https://www.amsterdam.nl (10)(2e)
(10)(2e)

1 Wat er nog meer verandert

2 In het kort

Om een goede keuze te maken of u overstapt of niet, zijn er nog twee andere beleidsstukken belangrijk: het aanvullende beleid en de Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten.

3 Op deze pagina - Wat er nog meer verandert

- Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten
- Aanvullend erfpachtbeleid verandert ook

Naast de Overstapregeling wordt er ook beleid vastgesteld voor als u iets wilt wijzigen in uw erfpachtrecht, zoals bijvoorbeeld een splitsing of bestemmingswijziging. Ook is er nieuw beleid gemaakt over hoe de erfpachtkosten worden berekend. Vanwege de samenhang met de Overstapregeling zijn overdeze beleidstukken gelijktijdig een besluit genomen.

4 Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten

In de Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten staat hoe de erfpachtkosten berekend worden.

Bij het bepalen van erfpachtkosten is de actuele grondwaarde het uitgangspunt. Deze wordt residueel (marktwaarde grond – stichtingskosten) bepaald. Bij woningen bepaalt de gemeente de grondwaarde voor iedereen op dezelfde manier. Voor commercieel en maatschappelijk vastgoed gebeurt dat met individuele maatwerkberekeningen.

Hoe de erfpachtkosten precies berekend worden leest u in Berekening erfpachtkosten.

5 Aanvullend erfpachtbeleid verandert ook

Het aanvullend erfpachtbeleid gaat over de voorwaarden voor het wijzigen van uw erfpachtrecht, bijvoorbeeld een bestemmingswijziging of perceeluitbreiding.

Als u binnenkort iets in uw erfpachtrecht wilt wijzigen is het goed u te verdiepen in het aanvullend beleid om zo een afweging te maken of het voor u voordelig is te wachten op het nieuwe beleid of juist nu nog een wijziging door te voeren.

Let op: de onderstaande beleidsstukken zijn definitief, maar treden pas later in werking op 1 januari 2018. Daarbij geldt dat:

- Erfpachters die vóór 31 december 2017 een volledige aanvraag hebben ingediend, nog gebruik kunnen maken van de laatst vastgestelde aanvullende beleidsstukken
- Voor erfpachters die een volledige aanvraag om over te stappen hebben ingediend het nieuwe aanvullend beleid geldt.

Bekijk wat er verandert in de volgende gevallen:

- Bestemmings- en bebouwingswijziging
- Samenvoeging van erfpachtrechten
- Splitsing van erfpachtrechten
- Splitsing in appartementsrechten
- Perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpachtrechten
- Canonherziening einde tijdvak (CHET)
- Conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten
- Conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten
- Aktekosten
- Tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak
- Afkopen van de canon
- Algehele herziening, vervroegde wijziging en vervroegde herziening

https://www.amsterdam.nl/ (10)(2e)

(10)(2e)

Bestemmings- en bebouwingswijziging

In het kort

Als u de bestemming wilt wijzigen van uw erfpachtrecht, of als u uw pand wilt vergroten of verkleinen, heeft u daar toestemming nodig van de gemeente. Dat staat in het beleid van bestemmings- en bebouwingswijziging.

Op deze pagina - Bestemmings- en bebouwingswijziging

- Waarvoor geldt dit beleid?
- Hoe ziet het nieuwe beleid eruit?
- Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?
- Op welke punten verandert het beleid niet?
- Overgangstermijn

Waarvoor geldt dit beleid?

Als een erfpachter de bestemming en/of de bebouwing van zijn erfpachtrecht wil wijzigen, moet de erfpachter daarvoor toestemming vragen aan de gemeente. Dit is opgenomen in de algemene bepalingen. Bijvoorbeeld: een erfpachter heeft nu een erfpachtrecht met de bestemming kantoor. Indien de erfpachter dit wil veranderen in een woonbestemming, dan dient hij een bestemmingswijziging aan te vragen bij de gemeente.

Hoe ziet het nieuwe beleid eruit?

Beleid bestemmings- en bebouwingswijziging

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2017 ingestemd met het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging

Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?

- De vier bestaande beleidsstukken worden samengevoegd tot één nieuw beleidsstuk.

