Gemeente Amsterdam

De Overstapregeling prototype II, ter bespreking expertsessies

kabinet

Aan Expertsessies VES

Van Projectteam VES

Datum 12 september 2016

Korte toelichting/samenvatting

Na de vaststelling van het eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften op 22 juni 2016, is Team VES bezig met het ontwikkelen van de Overstapregeling, waarbij bestaande erfpachters vrijwillig kunnen overstappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

De planning is dat de Overstapregeling gaat eind oktober 2016 de inspraak in gaat. Tijdens de expertsessies wordt Prototype II van de Overstapregeling besproken. Een tussenproduct die de gemeente graag wil toetsen met de diverse experts.

In deze oplegnotitie worden de volgende uitgangspunten besproken:

- de producten die tijdens de inspraakperiode beschikbaar zijn;
- de uitgangspunten voor de Overstapregeling;

De producten die tijdens de inspraakperiode beschikbaar zijn

De Overstapregeling moet er in voorzien om erfpachters op een eerlijke, correcte en consistente wijze te laten overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De gedachte is om de inspraak in te gaan met drie producten, die gezamenlijk een integraal beeld geven van de Overstapregeling, de redenen waarom de regeling er zo uit ziet en de effecten die de regeling naar verwachting zal hebben. Gezien de complexiteit en de diversiteit aan doelgroepen (zoals woon- en commerciële erfpachters en bestuur) is één eindproduct waarschijnlijk niet handig en wordt vooralsnog gedacht aan de volgende met elkaar samenhangende eindproducten (producten voor inspraak en daaropvolgende besluitvorming):

- *Overstapregeling*
  Beleidsstuk waarin kaders en regels staan waarmee duidelijk wordt wat een overstap van voortdurend naar eeuwigdurend is, wie er kan overstappen, op weke wijze en welk moment dit kan en welke (juridische en financiële) consequenties daarmee gepaard gaan. Dit stuk dient bestuurlijk vastgesteld te worden.
- *Publiekstoelichting op Overstapregeling*
  Informatief stuk waarin in toegankelijke taal staat uitgelegd wat de Overstapregeling

behelst, aangevuld met enkele praktische toelichtingen over hoe en waar je een aanvraag moet indienen.

- *Bestuurlijke toelichting op Overstapregeling*
  Dit stuk gaat ter kennisname naar bestuur en raad en is bedoeld om hen het inzicht en de informatie te geven die nodig zijn om het beleidsstuk Overstapregeling vast te stellen.

Naast de Overstapregeling en bijbehorende toelichting komt er een rekentool, waarmee de meeste erfpachters van woningen zelf kunnen narekenen wat de canon of afkoopsom zal zijn bij een tussentijdse overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Deze tool zal op internet beschikbaar komen tijdens de inspraakperiode.

De uitgangspunten voor de Overstapregeling

De volgende uitgangspunten zijn opgenomen in de Overstapregeling prototype II.

1. Overstap naar eeuwigdurend is altijd vrijwillig, zowel tussentijds als bij einde tijdvak.
2. Zodra een erfpachter overstapt naar het eeuwigdurende stelsel zullen de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van kracht worden.
3. De canon van het eeuwigdurende recht wordt afgeleid van de actuele erfpachtgrondwaarde op het moment van overstap.
4. De erfpachtgrondwaarde voor rechten met een woonbestemming wordt semi-geautomatiseerd berekend aan de hand van de WOZ-waarde en buurtstraatquote. Hiervoor wordt de WOZ-waarde gebruikt waarover geen bezwaarprocedure meer loopt/kan lopen. Daar waar de erfpachtgrondwaarde voor woningen niet geautomatiseerd kan worden bepaald, zal sprake zijn van maatwerk.
5. De erfpachtgrondwaarde voor rechten met een niet-woonbestemming wordt zeer waarschijnlijk op basis van maatwerk bepaald.
6. Erfpachters zullen een aanbod voor tussentijdse overstap zelf bij de gemeente moeten aanvragen en ontvangen dit niet automatisch.
7. Aan het einde van het tijdvak ontvangen erfpachters hun aanbod voor een overstap naar eeuwigdurende erfpacht automatisch, naast de aanzegging voor de canonherziening van hun voortdurende erfpachtrecht.
8. Het moment waarop een volledige aanvraag voor overstap bij de gemeente is ingediend is bepalend voor de te hanteren peildatum WOZ en het canonpercentage en dus niet het moment waarop de daadwerkelijke overstap plaatsvindt. Een eventuele trage afhandeling van de gemeente is dus niet van invloed op het overstapaanbod.
9. De gemeente stelt als voorwaarde voor het doen van een aanbod van overstap dat de erfpachter bereid is de akte op orde te brengen als er in de huidige akte gegevens ontbreken of onjuist zijn (zogenaamde schoon-over-principe). Dit houdt onder meer in dat als de feitelijke bestemming en/of oppervlakte van het erfpachtrecht afwijkt van de akte, dit wordt aangepast.
10. Nadat de eerste piek aan aanvragen voor overstap is afgehandeld zal vanwege klantvriendelijkheid een werkwijze gehanteerd worden waarbij tussentijds overstappen op zoveel mogelijk momenten in de tijd mogelijk wordt gemaakt, maar op een dusdanige wijze dat dit voor de ambtelijke organisatie uitvoerbaar is.
11. Jaarlijks op 1 januari wordt voor rechten met een woonbestemming de WOZ-peildatum aangepast naar die van twee jaar eerder (naar die WOZ-beschikking waarop geen bezwaar meer gemaakt kan worden). Dit betekent dat vanaf 1 januari 2017 de WOZ-

