00024

Gemeente
Amsterdam

Inspraak Overstapregeling

9 januari t/m 19 februari 2017

5.1.2e

659138

5/9 januari 2017

Inhoudsopgave

- Proces
- Overstapregeling (5.1.2e)
- Grondwaardebepaling (5.1.2e)
- Aanvullend beleid (5.1.2e)

00024

Data

Inspraak
9 januari t/m 19 februari 2017

Bekendmaking inspraak
5 januari (einde van de dag)

Informatiebijeenkomsten
31 januari
1 februari
2 februari

659138

Communicatie

- Brief aan alle erfpachters (10/11/12 januari)
- Brede media inzet:
  Flyers, filmpjes, posters in de stad, Facebook, aankondiging in OV



Na de inspraak

- Nota van Beantwoording:
  - Inspraakreacties
  - Hoe en waarom deze wel/niet zijn verwerkt

Vervolgens:

- april — college van B&W
- mei — raadscommissie RO
- juni — gemeenteraad
  - -Referendum?

00024

Gemeente
Amsterdam

De Overstapregeling

659138

00024

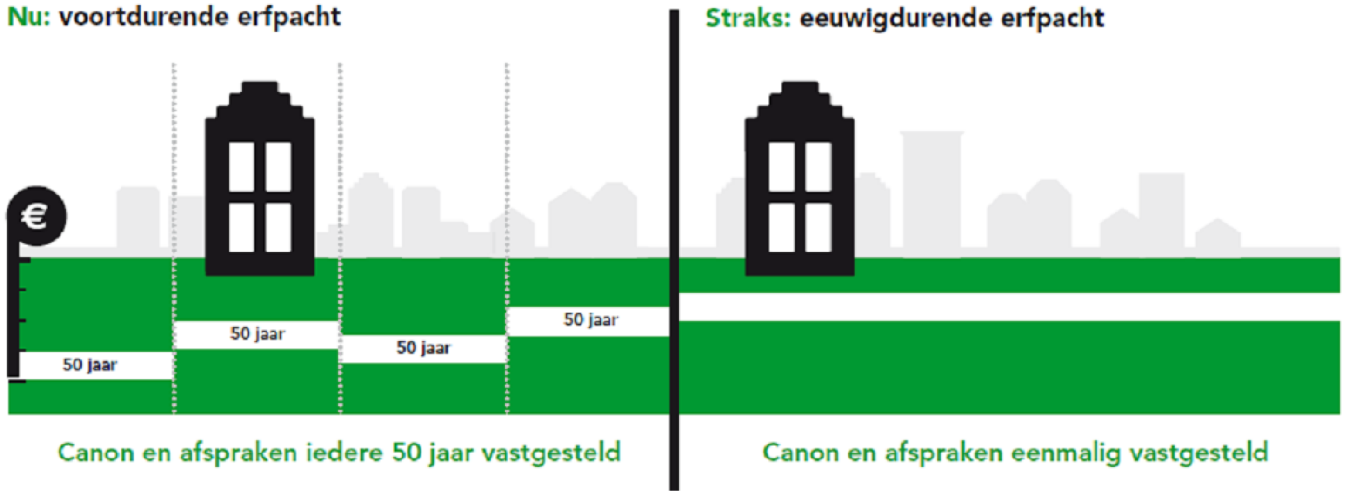
Wie kunnen er overstappen?



- Alle erfpachters, behalve woningcorporaties en HA
- Erfpachters van woningen: kunnen altijd overstappen
- Erfpachters van niet-woningen: alleen als resterende tijdvak korter dan 10 jaar is

659138

Wat betekent overstappen?



Na overstap:

- Nooit meer canonherziening, dus meer zekerheid
- AB2016 gaat gelijk in

Hoe gaat overstappen?



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

Wat kost overstappen?



- Bij woningen:
  WOZ2014 x buurtstraatquote
- Bij niet-woningen:
  maatwerk
- Depreciatie 10%
- Canonpercentage 2017: 2,39%
- Jaarlijkse aangepast aan inflatie

00024

Wanneer betalen?



