Gemeente Amsterdam

Toelichting op de Overstapregeling naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016

Concept dd. 13 september 2016

Kabinet

Deze toelichting is een nadere uitleg van de formele, door het college vastgestelde Overstapregeling die ter inspraak wordt voorgelegd aan alle Amsterdammers en erfpachters. De Overstapregeling is leidend.

Inhoudsopgave

1 Inleiding

2 De overstapregeling
2.1 Wat betekent het als u overstapt?
2.2 Kunt u gebruik maken van de Overstapregeling?
2.3 Wanneer kunt u een overstap aanvragen?
2.4 Wat zijn de voorwaarden om over te stappen?
2.5 Wat gebeurt er als het feitelijke gebruik en/of de bestemming van uw erfpachtrecht niet kloppen met de erfpachtakte?
2.6 Wat ga ik betalen als ik overstap?
2.6.1 Welke WOZ-waarde en welk canonpercentage worden gebruikt?
2.6.2 Wat is de buurtstraatquote?
2.6.3 Hoe worden de erfpachtgrondwaarde en het canonbedrag bepaald?
2.6.4 Als ik overstap, wanneer ga ik dan betalen ?
2.6.5 Heeft overstappen fiscale consequenties?
2.6.6 Ik woon in een appartement, hoe kan ik overstappen?
2.6.7 Hoe wordt mijn overstap naar eeuwigdurende erfpacht vastgelegd?

3. Samenvatting

1. Inleiding

Amsterdam heeft sinds 1 juli 2016 naast voortdurende ook eeuwigdurende erfpacht.
Voortdurende erfpacht is opgedeeld in tijdvakken (canons) van 50 jaar, waarna telkens de canon wordt herzien en nieuwe algemene bepalingen van toepassing worden verklaard. Eeuwigdurende erfpacht kent geen tijdvakken. Met eeuwigdurende erfpacht krijgen erfpachters meer zekerheid en duidelijkheid over hun erfpachtkosten. Het bedrag dat erfpachters betalen voor het gebruik van de grond wordt bij eeuwigdurende erfpacht namelijk slechts één keer berekend. Dat bedrag wordt daarna nooit meer herzien en alleen jaarlijks aangepast aan de inflatie, tenzij de erfpachter zelf iets wil wijzigen in zijn of haar erfpachtrecht.

Nieuw uitgegeven erfpachtrechten (bijvoorbeeld nieuwbouw en zelfbouw) zijn direct eeuwigdurend wanneer er ná 1 juli 2016 erfpachtafspraken voor zijn gemaakt.
De Algemene Bepalingen Eeuwigdurende erfpacht (AB 2016) zijn de kern van deze eeuwigdurende erfpacht. Voor mensen en bedrijven die op dit moment een voortdurend erfpachtrecht hebben, is er nu een Overstapregeling naar de AB 2016. Hierin staat op welke manier en onder welke voorwaarden mensen met een voortdurend *@nog te bepalen: en tijdelijk en vicarie@* erfpachtrecht kunnen overstappen.
Deze overstap is te allen tijde vrijwillig.

De gemeente vindt het belangrijk dat u, als erfpachter, een goed inzicht krijgt in wat overstappen naar de AB2016 voor u betekent betekent. Daarom is er een rekentool gemaakt, die u vindt op www.amsterdam.nl/erfpacht. Meer uitleg hierover leest u in paragraaf 2.1.

Daarnaast is deze toelichting op de Overstapregeling geschreven. Het gaat hierbij om een vereenvoudigde uitleg van de Overstapregeling.

2. De Overstapregeling

2.1 Wat betekent het als u overstapt?

Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht betekent dat uw voortdurende erfpachtrecht wordt omgezet naar een eeuwigdurend erfpachtrecht.
Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de canon (de vergoeding voor het erfpachtrecht) nog maar één keer berekend. Als u de canon afkoopt, betaalt u daarna nooit meer voor dit erfpachtrecht. Als u in plaats van voor afkoop kiest voor jaarlijkse canonbetaling, wordt dit bedrag alleen nog aan de inflatie aangepast. Alleen wanneer u zelf iets wilt wijzigen in uw erfpachtrecht, kan dit gevolgen hebben voor de canon.
Bij voortdurende erfpacht kan de gemeente aan het einde van ieder tijdvak (van 50 of 75 jaar) nieuwe algemene bepalingen opleggen. Ook wordt aan het einde van een tijdvak de canon

opnieuw vastgesteld op basis van de actuele grondwaarde. Dat is bij eeuwigdurende erfpacht niet meer zo.
Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht is altijd vrijwillig, zowel aan het einde van uw tijdvak als tussentijds. U hoeft niet over te stappen. U maakt zelf de afweging of eeuwigdurende erfpacht in uw situatie het meest geschikt is.

