



Gemeente  
Amsterdam

# Welkom bij de week van de VvE

Frank Bouwman  
19 februari 2018



Gemeente  
Amsterdam

# De Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht

Jihane Abalhoussaien  
19 februari 2018



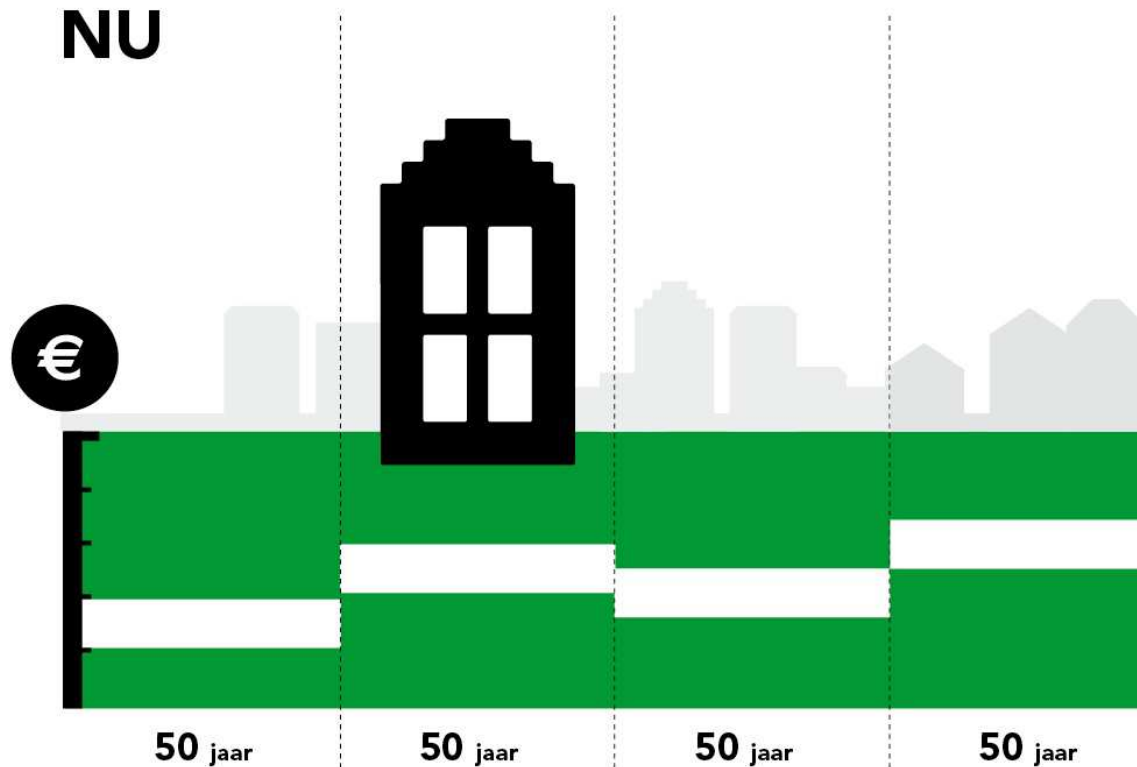
# Inhoud

- Wat is voortdurende en eeuwigdurende erfpacht?
- Wie kunnen er overstappen?
  - Obligatoire overeenkomst
- Hoe werkt overstappen?





## Wat is voortdurende erfpacht?



Canon per tijdvak vastgesteld



## Wat is eeuwigdurende erfpacht?



### Na overstap:

- Nooit meer canonherziening, dus meer zekerheid
- Eeuwigdurende erfpacht (Algemene Bepalingen 2016) gaat gelijk in



## Wie kunnen er overstappen?



- Erfpachters van woningen kunnen altijd overstappen. Dit geldt voor zowel particuliere als bedrijfsmatige erfpachters.
- Erfpachters van niet-woningen, panden met gecombineerde bestemmingen, woningcorporaties en Haven Amsterdam kunnen **NIET** overstappen



## Wie kunnen er overstappen?

- Erfpachters met aanhorigheden (bijv. garage, berging etc.) kunnen alleen samen met een woning overstappen
- Aanhorigheden kunnen niet los overstappen





