Gemeente Amsterdam

Overstapregeling
naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016

Bestuurlijke en financiële toelichting
Prototype I
dd 4 juli 2016

1 Inleiding

Elke erfpachter krijgt de gelegenheid om vrijwillig over te stappen van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel. Op het moment dat een erfpachter overstapt worden de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht (AB2016) van kracht en worden de bestaande financiële afspraken aangepast. Het juridische kader voor een overstap is vastgelegd in de Overstapregeling. Deze toelichting is bedoeld om aan bestuurders en erfpachters inzichtelijk te maken hoe de regels en voorwaarden uit de Overstapregeling tot stand gekomen zijn, hoe ze werken en welk effect ze zullen sorteren. Een belangrijk onderdeel van deze toelichting vormt het beschrijven van de financiële effecten van de Overstapregeling voor de erfpachter en de gemeente.

2 Toelichting op de Overstapregeling

In deze Overstapregeling is opgenomen op welke wijze en onder welke voorwaarden een erfpachter kan overstappen. In dit hoofdstuk wordt toegelicht waarom de voorwaarden op deze manier zijn vormgegeven.

2.1 Uitgangspunten (tussentijdse) overstap

Deze paragraaf geeft een toelichting op:

- Vrijwilligheid: waarom is overstap altijd vrijwillig en wat is effect daarvan?
- Schoon over: waarom is gekozen voor schoon-over-principe? Wat betekent dat voor erfpachter en gemeente? Wat betekent dit in relatie tot handhaving?
- Omkeren: toelichting van belang en consequenties

2.2 Berekeningswijze (tussentijdse) overstap

Deze paragraaf geeft een toelichting op:

- Wijze van bepalen van de erfpachtgrondwaarde
- Hoogte van het canonpercentage
- Bepalen van de afkoopsom
- Omvang en totstandkoming van de korting

2.3 Betalingsvormen (tussentijdse) overstap

Deze paragraaf geeft een toelichting op:

- Betalingsvarianten: welke zijn er, hoe werken ze en waarom zijn het deze en geen andere?
- Wijze van verrekening afkoopsom resterende looptijd voortdurende tijdvak
- Gelijkschakelen van afkoopinstructies voortdurend en eeuwigdurend stelsel

3 Financiële effecten van de Overstapregeling

Uitgangspunt bij tussentijdse overstap de financiële verplichtingen van het lopende tijdvak uit het voortdurende erfpachtcontract gerespecteerd worden en verwerkt worden in het nieuwe betalingsregime behorende bij het eeuwigdurende erfpachtcontract. In dit hoofdstuk wordt toegelicht wat de effecten van een tussentijdse overstap voor de erfpachter en gemeente zijn.

3.1 Financiële effecten voor de erfpachter

Deze paragraaf geeft een toelichting op:

- de erfpachtkosten per individueel erfpachtrecht behorend bij de twee varianten:
  - direct een resterende afkoopsom betalen, waarin de betaalverplichtingen van het huidige voortdurende tijdvak en het toekomstige eeuwigdurende tijdvak zijn verwerkt
  - eeuwigdurende canon betalen nadat het huidige voortdurende tijdvak is geëindigd en tot die tijd handhaven van het betaalregime behorende bij het voortdurende stelsel
- Analyse van uitkomsten van de varianten:
  - wat is de gemiddelde omvang van de afkoopvariant onderverdeeld naar afgekochte/canonbetalende rechten, meergezinswoningen/eengezinswoningen, verspreid over de stad, type AB, resterende looptijd
  - wat is de omvang van de canonsprong van de uitgestelde canonvariant ten opzichte van hun dan laatst betaalde canonbedag (van jaar 50) onderverdeeld naar afgekochte/canonbetalende rechten, meergezinswoningen/eengezinswoningen, verspreid over de stad, type AB, resterende looptijd
- hoe verhoudt een eeuwigdurend aanbod zich tot een voortdurend aanbod (bij CHET)
- representatieve rekenvoorbeelden

3.2 Financiële effecten voor de gemeente

Deze paragraaf geeft een toelichting op:

- de financiële consequenties voor gemeente voor de lange termijn op basis van verschillende verwachtingen ten aanzien van de hoeveelheid tussentijdse overstappers (bijvoorbeeld heel veel/iedereen, ongeveer de helft, heel weinig, die groep waarvoor overstap financieel logisch is)
- Actualiseren van (een deel van) de rapportage "Financiële effecten van voorstel eeuwigdurend erfpacht", waarbij inzicht gegeven wordt op het financiële effect op de canonopbrengsten (bij canon betalende rechten) en op de inkomsten uit afkoop (bij afkoop van rechten) voor de gemeente Amsterdam, uitgaande van de meest actuele voorstellen voor een eeuwigdurend erfpachtstelsel.