U kunt daarvoor gebruik maken van de rekentool op www.amsterdam.nl/erfpacht. Hier kunt u, na het invullen van enkele gegevens, zien wat eeuwigdurende erfpacht voor u gaat betekenen. De rekentool is beschikbaar voor verreweg de meeste woon-erfpachters. Mensen die geen gebruik kunnen maken van de rekentool zullen hierover worden geïnformeerd. Voor hen zullen voorbeeldsituaties worden geschetst.

2.2 Kunt u gebruik maken van de Overstapregeling?

Erfpachters met een @voortdurend@ erfpachtrecht met Algemene Bepalingen van de gemeente Amsterdam kunnen bij de gemeente een verzoek indienen voor overstap naar eeuwigdurend erfpachtrecht. Voor de volgende erfpachters gelden echter andere erfpachtafspraken waardoor zij niet kunnen overstappen:

- Woningcorporaties met erfpachtrechten waar de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 of de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 op van toepassing zijn. (AB 1985 en 1998)
- Erfpachters in het Havengebied met erfpachtrechten waar algemene voorwaarden voor het havengebied op van toepassing zijn (AV 1992, 2007 en 2013).

U kunt op uw eigen verzoek overstappen:

- 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. Dat is wanneer u twee of meer erfpachtrechten wilt samenvoegen waarvan tenminste één recht onder de eeuwigdurende AB2016 valt. De gemeente stelt dan als voorwaarde dat voor het hele samengevoegde erfpachtrecht de AB2016 gelden.

U kunt overstappen als u akkoord gaat met en voldoet aan 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 van toepassing.

2.3 Wanneer kunt u een overstap aanvragen?

Als u wilt kunt u in 2017 overstappen, als de Overstapregeling door de gemeenteraad is vastgesteld. U kunt een aanvraag indienen van juni 2017 tot 31 december 2017.[1] Er zijn ruim

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

250.000 erfpachtcontracten. Bij een groot aantal aanvragen voor overstap neemt een zorgvuldige afhandeling langere tijd in beslag. Voor u als erfpachter blijven echter de voorwaarden gelden die op het moment van uw aanvraag van toepassing waren.

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

- Aan het einde van het huidige tijdvak van uw voortdurende erfpachtrecht.
  Ook dan biedt de gemeente u de mogelijkheid om over te stappen. U bent dit echter ook dan niet verplicht. U kunt er ook voor kiezen om een voortdurend erfpachtrecht te houden.
  U krijgt dan een nieuw tijdvak van 50 jaar op basis van de geldende Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht. Drie jaar voor het aflopen van uw tijdvak zal de gemeente u vanzelf aanbiedingen doen voor een voortdurend en voor een eeuwigdurend tijdvak. U hoeft in dit geval dus zelf geen aanvraag te doen en kunt dan kiezen op welke aanbieding u in wilt gaan.
- Tijdens het lopende tijdvak van uw voortdurende erfpachtrecht.
  Nadat de gemeente de aanvragen van 2017 heeft verwerkt, worden nieuwe aanvragen behandeld.

Als u overstapt aan het eind van uw tijdvak, kan de procedure voor de overstap deels samenvallen met de procedure van de canonherziening die in het huidige stelsel start bij afloop van uw tijdvak.

- Als u voor of bij aanvang van de procedure canonherziening de mogelijkheid had om te kiezen voor overstap naar de AB 2016, dan komen de kosten van de procedure tot canonherziening *@ nog te bepalen: voor de helft voor rekening van de erfpachter en voor de helft voor rekening van de gemeente@*.
- Maar als u voor of bij aanvang van de procedure canonherziening nog niet de mogelijkheid had om te kiezen voor overstap naar de AB 2016, dan komen de kosten van de canonherziening einde tijdvak voor rekening van de gemeente.