## Wie kunnen er overstappen?

- Verschil appartementsrecht en appartement
- Erfpachters met appartementsrechten

| Obligatoire overeenkomst            | Geen obligatoire overeenkomst       |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1. In erfpacht uitgegeven           | 1. Gesplitst in appartementsrechten |
| 2. Gesplitst in appartementsrechten | 2. In erfpacht uitgegeven           |

- Omzetting van erfpacht verplicht na overstap van alle VVE-leden





## Obligatoire overeenkomst

- Kwalitatieve verplichting = een verplichting uit een ovk om iets te dulden of niet te doen. Bijv. dulden dat AB2016 gelden en handelingen niet verrichten die strijdig zijn met AB2016
- Kettingbeding = verplichting uit een ovk om iets wel te doen of te geven. Bijv. afspraken met de gemeente doorgeven aan nieuwe koper. Dit beding wordt vastgelegd in een notariële akte
- Boetebeding = bij niet nakomen van afspraak (in kettingbeding) ontstaat een direct opeisbare boete



## Hoe werkt overstappen?



- Overstappen is vrijwillig
- Huidige betaalverplichting blijft ongewijzigd tot einde tijdvak
- Kosten van eeuwigdurend recht gaan in na afloop huidig tijdvak, maar worden bepaald op parameters nu



## Hoe werkt overstappen?

- Indicatie te verkrijgen via rekentool
- Aanvraag overstap kan via het Overstapportaal voor:
  - Woningen zonder aanhorigheden
- Aanvraag via de e-mail voor:
  - Woningen met aanhorigheden
  - Canon herziening einde tijdvak (CHET) + overstappen



