Gemeente Amsterdam

Overstapregeling
naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016

3c. Publieksversie
Prototype I

Concept dd. 7 juli 2016

kabinet

1 Inleiding

Amsterdam heeft sinds 1 juli 2016 eeuwigdurende erfpacht. Daarmee krijgen erfpachters meer zekerheid over hun erfpachtkosten. Om bestaande erfpachters ook de kans te geven deze zekerheid te krijgen is een Overstapregeling gemaakt. Deze regeling beschrijft op welke wijze en onder welke voorwaarden mensen met een voortdurend erfpachtrecht kunnen overstappen naar het nieuwe erfpachtstelsel. De kern van dit nieuwe stelsel vormen de Algemene Bepalingen Eeuwigdurende erfpacht (AB 2016). De overstap naar deze nieuwe Algemene Bepalingen is te allen tijde vrijwillig.

De gemeente vindt het belangrijk dat de Overstapregeling zo begrijpelijk mogelijk is zodat erfpachters echt inzicht kunnen krijgen in wat overstappen voor u zou betekenen. Daarom is naast een rekentool op internet deze publieksversie opgesteld die een uitleg is van de juridisch vormgegeven Overstapregeling.

2 De overstapregeling

2.1 Wat betekent het als u overstapt?

Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht is altijd vrijwillig. U hoeft niet over te stappen maar maakt zelf een afweging of eeuwigdurende erfpacht voor u, alles overwegende, een goede vorm is. Ukunt overstappen als u akkoord gaat met de door de gemeente gestelde voorwaarden en de financiële afspraken die bij eeuwigdurende erfpacht horen.
Op het moment van de overstap naar eeuwigdurende erfpacht worden de AB 2016 voor eeuwigdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam van toepassing.

2.2 Wanneer kunt u van de Overstapregeling gebruik maken?

Iedere erfpachter met een voortdurend erfpachtrecht kan bij de gemeente een verzoek indienen om over te stappen naar een eeuwigdurend erfpachtrecht.
Erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht hebben een erfpachtrecht voor onbepaalde tijd, met tijdvakken. Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht betekent dat het erfpachtrecht wordt omgezet naar een erfpachtrecht voor onbepaalde tijd zonder tijdvakken.

Erfpachters die Algemene Bepalingen van de gemeente Amsterdam hebben kunnen in principe overstappen. De volgende erfpachters zijn echter uitgesloten van een overstap naar AB2016:
- Woningcorporaties (AB 1985 en 1998)
- Havengebied (AB 1992, 2007 en 2013).

U kunt op uw verzoek overstappen in de volgende situaties
- gedurende de looptijd van het tijdvak voor voortdurende erfpacht;
- bij het einde van het tijdvak voor voortdurende erfpacht.

Er is één situatie waarin u niet kunt kiezen. Op het moment dat u de gemeente verzoekt om twee of meer erfpachtrechten samen te voegen en waarvan tenminste één recht onder de AB2016 valt,

stelt de gemeente als voorwaarde dat voor dat samengevoegde erfpachtrecht de AB2016 van toepassing zal zijn.

2.3 Wanneer kunt u een overstap aanvragen?

Als u wilt kunt u in 2017 overstappen. U kunt daartoe een aanvraag indienen in de periode van 1 juni 2017 tot en met 1 oktober 2017. De gemeente zal u dan voor 31 december 2017[1] laten weten op welke wijze uw aanvraag wordt behandeld.
Er zijn ruim 250.000 erfpachtcontracten. Als er een groot aantal aanvragen wordt ingediend zal een zorgvuldige afhandeling en de notariële afwikkeling enkele jaren in beslag nemen. Voor u als erfpachter geldt echter dat het beleid zoals dat op het moment van uw aanvraag van toepassing was wordt gehanteerd.