In beide gevallen geldt dat de overstap naar eeuwigdurende erfpacht in een notariële akte moet zijn vastgelegd voor het einde van de procedure canonherziening. Als dat niet zo is, geldt de uitkomst van de procedure canonherziening einde tijdvak. De Overstapregeling is dan niet van toepassing.

2.4 Onder welke voorwaarden kunt u overstappen?

Om te kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht gelden de volgende voorwaarden:

- U accepteert de Algemene Bepalingen 2016.
- U hebt voldaan aan alle uit het erfpachtrecht voortvloeiende financiële verplichtingen.

---

bepaald.

- U hebt voldaan aan alle verplichtingen in algemene en bijzondere bepalingen voor het voortdurende erfpachtrecht die op u van toepassing zijn, tenzij is afgesproken dat u daarvan kunt afwijken.
- Het feitelijke gebruik en de bestemming van uw erfpachtrecht komen overeen met hetgeen in de akte staat.

2.5 Wat gebeurt er als het feitelijke gebruik en/of de bestemming van uw erfpachtrecht niet kloppen met de erfpachtakte?

Als het feitelijke gebruik en/of oppervlakte niet in overeenstemming is met de erfpachtakte, moet dit vóór de overstap financieel en administratief worden gecorrigeerd. Dit kan op hetzelfde moment en in dezelfde akte die wordt opgemaakt om de overstap vast te leggen.
In sommige gevallen is een meetrapport nodig om de vloeroppervlakte te kunnen vaststellen. Voor woningen volstaat doorgaans de vloeroppervlakte zoals die is opgenomen in de WOZ-beschikking.

2.6 Wat ga ik betalen als ik overstap??

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

- Bepalen grondwaarde volle eigendom. Dit gebeurt door de WOZ-waarde van uw woning te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote (zie toelichting in 2.6.1 en 2.6.2).
- Bepalen erfpachtgrondwaarde. Daarvoor wordt de grondwaarde volle eigendom verminderd met een percentage van 1%. (zie toelichting in 2.6.3).
- Bepalen van de canon door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage (zie toelichting in 2.6.3).

In de methode wordt gebruik gemaakt van de WOZ-waarde, de buurtstraatquote en het canonpercentage. Die termen worden hieronder uitgelegd. Daarna kunt u lezen op welke manier wordt bepaald wat u moet betalen als u overstapt naar eeuwigdurende erfpacht.

Hier iets over wat commercieel te wachten staat?

2.6.1 Welke WOZ-waarde en welk canonpercentage worden gebruikt?

Voor het bepalen van de grondwaarde 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 woning op de

peildatum leeg verkocht is en onmiddellijk in gebruik kan worden genomen. Dit is de zogenoemde vrije verkoopwaarde van de woning.
Met 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 grondwaarde gebruikt de gemeente de WOZ-waarde van twee jaar voor het jaar dat u uw aanvraag doet. Als u bijvoorbeeld een aanvraag indient in 2020 dan gebruikt de gemeente uw WOZ-beschikking van 2019, met als prijspeildatum 1-1-2018. Voor woonerfpachters, 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 gekost dan oorspronkelijk voorzien en de gemeente de erfpachter wel van de WOZ-peildatum 1-1-2014 gebruik wil laten maken. Deze is namelijk historisch laag en dus gunstig voor erfpachters. 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 renteontwikkelingen en kan variëren tussen 2,39% en 4,35%.