waarde met prijspeil 1-1-2015 (zijnde de WOZ-beschikking van 2016) als uitgangspunt gehanteerd wordt voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde.

12. Voor erfpachters met een woonbestemming, die een overstapaanbod in 2017 aanvragen, wordt als uitzondering op punt 16 de WOZ-peildatum 1-1-2014 gebruikt. Dus tot eind 2017 kan een overstapaanbod aangevraagd worden op basis van de WOZ-waarde van 1-1-2014.
13. Bij het bepalen van de hoogte van de korting wordt rekening gehouden met de juridische (on)mogelijkheden op het gebied van differentiëren in de korting en staatsteunregelgeving.
14. Het kortingspercentage zal deels inhoudelijk onderbouwd worden, maar is deels ook een gevolg van politieke wensen om de overstap aantrekkelijk en concurrerend (ten opzichte van niet overstappen) te maken.
15. Het kortingspercentage is bekend op het moment dat de Overstapregeling aan het college wordt aangeboden met het verzoek deze vrij te geven voor inspraak. Daarmee is het kortingspercentage tijdens de inspraakperiode bekend.
16. Voor alle erfpachters, wonen en niet-wonen, geldt dat ze bij een (tussentijdse) overstap kunnen kiezen voor canonbetaling of afkoop ineens.
17. Voor overstappers wordt hetzelfde canonpercentage gehanteerd als het canonpercentage dat geldt voor nieuwe uitgiften en geldt dus dezelfde verhouding tussen de hoogte van de canon en de afkoopsom als bij nieuwe uitgiften onder AB2016. (Hierin is niet meegenomen de resterende afkoopsom die erfpachters voor het restant van het voortdurende tijdvak betalen als ze besluiten die af te kopen).
18. Het canonpercentage wordt op mathematische wijze afgerond op twee cijfers achter de komma. Dus het actuele canonpercentage wordt van 2,39234% afgerond naar 2,39%.
19. Bij canonbetalende erfpachters die tegelijk met de overstap hun recht willen afkopen, wordt de canon die ze tijdens de periode tussen het indienen van de aanvraag en de daadwerkelijk overstap hebben betaald verrekend in de afkoopsom.
20. Het huidige vangnet voor te grote canonsprongen voor individuele erfpachters als gevolg van een CHET blijft gehandhaafd en wellicht, indien mogelijk, verruimd voor overstappers.
21. Er is geen termijn opgenomen hoe lang de Overstapregeling duurt. Dit betekent dat de Overstapregeling in de vast te stellen vorm door blijft lopen totdat deze ingetrokken of gewijzigd wordt.
22. Uitgangspunt is dat de erfpachter het recht heeft om over te stappen naar het eeuwigdurend erfpachtstelsel. De gemeente stelt vanzelfsprekend wel voorwaarden, waar de erfpachter aan moet voldoen. De gemeente kan slechts weigeren om mee te werken aan de overstap als de erfpachter niet voldoet aan de voorwaarden. De te stellen voorwaarden hebben betrekking op:
    - conformiteit met de erfpachtvoorwaarden (compliance) dan wel de bereidheid tot aanpassing van het erfpachtrecht als dat mogelijk is, en
    - de binnen het overstapbeleid met de erfpachter overeen te komen (financiële) voorwaarden voor de overstap zelf.
23. Uit fiscaal oogpunt is opgenomen dat zowel bij voortdurende als bij eeuwigdurende erfpacht sprake is van een erfpachtrecht voor onbepaalde tijd.
24. Analoog aan de AB 2016 en het uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht nieuwe uitgiften staan in de Overstapregeling alleen de juridische regels. De financiële uitwerking

en de overstappremie staan in "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpacht" dat ieder jaar opnieuw wordt vastgesteld.