Naast dit eerste aanvraagmoment in 2017 zijn er ook andere momenten waarop u de mogelijkheid heeft om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht:

- **Aan het einde van uw huidige tijdvak van uw voortdurende erfpachtrecht**
  Als uw huidige voortdurende tijdvak afloopt biedt de gemeente de erfpachter de mogelijkheid om over te stappen. U bent niet verplicht om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. U kunt ook kiezen voor een nieuw voortdurend tijdvak van 50 jaar op basis van de geldende Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht. Voorafgaand aan het starten van de procedure van canonherziening zal de gemeente u vragen of u kiest voor een voortdurend of eeuwigdurend opvolgend tijdvak. Als u kiest voor een canonherziening op basis van voortdurende erfpacht en gedurende de procedure besluit om toch liever over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht dan kan dat. De gemeente zal dan echter wel de tot dan gemaakte ambtelijke en juridische kosten voor het doorlopen van de canonherziening met u verrekenen.

- **Tijdens uw huidige tijdvak van uw voortdurende erfpachtrecht**
  U kunt ook tussentijds overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Nadat de gemeente de aanvragen van 2017 heeft verwerkt kunt u daarvoor een verzoek bij de gemeente indienen. Een tussentijdse overstap kan deels samenvallen met een canonherziening. Hiervoor geldt het volgende.
  a. Als u uw verzoek meer dan 6 maanden voor de aanvang van de procedure canonherziening einde tijdvak indient en de overstap niet notarieel is vastgelegd voor de start van de procedure canonherziening dan geldt dat:
     - de procedure canonherziening gewoon zal starten;
     - de kosten van de canonherziening voor de gemeente zijn als de overstap notarieel wordt vastgelegd voor het afronden van de procedure canonherziening.
  b. Als u uw verzoek binnen 6 maanden voor de start van de procedure canonherziening einde tijdvak indient en de overstap niet notarieel is vastgelegd voor de start van de procedure canonherziening dan geldt dat:
     - de procedure canonherziening gewoon zal starten;
     - de kosten van de canonherziening door de gemeente en erfpachter worden gedeeld als de overstap notarieel wordt vastgelegd voor het afronden van de procedure canonherziening.
  c. Indien de wijziging van het erfpachtrecht niet in een notariële akte wordt vastgelegd voordat de procedure canonherziening einde tijdvak is voltooid, geldt de uitkomst van de procedure canonherziening einde tijdvak. De Overstapregeling is dan niet van toepassing.

[1] De hier genoemde data zijn ter illustratie opgenomen en moeten nog definitief worden bepaald.

2.4 Aan welke voorwaarden moet worden voldaan om te kunnen overstappen?

Om te kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht moet u aan de volgende voorwaarden voldoen:

- U accepteert de Algemene Bepalingen 2016
- U accepteert de financiële afspraken die horen bij de afwikkeling van uw resterende looptijd van uw voortdurende recht en het verschuldigde bedrag voor uw eeuwigdurende recht
- U heeft aan alle uit het erfpachtrecht voortvloeiende financiële verplichtingen voldaan
- U heeft aan alle verplichtingen uit de voor u van toepassing zijnde algemene en bijzondere bepalingen voor het voortdurende erfpachtrecht voldaan
- Uw feitelijke gebruik en bestemming komen overeen met hetgeen in de akte staat.

2.5 Wat gebeurt als mijn feitelijke gebruik en/of bestemming niet overeenkomen met de omschrijving in mijn erfpachtakte?

Als uw feitelijke bestemming niet in overeenstemming is met de akte waarin uw erfpachtrecht is vastgelegd, zal voorafgaand aan de overstap de bestemming in administratieve en financiële zin in overeenstemming met de akte worden gebracht. Dit kan op hetzelfde moment en in dezelfde akte die wordt opgemaakt om de overstap vast te leggen.
In sommige gevallen is een meetrapport noodzakelijk om de vloeroppervlakte te kunnen vaststellen, voor woningen volstaat doorgaans de vloeroppervlakte zoals opgenomen in de WOZ-beschikking.