Gemeente  
Amsterdam

# De financiële informatie



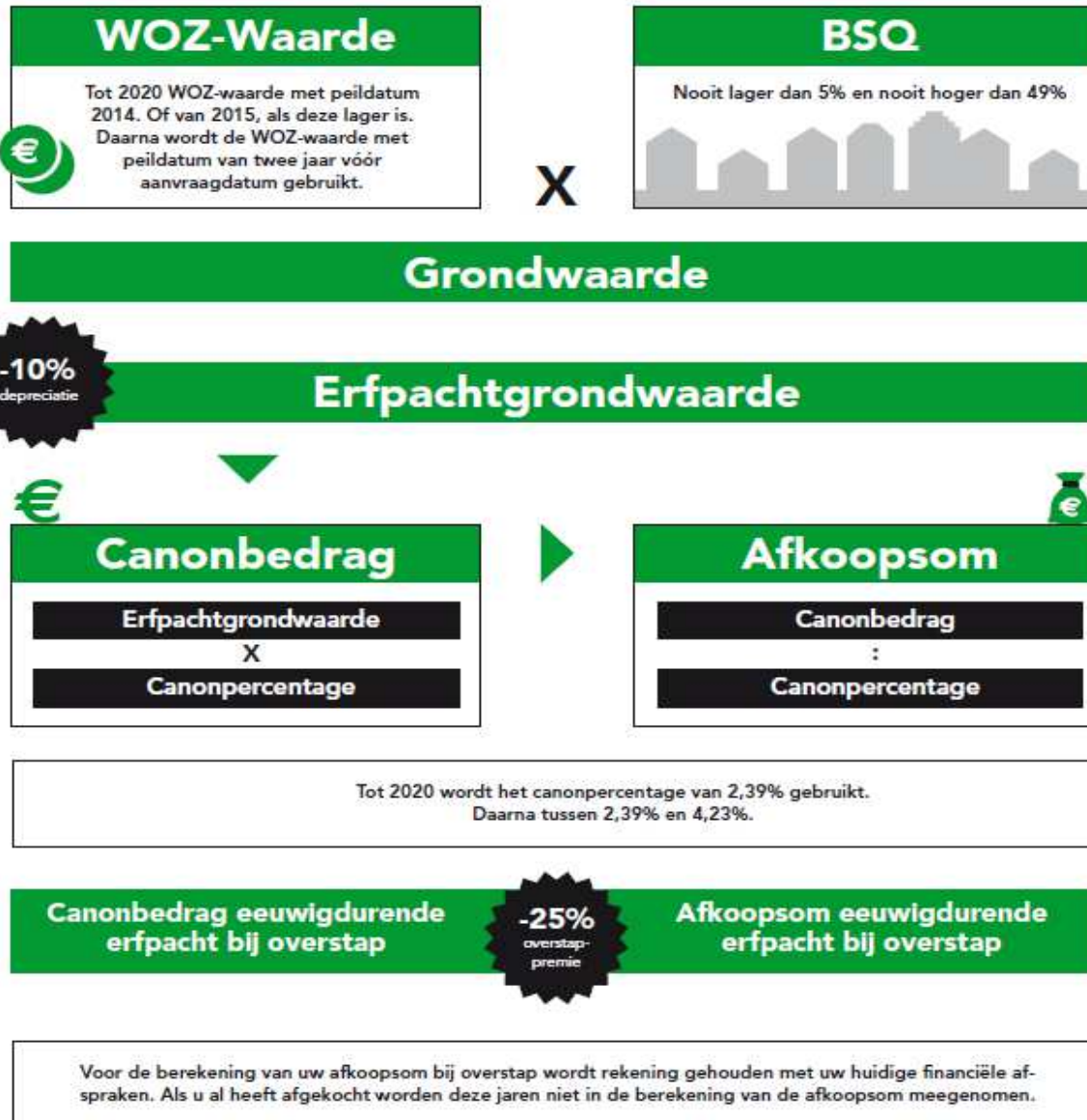
## Inhoud

- Berekeningswijze
- Betalingsvormen
- Is het overstapaanbod redelijk?
- Praktische zaken bij overstap





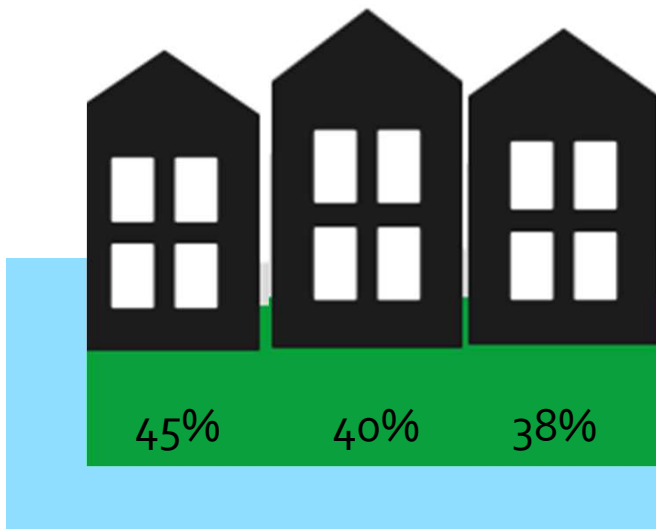
# Berekeningswijze





## BSQ – Buurtstraatquote

$$\frac{\text{Alle individuele quota's van de buurtstraat samen}}{\text{het aantal woningen in de buurtstraat}} = \text{Buurtstraatquote}$$



$$\frac{45\% + 40\% + 38\%}{3 \text{ woningen}} = 41\%$$



# Betalingsvormen afkoop



Wat kiest erfpachter  
bij overstap?

Hoe wordt de keuze  
financieel afgehandeld?

## Betalingsvormen als u overstapt

Als u uw huidige tijdvak  
heeft afgekocht

1 U kiest voor Canon

2 U kiest weer voor  
afkoop

U betaalt niets tot het einde van uw tijdvak.  
Daarna start de nieuwe canon.

U betaalt direct de afkoopsom voor het  
eeuwigdurende tijdvak.



