Gemeente Amsterdam

[redacted]

Geachte erfpachter,

Bepaalde erfpachters krijgen nog een kans om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht onder de financiële voorwaarden die golden voor aanvragen **gedaan vóór 8 januari 2020.** Dat heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten. Het besluit heet de spijtoptantenregeling. En als u overweegt over te stappen, dan is het voordelig om dit te doen onder de spijtoptantenregeling.

De voorwaarden van vóór 8 januari 2020, die ook gelden bij de spijtoptantenregeling:

- De grondwaarde wordt gebaseerd op de laagste WOZ-waarde uit de WOZ-beschikking van 2015 (peildatum 1-1-2014) of 2016 (peildatum 1-1-2015);
- Het canonpercentage van 2,39%;
- De buurtstraatquote (BSQ) van 2017;
- Een overstappremie van 35%.

Wie kan gebruik maken van de spijtoptantenregeling?
In de meegestuurde bijlage staan de voorwaarden waar u aan moet voldoen om gebruik te kunnen maken van de regeling. Als u aan de voorwaarden voldoet, kunt u naar het Overstapportaal van de gemeente Amsterdam via **mijnerfpacht.amsterdam.nl.**

De spijtoptantenregeling geldt uiterlijk tot en met 31 juli 2023
Als u aan de voorwaarden voldoet en er gebruik van wilt maken, hebt u uiterlijk tot en met 31 juli 2023 de tijd om een aanvraagdatum voor overstap te registreren in het Overstapportaal.

Let op: na 31 juli 2023 kan er geen gebruik meer worden gemaakt van de spijtoptantenregeling. Dan kunt u nog wel een overstapaanvraag indienen tegen de voorwaarden die op dat moment gelden, dus op basis van de meest recente WOZ-waarde.

De afgelopen jaren stegen de WOZ waarden en daardoor stegen ook de grondwaarden. De WOZ-waarde in 2022 is bijvoorbeeld een stuk hoger dan die van 2015. **Hoe hoger de grondwaarde, hoe hoger de erfpachtkosten bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht.**

In de meegestuurde bijlage “Uitleg van de hefboomwerking” staat informatie en uitleg over de invloed van de WOZ waarde en de grondwaarde op de kosten van een overstap.

Welke keuze gaat u maken?
Voldoet u aan de voorwaarden van de spijtoptantenregeling en bent u er nog niet uit welke keuze u wilt maken? In de meegestuurde bijlage leggen we de verschillende keuzemogelijkheden uit.

Hebt u nog vragen over de overstap naar eeuwigdurende erfpacht, dan kunt u mailen naar **overstaperfpacht@amsterdam.nl** of bellen naar het gemeentelijk informatienummer 14020, bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 08.00 tot 18.00 uur.

Met vriendelijke groet,



5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e Erfpacht en Uitgifte
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Bijlage - Uitleg van de hefboomwerking

De afgelopen jaren zijn de WOZ-waarden sneller gestegen dan de herbouwkosten. Daardoor is na de deadline van 8 januari 2020 een overstap naar eeuwigdurende erfpacht ieder jaar duurder geworden**. Want hoe hoger de grondwaarde, hoe hoger de erfpachtkosten bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht.**

Een rekenvoorbeeld
Hieronder wordt met een voorbeeld uitgelegd hoe een stijgende WOZ-waarde een nog hogere stijging van de grondwaarde met zich mee brengt.

Stel in 2021 is de geschatte marktwaarde 500.000 van woning X. Een jaar later is de prijs in 2022 met 10% gestegen. De herbouwkosten zijn in dezelfde periode met 5% gestegen.