- Keuze tussen canon straks of direct afkopen
- Canon straks = eeuwigdurende canon anno nu + inflatie
- Direct afkopen = afkoopsom van canons vanaf einddatum (+ eventueel afkoop voortdurende canon)
- AB2016 gaat gelijk in na overstap

659138

00024

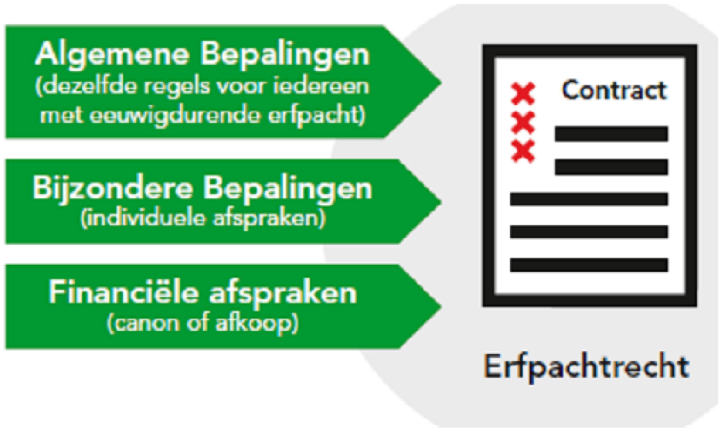
Waarom is overstapaanbod redelijk?



- Bij veel overstappers brengt eeuwigdurende erfpacht op lange termijn minder op
- Woonerfpachters die in 2017 tussentijds overstappen zijn op de lange termijn gemiddeld genomen voordeliger uit vanwege:
  - relatief lage WOZ van 2014
  - lage canonpercentage

659138

Praktische zaken bij overstap



- Schoon-over-principe
- Aktekosten voor rekening erfpachter
- Indicatieve berekening erfpachtkosten voor woningen in rekentool

Verwachtingen



- Erfpachters krijgen allemaal tegelijk inzicht
- Critici zullen aanbod mogelijk niet redelijk vinden
- Aanhangers van erfpacht zullen het aanbod mogelijk nadelig vinden voor de stad
- Ongetwijfeld volgt er veel pers en reacties

00024

Gemeente
Amsterdam

Grondwaardebepaling

659138

00024

Waarvoor is het beleid van toepassing?



Bestaande erfpachtrechten
beleid Grondwaardebepaling

Nieuwe erfpachtuitgiften
Grondprijsbeleid
(vastgesteld in juni 2016)

659138

– Niet voor corporatiewoningen, niet voor de Haven

00024

Wanneer wordt het beleid toegepast?



