Button: hoe en wanneer overstappen

https://www.amsterdam.nl/ (10)(2e)
(10)(2e)

De overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt geregeld in de Overstapregeling. Zodra de definitieve Overstapregeling is vastgesteld, kunt u vrijwillig overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De besluitvorming wordt verwacht in juni 2017.

Hoe overstappen?

In de Overstapregeling staan de voorwaarden en regels voor overstappen naar het nieuwe erfpachtstelsel. Deze regeling lag van 9 januari t/m 19 februari 2017 ter inspraak. Na verwerking van de inspraakreacties wordt een definitieve Overstapregeling gemaakt, die in juni ter besluitvorming wordt voorgelegd.

De Overstapregeling die aan de gemeenteraad is voorgelegd, gaat uit van de volgende punten:

- Overstappen is altijd vrijwillig en op uw eigen initiatief: Als u een woning hebt, kunt u tussentijds overstappen of aan het einde van uw tijdvak.
- De kosten voor eeuwigdurende erfpacht worden berekend op de manier zoals in het beleid van grondwaardebepaling staat.
- Uitgangspunt voor de berekening van uw erfpachtkosten bij overstap is de WOZ-waarde van twee jaar eerder. Maar voor de overstap in 2017 worden de WOZ-waarden met peildatum 1 januari 2014 en 2015gebruikt.
- Als u overstapt, blijven uw huidige financiële afspraken gelden tot het einde van uw huidige tijdvak. Daarna gaat uw eeuwigdurende erfpacht in. Lees hier meer over.
- Om te kunnen overstappen:
  - moet u aan uw financiële erfpachtverplichtingen voldoen
  - moeten de gegevens in uw akte volledig zijn en kloppen met de feitelijke situatie.

- Nadat u bent overgestapt gelden de Algemene Bepalingen 2016 voor u. U hebt dan eeuwigdurende erfpacht. Uw financiële afspraken zijn tot in de eeuwigheid vastgelegd. Ontwikkelingen op de vastgoedmarkt hebben voor u geen invloed meer op de erfpachtkosten.
- Als u overstapt, kunt u kiezen uit:
  - jaarlijkse canonbetaling na afloop van uw huidige tijdvak.
  - afkoop van de canon in één keer op het moment van overstappen.

Wel of niet overstappen

Voor erfpachters met een voortdurend erfpachtcontract geldt dat een tijdvak altijd wordt opgevolgd door een nieuw tijdvak. Dat verandert niet met de Overstapregeling die de gemeente nu voorstelt. Wat wel verandert, is dat de erfpachter kan kiezen: in het voortdurende stelsel blijven met tijdvakken van 50 jaar of overstappen naar een eeuwigdurend tijdvak.

U beslist zelf of u overstapt of niet. Uw financiële adviseur kan u daarbij helpen. De gemeente geeft geen advies.

U heeft vier mogelijkheden

1. U stapt niet over en houdt voortdurend erfpacht. Dat betekent dat uw canon na afloop van uw tijdvak vastgesteld wordt aan de dan geldende vastgoed- en rentemarkt.
2. U stapt nu over en kiest voor jaarlijkse canonbetaling. De hoogte van de canon wordt nu vastgesteld. U gaat de nieuwe (geïndexeerde) canon pas betalen als uw huidige tijdvak is afgelopen.
3. U wilt in de toekomst overstappen. De hoogte van de canon wordt dan tegen die tijd vastgesteld.
4. U stapt over en u koopt de canon voor altijd af. U betaalt nu de afkoopsom en hoeft nooit meer erfpacht te betalen.

Als u niet overstapt krijgt u aan het einde van uw tijdvak een nieuw aanbod voor opnieuw vijftig jaar erfpacht én een voor eeuwigdurende erfpacht. U kunt dan kiezen op welk aanbod u in wilt gaan. De kosten hiervoor zijn nu nog niet te berekenen omdat deze afhankelijk zijn van de dan geldende vastgoed- en rentemarkt.