

Aan de eigenaar-bewoners van Kantershof
woonachtig op nr

Amsterdam, april 2022

NIEUWSBRIEF - Erfpacht

Beste bewoners,

Met deze nieuwsbrief willen wij u op de hoogte brengen van nieuwe ontwikkelingen ten aanzien van de erfpacht welke voor alle eigenaar-bewoners van belang kunnen zijn.

Mocht u al vóór 8/1/2020 een aanvraag voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht hebben ingediend of zelfs gerealiseerd dan is de informatie in deze nieuwsbrief niet meer voor u interessant en kunt u deze nieuwsbrief terzijde leggen.

Voor de overige eigenaar-bewoners echter des te meer opgelet.

KOM NU IN AKTIE, BESPAAR VEEL GELD DOOR ALSNOG OVER TE STAPPEN NAAR EEUWIGDURENDE ERFPACHT

Lees het onderstaande stuk rustig door en als u het niet geheel begrijpt is dat geen probleem. Net als de vorige ronde kunnen mensen u, namens de Bewonersbelangenvereniging Kantershof bij het proces helpen.

Onlangs heeft de gemeente Amsterdam besloten bewoners die niet vóór 8/1/2020 een aanvraag voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht hadden ingediend, alsnog de gelegenheid te bieden om een aanvraag voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht, onder dezelfde voorwaarden, te kunnen indienen. De zogenaamde **Spijtoptantenregeling**.

In Kantershof zijn er eigenaar-bewoners die zeker van deze regeling gebruik willen maken.

Bureau erfpacht

Naar aanleiding van bovenvermelde is bij afdeling Overstap Erfpacht van de gemeente nadere informatie opgevraagd.

Erfpachters, die geen aanvraag hebben lopen met een startdatum van vóór 08-01-2020, wordt geadviseerd een nieuwe aanvraag te starten in het Overstapportaal (overstap.erfpacht@amsterdam.nl) onder de huidige voorwaarden (25% korting, de WOZ-waarde van het jaar voor de nieuwe aanvraagdatum, zijnde 2021 en de BSQ uit het jaar 2022).

Zodra u de aanvraag hebt ingediend kunt u een mail met vermelding van het e-dossiernummer (uw erfpachtdossiernummer ook te vinden in het Overstapportaal) sturen aan de afdeling Overstap Erfpacht (overstap.erfpacht@amsterdam.nl) ter attentie van mevrouw F. Boyer, waarin u aangeeft in aanmerking te willen komen voor de **Spijtoptantenregeling**. Mocht u daarvoor in aanmerking komen dan gelden de criteria die van toepassing waren voor de aanvragen, ingediend vóór 08-01-2020.

De afdeling Overstap Erfpacht kan helaas nu nog niet aangeven in welke gevallen de Spijtoptantenregeling van toepassing wordt verklaard. De regeling moet nog worden uitgewerkt en de beoordeling van aanvragen zal pas in een later stadium plaatsvinden. Om opeenhoping van aanvragen bij de gemeente te voorkomen wordt toch alvast geadviseerd uw aanvraag in te dienen.

Wanneer een aanvraag voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht volledig ingevuld en ingediend is zal deze worden gepauzeerd in afwachting van de beoordeling. Erfpachters die ervoor in aanmerking komen krijgen persoonlijk bericht van de gemeente.

In het verleden waren er rekenvoorbeelden met vergelijking van te betalen jaarlijkse erfpacht-canon voor uw woning inclusief carport zonder aanvraag tot overstap en na aanvraag. Deze hebben nu plaatsgemaakt voor een Persoonlijk Informatie Pakket (PIP). Als stap 2 van de aanvraag is voltooid wordt er een PIP beschikbaar gesteld in het Overstapportaal op basis van de gegevens van de erfpachter, waarin per betaaloptie (dus afkoop, jaarlijkse canon etc) indicaties worden gegeven.