2.6 Wat moet ik als woningeigenaar betalen voor overstappen naar eeuwigdurende erfpacht?

In het grondprijsbeleid 2017 is vastgelegd hoe voor bestaande erfpachtrechten de erfpachtgrondwaarde en canon worden bepaald. Deze methode zal ook worden gebruikt voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. De methode kent de volgende stappen:

- Bepalen grondwaarde volle eigendom door de WOZ-waarde van uw woning te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote (zie toelichting in 2.5.1 en 2.5.2).
- Bepalen erfpachtgrondwaarde voor bestaande rechten door de grondwaarde volle eigendom te verminderen met een percentage van X% (zie toelichting in 2.5.3).
- Bepalen van de canon door de erfpachtgrondwaarde voor bestaande rechten te vermenigvuldigen met het canonpercentage (zie toelichting in 2.5.3).

In de methode wordt gebruik gemaakt van de WOZ-waarde, de buurtstraatquote en het canonpercentage. Deze worden nu eerst toegelicht en vervolgens wordt uitgelegd op welke manier wordt bepaald wat u moet betalen als u overstapt naar eeuwigdurende erfpacht

2.6.1 Welke WOZ-waarde en welk canonpercentage worden gehanteerd?

Voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde van uw woning maakt de gemeente gebruik van de WOZ-waarde van uw woning.

> *WOZ staat voor Wet waardering onroerende zaken. Deze waarde wordt door de gemeente vastgesteld. De WOZ-waarde wordt bepaald alsof de onroerende zaak op peildatum leeg verkocht is*

en onmiddellijk in gebruik kan worden genomen. Dit is de vrije verkoopwaarde van het de onroerende zaak. Met huur, verhuur, hypotheken en andere zakelijke rechten (zoals erfpacht) wordt bij de WOZ-waardering geen rekening gehouden. De WOZ-waarde vindt u op uw WOZ-beschikking die u jaarlijks van de gemeente ontvangt. Op uw WOZ-beschikking staat altijd als peildatum 1 januari van het vorige jaar. Bijvoorbeeld: op uw WOZ-beschikking 2015 staat de WOZ waarde met als peildatum 1 januari 2014.

Het moment waarop u de (volledige) aanvraag voor overstap bij de gemeente hebt ingediend is bepalend voor de peildatum van de WOZ-waarde en voor het te hanteren canonpercentage. Voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde gebruikt de gemeente de WOZ-waarde met als peildatum het jaar dat de aanvraag is gedaan minus 2. Als u bijvoorbeeld een aanvraag indient in 2020 dan gebruikt de gemeente uw WOZ-beschikking van 2019, met als prijspeildatum 1-1-2018.

Voor erfpachters met een woonbestemming, die een overstapaanbod in 2017 aanvragen, wordt als uitzondering de WOZ-peildatum 1-1-2014 gebruikt.
De gemeente heeft hiertoe besloten omdat het opstellen van de Overstapregeling meer tijd heeft gevergd dan oorspronkelijk voorzien en de gemeente de erfpachter wel van de WOZ-peildatum 1-1-2014 gebruik wil laten maken. Deze WOZ-waarde vindt u op uw WOZ beschikking van 2015.

Voor het bepalen van de canon gebruikt de gemeente het canonpercentage zoals dat geldt op het moment dat u de (volledige) aanvraag voor overstap bij de gemeente hebt ingediend. Dit canonpercentage wordt jaarlijks door de Gemeenteraad vastgesteld en is vastgelegd in het grondprijsbeleid. Op 22 juni 2016 heeft de Gemeenteraad het canonpercentage vastgesteld op 2,39%. Het canonpercentage is afhankelijk van de rente en kan variëren tussen 2,39% en 4,35%.

2.6.2 Wat is de buurtstraatquote?

De buurtstraatquote geeft de verhouding weer tussen de waarde van de grond en de WOZ-waarde. Per woning wordt berekend wat de herbouwkosten van de woning zijn. De waarde van de grond blijft over als deze kosten van de WOZ-waarde worden afgetrokken. Door de verhouding van individuele woningen met elkaar te middelen ontstaat per buurtstraat een gemiddelde grondquote, de buurtstraatquote.
Voor heel Amsterdam zijn buurtstraatquotes berekent zoals opgenomen in bijlage x van het grondprijsbeleid.

