Gemeente Amsterdam

Versie
15 juni 2015

Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht

Inhoud

Inleiding

In het startdocument is het volgende opgenomen over de overstapregeling:

"Uitgangspunt is dat nieuwe erfpachtrechten worden uitgegeven onder de (nog op te stellen) nieuwe AB's, als eeuwigdurende erfpachtrechten. Daarnaast zijn er op dit moment ongeveer 230.000 bestaande erfpachtrechten uitgegeven onder het regime van voortdurende erfpacht met periodieke canonherziening. Deze bestaande voortdurende erfpachtrechten gaan bij invoering van de nieuwe AB's niet automatisch over op het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht. Daarvoor is een overstap vereist.
Belangrijk is om te constateren dat een erfpachtrecht een zeer sterk recht is en dat er slechts tussentijds in deze rechten kan worden gewijzigd als beide partijen (zowel de erfpachter als de gemeente) daarmee instemmen. Een erfpachter kan niet tussentijds worden gedwongen om over te stappen op het nieuwe systeem.

Als het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht (met de mogelijkheid tot eeuwigdurende afkoop) aantrekkelijk genoeg is (of het huidige stelsel onaantrekkelijker) dan is de verwachting dat veel erfpachters bereid zijn om vrijwillig over te stappen op het nieuwe stelsel. Een logisch overstapmoment zou het transactiemoment van vastgoed kunnen zijn.

In de overstapregeling wordt weergegeven hoe en wanneer (en welke) erfpachters kunnen overstappen naar de nieuwe Algemene Bepalingen, welke stappen door de erfpachter moeten worden doorlopen en wat de eventuele financiële gevolgen voor de erfpachter en de gemeente zijn. Vicarie erfpachtrechten worden ook betrokken bij de overstapregeling, zodat ook erfpachters met Vicarie erfpachtrechten kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Gedurende het proces van uitschrijven zal er voortdurend juridische toetsing moeten plaatsvinden. Een belangrijke juridische component bij dit beleid is of er per appartementsrecht kan worden overgestapt naar de nieuwe Algemene Bepalingen of per erfpachtrecht, waaronder meerdere appartementsrechten kunnen vallen. Veel van de 230.000 erfpachtrechten zijn appartementsrechten. Als een erfpachtrecht in appartementsrechten wordt gesplitst blijft er zuiver juridisch gezien sprake van één erfpachtrecht. Juridisch gezien ligt het aantal uitgegeven erfpachtrechten veel lager dan de 230.000. Om in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten te converteren naar het eeuwigdurende stelsel is in beginsel medewerking van alle appartementseigenaren binnen een complex vereist. De gemeente heeft de wens om iedere erfpachter individueel te laten overstappen. De juridische mogelijkheden worden nog onderzocht. Een tweede kader is de uitvoerbaarheid. De overstapregeling dient uiteraard goed uitvoerbaar te zijn, door o.a. notarissen. Afstemming met notarissen is daarom van groot belang gedurende het gehele proces. Als laatste belangrijke kader is dat de Rijksbelasting vooraf aangeeft welke fiscale gevolgen zij gaat verbinden aan de overstapregeling. Ook dit is een belangrijke processtap om tot goed beleid te komen."

1. Wie kunnen overstappen naar het eeuwigdurend erfpachtstelsel?

Iedereen, m.u.v. woningcorporaties en Haven Amsterdam

2. Moment van overstappen

Kwesties, die hierbij spelen zijn:

In principe zelf te bepalen. Maar zijn er situaties waarbij dat niet geldt en een overstap verplicht is?

Moten we nog richting erfpachters aangeven wat verstandige momenten zijn om over te stappen? Zijn die duidelijk aan te wijzen?

Gaan we overstap aantrekkelijk maken?

3. Consequenties van overstappen

Juridisch: AB 2015

Financieel: ...

Berekenen we nieuwe canon/afkoopsom o.b.v. historische akte of actuele situatie?

Rekenmodule
Met de rekenmodule kan op het niveau van de individuele erfpachter doorgerekend worden wat het overstappen in financieel opzicht betekent. De rekenmodule is zo ingericht dat de gebruiker voor de eigen situatie zelf kan uitrekenen wat een overstap naar het eeuwigdurend stelsel hem gaat kosten.

4. Samenloop van wijziging voortdurend erfpachtrecht en overstap