25. De financiële rechten en plichten van de erfpachter worden gerespecteerd. Hiermee wordt bedoeld de rechten en plichten die gelden op het moment van overstap. Een gevolg hiervan is dat de erfpachter na overstap geen beroep meer kan doen op artikelen uit de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht die een wijziging in de financiële rechten en plichten met zich meebrengen, zoals bijvoorbeeld uitsluiting van de indexering. Alleen wanneer voorafgaand aan de overstap al een beroep op een dergelijk artikel is gedaan en de gemeente en de erfpachter dit zijn overeengekomen, valt dit onder het respecteren van de financiële rechten en plichten. De volgende betaalvarianten zijn beschikbaar:

- De huidige betaalverplichting blijft, tot het einde van het lopende tijdvak, ongewijzigd. Dit betekent dat de erfpachter niets betaalt tot het einde van het tijdvak als hij een afgekocht recht heeft en dat een erfpachter met een canonbetalend recht tot het einde van het tijdvak dezelfde canon blijft betalen als wanneer hij niet zou overstappen.
- De canon voor de periode na het einde van het lopende tijdvak, wordt nu reeds berekend en vastgelegd, maar gaat de erfpachter pas straks (na einde tijdvak) betalen. Hierdoor heeft de erfpachter zekerheid over de hoogte van de erfpachtbetalingen op de lange termijn. Deze canon, die vanaf moment van overstap jaarlijks geïndexeerd (conform AB2016) wordt, gaat de erfpachter betalen nadat zijn huidige tijdvak is afgelopen.
- Desgewenst kan de erfpachter de canon direct eeuwigdurend afkopen en hoeft dan nooit meer canon te betalen. Een erfpachter met een afgekocht recht betaalt op moment van de overstap alleen een afkoopsom voor de eeuwigdurende canon die geldt nadat zijn huidige tijdvak is afgelopen. Een erfpachter die nu canon betaalt, koopt op het moment van overstap zijn huidige canon af tot het einde van zijn tijdvak plus een afkoopsom voor de eeuwigdurende canon die geldt nadat zijn huidige tijdvak is afgelopen.

26. Bij een in appartementsrechten gesplitst recht kan de erfpachter overstappen door middel van een (obligatoire) overeenkomst met een appartementsgerechtigde versterkt met een kettingbeding en een boetebeding.
27. Als in de meest recente erfpachtakte geen toegestane vloeroppervlakte (van de verschillende bestemmingen) is opgenomen, geldt voor erfpachtrechten met uitsluitend een woonbestemming dat zal worden uitgegaan van de vloeroppervlakte zoals opgenomen in de WOZ-beschikking of een NEN-2580-meting. Voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde heeft dit geen gevolgen: die wordt afgeleid van de WOZ-waarde zoals opgenomen op de WOZ-beschikking.
28. Als in de meest recente erfpachtakte geen toegestane vloeroppervlakte (van de verschillende bestemmingen) is opgenomen, geldt voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan uitsluitend wonen dat de vloeroppervlakte zal worden vastgesteld aan de hand van een NEN-2580-meting.
29. De volgende verschillen tussen de AB 2000 en de AB2016 zijn van belang bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht:

a) **Ondererfpacht**: Onder de verschillende algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht mag de erfpachter de onroerende zaak uitgeven in ondererfpacht, zonder dat daarvoor toestemming of medewerking van de gemeente vereist is. Deze mogelijkheid is in de AB 2016 uitgesloten, tenzij de gemeente hiervoor toestemming verleent. Wanneer de met voortdurende erfpacht belaste onroerende zaak in ondererfpacht is uitgegeven en de

erfpachter wenst over te stappen dan is het uitgangspunt dat overstappen niet mogelijk is indien de ondererfpacht is gevestigd zonder toestemming of medewerking van de gemeente. Indien de ondererfpacht is gevestigd met medewerking of toestemming van de gemeente, dan kan worden overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, mits de ondererfpacht verenigbaar is met de AB 2016 of hieraan wordt aangepast (na afstemming met de gemeente).

