Uitvoeringsbeleid d.d. 11 november 2019 bij de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht d.d. 3 september 2019

De Directeur van Grond en Ontwikkeling besluit:

Gelet op artikel 11 vierde lid en artikel 12 vijfde lid van de Overstapregeling waarin is bepaald dat de volgende overstapvoorwaarden gelden indien een erfpachter een aanvraag tot overstap indient vóór 1 januari 2020:

- de laagste WOZ waarde peildatum 2014 of peildatum 2015,
- de buurtstraatquotes uit het beleid Grondwaardebepaling 2017,
- het canonpercentage van 2017, zijnde 2,39%,
- een overstapkorting van 35%;

Gelet op het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van 3 september 2019 met kenmerk ZD2019-007185 waarbij het college onder meer besloot:

- In te stemmen met de wijziging van de Overstapregeling door toevoeging van artikel 12 leden 2 en 3 welke inhouden dat als mocht blijken dat erfpachters die vóór 1-1-2020 een overstapaanvraag hebben gedaan, maar waarvan bij controle blijkt dat ze (nog) niet voldoen aan alle vereisten van de Overstapregeling, erfpachters onder voorwaarden in de gelegenheid worden gesteld om alsnog aan de overstapvoorwaarden te voldoen, met behoud van de aanvraagdatum/peildatum. Door deze toevoegingen worden de overstapaanvragen die nog niet voldoen aan de voor een overstap gestelde voorwaarden met enige coulance behandeld waardoor ingeval een aanvraag is gedaan vóór 1-1-2020 er gebruik kan worden gemaakt van de voorwaarden die golden tot en met 31-12-2019;
- In te stemmen met het voorstel om in het geval dat een erfpachtrecht wordt overgedragen en de gemeente niet kan voorzien in een overstapaanbieding vóór de overdracht, de aanvraagdatum (c.q. peildatum) die geldt voor de verkoper op grond van een door hem of haar ingediende aanvraag overdraagbaar te maken;
- In te stemmen met het voorstel om, ter verdere uitwerking en uitvoering van de beslispunten 2 en 3, de directeur Grond & Ontwikkeling te mandateren om, in afstemming met de wethouder Grondzaken, een "Uitvoeringsbeleid overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht" vast te stellen en na de vaststelling in de toekomst zo nodig te wijzigen;

Vast te stellen het "*Uitvoeringsbeleid d.d. 11 november 2019 bij de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht d.d. 3 september* 2019" inhoudende de regels met betrekking tot de aanvraag-/peildatum van een aanvraag tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht welke is ingediend vóór 1 januari 2020:

Hoofdstuk I Erfpachtrecht/appartementsrecht voldoet (nog) niet aan de voorwaarden voor overstap

Artikel 1: Betalingsachterstand

a. Als bij een vóór 1 januari 2020 ingediende aanvraag tot overstap blijkt dat sprake is van een betalingsachterstand, wordt de aanvraag-/peildatum zoals bedoeld in artikel 12 5.1.2e van de Overstapregeling voorlopig bepaald op de datum van die aanvraag vóór 1 januari 2020.
b. Indien de aanvraag wordt ingediend via het Overstapportaal dan wordt het bestaan van de betalingsachterstand meegedeeld aan de erfpachter. Hierbij wordt de erfpachter

meegedeeld dat als deze betalingsachterstand niet binnen 1 maand na deze datum wordt voldaan, genoemde voorlopige aanvraag-/peildatum komt te vervallen.
Indien de erfpachter al een betalingsregeling heeft getroffen met de gemeente en overeengekomen termijnbetalingen zijn betaald dan wordt erfpachter geacht geen betalingsachterstand te hebben.

c. Indien de aanvraag wordt ingediend op een andere wijze dan via het Overstapportaal en tijdens de behandeling van de aanvraag blijkt van een betalingsachterstand, dan wordt erfpachter daarvan op de hoogte gesteld. Hierbij wordt de erfpachter tevens meegedeeld dat als deze betalingsachterstand niet binnen 1 maand na verzending van dit bericht wordt voldaan, genoemde voorlopige aanvraag-/peildatum komt te vervallen.
d. Als voor de achterstand in de canonbetaling een betalingsregeling is getroffen met Belastingen Gemeente Amsterdam dan dient de erfpachter dit naar aanleiding van de aanvraag zelf te melden.

