Splitsen in appartementsrechten en de meest recente algemene bepalingen

De komst van de AB 2000 per 1 januari 2001, heeft gevolgen voor erfpachters die hun erfpachtrecht willen splitsen in appartementsrechten of lidmaatschapsrechten willen omzetten in appartementsrechten. Beide procedures worden hieronder aangeduid met de term "splitsen in appartementsrechten".

Bij splitsing in appartementsrechten worden de meest recente algemene bepalingen van toepassing verklaard. Momenteel zijn dit de AB 1994. Deze voorzien in de mogelijkheid om het verlengde tijdvak af te kopen. Dit wil zeggen dat u het lopende tijdvak plus het volgende tijdvak van 50 jaar in één keer afkoopt.
Vanaf
1 januari 2001 zijn de AB 2000 de meest recente algemene bepalingen. Deze kennen de mogelijkheid van de afkoop van een verlengd tijdvak niet.

De overgangsregeling

Om bij splitsing in appartementsrechten voor de AB 1994 in aanmerking te komen moet u **vóór 31 december 2000** uw voornemen tot splitsen in appartementsrechten schriftelijk melden bij Bureau Erfpacht. U kunt hiervoor de antwoordcoupon op de achterzijde gebruiken. U krijgt dan tot uiterlijk 31 december 2001 de tijd om via uw notaris de **volledige** formele aanvraag met alle benodigde documenten bij de gemeente in te dienen.

≫ Vervolg van pagina 13

Ter verduidelijking worden de mogelijkheden om het verlengde tijdvak af te kopen hieronder nog eens op een rij gezet:

Een erfpachtrecht met de AB 1966

In het jaar 2000...
is afkoop van het verlengde tijdvak mogelijk tegen een toeslagpercentage van 25%.

In het jaar 2001...
is afkoop van verlengde tijdvak mogelijk tegen een toeslagpercentage van 32%.
Wanneer u vóór 31 december 2000 heeft aangegeven verlengd te willen afkopen, kan dat ook in 2001 nog tegen een toeslagpercentage van 25%.

In het jaar 2002...
is afkoop van verlengde tijdvak niet meer mogelijk.

Een erfpachtrecht met de AB 1994

In het jaar 2000...
is afkoop van verlengde tijdvak mogelijk tegen een toeslagpercentage van 25%.

In het jaar 2001...
is afkoop van verlengde tijdvak mogelijk tegen een toeslagpercentage van 32%.
Wanneer u vóór 31 december 2000 heeft aangegeven verlengd te willen afkopen, kan dat ook in 2001 nog tegen een toeslagpercentage van 25%.

In het jaar 2002...
en gedurende het hele tijdvak, blijft afkoop van het verlengde tijdvak mogelijk, tegen een hoger toeslagpercentage.

Een erfpachtrecht met andere algemene bepalingen
Afkoop van het verlengde tijdvak is niet mogelijk.

Er is een overgangsregeling, die u de mogelijkheid geeft om bij splitsing in appartementsrechten voor de Algemene Bepalingen 1994 in aanmerking te komen.

U hoeft niet nu te beslissen over de afkoop, maar behoudt met de AB 1994 wel de mogelijkheid om het lopende en het verlengde tijdvak af te kopen. Wanneer u al heeft besloten dat u het lopende en verlengde tijdvak wilt afkopen, is het voordelig om dat ook **vóór 31 december 2000** te melden door middel van de antwoordcoupon op de achterzijde. Er wordt voor de berekening een lager toeslagpercentage gebruikt.

Splitsen voor of na de einddatum van het tijdvak

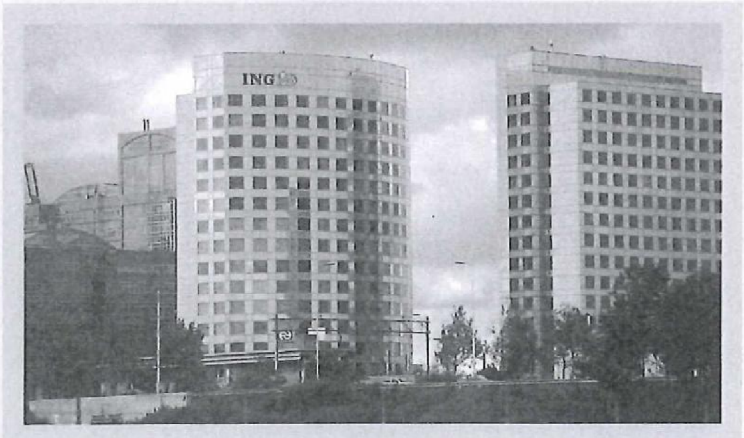
Deze overgangsregeling doorbreekt de procedure "canonherziening einde tijdvak" niet. Wanneer het einde van het tijdvak van uw erfpachtrecht vóór 31 december 2001 valt, geldt de einddatum van het eerste tijdvak als uiterste datum voor het indienen van de **volledige** aanvraag.



