Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht

Inspraakdocument Overstapregeling voor bestaande erfpachters in Amsterdam

27 oktober 2016

1. Inspraak Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht

Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in om erfpachters zekerheid te geven over hun kosten. Voor nieuwe uitgiften is dit al geregeld in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht (AB2016). Om alle bestaande erfpachters de kans te geven ook te wonen of werken op eeuwigdurende erfpacht is de Overstapregeling gemaakt die beschrijft hoe mensen kunnen overstappen. Deze ligt nu ter inspraak voor tot en met 26 februari. De gemeenteraad neemt in juni 2017 het definitieve besluit over de Overstapregeling.

Waarover vraagt de gemeente nu uw mening?

De gemeente heeft een overstapregeling gemaakt voor bestaande erfpachters die willen overstappen naar het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel. Hierin staat hoe erfpachters kunnen overstappen en welke voorwaarden verbonden hieraan zijn. Deze Overstapregeling ligt nu ter inspraak voor.
Tegelijkertijd is ook het voorgenomen grondprijsbeleid en aanvullend beleid openbaar gemaakt. Het grondprijsbeleid gaat over de actuele grondprijzen en in het aanvullend beleid wordt beschreven hoe wordt omgegaan met wijzigingen als bestemmingswijziging, perceeluitbreiding en splitsing. Deze stukken liggen weliswaar niet formeel voor ter inspraak, maar zijn wel van belang voor een goede afweging van wat de Overstapregeling voor individuele erfpachters zal betekenen. Reacties op deze stukken zullen wel worden verzameld en doorgestuurd aan de raad, maar zullen geen deel uitmaken van de formele inspraakreacties.

De Overstapregeling in het kort:

- Overstappen is altijd vrijwillig en op initiatief van de erfpachter.
- Woonerfpachters kunnen zowel tussentijds als bij einde tijdvak overstappen
- Niet-woonerfpachters (bijv commercieel vastgoed) kunnen alleen bij einde tijdvak overstappen of vanaf tien jaar daarvoor.
- Op het moment dat u overstapt, zijn de AB 2016 voor u van toepassing
- Uw huidige financiële afspraken worden gehandhaafd.
- Hoe de kosten berekend worden, staat in het grondprijsbeleid
- In 2017 ...% wordt overstapkorting geboden.
- U kunt kiezen voor jaarlijkse canonbetaling of de canon in één keer afkopen

Voor wie is deze inspraak van belang?

- **Alle erfpachters**: het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel is beschikbaar voor alle erfpachters (commercieel en particulier), met uitzondering van de woningcorporaties en Haven Amsterdam.
- **Amsterdammers**: de erfpachtvernieuwing zal gevolgen hebben voor de gemeentefinanciën en is daarmee van belang voor alle Amsterdammers.
- **Overige belanghebbenden**: denk aan belangenverenigingen als SEBA, Vereniging Eigen Huis of professionals als notarissen, banken en makelaars.

Wat ligt nu niet ter inspraak voor?

- De optie 'koop' of 'vol eigendom' ligt niet voor ter inspraak. De keuze voor eeuwigdurende erfpacht is vastgelegd in het coalitieakkoord. We willen graag alleen uw mening horen over de Overstapregeling naar dit erfpachtstelsel.
- Hoe de erfpachtkosten bij overstap berekend zullen worden, de hoogte van het canonpercentage en de afkoopinstructie. Dit staat in het grondprijsbeleid. Dit beleid wordt jaarlijks door de gemeenteraad vastgesteld en ligt niet voor ter inspraak.
- De manier waarop erfpachters wijzigingen van hun erfpachtrecht kunnen aanvragen. Denk daarbij aan bestemmingswijzigingen, splitsen in appartementsrechten, perceeluitbreidingen etc. Dit beleid wordt apart uitgewerkt en vastgesteld door de gemeenteraad.

Informatiemarkt

Als onderdeel van de inspraakperiode organiseert de gemeente een driedaagse informatiemarkt. Daar kunt u aanvullende informatie krijgen, uw vragen stellen en eventueel ook uw inspraakreactie geven.

