdagen naar overstapba@amsterdam.nl o.v.v. Akte overstap E[...]dossiernummer in de onderwerp regel. Indien van toepassing sluit u ook een scan / digitale versie van de nota van afrekening bij.

13. Voor het opstellen van een akte van afkoop (al dan niet met verlenging van het tijdvak) waarbij niet wordt overgestapt, gebruikt u niet het Model 1 of Model 2 maar stelt u zelf een akte op waarbij u de betaling van de afkoopsom constateert en, indien de erfpachter hiervoor heeft gekozen, de verlenging van het tijdvak. De erfpachter heeft de mogelijkheid om de afkoopsom rechtstreeks aan de gemeente te betalen danwel het geldverkeer via uw derdengeldenrekening te laten lopen. In het eerste geval dient u zich er wel van te overtuigen dat de gemeente de gelden heeft ontvangen. De reden achter de twee betaalmogelijkheden voor de erfpachter is dat de afkoopsom wellicht reeds eerder betaald dient te zijn dan dat de akte gereed is, zie de genoemde data in de aanbieding. De gemeente stuurt een factuur waarop de afkoopsom op de factuur verminderd is met een half jaar canon. Volgt u dit bedrag. De kosten van de akte van afkoop komen voor de helft voor rekening van de gemeente, zie voor verdere informatie de opdrachtbrief. Graag alle stukken voor afkoop zonder overstap sturen naar AB1994@amsterdam.nl .

Contact

Heeft u vragen? U kunt contact opnemen met Grond en Ontwikkeling, afdeling Erfpacht en Uitgifte (team Overstap) per e-mail (overstaperfpacht@amsterdam.nl) of telefonisch (14020).
Voor vragen over de afkoop AB 1994 kunt u mailen naar het sub-team AB 1994 via

afkooperfpacht@amsterdam.nl.