Artikel 2: Bestemmingswijziging naar een uitsluitende woonbestemming

a. Als bij een vóór 1 januari 2020 ingediende aanvraag tot overstap blijkt dat de bestemming van het erfpachtrecht/appartementsrecht (voor een deel) geen woonbestemming is, zodat een bestemmingswijziging naar een uitsluitende woonbestemming noodzakelijk is om aan de voorwaarden van overstap te kunnen voldoen, wordt de aanvraag-/peildatum voorlopig bepaald op de datum van die aanvraag vóór 1 januari 2020.
b. Indien de aanvraag tot overstap wordt ingediend via het overstapportaal en bij beoordeling blijkt dat op dit punt niet wordt voldaan aan de voorwaarden dan wordt dit de erfpachter meegedeeld. Hierbij wordt erfpachter meegedeeld dat de voorlopige aanvraag-/peildatum komt te vervallen als niet binnen 6 maanden na deze mededeling een volledige aanvraag tot bestemmingswijziging naar een uitsluitende woonbestemming wordt ingediend. Van een volledige aanvraag tot een bestemmingswijziging is sprake indien wordt voldaan aan de vereisten die staan vermeld in het document volledige aanvraag.[1]
c. Indien tijdens de behandeling van de aanvraag tot overstap blijkt dat op grond van de bestemming niet wordt voldaan aan de voorwaarden voor overstap dan wordt de erfpachter daarvan op de hoogte gesteld. Hierbij wordt de erfpachter meegedeeld dat de voorlopige aanvraag-/peildatum komt te vervallen als niet binnen 6 maanden na deze mededeling een volledige aanvraag om bestemmingswijziging tot een uitsluitende woonbestemming wordt ingediend. Van een volledige aanvraag tot een bestemmingswijziging is sprake indien wordt voldaan aan de vereisten die staan vermeld in het document volledige aanvraag.[1]
d. Nadat de onder b en c genoemde bestemmingswijziging is overeengekomen door volledige en onvoorwaardelijke acceptatie van de gemeentelijke aanbieding tot bestemmingswijziging, waardoor wordt voldaan aan de voorwaarden voor overstap, kan een aanvraag tot overstap worden ingediend waarbij de financiële gevolgen van overstap worden bepaald op grond van de voorwaarden zoals aangegeven in artikel 11 vierde lid en artikel 12 vijfde lid van de Overstapregeling.
e. De erfpachter wordt hiervan op de hoogte gesteld, en de erfpachter dient de overstap vervolgens binnen 3 maanden verder in gang te zetten via het Overstapportaal.

---

[1] Dit document kunt u vinden op de website www.amsterdam.nl/erfpacht of via de volgende link: http://kanadocumenten.amsterdam.nl/SRVS/Data/Amsterdam/KnowledgeBases/Kennisbank/document/Extern/Grond-ontwikkeling/Formulier-WT-Volledige-aanvraag-erfpacht.pdf.