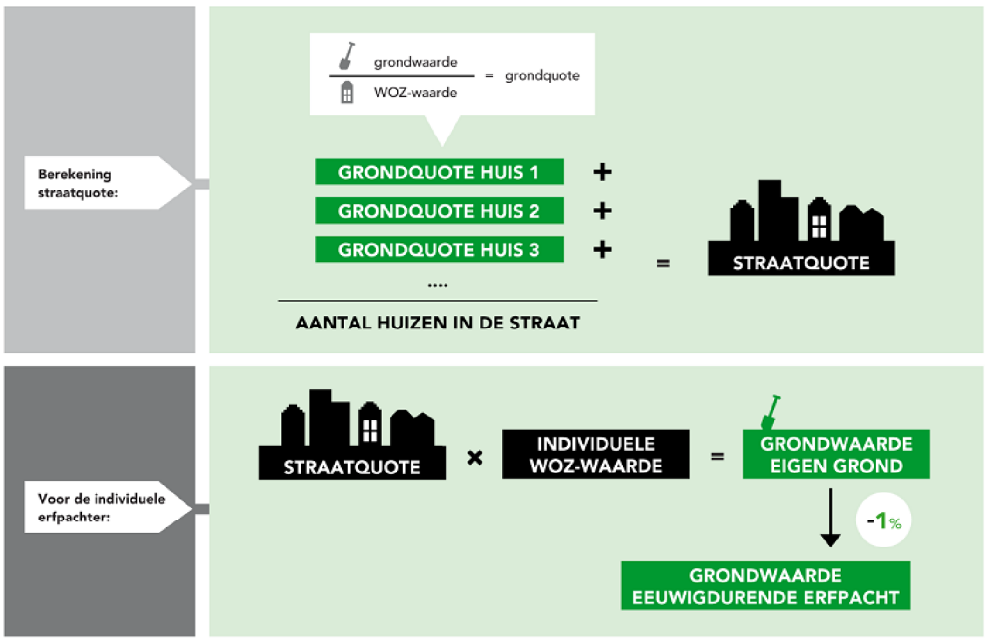


2.6.2 Wat is de buurtstraatquote?

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 berekend zoals opgenomen in bijlage *x* van het grondprijsbeleid.

Toelichting op de straatquote

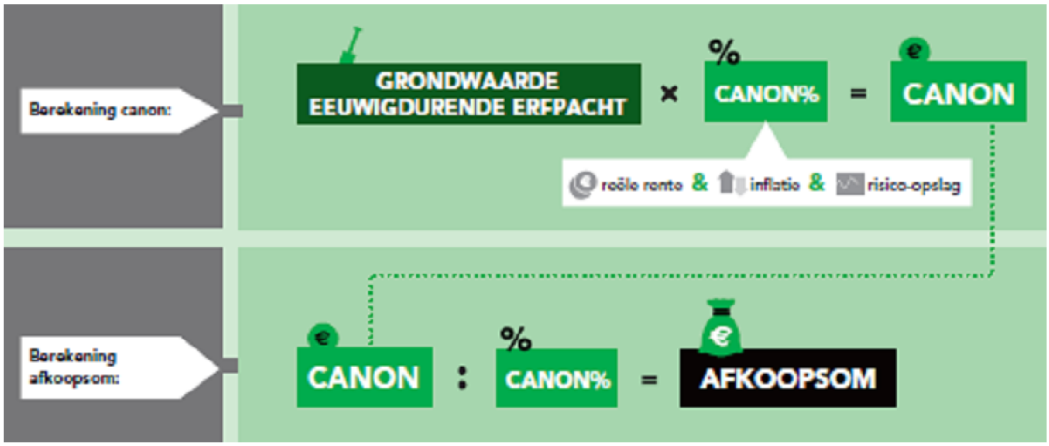


2.6.3 Hoe worden de erfpachtgrondwaarde en het canonbedrag bepaald?

Er wordt gerekend met de grondwaarde volle eigendom; dat is de grondwaarde als er geen erfpacht op zou rusten. Die wordt bepaald door de WOZ waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote. Op deze grondwaarde volle eigendom wordt een depreciatie van *@nog te bepalen@* % 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.

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 Als ik overstap, wanneer ga ik dan betalen?