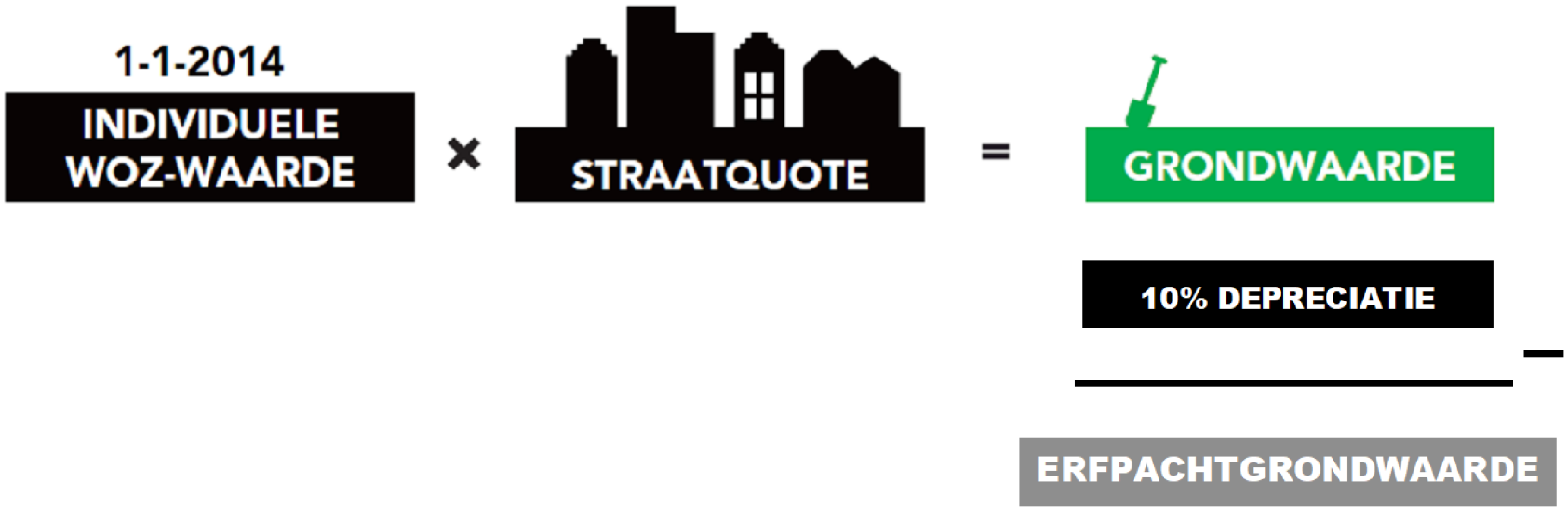
659138

Hoe bepalen we de grondwaarde?

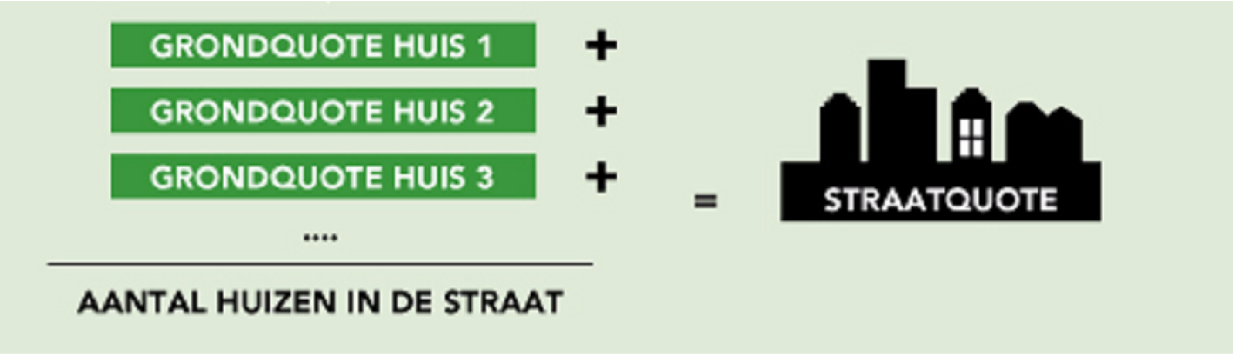
- Residueel met een minimum
- Vaste prijzen



Bestemming Wonen



Berekening buurtstraatquote



- circa 3.000 BSQ's gestapelde woningen (STWO)
- circa 2.000 BSQ's grondgebonden woningen (EGWO)