Datum: 31 januari-2 februari 2017
Tijd: elke dag van 16:00 tot 21:00 uur
Locatie: in de foyer op de eerste verdieping van het Stadhuis, Amstel 1

De routebeschrijving en de parkeergelegenheid is te vinden onder
www.amsterdam.nl/contact/routestadhuis

Hoe kunt u inspreken?

U kunt op de volgende manieren inspreken:

- via het online formulier: www.amsterdam.nl/erfpacht
- per post: Gemeente Amsterdam, o.v.v. 'Inspraak eeuwigdurende erfpacht', Antwoordnummer 10999, 1000 RA Amsterdam
- tijdens de informatiemarkt
- per mail: erfpacht@amsterdam.nl o.v.v. 'Inspraak eeuwigdurende erfpacht'
- bij de Stadsloketten

Uw reactie dient uiterlijk 26 februari om 24:00 uur binnen te zijn. Reacties die daarna binnenkomen worden niet in behandeling genomen.

Wat gebeurt er met uw reactie?

De gemeente verwerkt alle reacties die tijdig zijn ontvangen in een zogenaamde Nota van Beantwoording. In deze nota staat een samenvatting van alle reacties. Per soort reactie staat of deze heeft geleid tot een aanpassing van de Overstapregeling. Na verwerking van de inspraakreacties legt het college de Overstapregeling met de Nota van Beantwoording in juni 2017 voor aan de gemeenteraad. Daarbij wordt ook het bijbehorende grondprijsbeleid en het aanvullende beleid aan de gemeenteraad voorgelegd. Als de gemeenteraad daarmee instemt, kunnen de eerste erfpachters overstappen naar het nieuwe stelsel.

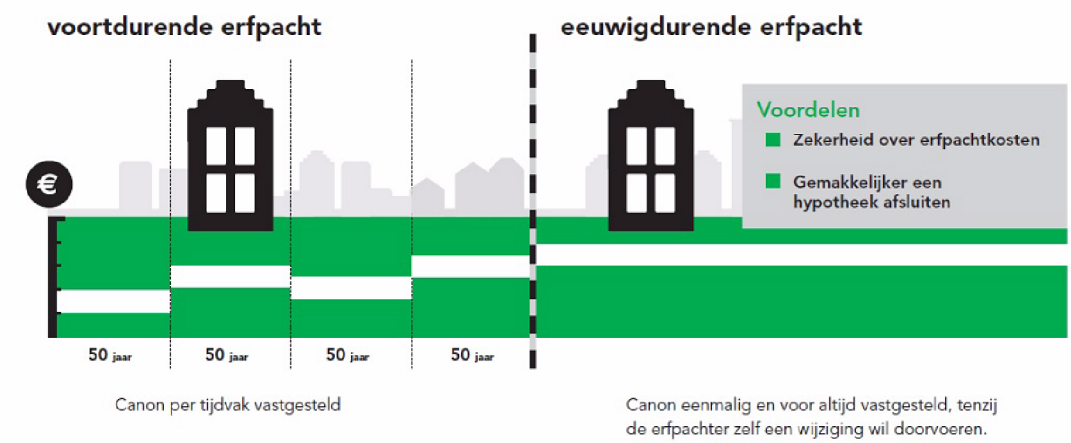
Voor actuele informatie en aanmelding voor de nieuwsbrief over de vernieuwing van het erfpachtstelsel zie: **www.amsterdam.nl/erfpacht.**

2. Waarom overstappen naar eeuwigdurende erfpacht?

Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de canon die erfpachters moeten betalen voor het gebruik van de grond slechts één keer berekend. De canon wordt daarna nooit meer herzien, tenzij de erfpachter zelf iets wil wijzigen in zijn of haar erfpachtrecht.

In Amsterdam staat een groot deel van de woningen en bedrijven op grond die in eigendom is van de gemeente. Mensen met een huis of bedrijf op gemeentegrond, betalen de gemeente een vergoeding voor dit gebruik. Deze vergoeding heet een canon. De gemeente gebruikt dit geld voor de ontwikkeling van de stad en de voorzieningen voor haar inwoners.

