0600

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Persoonlijk informatiepakket

In dit persoonlijke informatiepakket leest u meer over de financiële en juridische voorwaarden die gelden bij een overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Wij adviseren u dit informatiepakket te bespreken met een financieel adviseur. Neem de tijd om een weloverwogen beslissing te nemen. U beslist zelf of u wilt overstappen en zo ja, op welk moment.

Disclaimer
Aan dit informatiepakket kunnen geen rechten worden ontleend.

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl.

Inhoud

1. Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht
2. Niet overstappen
3. Goed om te weten
    a. 10% extra korting
    b. Huurwoning
    c. Energiezuinige woning
    d. Berging, tuin of parkeerplaats
    e. Wat staat er in de AB 2016?
    f. Bijzondere bepalingen
    g. Na overstap iets wijzigen aan uw erfpachtrecht
4. Notaris kiezen
5. Contactgegevens

Bijlage
Lijst met notarissen

1. Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht

Op dit moment heeft u een voortdurend erfpachtrecht. Bij voortdurende erfpacht wordt voor ieder tijdvak (van 50 of 75 jaar) opnieuw de canon vastgesteld op basis van de actuele erfpachtgrondwaarde. Als blijkt dat de waarde van de grond is gestegen, stijgt meestal ook de canon. Bij voortdurende erfpacht kan de hoogte van de nieuwe canon pas enige jaren voor de aanvang van een nieuw tijdvak worden berekend. Omdat dit voor erfpachters en hypotheekverstrekkers onzekerheid oplevert, heeft de gemeente eeuwigdurende erfpacht ingevoerd.

Met eeuwigdurende erfpacht krijgt u zekerheid over uw canon. U kunt nu al uw canon vastleggen die u (of de toekomstige erfpachter) gaat betalen na afloop van het huidige tijdvak. Er vindt daarna geen canonherziening meer plaats, tenzij u zelf iets wilt wijzigen aan uw erfpachtrecht. Zo weet u precies waar u aan toe bent. Overstappen kan op elk moment. Uw nieuwe canon betaalt u pas nadat uw huidige tijdvak is afgelopen. Tot die tijd, betaalt u de canon die u nu ook betaalt.



Uw canon wordt iedere 50 jaar gewijzigd (daarnaast geïndexeerd en aangepast in geval van een wijziging). De hoogte van de canon voor het volgende tijdvak is pas drie of vier jaar van te voren bekend.	Bij overstap weet u voor altijd wat uw canon is. De canon wordt alleen nog jaarlijks aangepast aan de werkelijke inflatie. Daarnaast kan de canon worden aangepast als u iets wilt wijzigen aan het erfpachtrecht.
U kunt voor maximaal 50 jaar afkopen. Daarna begint opnieuw een tijdvak enzovoorts. In geval van een wijziging kan een aanvullende afkoopsom worden gevraagd.	Het is mogelijk de canon voor altijd af te kopen. Alleen in geval van een wijziging kan dan nog een aanvullende afkoopsom worden gevraagd.
Elke 50 jaar worden de nieuwste regels voor voortdurende erfpacht (algemene bepalingen) van toepassing verklaard.	Als u overstapt worden de regels (algemene bepalingen) niet meer aangepast.
Betalingsmogelijkheden bij nieuw tijdvak: een	Betalingsmogelijkheden bij overstap: een

jaarlijkse canon (aangepast met de inflatie minus 1%-punt), een 10 of 25 jaar vaste jaarlijkse canon of afkoop.	jaarlijks canon (aangepast met de werkelijke inflatie) of afkoop.
U heeft het recht om de canon te laten vaststellen door een onafhankelijke deskundigencommissie.	Bij overstap is het niet mogelijk de canon vast te laten stellen door een onafhankelijke deskundigencommissie.

2. Niet overstappen

Als u niet wilt overstappen, hoeft u nu verder niets te doen. U behoudt uw huidige voorwaarden en betaalt uw huidige canon tot en met het einde van uw huidige tijdvak. Aan het einde van het tijdvak wordt de canon herzien. Wat de hoogte van uw canon wordt als u wacht tot het einde van uw tijdvak, is nu nog onbekend.

Wat betekent niet overstappen?

- Als u niet overstapt behoudt u uw huidige voorwaarden zoals beschreven in de algemene en bijzondere bepalingen die voor uw erfpachtrecht gelden.
- De voorwaarden en de canon worden bij elk nieuw tijdvak aangepast.
- Aan het einde van uw tijdvak wordt een nieuwe canon berekend op basis van de dan geldende marktwaarde en het dan geldende canonpercentage.
- U behoudt de mogelijkheid om op een ander moment over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht (op basis van de dan geldende grondwaarde en het dan geldende canonpercentage).
    - Let er wel op dat t/m 7 januari 2020 speciale voorwaarden gelden die mogelijk aantrekkelijk zijn voor u. De canon wordt dan gebaseerd op de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2014 of 1-1-2015 (de laagste van de twee) en op het laagste mogelijke canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht (2,39%).
- Als u in het voortdurende stelsel blijft, behoudt u het recht om de canon voor het volgende voortdurende tijdvak te laten vaststellen door een onafhankelijke deskundigencommissie.