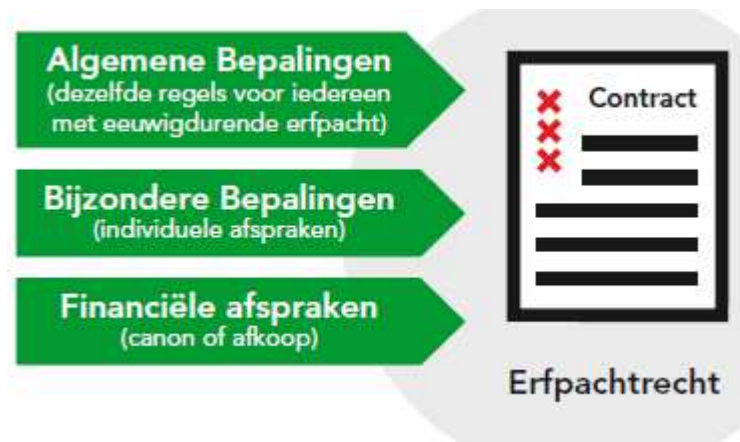


## Betalingsvormen jaarlijkse canon





## Praktische zaken bij overstap



- Standaardprocedure is aanvraag voor overstappen via het Overstapportaal
- Aktekosten voor rekening erfpachter



Gemeente  
Amsterdam

## Filmpje: Overstappen als VvE

Arief van Rhee over overstappen als VvE



Gemeente  
Amsterdam

# Het Overstapportaal



[Home](#) > [Inloggen](#)

## Inloggen

### Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht

Om gebruik te kunnen maken van uw persoonlijke online omgeving moet u inloggen.



Burgers  
Inloggen



Bedrijven &  
instellingen  
Inloggen



- > [DigiD aanvragen](#) (voor burgers).
- > [eHerkenning aanvragen](#) (voor bedrijven/instellingen).

### Vragen?

Neem dan contact op met de gemeente

- > Telefoonnummer 14 020 (op werkdagen van 08:00 - 18:00 uur)
- > Of gebruik het contactformulier



## Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht

Welkom in het Overstapportaal. Hier kunt u voor uw woning een overstap naar eeuwigdurende erfpacht regelen.

Volg de stappen om uw betaalopties te bekijken, een aanbieding aan te vragen, deze te accepteren en de notaris te kiezen die de erfpachtakte passeert.

Ga verder

Meer weten

› [Veelgestelde vragen](#)

## Hoe werkt overstappen?

>

Om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht, neemt u de volgende stappen.

A

### Erfpachtgegevens controleren en betaallopties bekijken

Controleer of uw erfpachtgegevens kloppen. Bekijk vervolgens uw betaallopties. De hier genoemde bedragen kunnen nog veranderen.

*Download uw persoonlijk informatiepakket en voorbeeldaanbieding en bespreek deze met uw mede-erfpachter(s) en eventueel een financieel adviseur.*

B

### Aanbieding aanvragen

U kunt via dit Overstapportaal eenvoudig een overstapaanbieding aanvragen. Binnen 3 maanden na uw aanvraag ontvangt u een aanbieding. Wij sturen u een e-mail als uw aanbieding klaar is. Als een maatwerkberekening moet worden gemaakt, duurt dit mogelijk langer. Dit is het geval als uw woning geen BSQ of WOZ-waarde heeft. De bedragen in de aanbieding kunnen afwijken van de bedragen in de betaalloptie en voorbeeldaanbieding. U kunt de voortgang van uw aanvraag volgen in dit Overstapportaal.

*Bespreek deze aanbieding met uw mede-erfpachter(s) en eventueel met een financieel adviseur. De aanbieding is drie maanden geldig.*

C

### Aanbieding accepteren en notaris kiezen

U kunt de aanbieding online accepteren. Als u mede-erfpachters heeft, moeten zij ook de aanbieding accepteren. U kiest online een notaris waar u de erfpachtakte kunt ondertekenen.

D

### Akte ondertekenen bij de notaris

U ondertekent de erfpachtakte bij de notaris. Dit geldt ook voor eventuele mede-erfpachters.

Ga verder

### Hulp nodig?

- > Stel je vraag via het [e-mail formulier](#).
- > Neem tijdens kantooruren contact op met de gemeente via 14 020.

## Hoe staat het met de overstap?

Uw overstap is eenvoudig online te regelen. Alleen voor de ondertekening moet u naar de notaris:



### Erfpachtrecht

[Bekijk alle erfpachtgegevens](#)

### Correspondentie

E-mailadres  
[REDACTED]

### Documentatie

- › [Aanbieding eeuwigdurende erfpacht \[REDACTED\]](#) (pdf)
- › [Algemene Bepaling voor eeuwigdurende erfpacht 2016](#)



Home > Controleer uw gegevens

## Controleer uw gegevens

Voordat u uw betaalopties kunt bekijken, vragen wij u de volgende gegevens te controleren. ?