De canon voor eeuwigdurende erfpacht wordt vastgesteld op het moment van volledige aanvraag maar dat betekent niet dat u de canon ook direct bent verschuldigd.
Als erfpachter behoudt u de financiële rechten en plichten zoals u die hebt op basis van uw voortdurende erfpachtrecht. Ook als u bent overgestapt. Dat blijft zo tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht.
Er zijn daarbij verschillende keuzes voor erfpachters die canon betalen en erfpachters die canon vooruit hebben betaald, ofwel: afgekocht:

- Als u de canon van uw huidige voortdurende erfpachtrecht hebt afgekocht, hebt u bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht twee mogelijkheden:
  A. U kunt direct bij overstap de canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht afkopen. Na betaling van deze afkoopsom hoeft dan voor dit erfpachtrecht nooit meer canon te worden betaald. Tenzij u de bestemming en/of de bebouwing van uw erfpachtrecht wijzigt.
  B. Tot het einde van het lopende tijdvak betaalt u niets.
  Bij het einde van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht betaalt u de nieuwe eeuwigdurende canon. Vanaf het vaststellen van de canon wordt deze alleen nog aangepast aan de inflatie, volgens de AB 2016.

- Als u op dit moment canon betaalt, hebt u de volgende mogelijkheden:
  A. U kunt overstappen en direct daarbij de canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht afkopen. U moet dan echter ook resterende canonbetalingen van uw huidige tijdvak afkopen. Na betaling van deze afkoopsom bent u geen canon meer verschuldigd, tenzij de bestemming en/of de bebouwing van de erfpacht wijzigt.
  B. Tot het einde van het lopende tijdvak betaalt u de huidige canon, vermeerderd met de daarbij horende indexering. Vanaf de einddatum van het tijdvak van het

voortdurende erfpachtrecht bent u de nieuwe eeuwigdurende canon verschuldigd. Vanaf het vaststellen van de canon wordt deze aangepast aan de inflatie volgens 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 hebt u al een erfpachtrecht voor onbepaalde tijd, opgedeeld in tijdvakken na afloop waarvan de canon en de algemene bepalingen kunnen worden herzien. Een eeuwigdurend erfpachtrecht is ook voor onbepaalde tijd en de enige verandering is dat er geen sprake meer is van tijdvakken na afloop waarvan de canon en de algemene bepalingen kunnen worden herzien. Bij een canonherziening bij het einde van het tijdvak 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 uw specifieke situatie onder een ander fiscaal regime valt.

2.6.6 Ik woon in een appartement, hoe kan ik overstappen?

In Amsterdam wonen veel mensen in een appartement. In veel gevallen is het erfpachtrecht daarbij gesplitst in appartementsrechten. Er zijn dan drie mogelijkheden om over te stappen:

1. Alle appartementseigenaren besluiten gezamenlijk om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Het erfpachtrecht gaat dan als geheel over naar eeuwigdurende erfpacht. Voor deze procedure is de medewerking van de Vereniging van Eigenaren (hierna: VvE) en alle hypotheekverstrekkers vereist.
De notariële en kadastrale kosten komen voor rekening van *@nog te bepalen@.*
2. De juridische situatie wordt dusdanig veranderd dat op ieder appartementsrecht afzonderlijk een erfpachtrecht komt te rusten. Ook voor deze procedure is de medewerking van de VvE en alle hypotheekverstrekkers vereist. Nadat de juridische situatie is gewijzigd, kan iedere appartementseigenaar voor zichzelf kiezen of hij voortdurende erfpacht wil houden of wil overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De notariële en kadastrale kosten met betrekking tot het wijzigen van de juridische situatie komen voor rekening van *@nog te bepalen@. De notariële en kadastrale kosten met betrekking tot de overstap naar eeuwigdurende erfpacht komen voor rekening van @gelijk aan alle andere overstappers@. Verschuldigde belastingen en andere lasten komen voor rekening van de erfpachter.*
3. Als uw VvE geen overeenstemming bereikt over één van de twee bovenstaande opties dan biedt de gemeente appartementseigenaren de mogelijkheid om individueel over te stappen. Hiervoor sluit u een overeenkomst met de gemeente. In deze overeenkomst worden een kettingbeding met boetebeding, een kwalitatieve verplichting en een verklaring met betrekking tot contractoverneming opgenomen.

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 hoe de verrekening plaatsvindt.

De gemeente kiest de notaris. De kosten voor het opmaken van de notariële akte en de kosten van inschrijving van die akte in de openbare registers bij de overstap, zijn voor rekening van de gemeente. Daar horen de verschuldigde belastingen en andere lasten niet bij. Deze kosten komen voor rekening van de erfpachter.