- De vrijstelling voor woninguitbreiding blijft gehandhaafd onder het voortdurende stelsel en is verruimd in het eeuwigdurende stelsel.
- De uitzonderlijke mogelijkheid tot canonverlaging is opgenomen in het beleid bestemmings- en bebouwingswijzigingen in plaats van in een separaat beleidsstuk.
- De vrijstelling van 18 m² bruto vloeroppervlakte voor bedrijfsruimten binnen woonmilieu vervalt.
- De mogelijkheid om toestemming voor afwijkend gebruik te vragen vervalt.
- Toestemming voor het tijdelijk afwijken van de bestemming en/of bebouwing is opgenomen in het beleid bestemmings- en bebouwingswijzigingen in plaats van in een separaat beleidsstuk.
- De mogelijkheid om na twee maanden te kiezen voor het canonpercentage en prijspeil vervalt. Prijspeil en canonpercentage ten tijde van de schriftelijke aanvraag voor de bestemmings- en/of bebouwingswijziging zijn leidend.
- De aftoppingsregeling blijft gehandhaafd voor voortdurende rechten en gaat ook gelden voor eeuwigdurende erfpachtrechten bij bestemmings- en/of bebouwingswijzigingen.

6 Op welke punten verandert het beleid niet?

De gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming en de voorwaarden die de gemeente verbindt aan haar toestemming blijven voor een groot deel gelijk. Dit geldt o.a. voor de algemene bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn.

7 Overgangstermijn

Voor dit beleid geldt een overgangstermijn tot 1 januari 2018.

- Erfpachters die vóór 1 januari 2018 een volledige aanvraag voor een wijziging in het erfpachtrecht bij de gemeente hebben ingediend, kunnen nog gebruik maken van het laatst vastgestelde beleidsstuk.
- Voor erfpachters die een volledige aanvraag om over te stappen hebben ingediend geldt het nieuwe Beleid bestemmings- en bebouwingswijziging

https://www.amsterdam.nl/ (10)(2e)

(10)(2e)

In het kort
Als u bijvoorbeeld van twee erfpachtrechten één erfpachtrecht wilt maken. Daarvoor heeft u toestemming van de gemeente nodig.

Waarvoor geldt dit beleid?
Meerdere erfpachtrechten kunnen worden samengevoegd tot één erfpachtrecht. Bijvoorbeeld: een erfpachter heeft twee losse erfpachtrechten: een woning en een garage. De erfpachter wil hier één erfpachtrecht van maken. In de algemene bepalingen staat beschreven dat de erfpachter voor een samenvoeging toestemming aan de gemeente moet vragen.

Hoe ziet het nieuwe beleid eruit?Beleid samenvoegen [pdf vervangen]

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2017 ingestemd met het beleid samenvoegen.
Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?
Aan het beleid Samenvoeging van erfpachtrechten is een algemene hardheidsclausule toegevoegd. Hiermee kan de gemeente maatwerk verrichten in de (uitzonderlijke) gevallen wanneer de uitvoering van dit beleid volgens de gemeente zou leiden tot ongewenste gevolgen voor de erfpachter.

Op welke punten verandert het beleid niet?
Aan de toestemming voor de samenvoeging kan de gemeente voorwaarden verbinden. De belangrijkste voorwaarden zijn dat de canons (van de erfpachtrechten die worden samengevoegd) bij elkaar worden opgeteld. Op het nieuwe samengevoegde erfpachtrecht worden de nieuwste algemene bepalingen die al op één van de erfpachtrechten van toepassing zijn, van toepassing verklaard.

Overgangstermijn
Voor dit beleid geldt een overgangstermijn tot 1 januari 2018.
Erfpachters die vóór 1 januari 2018 een volledige aanvraag voor een wijziging in het erfpachtrecht bij de gemeente hebben ingediend, kunnen nog gebruik maken van de laatst vastgestelde aanvullende beleidsstukken
Voor erfpachters die een volledige aanvraag om over te stappen hebben ingediend geldt het aanvullende beleid dat na instemming door de raad in juni definitief wordt.

https://www.amsterdam.nl/(10)(2e)

(10)(2e)

In het kort
Erfpachtrechten kunnen gesplitst worden in meerdere afzonderlijke erfpachtrechten (verticale splitsing).

Waarvoor geldt dit beleid?
Erfpachtrechten kunnen worden gesplitst in meerdere afzonderlijke erfpachtrechten. Dit wordt verticale splitsing van erfpachtrechten genoemd. Dit is iets anders dan het splitsen van een erfpachtrecht in appartementsrechten (horizontaal splitsen), waarvoor afzonderlijk beleid geldt.

Hoe ziet het nieuwe beleid eruit?Beleid verticale splitsing

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2017 ingestemd met het beleid verticale splitsing.
Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?