Artikel 3: Splitsing of samenvoeging van één of meerdere erfpachtrechten/appartementsrechten

a. Als bij een vóór 1 januari 2020 ingediende aanvraag tot overstap blijkt dat slechts door middel van (wijziging) splitsing of samenvoeging van een of meerdere erfpachtrecht(en)/appartementsrecht(en) kan worden voldaan aan de voorwaarden voor overstap, wordt de aanvraag-/peildatum voorlopig bepaald op de datum van die aanvraag vóór 1 januari 2020.
b. Indien de aanvraag tot overstap wordt ingediend via het Overstapportaal en bij beoordeling blijkt dat op dit punt niet wordt voldaan aan de voorwaarden, dan wordt dit de erfpachter direct meegedeeld. Hierbij wordt de erfpachter tevens meegedeeld dat de voorlopige aanvraag-/peildatum komt te vervallen als niet binnen 6 maanden na deze datum een volledige aanvraag tot (wijziging) splitsing of samenvoeging wordt ingediend. Van een volledige aanvraag tot (wijziging) splitsing of samenvoeging is sprake indien wordt voldaan aan de vereisten die staan vermeld in het document volledige aanvraag.[1]
c. Indien tijdens de behandeling van de hiervoor onder 3.b. bedoelde aanvraag blijkt dat een (wijziging) splitsing of samenvoeging noodzakelijk is om aan de voorwaarden voor overstap te kunnen voldoen dan wordt de erfpachter daarvan per e-mailbericht op de hoogte gesteld. Hierbij wordt de erfpachter tevens meegedeeld dat de voorlopige aanvraag/peildatum komt te vervallen als niet binnen 6 maanden na deze datum een volledige aanvraag om (wijziging) splitsing of samenvoeging wordt ingediend. Van een volledige aanvraag tot (wijziging) splitsing of samenvoeging is sprake indien wordt voldaan aan de vereisten die staan vermeld in het document volledige aanvraag.[1]
d. Nadat onder b en c bedoelde (wijziging) splitsing of samenvoeging is gerealiseerd door het vastleggen daarvan in een notariële akte waardoor alsnog (voor een deel van de ontstane erfpachtrecht(en)/appartementsrecht(en)) wordt voldaan aan de voorwaarden voor overstap, kan - na een bericht van de gemeente - een aanvraag tot overstap worden voortgezet (voor de appartementsrechten met een uitsluitende woonbestemming die nu in aanmerking komen) waarbij de financiële gevolgen van overstap worden bepaald op grond van de voorwaarden zoals aangegeven in artikel 11 vierde lid en artikel 12 vijfde lid van de Overstapregeling.
e. De erfpachter dient de overstap vervolgens binnen 3 maanden na het bericht zoals bedoeld onder 3.d. verder in gang te zetten via het Overstapportaal.

Artikel 4: Andere wijzigingen van het erfpachtrecht/appartementsrecht die noodzakelijk of wenselijk zijn voordat de overstap aanvraag in behandeling kan worden genomen

a. Als bij een vóór 1 januari 2020 ingediende aanvraag blijkt dat een wijziging van het erfpachtrecht/appartementsrecht noodzakelijk of wenselijk is voordat de overstap plaats vindt, wordt de aanvraag-/peildatum voorlopig bepaald op de datum van die aanvraag vóór 1 januari 2020.
b. Indien tijdens de behandeling van de aanvraag blijkt dat een dergelijke wijziging noodzakelijk is om aan de voorwaarden voor overstap te kunnen voldoen dan wordt de erfpachter daarvan op de hoogte gesteld. Hierbij wordt de erfpachter tevens meegedeeld dat de voorlopige aanvraag-/peildatum komt te vervallen als niet binnen 6 maanden na deze mededeling een volledige aanvraag voor deze wijziging wordt ingediend. Van een volledige aanvraag tot een wijziging is sprake indien wordt voldaan aan de vereisten die staan vermeld in het document volledige aanvraag.[1]
c. Indien het voor de erfpachter wenselijk is dat het erfpachtrecht/appartementsrecht wordt gewijzigd voordat de aanvraag tot overstap in behandeling wordt genomen, dient hij dit schriftelijk aan te geven aan de gemeente. Hieronder valt onder meer een omzetting van een Flatexploitatievereniging in een splitsing in appartementsrechten of een afkoop van

de canon van het voortdurende tijdvak alvorens te kiezen voor een eeuwigdurende canon bij overstap.