### Uw erfpachtgegevens

Erfpachter

Adres

(Plaatselijke aanduiding)

Kadaster nummer

(Kadastrale aanduiding)

Gebruiksoppervlakte ?

77 m<sup>2</sup>

Wordt gebruikt voor

(Bestemming)

Overig

Dossiernummer

Voorwaarden

(Algemene Bepalingen)

[Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 \(AB 2000\)](#) (pdf 455.0 kb)

Einddatum

(Datum einde tijdvak)

31-10-2055

Jaarlijks te betalen

(Erfpachtcanon)

€ 725.47 / jaar

Betalingsregime

vaste canon

Betalingen

Op orde

Kloppen deze gegevens?

☐

Nee

☐

Ja

Verder

< Terug

### Hulp nodig?

- > Stel je vraag via het [contactformulier](#).
- > Neem tijdens kantooruren contact op met de gemeente via 14020.



Home > Huurwoning

## 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 erfpachtaakte de bestemming 'huurwoning' is opgenomen. Dit wordt gecontroleerd op het moment dat u een aanbieding aanvraagt.

Staat de bestemming 'huurwoning' in uw erfpachtaakte?

☐

Nee

☐

Ja

Verder



Terug

Home > Energiezuinige woning

## Energiezuinige woning

> [Redacted]

Als u een energiezuinige woning heeft, kunt u mogelijk korting krijgen. Het college van B en W moet nog een besluit nemen hierover.

Volgens de huidige plannen geldt het volgende: om in aanmerking te komen voor de korting, moet uw woning een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van minder dan 0.4 hebben. ?

Let op: als dit voor u geldt, duurt het langer voordat u een aanbieding ontvangt, omdat het college eerst een besluit moet nemen. Dit besluit wordt verwacht in januari 2018.

Heeft u een energiezuinige woning met een EPC minder dan 0.4?

☐ Nee

☐ Ja

Verder

< Terug

Home > Overstapgegevens

## Overstapgegevens

> 

De kosten die u voor eeuwigdurende erfpacht betaalt, zijn gebaseerd op de volgende voorwaarden.

Berekening canon op basis van de volgende gegevens:

|                                                                                                          |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| WOZ-waarde              | € 130.000,00 |
| (Laagste WOZ van 2014 of 2015)                                                                           |              |
| Buurtstraatquote (BSQ)  | 11%          |
| (grondwaarde tov WOZ)                                                                                    |              |
| Verlaging grondwaarde i.v.m. bestaande contractrelatie                                                   | 10%          |
| Canonpercentage       | 2,39%        |
| Overstappremie        | 25%          |
| Soort woning                                                                                             | Appartement  |

### Energiezuinige woning

U heeft aangegeven een energiezuinige woning te hebben. Dit betekent dat u korting krijgt op uw overstapkosten. De hoogte van deze korting wordt eind 2017 vastgesteld door de gemeente Amsterdam. U kunt nu wel gewoon een Overstapaanbieding aanvragen.

### Verdieping

- > [Veelgestelde vragen](#)
- > [Hoe werkt overstappen?](#)



**Gemeente  
Amsterdam**

**Opties bij nu jaarlijks canon betalen**

## Uw betaalopties



Als u wilt overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, kunt u kiezen uit verschillende betaalopties. U beslist zelf of u overstapt. Als u niet wilt overstappen, hoeft u niets te doen.