3. Goed om te weten

a. 10% extra korting

Het gemeentebestuur van Amsterdam heeft besloten een tijdelijke extra korting van 10% te geven aan erfpachters die overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Deze korting komt bovenop de bestaande 25% korting. Voor overstapaanvragen die uiterlijk op 7 januari 2020 zijn ingediend geldt daarom een totale korting van 35%. Na die datum bedraagt de korting 25%.

b. Huurwoning

Als u uw woning verhuurt, kunt u mogelijk korting krijgen. Er wordt dan 5%-punt van de BSQ afgehaald. Hiervoor is het wel noodzakelijk dat in de erfpachtakte de bestemming 'huurwoning' is opgenomen.

c. Energiezuinige woning

Erfpachters met een energiezuinige woning krijgen korting op hun canon bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Dit is slechts van toepassing op woningen met een EnergiePrestatieCoefficient (EPC) lager dan 0,4. Een erfpachter van een woning krijgt een afslag op de erfpachtgrondwaarde van € 20,- per m² gebruiksoppervlak voor elke een tiende punt dat de EPC-norm van de woning lager is dan het vertrekpunt van 0,4.

d. Berging, tuinuitbreiding, garage of parkeerplaats

Als u een los erfpachtrecht heeft voor een berging, tuinuitbreiding, garage of parkeerplaats, dan mag u deze "aanhorigheden" eventueel meenemen bij het overstappen. De berging, tuinuitbreiding, garage of parkeerplaats moet dan wel duidelijk bij uw woning horen.

Let op: het is niet mogelijk om alléén met de aanhorigheid over te stappen. Als u eerst met uw woning overstapt, kunt u later niet met de berging, tuinuitbreiding, garage of parkeerplaats overstappen.

e. Wat staat er in de AB 2016?

Als u overstapt, worden de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (AB 2016) van toepassing op uw erfpachtrecht. Hierin staan de algemene regels en voorwaarden die vanaf dan gelden voor uw erfpachtrecht. Naast de algemene bepalingen gelden ook bijzondere bepalingen voor uw erfpachtrecht.

In de AB 2016 staat onder andere:

- dat er sprake is van eeuwigdurende erfpacht
- wat in de erfpachtakte moet staan
- hoe de canon wordt bepaald en de mogelijkheden om canon te betalen
- hoe de gemeente omgaat met door de erfpachter verzochte wijzigingen in de toekomst (bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen en splitsing van het erfpachtrecht)
- situaties waarin een erfpachtrecht beëindigd kan worden
- wat er gebeurt als een erfpachter niet (op tijd) betaalt.

In de aanbieding in de bijlage vindt u ook de volledige AB 2016. Wij adviseren u deze goed door te lezen.

f. Bijzondere bepalingen

De bijzondere bepalingen van uw huidige erfpachtrecht blijven ook na overstap gelden. Hierin staan de specifieke regels en voorwaarden die alleen voor uw erfpachtrecht gelden. Daarnaast is vanaf de overstap een aantal aanvullende bijzondere bepalingen van toepassing. U kunt deze nalezen in uw aanbieding. Als deze in strijd zijn met bestaande bijzondere bepalingen dan gaan de aanvullende bijzondere bepalingen voor.

g. Na overstap iets wijzigen aan uw woning

Wanneer u bijvoorbeeld iets wilt wijzigen aan de woning, kan het zijn dat de canon wordt aangepast of een aanvullende afkoopsom kan in rekening worden gebracht. In artikel 20 van de AB2016 kunt u nalezen voor welke wijzigingen van het erfpachtrecht dit geldt.

4. Notaris kiezen

Om uw overstap definitief te maken, moet een notaris een nieuwe erfpachtakte opmaken. U moet deze akte ondertekenen.

Belangrijk

- De erfpachtakte moet binnen zes maanden na een goedkeurend besluit van het
- gemeentebestuur bij de notaris zijn ondertekend en ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Pas dan heeft u eeuwigdurende erfpacht.
- Als dit niet binnen deze termijn van zes maanden gebeurt, kan de gemeente de overeenkomst tot overstap ontbinden. Als u daarna eventueel een nieuwe aanbieding zou willen aanvragen, wordt de canon opnieuw berekend (dit kan leiden tot een ander canonbedrag en andere afkoopsom).

Kosten

De kosten voor de notaris betaalt u zelf. De kosten voor een notaris verschillen. Wij adviseren u bij verschillende notariskantoren naar de tarieven te informeren.