00024

Berekening grondquote



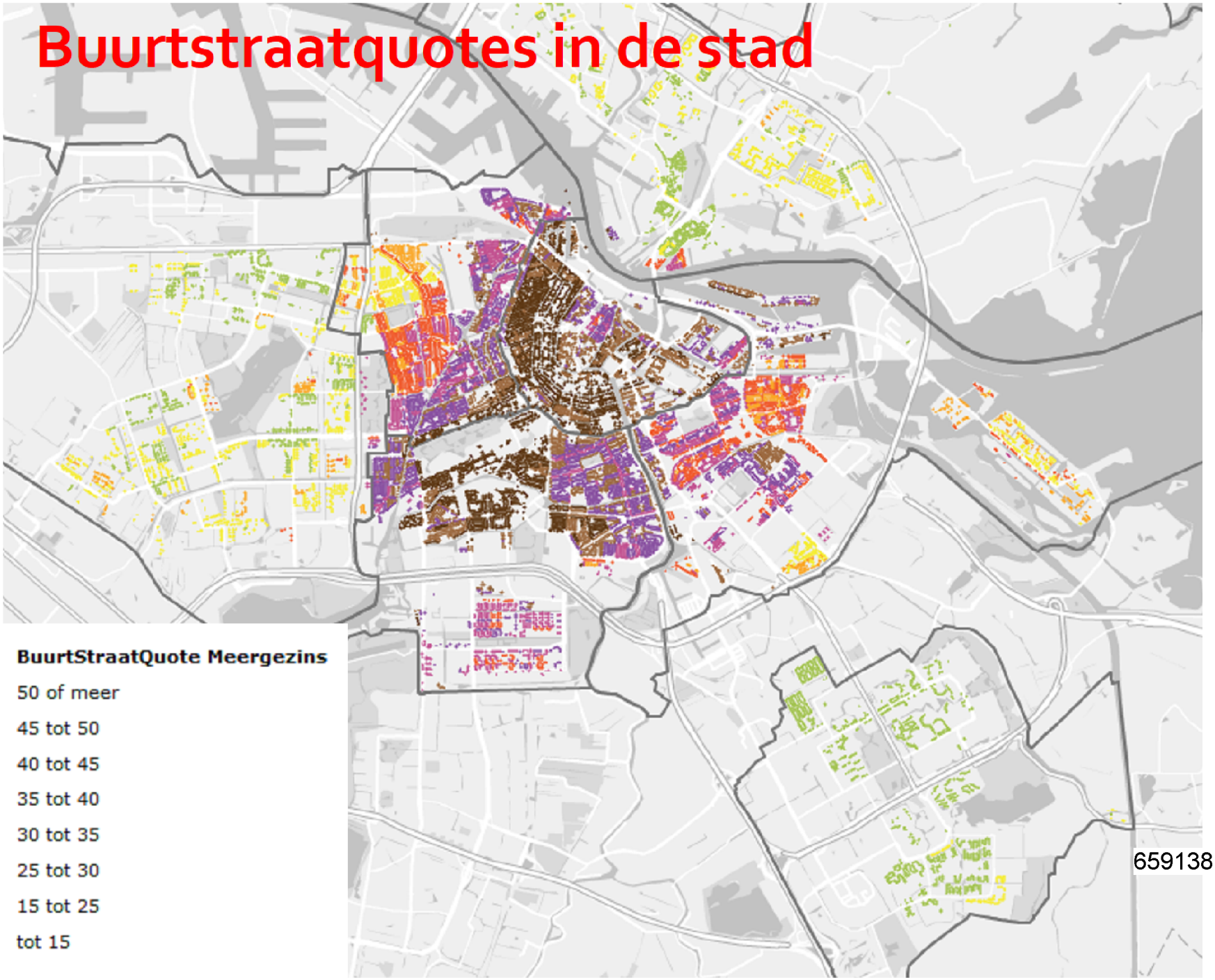


= GRONDQUOTE

659138

00024

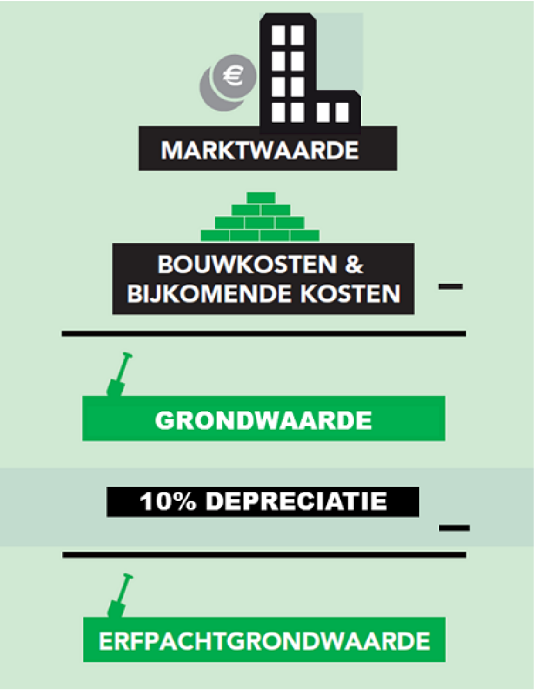
Buurtstraatquotes in de stad



659138

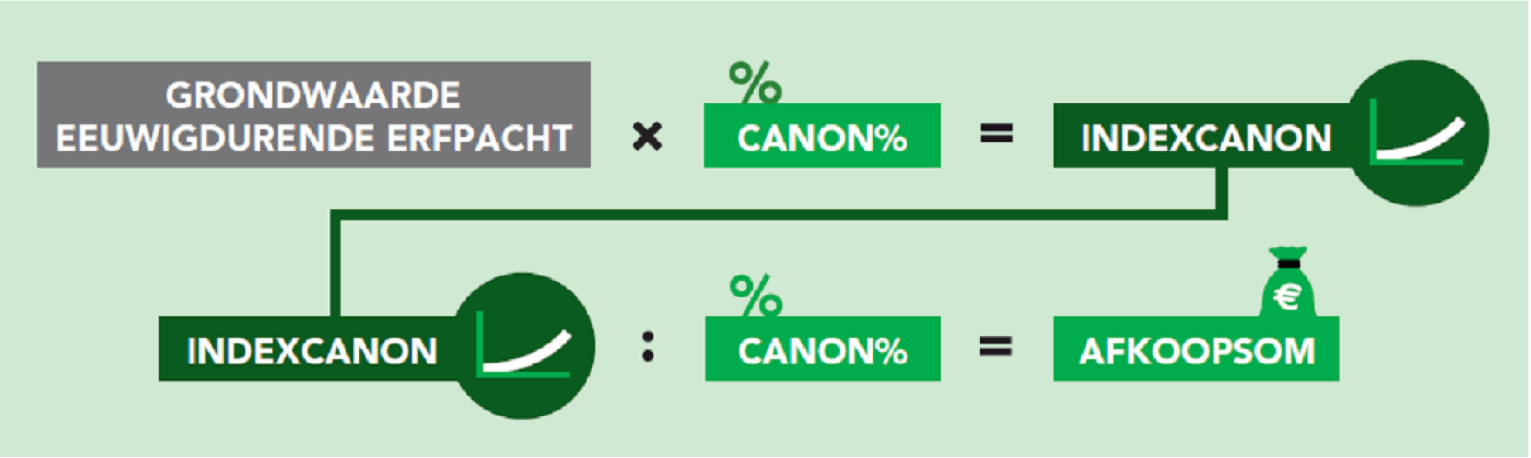
Bestemming niet-wonen

- Marktwaarde = maatwerk
- Herbouwkosten
  - Referenties voor
    - Kantoor
    - Bedrijfsruimte
    - Winkels
    - Etc.



00024

Canon en afkoopsom



659138

00024

Gemeente
Amsterdam

Het aanvullend beleid

659138



– Geen inspraak want uitwerking
– Wel belangrijk dat erfpachters weten wat er gaat veranderen

- **Belangrijkste wijzigingen**

Wat is aanvullend beleid?

- Nadere invulling van AB
  - Kan dus niet strijdig zijn met AB
  - Kan AB niet buiten werking zetten
- Beleid kan alleen gemeente regels opleggen
  - Gelijke gevallen gelijk behandelen

Bestemmings- en bebouwingswijzigingen

- Vrijstelling woninguitbreiding voor eeuwigdurende rechten uitgebreid
- Geen vrijstelling 18m² uitbreiding bedrijfsruimte woonmilieu
- Toestemming afwijkend gebruik vervalt
- Toestemming tijdelijk afwijken van bestemming blijft
- Prijspeil moment van aanvraag
- Aftoppingsregeling blijft gehandhaafd

- Overgangsregeling: 3 maanden na vaststelling beleid

Samenvoeging

- Nieuwste AB van de samen te voegen rechten worden van toepassing (ook bij AB 2016)
- Algemene hardheidsclausule toegevoegd

- Overgangsregeling: geen

Splitsing (verticaal)

- Canonverdeling o.b.v. WOZ-waarden of m2 oppervlak
- Nieuw: bestemmingswijziging huurwoning → koopwoning als woning individueel verkocht kan worden
- Bij samenloop: eerst bestemmingswijziging dan verzoek splitsing in behandeling genomen

- Overgangsregeling: geen

Splitsing in appartementsrechten

- Nieuwste AB voor voortdurende erfpacht
- Canonverdeling o.b.v. WOZ-waarden of m2 oppervlak
- Bepaling over huurbescherming vervalt