| Jaarlijkse canon                                                                                                                                                   | Alleen eeuwigdurende tijdvak afkopen                                                                                                                               | Huidige en eeuwigdurende tijdvak afkopen                                                                                                                       | Niet overstappen                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Tot 31 oktober 2055 blijft u uw huidige canon betalen.</p> <p>Vanaf 31 oktober 2055 betaalt u de canon voor uw eeuwigdurende tijdvak.</p>                       | <p>Tot 31 oktober 2055 blijft u uw huidige canon betalen.</p> <p>U betaalt direct de eenmalige afkoopsom voor het eeuwigdurende tijdvak vanaf 31 oktober 2055.</p> | <p>U betaalt géén canon meer voor het voortdurende tijdvak.</p> <p>U betaalt direct de eenmalige afkoopsom voor het voortdurende en eeuwigdurende tijdvak.</p> | <p>Tot 31 oktober 2055 blijft u uw huidige canon betalen.</p>                                                      |
| <p>Tot 31 oktober 2055 betaalt u niets, omdat u al heeft afgekocht.</p> <p>Vanaf 31 oktober 2055 betaalt u de jaarlijkse canon voor het eeuwigdurende tijdvak.</p> | <p>U betaalt nu niets. Dat blijft zo tot 31 oktober 2055.</p> <p>U betaalt direct de eenmalige afkoopsom voor het eeuwigdurende tijdvak vanaf 31 oktober 2055.</p> |                                                                                                                                                                | <p>U betaalt na afkoop niets.</p> <p>Wat uw canon na 2055 wordt, is nog onbekend.</p>                              |
| <p>Uw canon vanaf 31 oktober 2055:</p> <p><b>€ 177,46</b> per jaar<br/>+ inflatie vanaf 2017</p>                                                                   | <p>Afkoopsom voor het eeuwigdurende tijdvak:</p> <p><b>€ 5.427,98</b><br/>Eenmalige afkoop</p>                                                                     | <p>Afkoopsom voor het voortdurende en eeuwigdurende tijdvak:</p> <p><b>€ 21.009,62</b><br/>Eenmalige afkoop</p>                                                | <p>Uw canon of afkoopsom na 31 oktober 2055 is (nu nog) onbekend</p> <p><b>€ ?</b><br/>Bedrag later te bepalen</p> |
| Voorwaarden                                                                                                                                                        | Voorwaarden                                                                                                                                                        | Voorwaarden                                                                                                                                                    | Lees meer                                                                                                          |

Verder



Gemeente  
Amsterdam

Opties bij nu afgekocht

## Uw betaalopties



Als u wilt overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, kunt u kiezen uit verschillende betaalopties. U beslist zelf of u overstapt. Als u niet wilt overstappen, hoeft u niets te doen.

### Jaarlijkse canon

Tot en met 15 oktober 2060 betaalt u niets, omdat u deze periode al heeft afgekocht.

Vanaf 16 oktober 2060 betaalt u de nieuwe, eeuwigdurende canon:

Uw canon vanaf 16 oktober 2060:

**€ 112,93** per jaar  
+ inflatie vanaf 2017

[Voorwaarden](#)

### Alleen eeuwigdurende tijdvak afkopen

Over de periode tot en met 15 oktober 2060 betaalt u niets.

U betaalt direct de eenmalige afkoopsom voor het eeuwigdurende tijdvak vanaf 16 oktober 2060

Afkoopsom voor het eeuwigdurende tijdvak:

**€ 1.666**  
Eenmalige afkoop

[Voorwaarden](#)

### Niet overstappen

U betaalt niets tot en met 15 oktober 2060.

Wat uw canon vanaf 16 oktober 2060 wordt, is nog onbekend.

Uw canon of afkoopsom vanaf 16 oktober 2060 is (nu nog) onbekend

**€ ?**

Bedrag later te bepalen

[Lees meer](#)

[Verder](#)



## Download uw persoonlijke informatiepakket

> [REDACTED]

We hebben voor u een persoonlijk informatiepakket samengesteld voor [REDACTED]. Hierin vindt u alles wat u moet weten als wilt overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

In uw informatiepakket vindt u:

- Alle betaalopties met de voorwaarden
- Uw persoonlijke voorbeeldaanbieding
- De Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016
- Een lijst met notarissen waar u de erfpachtakte kunt laten passeren

Wij adviseren u om uw persoonlijke informatiepakket goed te lezen en eventueel te bespreken met een financieel adviseur. Neem alle tijd om een beslissing te nemen.

U kunt verder als u uw persoonlijke informatiepakket heeft gedownload.