Nooit meer een canonherziening



Geen canonsprongen meer

Op dit moment hebben de meeste erfpachters in Amsterdam een voortdurend erfpachtrecht. Bij voortdurende erfpacht kan de gemeente ieder tijdvak (van 50 of 75 jaar) eenzijdig nieuwe algemene bepalingen opleggen. Ook wordt aan het begin van ieder tijdvak de canon opnieuw vastgesteld op basis van de actuele erfpachtgrondwaarde. Als blijkt dat de waarde van de grond is gestegen, stijgt meestal ook de canon. De hoogte van de nieuwe canon kan pas enige jaren voor de aanvang van een nieuw tijdvak worden berekend. Omdat dit voor erfpachters en hypotheekverstrekkers onzekerheid oplevert, heeft de gemeente eeuwigdurende erfpacht ingevoerd.

Zekerheid over erfpachtkosten

Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de hoogte van de canon eenmalig bepaald. De canon wordt daarna enkel nog jaarlijks aangepast aan de inflatie). Verder verandert er nooit meer iets aan de canon en de overige afspraken, tenzij de erfpachter zelf een wijziging wil doorvoeren (bijvoorbeeld bij een bestemmingswijziging). Dit geeft de erfpachter en de gemeente duidelijkheid en zekerheid. Ook hypotheekverstrekkers krijgen daarmee zekerheid over de waarde van het erfpachtrecht als onderpand van hun lening.

Alleen canonherziening bij wijziging gebruik

In het nieuwe stelsel kan de canon alleen aangepast worden als de erfpachter zelf het erfpachtrecht wil wijzigen. Bijvoorbeeld als hij of zij de bestemming wil veranderen door van een woning een hotel te maken. Of van een kantoor een winkel. De canon wordt ook aangepast als een bedrijfspand qua oppervlakte wordt uitgebreid. Koopwoningen kunnen onbeperkt worden vergroot zonder gevolgen voor de canon, mits het aantal woningen niet toeneemt, de woning niet commercieel geëxploiteerd wordt en tenminste vier jaar bewoond is.

3. Wat staat er in de Overstapregeling?

In de Overstapregeling staat op welke wijze en onder welke voorwaarden een erfpachter kan overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. In dit hoofdstuk bespreken we de belangrijkste punten uit de Overstapregeling. Voor een volledig overzicht kunt u de Overstapregeling lezen in hoofdstuk 6.

Wanneer overstappen?

Erfpachters met een woning kunnen na definitieve besluitvorming in de gemeenteraad overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Dit kan aan het einde van een voortdurend tijdvak, maar ook tijdens het nog lopende tijdvak van een huidig recht. Dit laatste wordt tussentijds overstappen genoemd.
Voor erfpachters met een niet-woonbestemming (meestal commercieel vastgoed) wordt overstap mogelijk aan het einde van het tijdvak of wanneer het tijdvak binnen 10 jaar afloopt.

Overstappen is altijd vrijwillig

Het is niet verplicht om over te stappen. Als u niet (direct) wilt overstappen, dan verandert er niets. U krijgt dan na afloop van uw huidige tijdvak een aanbod voor een nieuw 50-jarig tijdvak én voor een eeuwigdurend tijdvak. De keuze is dan opnieuw aan u op welk aanbod u in wilt gaan.

Nog één keer de canon berekend

Als u overstapt wordt nog eenmaal een nieuwe canon berekend op basis van de actuele erfpachtgrondwaarde. Hoe hoog de canon wordt, is afhankelijk van de locatie waar u woont. We nemen uw WOZ-waarde als uitgangspunt voor de berekening van uw erfpachtkosten, omdat de locatiewaarde van uw woning hierin ligt besloten en die is allesbepalend voor de erfpachtkosten. Zie meer over de berekening in het volgende hoofdstuk.

Direct overstappen, pas betalen vanaf start nieuw tijdvak

Als u ervoor kiest om tussentijds over te stappen, dan blijven uw huidige financiële afspraken gehandhaafd. Wat betekent dat? U krijgt direct een contract voor eeuwigdurende erfpacht, maar u blijft uw huidige canon betalen tot het einde van uw tijdvak. Bij afkoop is dat dus niets. De nieuwe canon wordt wel alvast voor uw berekend op basis van de gegevens van het moment van aanvraag, maar u betaalt deze canon pas zodra uw huidige tijdvak is afgelopen. Hiermee heeft u (en een potentiele koper van uw huis) zekerheid over de erfpachtkosten in de toekomst.