b) **Opzegging door de erfpachter**: Onder de verschillende algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht heeft de erfpachter de mogelijkheid om de erfpacht op te zeggen tegen het einde van het tijdvak. Nu onder eeuwigdurende erfpacht geen sprake meer is van tijdvakken, is deze mogelijkheid komen te vervallen onder de AB 2016. Bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht zullen de financiële rechten en plichten die gelden voor het voortdurende recht echter gerespecteerd worden. Naast de AB 2016 gelden tot de einddatum van het voortdurende recht dus nog enkele bepalingen van het voortdurende recht. Om verwarring te voorkomen, zal bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht in de bijzondere voorwaarden worden opgenomen:
   - dat de AB 2016 met het bijbehorende erfpacht- en grondprijsbeleid van toepassing zijn vanaf het moment van overstap, en
   - de betreffende financiële bepalingen uit de algemene bepalingen van het voortdurende recht die tot de einddatum van het tijdvak blijven gelden (bijvoorbeeld de jaarlijkse canonindexering).

   Voor al het overige gelden vanaf het moment van overstap de bepalingen uit de AB 2016, waaronder ook de financiële bepalingen over boete, rente, afkoop etc.

c) **Nulonderzoek bij een overstap naar eeuwigdurende erfpacht.** In de AB 2016 is bepaald dat voorafgaand aan de uitgifte in erfpacht een nulonderzoek m.b.t. de bodemgesteldheid plaatsvindt. Bij de overstap wordt er geen bodemonderzoek gedaan. In de akte van overstap wordt geconstateerd dat de erfpachter het perceel reeds in gebruik heeft op basis van voortdurende erfpacht en dat dit gebruik wordt gecontinueerd. De verantwoordelijkheid van de erfpachter voor eventueel ten tijde van overstap aanwezige bodemverontreiniging op grond van het bestaande erfpachtrecht blijft ongewijzigd.

30. In de Overstapregeling wordt aangekondigd dat een integriteitsclausule onderdeel wordt van de aanbieding tot Overstap.

31. Particuliere woningeigenaren krijgen een overstappremie om te zorgen dat het aanbod voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht voor bestaande erfpachters redelijk en billijk is. Deze komt boven op de depreciatie van 25% op de grondwaarde, zoals die nu ook voor voortdurende erfpachtrechten geldt. De hoogte van de overstappremie is nog niet bekend. Vanwege staatssteunregelgeving geldt de overstappremie enkel voor particuliere woningeigenaren. Ondernemingen kunnen geen aanspraak maken op de overstappremie, ook niet als zij eigenaar zijn van woningen. Voor ondernemingen die erfpachter zijn van woningen of niet-woningen gelden de erfpachtgrondwaarden (na depreciatie van 25%) zoals aangegeven in "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpacht". Daarnaast worden de aktekosten door de gemeente gedragen. Dit betekent dat de totale "korting" is opgebouwd uit
   - Depreciatie (25%)
   - Overstappremie voor particuliere woningeigenaren (waaronder de aktekosten; nog te bepalen)

32. Erfpachters van particuliere huur- en koopwoningen kunnen een aanvraag voor tussentijdse overstap bij de gemeente indienen zodra de Overstapregeling van kracht wordt. Indien een erfpachter van een woning een aanvraag indient voor 31 december 2017, dan zal voor de bepaling van de canon of afkoopsom gebruik worden gemaakt van de WOZ-waarde prijspeil 2014 en het canonpercentage van 2,39%. Voor aanvragen die na die datum worden ingediend, zal voor de WOZ-waarde het prijspeil gelden dat 2 jaar voorafgaand aan de aanvraag is vastgesteld.
33. Niet-woonerfpachters kunnen vooralsnog niet allemaal tussentijds overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Voor deze groep wordt voor tussentijdse overstap een fasering gekozen die er voor moet zorgen dat het gemeentelijk apparaat in staat is de aanvragen ordentelijk af te handelen. Hierbij wordt er nu aan gedacht om enkel erfpachters van rechten met een niet-woonbestemming, waarvan het huidige voortdurende tijdvak binnen 10 of 15 jaar afloopt (nog te bepalen) en de canonherzieningsprocedure nog niet is aangevangen de kans te bieden een aanvraag voor tussentijdse overstap bij de gemeente indienen. Andere opties worden ook nog bekeken in relatie tot de beschikbare capaciteit binnen het gemeentelijk apparaat om deze af te handelen.