	2021	2022	% verschil tussen 2021 en 2022
WOZ waarde	500.000	550.000	+ 10% gestegen
Herbouwkosten	400.000	420.000	+ 5 % gestegen
	-/-	-/-	
Grondwaarde bruto	100.000	130.000	+ 30% gestegen
Jaarbedrag (canon)	1.398	1.818	+ 30% gestegen
Afkoopsom	58.500	76.050	+ 30% gestegen

- **WOZ waarde** = de geschatte marktwaarde wat een woning bij verkoop kan opbrengen
- **Herbouwkosten =** dit bedrag zou nodig zijn om het huis te bouwen met de waarde dat het op dat moment heeft (de opstalwaarde), inclusief sloopkosten
- **Grondwaarde =** het verschil tussen de WOZ-waarde verminderd (-/-) met de herbouwkosten [1]
- **Jaarbedrag =** het erfpacht jaarbedrag voor eeuwigdurend erfpacht (= canon)
- **Afkoopsom =** het bedrag waarmee de erfpacht wordt afgekocht

In het bovenstaande voorbeeld is goed te zien dat de grondwaarde procentueel harder stijgt (met 30%) dan de woningwaarde (10%) en de herbouwkosten (5%).

[1] De verhouding tussen grondwaarde en WOZ-waarde wordt ook wel BSQ (buurtstraatquote) genoemd. In dit voorbeeld stijgt deze van 20% (= 100.000 / 500.000) naar 24% (= 130.000 / 550.000)

Dat noemen we de hefboomwerking. De stijging van de WOZ-waarde werkt, in geval van een geringe stijging van de herbouwkosten, harder door in de grondwaardestijging (30%). **En hoe hoger de grondwaarde, hoe hoger de erfpachtkosten.**

En dat is in dit voorbeeld te zien. Want de aanvraag voor overstap die een jaar later is gedaan (in 2022 ipv in 2021) betekent een hoger jaarbedrag en een hogere afkoopsom, omdat deze zijn berekend in 2022 op basis van een hogere grondwaarde.

Let op: omgekeerd gaat deze hefboomwerking ook op. Een daling van de WOZ-waarde resulteert bij nagenoeg gelijkblijvende herbouwkosten in een grotere procentuele daling van de grondwaarde.

Bij een dalende verkoopmarkt, daalt de WOZ-waarde, maar kan de grondwaarde nog harder dalen als de herbouwkosten min of meer gelijk blijven. Bijvoorbeeld de grondwaarde daalt met 30%, terwijl de WOZ-waarde met 10% daalt en de herbouwkosten met 5% dalen.

	Jaar 1	Jaar 2	% verschil tussen jaar 1 en jaar 2
WOZ waarde	500.000	450.000	- 10% gedaald
Herbouwkosten	400.000	380.000	- 5 % gedaald
	-/-	-/-	
Grondwaarde [2]	100.000	70.000	- 30% gedaald
Jaarbedrag (canon)	1.398	979	-30% gedaald
afkoopsom	58.500	40.950	-30% gedaald

De toekomst kan niet worden voorspeld en WOZ waardes kunnen ook weer gaan dalen - maar de afgelopen tijd laat zien dat de WOZ-waardes en daardoor de grondwaarden erg zijn gestegen. **En hoe hoger de grondwaarde, hoe hoger de erfpachtkosten bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht.**

.

[2] In dit voorbeeld zou de BSQ dalen van 20% (= 100.000 / 500.000) naar 16% (= 70.000 / 450.000)

Bijlage: Voorwaarden spijtoptantenregeling

Hieronder ziet u aan welke voorwaarden u moet voldoen om gebruik te maken van de spijtoptantenregeling.

Voorwaarden spijtoptant

Dit zijn de voorwaarden die gelden voor u als erfpachter om in aanmerking te komen voor een aanvraag onder de spijtoptantenregeling:

- U was ook vóór 8 januari 2020 eigenaar van het betreffende erfpachtrecht;
- Het erfpachtrecht had ook vóór 8 januari 2020 de bestemming "uitsluitend wonen" (en daaraan dienende aanhorigheden, bijvoorbeeld de bijbehorende parkeerplaats of berging). Er zit dus géén commerciële bestemming - zoals bijvoorbeeld een bedrijfsruimte, winkel of kantoor - in het erfpachtrecht;
- U hebt geen betalingsachterstand met betrekking tot de canon;
- U voldoet aan alle verplichtingen uit de algemene- en bijzondere voorwaarden die op het voortdurende erfpachtrecht van toepassing zijn.

Verschillende situaties

Eerste vereiste is altijd dat u aan bovenstaande 'voorwaarden spijtoptant' voldoet.