Notaris kiezen

U kunt uit verschillende notarissen kiezen. U maakt de keuze voor een notaris bij de acceptatie van uw aanbieding. Een lijst met notarissen treft u aan in de bijlage.

5. Contactgegevens

Voor algemene informatie:
www.amsterdam.nl/erfpacht

Voor specifieke vragen over uw erfpachtrecht, neem contact op met de gemeente via:

- E- mail: overstaperfpacht@amsterdam.nl
- Telefoon 14-020 (op werkdagen tussen 8:00 en 18:00 uur)

Bijlage Notarislijst

Notaris	Bezoekadres	Telefoon	Website
VAN LIGTEN & VAN LIGTEN	Middenweg 76, 1097 BS Amsterdam	+5.1.2e	http://www.2vanligten.nl
SCHUT VAN OS NOTARISSEN	De Lairessestraat 20, 1071 PA Amsterdam	+5.1.2e	http://www.schutvanos.nl
KASPER NOTARIAAT	Herengracht 566, 1070 AH Amsterdam	+5.1.2e	http://www.kaspernotariaat.nl
KB NOTARISSEN	Prinses Irenestraat 43, 1077 WV Amsterdam	+5.1.2e	http://www.kleinbinnenkade.nl
SEINSTRA VAN ROOIJ NOTARISSEN	Honthorststraat 30, 1071 DG Amsterdam	5.1.2e	http://www.svrnotarissen.nl
DUDOK VAN HEEL NOTARIAAT	Oranje Nassaulaan 87, 1075 AM Amsterdam	+5.1.2e	http://www.dudokvanheelnotariaat.com
AMSON & KOLHOFF NOTARISSEN	Amsterdamseweg 421, 1181 BP Amstelveen	+5.1.2e	http://www.amsonkolhoff.nl
DIEMER NOTARIAAT KROES EN MOKKUM	Muiderstraatweg 15 A, 1111 PS Diemen	5.1.2e	http://www.diemernotariaat.nl
BUMA ALGERA NOTARIAAT	Prins Hendriklaan 27 -29, 1075 AZ Amsterdam	5.1.2e	http://www.banotariaat.nl
SCHUT VAN DE VEN NOTARISKANTOOR	Piet Heinkade 229, 1019 HM Amsterdam	+5.1.2e	http://www.schutvandeven.nl
ACTUS NOTARISSEN	Stadionweg 176, 1077 TC Amsterdam	+5.1.2e	http://www.actusnotarissen.nl
NEWGROUND LAW	Gustav Mahlerplein 27, 1082 MS Amsterdam	+5.1.2e	https://www.newgroundlaw.com
MR M.J. MEIJER NOTARISSEN	Keizergracht 695 -699, 1017 DW	5.1.2e	http://www.meijernotarissen.nl
KUIN VAN OVERBEEK NOTARIAAT	Koninginneweg 56, 1075 EB Amsterdam	+5.1.2e	http://www.kuinvanoverbeek.nl
ALNOVISNOTARISSEN	Barbara Strozzilaan 101 , 1083 HN Amsterdam	+5.1.2e	http://www.alnovis.nl
EEKHOFF CS NOTARIAAT	Van Miereveldstraat 13, 1071 DW Amsterdam	5.1.2e	http://www.eekhoffcs.nl
HERENGRACHT NOTARIAAT	Herengracht 164, 1016 BP Amsterdam	5.1.2e	http://www.herengrachtnotariaat.nl