- Overgangsregeling: geen

Perceeluitbreiding (incl. tuinuitbreiding)

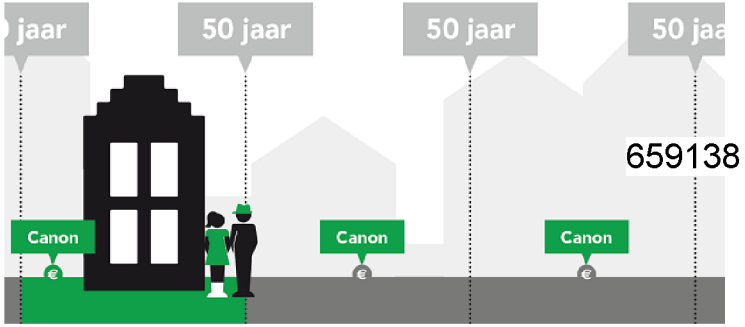
- Toevoeging reserveringsvergoeding (cf. uitgiftebeleid)
- Overgangsregeling: geen

00024

Canonherziening einde tijdvak

- Extra aanbieding komt te vervallen
- Ingroeiregeling vervalt, aktekosten volledig vergoed

- Overgangsregeling: al gestarte procedures volgens oud beleid



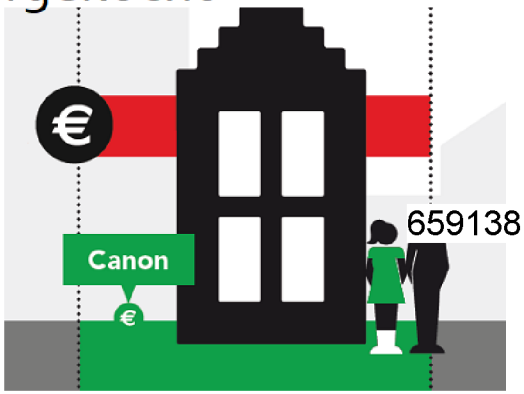
659138

00024

Conversie tijdelijke rechten en Vicarie-erfpachtrechten

- Nu: conversie naar AB 2000
- Straks: conversie naar AB 2016
- Erfpachters worden eerder voor afloop tijdvak geïnformeerd
- Commerciële rechten geen verplichte afkoop
- Vicarie-rechten: bij overstap alsof (voortdurend) afgekocht

- Overgangsregeling: 6 maanden



Beleid: eerder zekerheid voor de erfpachter

De Overstapregeling vervangt:

- de algehele herziening
- de vervroegde wijziging
- de vervroegde herziening





Tegemoetkoming canonverhoging

- Schrijnende gevallen vangnet bieden
- Op moment dat nieuwe canon verschuldigd is: bij CHET of na overstap bij ET
- Bewoner/particuliere neringdoende

Afkoopinstructie

De afkoopsom gebaseerd op **canon**
i.p.v. op de **schaduwgrondwaarde**



- Eeuwigdurende erfpachtrechten
- Voortdurend erfpachtrechten (ook AB 1915)
  – Uitzondering: 10 en 25 jaar vaste canon (1% van de rechten)
- Verlengde afkoop: afkoopsom niet gebaseerd op historische grondwaarde maar actuele erfpachtgrondwaarde

- Overgangsregeling: 3 maanden, twee berekeningen

Aktekosten

- 100% vergoed: bij CHET en beëindiging
- 0% vergoed: bij overstap en conversie
- Hardheidsclausule vervalt

- Overgangsregeling: alle aanbiedingen na ingaan beleid, bij CHET-akte afhankelijk van ingroeiregeling

