

TOELICHTING CANONHERZIENING EN APPARTEMENTSRECHTEN

Uw huidige erfpachttijdvak loopt binnenkort af. Dit betekent dat de vergoeding die u betaalt (de canon) en de erfpachtvoorwaarden gaan veranderen.

Voor appartementen geldt hierbij een speciale situatie. Normaal staan de erfpachtvoorwaarden voor het hele appartementencomplex in één notariële akte. Om deze akte te wijzigen, moeten alle appartementseigenaren in het complex hiermee instemmen. In de praktijk is dat niet altijd haalbaar, omdat niet iedereen wil meewerken.

Daarom bieden wij appartementseigenaren de **individuele overstapregeling** aan. Deze houdt het volgende in:

- U sluit een contract met de gemeente voor de nieuwe canon en erfpachtvoorwaarden.
- Deze nieuwe afspraken gelden ook voor een toekomstige eigenaar van uw appartement. Dit wordt in de overeenkomst vastgelegd met een zogeheten **kwalitatieve verplichting en kettingbeding**. Uw notaris kan u hierover informeren.
- Het contract wordt vastgelegd bij de notaris in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Bij verkoop van het appartement ziet de notaris erop toe dat de verplichtingen overgaan op de koper.
- Zodra alle appartementseigenaren in uw complex zijn overgestapt, bent u verplicht samen met de andere appartementseigenaren de erfpachtakte voor het hele gebouw officieel aan te passen.
- De vereniging van eigenaars (VvE) kan van tevoren door de gemeente worden gevraagd om te accepteren dat zij verplichtingen uit het contract zal uitvoeren.

Door deze regeling heeft u alvast de nieuwe afspraken voor uw appartement vastgelegd, ook als andere appartementseigenaren binnen het complex nog niets doen.

De erfpachtakte die voor het hele appartementencomplex geldt, verandert door uw persoonlijke keuze nog niet. Uiterlijk aan het einde van het erfpachttijdvak moeten nog alle appartementseigenaren in het complex overgaan tot canonherziening. Dan moet gezamenlijk de akte voor het hele complex worden aangepast. Deze kosten zijn voor rekening van alle appartementseigenaren samen.

Appartementseigenaren die geen gebruik hebben gemaakt van de individuele overstapregeling, krijgen deze kosten echter vergoed. De gemeente betaalt per appartementsrecht één keer mee aan de kosten.

Bij tijdelijke erfpachtrechten (zoals aan de Asselijnstraat, Reviusstraat en Stalpaertstraat) kan overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Dit kan gelden voor zowel de individuele overstapregeling als voor de latere aanpassing van de erfpachtakte die voor het hele appartementencomplex geldt. Uw notaris of financieel adviseur kan u hierover nader informeren.