NAUTA DUTILH	Beethovenstraat 400, 1082 PR Amsterdam	5.1.2e	www.nautadutilh.com
NOTARISKANTOOR HAMANSBLOCKS	Concertgebouwplein 15, 1071 LL Amsterdam	+ 5.1.2e	http://www.hamansblocks.nl
PLOEG NOTARIAAT	Van Baerlestraat 146, 1071 BE Amsterdam	+ 5.1.2e	http://www.ploegnotariaat.nl
NOTARISKANTOOR BELLAAR C.S.	Van der Hooplaan 9, 1185 EV Amstelveen	5.1.2e	http://www.bellaar.nl
NOTARIAAT ELISE VISSER	Sophialaan 17, 1075 BL Amsterdam	+ 5.1.2e	http://www.notariaatelisevisser.nl
DENTONS EUROPE LLP	Gustav Mahlerplein 2, 1082 MA Amsterdam	5.1.2e	https://www.dentons.com
HARTMAN LMH NOTARIS	Strawinskylaan 10, 1077 XZ Amsterdam	+ 5.1.2e	http://www.hartman-lmh.nl
VAN DOORNE	Jachthavenweg 121, 1081 KM Amsterdam	5.1.2e	http://www.van-doorne.com
STEREL NOTARISSEN	Paasheuvelweg 26, 1105 BH Amsterdam	5.1.2e	http://www.sterelnotarissen.nl
	Professor J.H. Bavincklaan 4, 1183 AT Amstelveen	5.1.2e	http://www.sterelnotarissen.nl
	Ondernemingsweg 222, 1422 DZ Uithoorn	5.1.2e	http://www.sterelnotarissen.nl
VOORNEMAN GEENEN NOTARISSEN	Van Boshuizenstraat 12, 1083 BA Amsterdam	5.1.2e	http://www.v-g.nl
HOLDINGA MATTHIJSSEN KRAAK	Apollolaan 153, 1077 AS Amsterdam	5.1.2e	http://www.hmknotarissen.nl
CITY LEGAL	Prof. J. H. Bavincklaan 2, 1183 AT Amstelveen	5.1.2e	http://www.citylegal.nl
VEENHOF NOTARIAAT	Oranje Nassaulaan 55, 1075 AK Amsterdam	5.1.2e	https://www.veenhofnotariaat.nl/
ALBERS EN VAN TIENEN	Wolbrantskerkweg 40, 1069 DA Amsterdam	5.1.2e	http://www.avtn.nl
NVA NOTARIS	Nicolaas Beetsstraat 152, 1054 XV Amsterdam	+ 5.1.2e	http://www.nvanotaris.nl
CORE NOTARIAAT	Rietlandpark 301, 1019 DW Amsterdam	+ 5.1.2e	http://www.core-notariaat.com
BERGER NOTARIAAT	Keizersgracht 620, 1017 ER Amsterdam	5.1.2e	http://www.berger.amsterdam
DLA PIPER	Amstelveenseweg 638, 1081 JJ Amsterdam	+ 5.1.2e	http://www.dlapiper.nl
NOTARIS GEERT LABORDUS	Schoolstraat 5 A, 1431 BG Aalsmeer	5.1.2e	http://www.notarislabordus.nl

AKKERMANS MEULEMAN NOTARISKANTOOR	Emmalaan 10, 1421 AJ Uithoorn	+ 5.1.2e	
SIGNUM NOTARIAAT	Stommeerweg 35, 1431 ET Aalsmeer	+ 5.1.2e	http://www.signumnotariaat.nl
WESTNOVA	WG-Plein 100 - 873, 1054 SE Amsterdam	+ 5.1.2e	http://www.westnova.nl
DUDOK BOUW- EN VASTGOEDRECHT	Van Boshuizenstraat 12, 1083 BA Amsterdam		http://www.dudoklegal.nl
DAMSTÉ ADVOCATEN - NOTARISSEN	Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam		http://www.damste.nl
CMS DERKS STAR BUSMANN	Parnassusweg 737 1077 DG Amsterdam		http://www.cms-dsb.com
NOTARISKANTOOR SPIER & HAZENBERG	Westeinde 24, 1071 ZP Amsterdam		http://www.spierenhazenberg.nl
SIMMONS & SIMMONS	Claude Debussylaan 247, 1082 MC Amsterdam	5.1.2e	http://www.simmons-simmons.com
VBC NOTARISSEN	Apollolaan 153, 1077 AS Amsterdam		www.vbcnotarissen.nl
HOUTHOFF	Gustav Mahlerplein 50, 1082 MA Amsterdam	5.1.2e 1.2e	https://www.houthoff.com/
HERMAN & SCHUTTEVAER NOTARISSEN	Jozef Israëlskade 46, 1072 SB Amsterdam		https://www.herschut.nl/
NOTARISKANTOOR BOSMAN	Pa Verkuyllaan 2, 1171 EE Badhoevedorp		https://www.notarisbosman.nl/
MOL NOTARIAAT	Emmaplein 8 1075 AW Amsterdam		https://www.molnotariaat.nl/
HVK STEVENS	Prins Bernhardplein 200 1097 JB Amsterdam		https://hvk-stevens.com/
MAES NOTARISSEN	Oosthavenkade 39, 3134 NW Vlaardingen		https://maesnotarissen.nl/
HOLTMAN NOTARISSEN	Koningslaan 62, 3583 GP Utrecht	5.1.2e	https://www.kienhuishoving.nl/nl/ons-kantoor/holtman-notarissen/
NOTARISKANTOOR KURK EN VAN DER LAAN	Vincent van Goghweg 87 1506 JB Zaandam		https://www.nkvdl.nl/
FAMILIE NOTARIAAT	Keizersgracht 620 1017ER Amsterdam	5.1.2e	
NOTARIAAT WEST BETUWE	Steenweg 67A 4181 AK Waardenburg		https://notariaatwestbetuwe.nl/
BAKER & MCKENZIE	Claude Debussylaan 54 1082 MD Amsterdam	5.1.2e	https://www.bakermckenzie.com/