3. Samenvatting

- Eeuwigdurende erfpacht

Amsterdam heeft sinds 1 juli 2016 naast voortdurende ook eeuwigdurende erfpacht. Met eeuwigdurende erfpacht krijgen erfpachters meer zekerheid en duidelijkheid over hun erfpachtkosten.
Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht betekent dat uw voortdurende erfpachtrecht wordt omgezet naar een eeuwigdurend erfpachtrecht. Overstappen is altijd vrijwillig.

- Overstappen, wanneer?

Woon-erfpachters kunnen in 2017 overstappen. U kunt daarvoor een aanvraag indienen van 1 juni 2017 tot en met 31 december 2017. Verder kan overstappen aan het eind van een lopend tijdvak. Of na 2017 tijdens uw lopende tijdvak. Uw aanvraag wordt dan behandeld nadat de gemeente de aanvragen uit 2017 heeft verwerkt.
De overstapregeling is niet van toepassing op erfpachtrechten van woningcorporaties waar de algemene bepalingen van de gemeente Amsterdam voor woningcorporaties op van toepassing zijn en op erfpachtrechten in het havengebied waar de algemene voorwaarden voor het havengebied op van toepassing zijn.

- Voorwaarden

Voorwaarden zijn onder andere dat u de Algemene Bepalingen 2016 accepteert en de financiële afspraken die horen bij de afwikkeling van uw resterende looptijd van uw voortdurende erfpachtrecht, en het verschuldigde bedrag voor uw eeuwigdurende recht.

Als het feitelijke gebruik van uw erfpachtrecht niet in overeenstemming is met de erfpachtakte, moet dit vóór de overstap financieel en administratief worden gecorrigeerd.

- Berekening

In het grondprijsbeleid 2017 is vastgelegd hoe de erfpachtgrondwaarde en canon worden bepaald voor bestaande erfpachtrechten. In de methode wordt gebruik gemaakt van de WOZ-waarde, de buurtstraatquote en het canonpercentage.
De WOZ-waarde wordt bepaald alsof de onroerende zaak op de peildatum leeg verkocht is en onmiddellijk in gebruik kan worden genomen. Dit is de zogenoemde vrije verkoopwaarde van het de onroerende zaak. 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 erfpachters met een woonbestemming, die een overstapaanbod in 2017 aanvragen, wordt als uitzondering de WOZ-peildatum 1-1-2014 gebruikt.
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.
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@* % toegepast om tot de erfpachtgrondwaarde voor bestaande erfpachtrechten te komen.
De canon voor eeuwigdurende erfpacht wordt vastgesteld op het moment van volledige aanvraag maar dat betekent niet automatisch dat u de canon ook direct bent verschuldigd.
Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden.

- Fiscale gevolgen

Of overstappen fiscale consequenties heeft, kan van situatie tot situatie verschillen. Als u een voortdurend erfpachtrecht heeft, dan heeft u al een erfpachtrecht voor onbepaalde tijd, opgedeeld in tijdvakken na afloop waarvan de canon en de algemene bepalingen kunnen worden herzien. Een eeuwigdurend erfpachtrecht is ook voor onbepaalde tijd en de enige verandering is dat er geen sprake meer is van tijdvakken na afloop waarvan de canon en de algemene bepalingen kunnen worden herzien. Een notaris of fiscaal adviseur kan u dit vertellen voor uw specifieke situatie.

- Appartementsrechten

In Amsterdam wonen veel mensen in een appartement. In veel van deze gevallen is het erfpachtrecht gesplitst in appartementsrechten en kan door erfpachters alleen worden overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht als alle erfpachters gezamenlijk (de Vereniging van Eigenaren; hierna VvE) dat willen.
De gemeente vindt het echter belangrijk dat appartementseigenaren ook individueel kunnen overstappen als niet alle leden van de VvE willen overstappen. Er zijn daarom ook drie

mogelijkheden om over te stappen indien de erfpacht in appartementsrechten is gesplitst.

- Wat betekent overstappen voor u?

Meer informatie en de rekentool vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht. Hiermee krijgt u zelf een idee van wat overstappen voor u betekent.