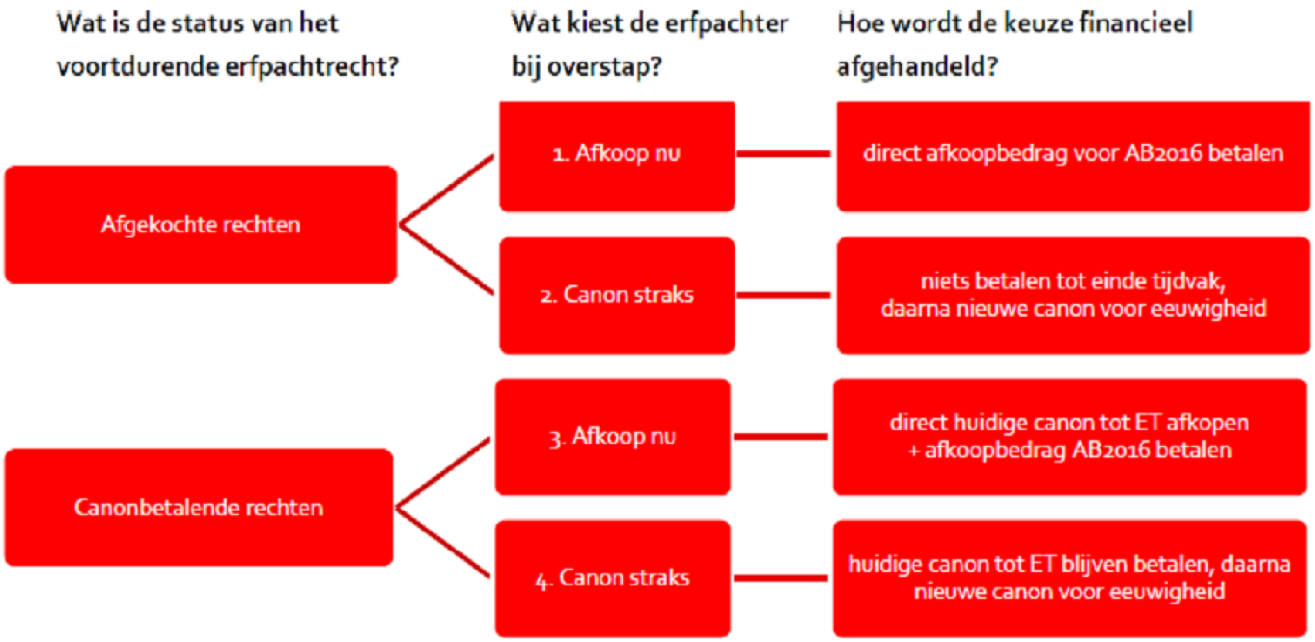
00024

Gemeente
Amsterdam

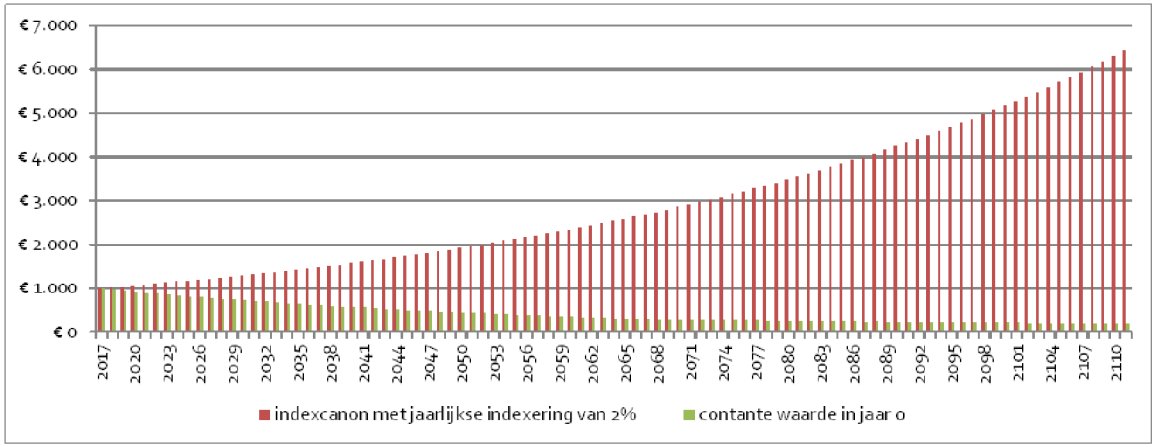
Berekening tussentijdse overstap

659138

Betalingsvormen

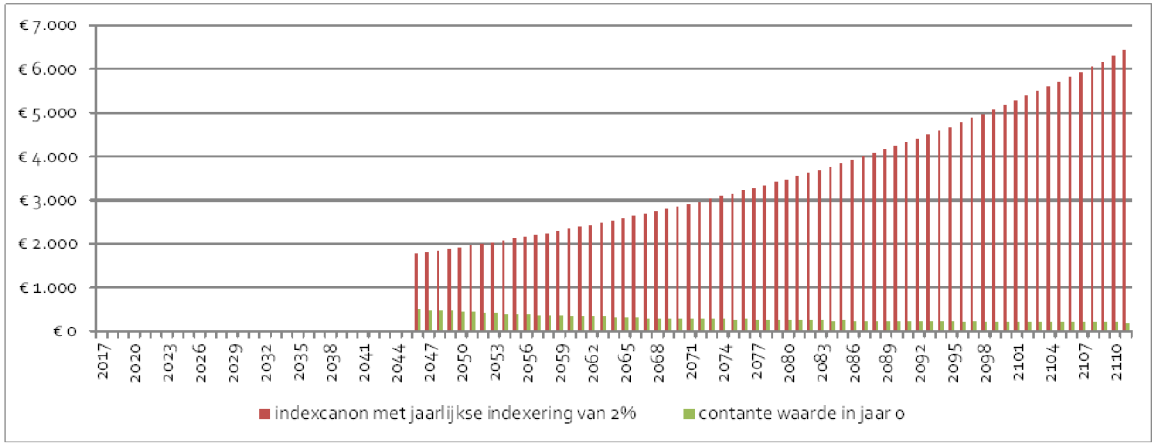


Berekening eeuwigdurende afkoopsom



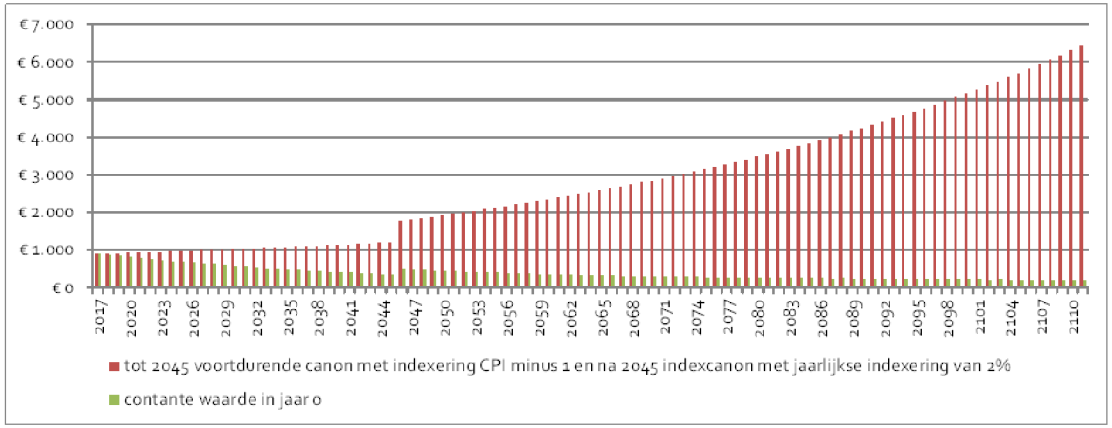
- Afkoopsom is NCW van toekomstige canonbetalingen
- Voorbeeld: canon € 1000 en jaarlijkse inflatie 2%
- Optelsom van huidige waarde van toekomstige canonbedrag

Berekening afkoopsom bij tussentijdse overstap van afgekocht recht



- Voorbeeld: canon € 1000 en jaarlijkse inflatie 2%
- Einde tijdvak is 2045, dus resterende looptijd is 28 jaar
- Som van huidige waarde van toekomstige canonbedragen vanaf 2046

Berekening afkoopsom bij tussentijdse overstap van canonbetalend recht



- Voorbeeld: canon € 1000 en jaarlijkse inflatie 2%, einde tijdvak 2045
- Som van huidige waarde van toekomstige canonbedragen vanaf 2046
- Som van huidige waarde van toekomstige canonbedragen tot 2046 van huidige canon plus indexering CPI minus 1