**Persoonlijk informatiepakket downloaden**

**Naar overzicht**

**Naar aanvragen**

[Persoonlijk informatiepakket downloaden](#)

### Verdieping

- > [Veelgestelde vragen](#)
- > [Hoe werkt overstappen?](#)

Home > Aanbieding aanvragen

## Aanbieding aanvragen



Via onderstaande knop kunt u een aanbieding aanvragen voor eeuwigdurende erfpacht. U kunt alleen een aanbieding aanvragen voor één van de betaalopties.

[Bekijk opties](#)

Naar aanbieding aanvragen

 Vorige

# Kies uw betaaloptie

> [REDACTED]

Voor welke betaaloptie wilt u een aanbieding aanvragen?

## Jaarlijkse canon

Tot 31 oktober 2055 blijft u uw huidige canon betalen.

Vanaf 31 oktober 2055 betaalt u jaarlijkse canon voor uw eeuwigdurende tijdvak.

Uw canon vanaf 01 november 2055:

**€ 80,66** per jaar  
+ inflatie vanaf 2017

☐

Kies deze

## Alleen eeuwigdurende tijdvak afkopen

Tot 31 oktober 2055 blijft u uw huidige canon betalen.

U betaalt direct de eenmalige afkoopsom voor het eeuwigdurende tijdvak vanaf 31 oktober 2055.

De eeuwigdurende afkoopsom bedraagt

**€ 1.342,97**

Eenmalige afkoop

☐

Kies deze

## Huidige én eeuwigdurende tijdvak afkopen

U betaalt geen canon meer voor uw huidige tijdvak.

U betaalt direct de eenmalige afkoopsom voor het huidige en eeuwigdurende tijdvak.

De voortdurende en eeuwigdurende afkoopsom bedraagt

**€ 14.894,21**

Eenmalige afkoop

☐

Kies deze

Volgende



**X Gemeente  
X Amsterdam  
X**

[Home](#) > [E-mailadres](#)

## E-mailadres

Om u verder op de hoogte te houden, hebben we uw e-mailadres nodig. U moet uw verificatiecode binnen 15 minuten opgeven, anders wordt u uitgelogd.

Het versturen van de verificatiecode duurt minimaal 15 seconden. Wacht tot een tekstvak voor de verificatiecode verschijnt op deze pagina. Bedankt voor uw geduld.

Stap 1: Vul e-mailadres in

**Stuur verificatiecode**

---

[← Terug](#)

Home > Download aanbieding eeuwigdurende erfpacht

## Download aanbieding eeuwigdurende erfpacht



Op 03-12-2017 heeft u een aanbieding voor eeuwigdurende erfpacht aangevraagd.

Wij adviseren u om de aanbieding te bespreken met een financieel adviseur.

Als akkoord gaat met de aanbieding dan kunt u deze in het Overstapportaal accepteren.

Adres

(Plaatselijke aanduiding)



Geldig tot

03-12-2017

Vóór deze datum moeten alle erfpachters de  
aanbieding geaccepteerd hebben

Canon vanaf 31-10-2055

€ 99,99 per jaar  
(+ inflatie vanaf 2017)

Voorwaarden voor de overstap

[Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende  
erfpacht 2016 Amsterdam \(AB 2016\) \(pdf\)](#)

### Heeft u nog vragen?

Neem contact op met de  
gemeente via het  
telefoonnummer 14 020.

Houd uw dossiernummer   
bij de hand.

[Annuleer aanbieding](#)

[Download aanbieding](#)

[Naar overzicht](#)

Home > Acceptatie aanbieding

## Acceptatie aanbieding

> [REDACTED]

Overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

Adres

[REDACTED]

Erfpachters

[REDACTED]

Aanbieding geldig tot

03-12-2017 12:13

(Als vóór die tijd nog niet alle erfpachters  
geaccepteerd hebben vervalt de aanbieding)

Bij de Notaris ondertekenen

Binnen 6 maanden na accordering

(De notaris kosten zijn geen onderdeel van deze  
aanbieding)

☐

Ik ga akkoord met de  [aanbieding voor eeuwigdurende erfpacht](#) (pdf)

☐

Ik ga akkoord met de  [algemene bepalingen \(AB2016\)](#) (pdf) voor deze aanbieding

**Ik stap over**

Bewaren en later afronden

[← Terug](#)



Vragen?