Canon jaarlijks betalen of afkopen

U mag kiezen of u de canon jaarlijks wilt betalen of in één keer wilt afkopen. Als u op dit moment canon betaalt en u wilt bij overstap de canon voor altijd afkopen, dan moet u eerst ook uw huidige tijdvak afkopen. Als u uw huidige tijdvak al heeft afgekocht, dan worden de resterende jaren van uw huidige tijdvak uiteraard niet nog een keer in rekening gebracht. U betaalt dan alleen voor het eeuwigdurende tijdvak dat start ná uw huidige tijdvak.

Uw betaalopties

Als u nu de canon jaarlijks betaalt:

U kiest weer voor canon	U kiest voor afkoop	U doet niets
➢ U heeft direct eeuwigdurende erfpacht, maar betaalt hier pas voor vanaf het nieuwe tijdvak. ➢ U betaalt uw huidige canon tot einde tijdvak. ➢ De nieuwe canon gaat pas in bij het nieuwe eeuwigdurende tijdvak. ➢ De nieuwe canon wordt jaarlijks aangepast aan de inflatie, maar staat verder vast. ➢ Canon wordt alleen aangepast als u zelf een wijziging aanvraagt.	➢ U koopt zowel uw huidige tijdvak af, als het nieuwe eeuwigdurende tijdvak. ➢ U bent in één keer van alle erfpachtbetalingen af, tenzij u zelf een wijziging aanvraagt.	➢ Een paar jaar voor uw tijdv afloopt ontvangt u twee aanbiedingen van de gemeente: één voor 50 jaa en één voor eeuwigdurenc kunt dan kiezen. ➢ Voor beide aanbiedingen gelden de actuele voorwaarden van dat moment. Daar is nu nog n over te zeggen omdat het afhankelijk is van ontwikkelingen op de vastgoed- en rentemarkt.

Als u nu de canon heeft afgekocht:

U kiest voor canonbetaling in het nieuwe eeuwigdurende tijdvak	U kiest weer voor afkoop	U doet niets
➢ U hebt al wel eeuwigdurende erfpacht, maar betaalt er pas voor bij het nieuwe tijdvak. ➢ Tijdens uw huidige tijdvak verandert er financieel niets. De nieuwe canon gaat in als het nieuwe eeuwigdurende tijdvak start. ➢ De nieuwe canon wordt jaarlijks aangepast aan de inflatie, maar staat verder vast. ➢ Canon wordt alleen aangepast als u zelf een wijziging aanvraagt.	➢ U koopt het nieuwe eeuwigdurende tijdvak direct af. Daarbij wordt de looptijd van uw huidige tijdvak verrekend. ➢ U bent in één keer van alle erfpachtbetalingen af.	➢ Een paar jaar voor uw tijd afloopt ontvangt u twee aanbiedingen van de gemeente: één voor voortdurend (50 jaar) en é voor eeuwigdurend (voor altijd). U kunt dan kiezen. ➢ Beide aanbiedingen zulle onder de dan actuele voorwaarden worden gedaan. Daar is nu nog ni over te zeggen omdat het afhankelijk is van ontwikkelingen op de vastgoed- en rentemarkt

4. Berekening kosten

Hieronder volgt een uitleg van hoe de eeuwigdurende erfpachtkosten worden berekend. Dit staat in het grondprijsbeleid dat jaarlijks door de gemeenteraad wordt vastgesteld en ligt niet ter inspraak voor. Reacties hierop zullen wel worden verzameld en doorgestuurd aan de gemeenteraad, maar zullen vooralsnog geen deel uitmaken van de Nota van Beantwoording waarin alleen formele inspraakreacties een plek zullen krijgen.