Verder kunt u zich in verschillende situaties bevinden. Log in op het Overstapportaal met uw DigiD. Na inloggen komt u vanzelf terecht in de juiste omgeving die passend is voor uw situatie.

Bijlage – welke keuze maakt u?

U kunt uw erfpacht afkopen met de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Niet iedereen kan dat in een keer betalen. U kunt ook met overstap het eeuwigdurende jaarbedrag (de canon) nu vastleggen, dat u pas gaat betalen na het einde van uw huidige tijdvak. Dit geeft zekerheid voor u voor later (en voor eventuele toekomstige kopers van uw woning).

Keuze: Niet overstappen
Als u in het voortdurende erfpachtstelsel blijft dan wordt uw nieuwe canon pas berekend na het einde van uw huidige tijdvak op basis van uw WOZ-waarde en uw grondwaarde, die op dat moment gelden.

Keuze: Overstap onder de Spijtoptantenregeling
Als u overstapt naar eeuwigdurende erfpacht kiest u voor zekerheid. U kunt eeuwigdurend afkopen of uw eeuwigdurende jaarbedrag vastzetten. Het vastgezette bedrag wordt jaarlijks aangepast aan de geldende inflatie en zo weet u na afloop van uw huidige tijdvak wat u gaat betalen. Voor een aanvraag onder de spijtoptantenregeling wordt uw eeuwigdurende jaarbedrag of afkoopsom berekend op basis van uw **WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2014 of 1 januari 2015**.

Keuze: Niet nu overstappen maar na 31 juli 2023
U kunt altijd de keuze maken om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Ook na de periode van de spijtoptantenregeling. Als u later kiest voor overstappen wordt uw eeuwigdurende jaarbedrag of afkoopsom berekend op basis van uw WOZ-waarde **van het jaar vóór het jaar van uw aanvraag voor overstap**. **Dus niet zoals onder de spijtoptantenregeling op de WOZ waarde 2014 of 2015**.

Uitleg - *Voor de berekening van het eeuwigdurende jaarbedrag wordt altijd de WOZ-waarde van het vorige belastingjaar gebruikt. Zo kijken we voor een aanvraag voor overstap in het jaar 2025, naar de WOZ waarde van 2024.*

Als u kiest om over te stappen hebt u nog de keuze van:
1. Eeuwigdurende afkoop
2. Of om het jaarbedrag (canon) eeuwigdurend vast te zetten.

Let wel; Bij de keuze van eeuwigdurend het jaarbedrag vastzetten wordt dit bedrag ieder jaar verhoogd met inflatie aanpassing vanaf het moment van overstap. Dit betekent voor het vastgezette jaarbedrag onder de spijtoptantenregeling dat vanaf het jaar 2018 het jaarbedrag ieder jaar door inflatie hoger wordt. **En niet pas vanaf het moment dat het nieuwe tijdvak ingaat.**

Keuze: Nu het jaarbedrag onder de regeling vastzetten en later pas afkopen
Als u er nu voor kiest om over te stappen met vastzetten van uw eeuwigdurende jaarbedrag (canon) kunt u altijd op een later tijdstip uw eeuwigdurende erfpacht afkopen.

Let wel; wanneer u later in de toekomst wilt afkopen, wordt de afkoopsom berekend op het moment van uw aanvraag voor afkoop. Stel bijvoorbeeld dat u nu kiest voor vastzetten en dat u in het jaar 2028 alsnog wilt afkopen. Dan wordt de afkoopsom berekend;

- Op basis van uw vastgezette eeuwigdurende jaarbedrag dat tot en met 2028 jaarlijks is aangepast aan de inflatie;
- En als u in 2028 nog jaarlijks uw erfpacht betaalt van uw huidige tijdvak, dan moet u ook de jaren tot aan het einde van uw huidige tijdvak afkopen **(dus afkoop van uw huidige voortdurende tijdvak + afkoop eeuwigdurende tijdvak);**
- U moet alsnog een keer naar de notaris om de afkoop vast te laten leggen in een akte.

Heeft u nog vragen?
Kijk voor meer informatie op www.amsterdam.nl/erpacht of bel ons op 14020.