2.6.3 Hoe worden de erfpachtgrondwaarde en het canonbedrag bepaald?

De grondwaarde volle eigendom wordt bepaald door de WOZ waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote. Op deze grondwaarde volle eigendom wordt een depreciatie van nog te bepalen (NTB)% toegepast om tot de erfpachtgrondwaarde voor bestaande erfpachtrechten te komen. Met deze depreciatie wordt een correctie aangebracht vanwege:

- het waardeverschil tussen eeuwigdurende erfpacht en volle eigendom
- de notariële kosten voor het inschrijven van de akte
- de gemeente geeft korting om de overstap aantrekkelijk te maken
- NTB.

Door de erfpachtgrondwaarde met het actuele canonpercentage te vermenigvuldigen ontstaat het indexcanonbedrag. Door het canonbedrag te delen door het actuele canonpercentage wordt de afkoopsom berekend.

2.6.4 Wat ga ik betalen als ik overstap?

De canon voor eeuwigdurende erfpacht wordt vastgesteld op het moment van overstap maar dat betekent niet automatisch dat u de canon ook gelijk bent verschuldigd. Als erfpachter behoudt u, ook als u bent overgestapt, de financiële rechten zoals u die heeft op basis van uw voortdurende erfpachtrecht tot het einde van het huidige tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht.
Dat betekent dat wanneer u heeft afgekocht pas canon voor eeuwigdurende erfpacht hoeft te betalen op het moment dat uw huidige tijdvak zou aflopen.
U kunt er overigens ook voor kiezen om die toekomstige canon al wel op het moment van overstap af te kopen. In dat geval betaalt u uw canon vooruit en hoeft u daarna, zo lang u uw bestemming of oppervlakte niet wijzigt, geen canon meer te betalen.

Het canonbedrag dat op het moment waarop u overstapt wordt bepaald zal vanaf die datum jaarlijks (op de achtergrond) worden geïndexeerd met de inflatie. Op het moment dat uw huidige tijdvak afloopt, gaat u het canonbedrag verhoogd met die inflatie betalen.

Als u uw recht nu heeft afgekocht en ook de overstap wilt afkopen dan werkt dat als volgt. Op het moment van overstap wordt de afkoopsom eeuwigdurende erfpacht bepaald. Vervolgens wordt het aantal jaren dat u geen eeuwigdurende canon vooruit hoeft te betalen op de afkoopsom in mindering gebracht.

Samenvattend
U heeft de volgende keuzemogelijkheden als u de canon van uw voortdurende erfpachtrecht heeft afgekocht:

a. U kunt direct bij overstap de canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht afkopen. Na betaling van deze afkoopsom bent u geen canon meer verschuldigd, mits de bestemming en/of de bebouwing van de erfpacht niet wijzigt.
b. Tot het einde van het lopende tijdvak betaalt u niets. Bij het einde van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht is de erfpachter de nieuwe eeuwigdurende canon verschuldigd. Vanaf het vaststellen van de canon wordt deze geïndexeerd conform de AB 2016.

U heeft de volgende keuzemogelijkheden als u nu canon betaalt:

a. U kunt direct bij overstap de canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht afkopen. U dient dan echter ook resterende canonbetalingen van uw huidige tijdvak af te kopen. Na betaling van deze afkoopsom is de erfpachter geen canon meer verschuldigd, mits de bestemming en/of de bebouwing van de erfpacht niet wijzigt.
b. Tot het einde van het lopende tijdvak betaalt u de huidige canon, vermeerderd met de daarbij horende indexering. Bij het einde van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht is de erfpachter de nieuwe eeuwigdurende canon verschuldigd. Vanaf het vaststellen van de canon wordt deze geïndexeerd conform de AB 2016.