Locatie locatie locatie

Bij het bepalen van erfpachtkosten is de actuele erfpachtgrondwaarde uitgangspunt en die is afhankelijk van de vastgoedmarkt waar ook huizen en bedrijfspanden op erfpacht deel van uitmaken. Huizen op populaire locaties betalen dus meer aan erfpacht dan huizen op minder populaire plekken. Dit is ook het geval bij eeuwigdurende erfpacht. In dat principe van aansluiten bij de actuele vastgoedmarkt ingrijpen zou leiden tot ongelijkheid en gekke situaties op de vastgoedmarkt, dus ook bij erfpacht is het motto locatie, locatie, locatie..
De eerste stap in het bepalen van de erfpachtgrondwaarde is de grondwaarde te verminderen met 10%. Deze zogenaamde depreciatie (afwaardering of korting) wordt gegeven omdat het gaat om al bebouwde grond en een bestaand erfpachtcontract.

Berekening voor woningen

Voor woningen bepaalt de gemeente op advies van een onafhankelijke commissie de erfpachtgrondwaarde voor eeuwigdurende erfpacht met een overzichtelijke formule. Hierdoor is het mogelijk om op modelmatige en (semi-) geautomatiseerde wijze de erfpachtgrondwaarde voor woningen te bepalen. Zo wordt deze in grote mate objectief bepaald en kan het eenvoudig inzichtelijk gemaakt worden voor erfpachters, wat de transparantie ten goede komt.

De formule voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde: WOZ x BSQ – korting

- WOZ= de WOZ-waarde met peildatum van twee jaar vóór het overstapmoment. Bij besluitvorming in 2017 zou dat de WOZ zijn van 2015. De gemeente zal voor aanvragers in 2017 echter de gemiddeld 9,2% lagere WOZ van 2014 hanteren.
- BSQ= buurtstraatquote en geeft aan wat per straat het aandeel van de grond in de WOZ waarde is. Deze (ruim 5000) BSQ's zijn nog niet definitief. De gemeente analyseert ze tijdens de inspraak nog om er zeker van te zijn dat ook in individuele gevallen de BSQ goed hanteerbaar en uitlegbaar is. Daarom geeft de gemeente nu een bandbreedte aan waarbinnen de BSQ in uw straat waarschijnlijk zal komen te vallen.
- Korting: om overstappen aantrekkelijk te maken zal nog een overstappremie worden gegeven. Deze zal volgen uit het principe dat eeuwigdurende erfpacht minder mag opleveren dan voortdurende erfpacht, maar dat op korte termijn de gemeentekas geen verlies mag lijden. Ook de inspraak zal wellicht nog invloed hebben op het uiteindelijke kortingspercentage.

Berekening commercieel en maatschappelijk vastgoed

Voor niet-wonenbestemmingen, veelal commercieel vastgoed, komt geen generieke methode omdat de diversiteit te groot is en er te weinig objectief bekend is over bijvoorbeeld het precieze gebruik en oppervlakte van de panden. Hier zal dus net als nu de erfpachtgrondwaarde residueel worden bepaald door per situatie de marktwaarde te verlagen met de herbouwkosten. Omdat hier

per situatie een individuele berekening zal worden gemaakt is het niet mogelijk om alle niet-woonbestemmingen in 2017 de gelegenheid te bieden om over te stappen. Overstappen is dus alleen mogelijk bij het einde van het tijdvak of wanneer het tijdvak binnen tien jaar afloopt.

Canonpercentage

De canon is de (jaarlijkse) vergoeding voor het gebruik van de grond. Bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt de canon eenmalig berekend. De canon van het eeuwigdurende recht wordt afgeleid van de actuele erfpachtgrondwaarde op het moment van overstap en berekend door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage.
De canon wordt jaarlijks met de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar aangepast met een ondergrens van 0%. Het canonpercentage wordt niet aangepast aan deflatie.

Het canonpercentage wordt jaarlijks door de gemeenteraad vastgesteld bij de vaststelling van "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpacht". Voor tussentijdse overstappers die in 2017 willen overstappen zal het canonpercentage 2,39% bedragen. En volgens de huidige uitgangspunten en rentemarkt zal dit niet lager kunnen worden en nog kunnen groeien naar 4,23 %. Maar voor het bepalen van de eeuwigdurende canon is een canonpercentage slechts eenmaal relevant, bij het bepalen van de canon. Stijgingen (of dalingen) daarna hebben dan geen invloed meer op de eeuwigdurende canon.

Verrekening

Korting

Formule

ERFPACHTGRONDWAARDE

Geldt alleen in 2017!