- De canon wijzigt bij een verticale splitsing niet als de bestemming en/of bebouwing niet wijzigt. De canon wordt slechts verdeeld. De verdeling vindt plaats op basis van WOZ-waarden dan wel op basis van m² oppervlakte.
- Als een erfpachter een erfpachtrecht met de bestemming "huurwoning" verticaal wil splitsen, dan stel de gemeente als voorwaarde dat de bestemming "huurwoning" eerst gewijzigd wordt naar "koopwoning". Daarna wordt de toestemming tot verticale splitsing van kracht.
- In het beleid wordt nu expliciet bepaald dat een verticale splitsing gepaard kan gaan met een bestemmingswijziging, bijvoorbeeld als het aantal woningen wijzigt. In dat geval moet eerst een bestemmingswijziging worden doorgevoerd, voordat de toestemming tot verticale splitsing van kracht wordt.

Op welke punten verandert het beleid niet?
Op hoofdlijnen is het beleid ongewijzigd gebleven. Zo blijven de algemene bepalingen van het te splitsen erfpachtrecht van toepassing op de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan. Verder wijzigt bij verticale splitsing de hoogte van de canon in beginsel niet. De gemeente verdeelt de canon over de erfpachtrechten die door de verticale splitsing ontstaan.

Overgangstermijn
Voor dit beleid geldt een overgangstermijn tot 1 januari 2018.

- Erfpachters die vóór 1 januari 2018 een volledige aanvraag voor een wijziging in het erfpachtrecht bij de gemeente hebben ingediend, kunnen nog gebruik maken van de laatst vastgestelde aanvullende beleidsstukken
- Voor erfpachters die een volledige aanvraag om over te stappen hebben ingediend geldt het nieuwe aanvullende beleid.

https://www.amsterdam.nl (10)(2e)

(10)(2e)

In het kort
Een erfpachtrecht kan worden gesplitst in appartementsrechten (horizontale splitsing).

Waarvoor geldt dit beleid?
Een erfpachtrecht kan worden gesplitst in appartementsrechten. Dit wordt ook wel horizontale splitsing genoemd. Dit is iets anders dan het splitsen van het erfpachtrecht in afzonderlijke erfpachtrechten (verticaal splitsen) waarvoor afzonderlijk beleid geldt.

Hoe ziet het nieuwe beleid eruit?
Beleid splitsen in appartementsrechten

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2017 ingestemd met het beleid splitsen in appartementsrechten.

Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?

- De gemeente verdeelt de canon over de erfpachtrechten die door de splitsing ontstaan. Deze verdeling vindt plaats op basis van WOZ-waarden dan wel op basis van m² vloeroppervlakte.
- Bepaling huurbescherming vervalt, omdat de huurbescherming al voldoende gewaarborgd is in de wet.

Op welke punten verandert het beleid niet?
Erfpachtrechten kunnen worden gesplitst in appartementsrechten. Dit wordt horizontale splitsing genoemd. Zo worden de nieuwste algemene bepalingen van voortdurende erfpacht van toepassing verklaard, wanneer een voortdurend erfpachtrecht wordt gesplitst. Verder wijzigt de hoogte van de canon van het erfpachtrecht niet als er in appartementsrechten wordt gesplitst, tenzij er sprake is van een bestemmingswijziging. Tevens blijft de voorwaarde gehandhaafd, dat voor ieder appartementsrecht, omvattende een afzonderlijke woning, de bestemming 'koopwoning' wordt vastgelegd.

Overgangstermijn
Voor dit beleid geldt een overgangstermijn tot 1 januari 2018.

- Erfpachters die vóór 1 januari 2018 een volledige aanvraag voor een wijziging in het erfpachtrecht bij de gemeente hebben ingediend, kunnen nog gebruik maken van de laatst vastgestelde aanvullende beleidsstukken
- Voor erfpachters die een volledige aanvraag om over te stappen hebben ingediend geldt nieuwe aanvullende beleid.

https://www.amsterdam.nl/(10)(2e)

(10)(2e)

In het kort
Voor een uitbreiding van uw perceel of tuin heeft u toestemming van de gemeente nodig.

Waarvoor geldt dit beleid?
Als een erfpachter zijn perceel wil uitbreiden en/of een tuinuitbreiding wenst, dient hij daar toestemming voor te vragen aan de gemeente. De gemeente kan hier voorwaarden aan verbinden, waaronder een canonaanpassing. In het beleid perceeluitbreiding, inclusief tuinuitbreiding zijn deze voorwaarden beschreven.

Hoe ziet het nieuwe beleid eruit?
Beleid perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding)

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2017 ingestemd met het beleid perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding).

Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?
Nieuw in dit beleid is de reserveringsvergoeding. Een perceeluitbreiding is in principe een nieuwe uitgifte. Daarom is, gelijk aan het uitgiftebeleid, een reserveringsvergoeding opgenomen. Hiermee kan enerzijds een uitbreidingsperceel door een potentiële erfpachter 'gereserveerd' worden en heeft anderzijds de gemeente geen inkomensderving als gevolg van het feit dat zij het perceel niet aan een andere marktpartij kan aanbieden.
Het beleid tuinuitbreiding en het beleid perceeluitbreiding worden samengevoegd tot één beleidsstuk.