Nieuwe algemene bepalingen:

De Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000

De veranderingen in het Amsterdamse erfpachtstelsel, die zijn voortgekomen uit Groot Onderhoud hebben geleid tot nieuwe algemene bepalingen. Deze algemene bepalingen worden naar verwachting in november 2000 vastgesteld door de gemeenteraad. Deze "Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000" gaan in per 1 januari 2001.



De uitgangspunten van de AB 2000

De beginselen van de Algemene Bepalingen 2000 zijn de keuze voor voortdurende erfpacht, het handhaven van tijdvakken van 50 jaar en het afschaffen van de 100-jarige afkoop. De grondslag dat de waardestijging van de grond ten goede komt aan de gemeenschap blijft gehandhaafd.

Er is een ruimere keuzevrijheid in betalingsmogelijkheden voor de erfpachter.
De erfpachter kan onder de AB 2000 kiezen uit vier verschillende betalingswijzen. In het artikel op pagina 17 en 18 worden deze betalingswijzen toegelicht.

Antwoordcoupon

Naam

Adres

Postcode en plaats

Telefoonnummer overdag

Met betrekking tot het volgende erfpachtrecht:

Naam erfpachter

Adres erfpachtrecht

Kadastrale aanduiding

❑ Overweegt zijn of haar pand te splitsen in appartementsrechten en wil dan dat de AB 1994 van toepassing worden verklaard op het erfpachtrecht.
Antwoordcoupon insturen vóór 31 december 2000.

❑ Overweegt gebruik te maken van de mogelijkheid het verlengde tijdvak af te kopen tegen een toeslagpercentage van 25% en verzoekt om toezending van een vrijblijvende afkoopofferte.
Antwoordcoupon insturen vóór 31 december 2000.

❑ Anders, nl.

Wil graag de aangekruiste informatie ontvangen:

❑ brochure "Splitsing van woningen in appartementsrechten"

❑ brochure "De meest gestelde vragen over erfpacht"

❑ brochure "Canonherziening einde tijdvak"

❑ brochure "Meer zekerheid over uw recht van erfpacht: vervroegde wijziging van de erfpacht"

❑ een kopie van het raadsbesluit "Eindrapportage 100 jaar erfpacht; operatie Groot Onderhoud"

❑ CD-rom "Erfpacht in Amsterdam"

Colofon

Productie:
Bureau Erfpacht en Bureau Communicatie van het Gemeentelijk Grondbedrijf Amsterdam

Auteurs:
Medewerkers Bureau Erfpacht

Interviews:
Van Luyken Communicatie Adviseurs

Eindredactie:
Bureau Communicatie van het Gemeentelijk Grondbedrijf

Foto's:
Cynthia van Elk (portretten geïnterviewden)
Jaap Gadella en Hans Brons (overige foto's)
Wim Salis (voorblad)

Vormgeving:
Stadsdrukkerij Amsterdam, Daniël Rey Piuma en Ed. Brasser

Druk & Verzending:
Stadsdrukkerij Amsterdam

Oplage: 65.000

- Deze publicatie is bedoeld om in algemene zin voorlichting te geven over erfpacht. Juridische toepassing wordt slechts gegeven aan de door het gemeentebestuur vastgestelde besluiten op erfpachtgebied.
  Aan deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend.
- De in deze uitgave verstrekte informatie geldt niet voor rechten van woningcorporaties.

Uitgave: november 2000

Wanneer u vragen heeft, kunt u altijd contact opnemen:

Gemeentelijk Grondbedrijf Amsterdam
Bureau Erfpacht
Antwoordnummer 10999
1000 RA Amsterdam
(een postzegel is niet nodig)

Of bel, fax, mail naar:
telefoonnummer: **020 - 555 9400**
(bereikbaar van 10–12 en van 14–16 uur)
faxnummer: **020 - 555 9216**
e-mail: **info.erfpacht@grb.amsterdam.nl**

Bureau Erfpacht is belast met de formulering van het beleid en de voorlichting. U kunt hier met al uw algemene vragen terecht. Voor specifieke vragen over uw erfpachtrecht en wijzigingen aan uw erfpachtcontract, kunt u contact opnemen met uw stadsdeel.