WOZ 2014 X BSQ = grondwaarde

Grondwaarde – 25% = erfpachtgrondwaarde

KORTING

Geldt alleen in 2017!

Erfpachtgrondwaarde – **...% korting** = erfpachtgrondwaarde met korting

CANON

Optie 1

Erfpachtgrondwaarde met korting X **canonpercentage** = jaarlijkse canon

AFKOOPSOM ZONDER VEREKENING

Jaarlijkse canon : canonpercentage = afkoopsom eeuwigdurende erfpacht

AFKOOPSOM MET VEREKENING

Optie 2

Afkoopsom eeuwigdurende erfpacht – **jaren die al zijn afgekocht** = afkoopsom die u moet betalen

Wilt u weten hoeveel overstappen voor u zou kosten?

Vul dan de rekentool in op de website.

De gemeente heeft een rekentool op de website staan waarmee het mogelijk is om een (indicatieve) berekening te maken wat overstappen zou kunnen betekenen. De berekening is nog indicatief omdat de BSQ's nog niet definitief zijn. U kunt door het toevoegen van uw huidige erfpachtgegevens en een BSQ die in uw straat voorkomt een eerste inzicht krijgen in wat de Overstapregeling voor u zou kunnen betekenen. Aan de rekentool is een plattegrond gekoppeld waarin iedereen kan nagaan welke bandbreedte voor de BSQ in zijn/haar straat wordt gehanteerd. Aan de uitkomsten van de rekentool zijn geen rechten te ontlenen, maar het is de verwachting dat de geschetste bandbreedte wel overeen zal komen met de definitieve kosten, vóórdat er korting is gegeven. Na het definitieve raadsbesluit in juni 2017 zal een definitieve rekentool worden gemaakt waarin de precieze BSQ wordt gebruikt en die de precieze overstapkosten zal geven. Op basis daarvan kan de erfpachter bepalen of een overstap aantrekkelijk is.

Overstappen aantrekkelijk?

De gemeente kiest er nadrukkelijk voor individuele erfpachters geen individueel advies te geven over of zij al dan niet goed doen om over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel. Dit is een persoonlijke afweging, die van meer dan alleen de erfpachtkosten voor eeuwigdurende erfpacht afhankelijk is. Zo speelt bijvoorbeeld ook de persoonlijke financiële situatie, de toegang tot financiering, de resterende looptijd van het huidige tijdvak, de waardeontwikkeling van de woning een rol.

Gemiddeld zal eeuwigdurende erfpacht niet duurder zijn dan voortdurende erfpacht. Dit neemt niet weg dat voor veel mensen een nieuw tijdvak een flinke stap kan betekenen in hun erfpachtkosten ten opzichte van wat ze nu betalen. Vooral mensen die nu een vaste canon betalen die niet aan de inflatie wordt aangepast zullen in het nieuwe tijdvak nog een sprong maken voordat ook zij een marktconforme prijs betalen. Dit is in het huidige erfpachtstelsel echter ook het geval.

Er zijn echter een paar uitgangspunten bij overstap die wellicht kunnen helpen in de overweging om wel of niet in 2017 over te stappen:

1. Het canonpercentage waarmee het canonbedrag wordt berekend is in 2017 op het laagst mogelijke niveau van 2,39%. Dit percentage kan volgens de huidige uitgangspunten daarna nog stijgen naar hooguit 4,23%.
2. Eeuwigdurende erfpacht hoeft niet meer op te leveren dan voortdurende erfpacht. Alleen op de korte termijn mag de gemeentekas geen verlies lijden omdat dat teveel ten koste zou kunnen gaan van de voorzieningen in de stad.
3. Er zal korting worden gegeven. Hoeveel is afhankelijk van de inspraak en de doorrekeningen die nog plaatsvinden.
4. In 2017 zou de gemeente volgens de Overstapregeling eigenlijk de WOZ-waarde van 2015 als uitgangspunt moeten hanteren. Maar er is besloten de historisch lage WOZ van 2014 te gebruiken. De stijging van 9,2 % komt dus ten goede aan de erfpachter.

5. Belang gemeente

Financiële & bestuurlijke afwegingen