Op welke punten verandert het beleid niet?
De voorwaarden voor het verlenen van toestemming tot perceeluitbreiding en/of tuinuitbreiding zijn grotendeels ongewijzigd.

Overgangstermijn
Voor dit beleid geldt een overgangstermijn tot 1 januari 2018.

- Erfpachters die vóór 1 januari 2018 een volledige aanvraag voor een wijziging in het erfpachtrecht bij de gemeente hebben ingediend, kunnen nog gebruik maken van de laatst vastgestelde aanvullende beleidsstukken
- Voor erfpachters die een volledige aanvraag om over te stappen hebben ingediend geldt het aanvullende beleid dat na instemming door de raad in juni definitief wordt.

https://www.amsterdam.nl/ (10)(2e)

(10)(2e)

In het kort
Verdeling van de kosten van de erfpachtakte die door notaris wordt opgemaakt

Waarvoor geldt dit beleid?
Een wijziging van een erfpachtrecht moet worden vastgelegd in een erfpachtakte en worden ingeschreven in de openbare registers. Dit gebeurt bij een notaris. Het tarief van de notaris en de kosten voor de inschrijving van de akte in de openbare registers worden aktekosten genoemd. Hoe de aktekosten verdeeld zijn over de erfpachter en de gemeente staat beschreven in het beleid aktekosten. De verschuldigde belastingen en andere lasten maken geen onderdeel uit van de aktekosten.

Hoe ziet het nieuwe beleid eruit?
Beleid aktekosten

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2017 ingestemd met het beleid aktekosten.
Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?
De gemeente betaalt de aktekosten bij CHET in plaats van het geven van een ingroeiregeling, met een maximum van € 2.000 per akte. In het huidige beleid betaalt de gemeente 50% van de aktekosten bij CHET. In het nieuwe CHET-beleid vervalt echter de 'ingroeikorting'. Deze wordt vervangen doordat de gemeente nu 100% van de aktekosten voor haar rekening neemt, met een maximum van € 2.000 per akte. Voor erfpachters van woningen in het middensegment zal deze wijziging, gemiddeld genomen, budgetneutraal uitvallen.

Als de erfpachter niet meewerkt aan het passeren van de erfpachtakte binnen zes maanden nadat de erfpachter de aanbieding van de wijziging heeft geaccepteerd, moet de erfpachter de volledige aktekosten betalen.

De erfpachter betaalt 100% van de aktekosten bij:
- overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht (is nieuw)
- conversie van tijdelijk erfpachtrechten naar de AB2016 (was gemeente en erfpachter ieder de helft)
- conversie van een vicarie-erfpachtrecht naar de AB2016 (was gemeente en erfpachter ieder de helft).

Op welke punten verandert het beleid niet?

De erfpachter en de gemeente delen de aktekosten (ieder voor 50%) bij:
- afkoop
- een wijziging van de in de erfpachtakte maximaal toegestane vloeroppervlakte van een perceel
- een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en gebruik van een perceel
- uitsluiting van de vijfjaarlijkse aanpassing van de canon aan het algemeen prijsniveau gedurende
- tuinuitbreiding

De erfpachter betaalt 100% van de aktekosten bij:

- nieuwe uitgifte in erfpacht
- perceeluitbreiding
- (wijziging) splitsing van een erfpachtrecht in appartementsrechten
- splitsing van een erfpachtrecht in meerdere erfpachtrechten
- samenvoeging
- andere wijzigingen

Overgangstermijn
Voor dit beleid geldt een overgangstermijn tot 1 januari 2018.

- Erfpachters die vóór 1 januari 2018 een volledige aanvraag voor een wijziging in het erfpachtrecht bij de gemeente hebben ingediend, kunnen nog gebruik maken van de laatst vastgestelde aanvullende beleidsstukken
- Voor erfpachters die een volledige aanvraag om over te stappen hebben ingediend geldt het nieuwe aanvullende beleid.

Extra Overgangsregeling
Voor erfpachters die vóór de ingangsdatum van het nieuwe beleid een volledige aanvraag bij de gemeente hebben ingediend, geldt het huidige beleid nog.

Voor canonherzieningen einde tijdvak die vóór de ingangsdatum van het beleid zijn gestart, is van toepassing:

- als de gemeente een ingroeikorting op de nieuwe canon verleent geldt het huidige erfpachtbeleid;
- als de gemeente géén ingroeikorting op de nieuwe canon verleent geldt het nieuwe erfpachtbeleid.