2.6.5 Heeft overstappen fiscale consequenties?

Of overstappen fiscale consequenties heeft kan van situatie tot situatie verschillen. Als u een voortdurend erfpachtrecht heeft dan heeft u in fiscale zin eigenlijk al een eeuwigdurend erfpachtrecht, het enige dat wijzigt is dat u in plaats van een 50-jarig tijdvak een eeuwigdurend tijdvak heeft. Bij een canonherziening in het voortdurend erfpachtstelsel zijn doorgaans geen fiscale consequenties zoals bijvoorbeeld overdrachtsbelasting. Dat betekent dat ook bij de overstap naar eeuwigdurend erfpacht er doorgaans geen fiscale consequenties zullen zijn.
Een notaris of fiscaal adviseur kan u vertellen of uw situatie aansluit bij deze redenering of dat u een specifieke situatie heeft die een ander fiscaal regime kent.

2.6.6 Ik woon in een appartement, kan ik overstappen?

In Amsterdam wonen veel mensen in een appartement, waarbij vaak in juridische zin geen sprake is van een individueel erfpachtrecht. Vaak is er dan sprake van een erfpachtrecht voor alle leden van de Vereniging van Eigenaren (VvE). In deze gevallen kunnen erfpachters overstappen als alle erfpachters binnen de VvE dat gezamenlijk willen. De gemeente vindt het echter belangrijk dat u ook kunt overstappen als niet alle leden van de VvE willen overstappen. Er zijn drie mogelijkheden om als appartementseigenaar over te stappen.

1. De gemeente stelt in die situaties voor om de erfpachtrechten zo te splitsen dat die niet langer op het totaal rust maar toegedeeld wordt aan de verschillende appartementen. Zo krijgt ieder appartement zijn eigen erfpachtrecht gevestigd. Voor deze procedure is de medewerking van de VvE en hypotheekverstrekkers vereist.
   Als deze vestiging van individuele erfpachtrechten een feit is kan iedere appartementseigenaar voor zichzelf kiezen of hij zijn huidige Algemene Bepalingen wil houden of wil overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De notariële en kadastrale kosten komen voor rekening van NTB.

2. Ook zonder de erfpachtrechten individueel te koppelen aan een appartement kan een complex als geheel overstappen. Het oorspronkelijke erfpachtrecht gaat dat als geheel over naar eeuwigdurende erfpacht. Voor deze procedure is de medewerking van de VvE en hypotheekverstrekkers vereist. De notariële en kadastrale kosten komen voor rekening van NTB.

3. Als uw VvE niet tot overeenstemming zou komen over één van de twee bovenstaande opties dan biedt de gemeente u de mogelijkheid van een versterkt obligatoire overeenkomst aan. In juridische zin heet dat een kettingbeding met boete en een kwalitatieve verplichting alsmede contractoverneming). Met deze overeenkomst wordt het voor u individueel mogelijk om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Dergelijke overeenkomsten worden bijvoorbeeld ook in Den Haag en Rotterdam gebruikt om verschillende AB's binnen appartementsgebouwen mogelijk te maken.

2.6.7 Hoe wordt mijn overstap naar eeuwigdurende erfpacht vastgelegd?

De overstap naar eeuwigdurende erfpacht en het van toepassing worden van de AB 2016 worden vastgelegd in een notariële akte die wordt ingeschreven in de openbare registers. In de akte wordt onder andere het volgende vastgelegd:

- De kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en de plaatselijke aanduiding.
- De bestemming en het toegestane gebruik.
- De maximaal toegestane bebouwing.
- Dat de AB 2016 van toepassing is.
- Het canonbedrag.
- Per wanneer de nieuwe canon verschuldigd is en op welke wijze verrekening plaatsvindt.

De kosten voor het opmaken van de notariële akte en de kosten van inschrijving van die akte in de openbare registers komen bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht voor rekening van de gemeente. Tot die kosten behoren niet de verschuldigde belastingen en andere lasten. Deze kosten komen voor rekening van de erfpachter.