Notariskosten

Ook is opnieuw contact opgenomen met het notariskantoor Spier & Hazenberg en gevraagd naar een nieuwe offerte voor de overstap eeuwigdurende erfpacht in 2022. In antwoord hierop is medegedeeld dat de offerte voor overstap eeuwigdurende erfpacht eerder gedaan voor 2022 ongewijzigd zal blijven. Dat is goed nieuws. Dit betekent dat de prijs voor leden van de Bewonersbelangenvereniging € 662,85 zal bedragen. Voor niet-leden zal dit € 50,- excl btw meer bedragen.

Ervaring heeft wel geleerd dat op het volgende moet worden gewezen. Bij overlijden van een de partners (beide eigenaar van de woning) moet een "verklaring van erfrecht" worden opgemaakt. Gebleken is dat dit direct na overlijden is nagelaten. Maar bij aanvraag tot overstap eeuwigdurende erfpacht moet deze worden ondertekend door alle erfgenamen. Dus indien er bij overlijden geen verklaring van erfrecht is opgemaakt moet dit alsnog geschieden. De notaris kan hiervoor geen vastgestelde offerte verstrekken omdat de werkzaamheden per verklaring kunnen verschillen.

Indien belangstelling kunt u de uitgebreide offerte van de notaris van maart 2022 opvragen bij: Wim Emmelkamp, Kantershof 285, tel: 020-6 99 72 51., email: w.emmelkamp@simpc.nl

Waarom overstappen naar eeuwigdurende erfpacht ?

Bij geen aanvraag tot overstap zal als een automatisme (zonder notariskosten) met ingang van 1 februari 2023 een jaarlijkse canon geheven worden. Dit bedrag is gerelateerd aan de WOZ-waarde en zal jaarlijks stijgen. Bij overstap voor een eeuwigdurende erfpacht zal de jaarlijkse canon altijd gelijk blijven. Daarnaast geldt er een overstappremie van 25% op huidige aanvragen en 35 % op aanvragen vóór 08-01-2020 of aanvragen die onder de Spijtoptantenregeling gaan vallen. Op basis van de rekenvoorbeelden van vóór 2020 waren binnen een 1 à 2 jaar de notariskosten dan al terugverdiend.

Gezien de enorme vlucht die de WOZ-waarde heeft genomen, en waarop de erfpacht is gebaseerd, is het inverdieneffect alleen maar toegenomen.

In het verleden (1995/96) is door velen als huurder het huis gekocht waarbij betaling van erfpacht in 2023 ver in het verschiet lag. Er zullen nu zeker bewoners zijn voor wie de de notariskosten mogelijk een financiële drempel is om zo'n aanvraag voor overstap eeuwigdurende erfpacht in te dienen. Maar juist voor die bewoners is de aanvraag zo belangrijk, want de financiële consequenties zijn bij geen aanvraag voor hen vanaf 2023 aanzienlijk.

Er is contact opgenomen met een budgetconsulent van het Buurteam Bijlmer-oost, Karspeldreef 1009. U kunt hiervoor een persoonlijk adviesgesprek aanvragen waarbij de budgetconsulent met u meekijkt wat in uw situatie de meest passende oplossing is en u bij deze oplossing indien gewenst ondersteunen. U kunt direct contact opnemen voor een persoonlijk adviesgesprek met de heer Remco Boes via mailadres r.boes@buurteamamsterdam.nl of nummer 06-40634369.

Leden die over de inhoud van deze nieuwsbrief, of over de werking van het overstapportaal vragen hebben, of geen computer bezitten, kunnen, net als de vorige ronde contact opnemen met Wim Emmelkamp, Kantershof 285, tel 020-6 99 72 51 mail: w.emmelkamp@simpc.nl, of Hansbart Broens, Kantershof 257, tel 06-28421694, email: hansbart@gmail.com.

Bent u nog geen lid ? Dan kunt u zich altijd aanmelden. Voor de kosten hoeft u het niet te laten, die zijn maar € 10,00 per jaar. Dit kunt u doen via het email adres: belangenkantershof@gmail.com

Het bestuur van de Bewonersbelangenvereniging Kantershof