d. Nadat de onder b en c bedoelde wijziging ① is gerealiseerd door het vastleggen daarvan in een notariële akte ② dan wel is overeengekomen door volledige en onvoorwaardelijke acceptatie van de gemeentelijke aanbieding, waardoor wordt voldaan aan de voorwaarden voor overstap , kan een aanvraag voor overstap worden ingediend (voor die rechten die nu in aanmerking komen) waarbij de financiële gevolgen van overstap worden bepaald op grond van de voorwaarden zoals aangegeven in artikel 11 vierde lid en artikel 12 vijfde lid van de Overstapregeling.
e. De erfpachter dient de overstap vervolgens binnen 3 maanden verder in gang te zetten via het Overstapportaal.

Artikel 5: Erfpachtrecht/appartementsrecht voldoet (nog) niet aan meer dan één voorwaarde voor overstap

a. Als bij een vóór 1 januari 2020 ingediende aanvraag tot overstap blijkt dat niet wordt voldaan aan meer dan één voorwaarde voor overstap, wordt de aanvraag-/peildatum voorlopig bepaald op de datum van die aanvraag vóór 1 januari 2020.
b. Indien bij de behandeling van de aanvraag blijkt dat aan meer dan één voorwaarden niet wordt voldaan, dan wordt dit de erfpachter meegedeeld. Hierbij wordt de erfpachter tevens meegedeeld dat de aanvraag-/peildatum komt te vervallen als niet binnen de termijnen zoals omschreven in de artikelen 1, 2, 3 en/of 4 (alsnog) wordt voldaan aan de voorwaarden voor overstap.

Hoofdstuk II Lopende aanvraag toestemming andere wijziging dan overstap van het erfpachtrecht/appartementsrecht

Artikel 6: Reeds lopende aanvraag voor een andere wijziging dan overstap

a. Als een vóór 1 januari 2020 ingediende aanvraag tot bestemmingswijziging, (wijziging) splitsing in appartementsrechten, verticale splitsing of samenvoeging leidt tot de wijziging van het erfpachtrecht/appartementsrecht en deze wordt vastgelegd in een notariële akte van na 1 januari 2020 waardoor wordt voldaan aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor overstap, dan geldt voor dat erfpachtrecht/appartementsrecht de datum waarop deze wijziging is aangevraagd als voorlopige aanvraag-/peildatum.
b. Als erfpachter niet binnen 3 maanden na passeren van de onder a. genoemde notariële akte een aanvraag tot overstap indient, komt genoemde voorlopige aanvraag-/peildatum te vervallen.

Hoofdstuk III Behoud aanvraag-/peildatum bij overdracht van het erfpachtrecht/appartementsrecht

Artikel 7: Overstapaanvraag bij overdracht

a. Als vóór 1 januari 2020 een aanvraag tot overstap is ingediend en het betreffende erfpachtrecht/appartementsrecht wordt overgedragen voordat de aanvraag is afgehandeld, wordt de aanvraag geannuleerd met voorlopig behoud van de aanvraag-/peildatum. Een aanvraag wordt beschouwd te zijn afgehandeld indien ① de erfpachter een aanbieding heeft ontvangen die inmiddels verlopen is, of ② de overstap is vastgelegd in een notariële akte.
b. Als de verkrijger van het erfpachtrecht/appartementsrecht niet binnen 6 maanden na overdracht van het erfpachtrecht/appartementsrecht een aanvraag tot overstap indient,

komt de onder a genoemde voorlopige aanvraag-/peildatum van vóór 1 januari 2020 te vervallen.

c. De verkrijger wordt over het onder a. en b. bepaalde geïnformeerd door de notaris bij levering van het erfpachtrecht/appartementsrecht en ontvangt hierover bericht van de gemeente.

Deze regels treden in werking op 11 november 2019

De Directeur Grond en Ontwikkeling (wnd),



Mw C.T.M. Schippers