Gemeente Amsterdam

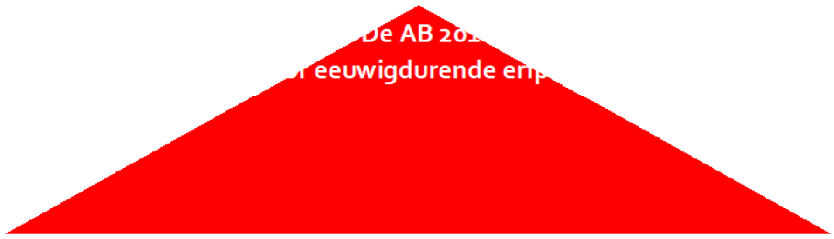
De overstapregeling: waar staan we nu?

Waaruit bestaat de Overstapregeling?
Het pakket van de overstapregeling zal bestaan uit:

- Overstapregeling: juridisch kader en regels
- Bestuurlijke en financiële toelichting
- Toelichting op de Overstapregeling
- Rekentool

Daarnaast komen er aanvullende beleidsstukken, werkinstructies en formats

Bouwstenen overstapregeling
Hieronder vind je 27 bouwstenen voor de overstapregeling waarover het Bestuurlijk Team positief is. Nadere uitwerking van de overstapregeling kan natuurlijk tot inzichten leiden waardoor voorstellen licht wijzigen of we er in het uiterste geval van afwijken.



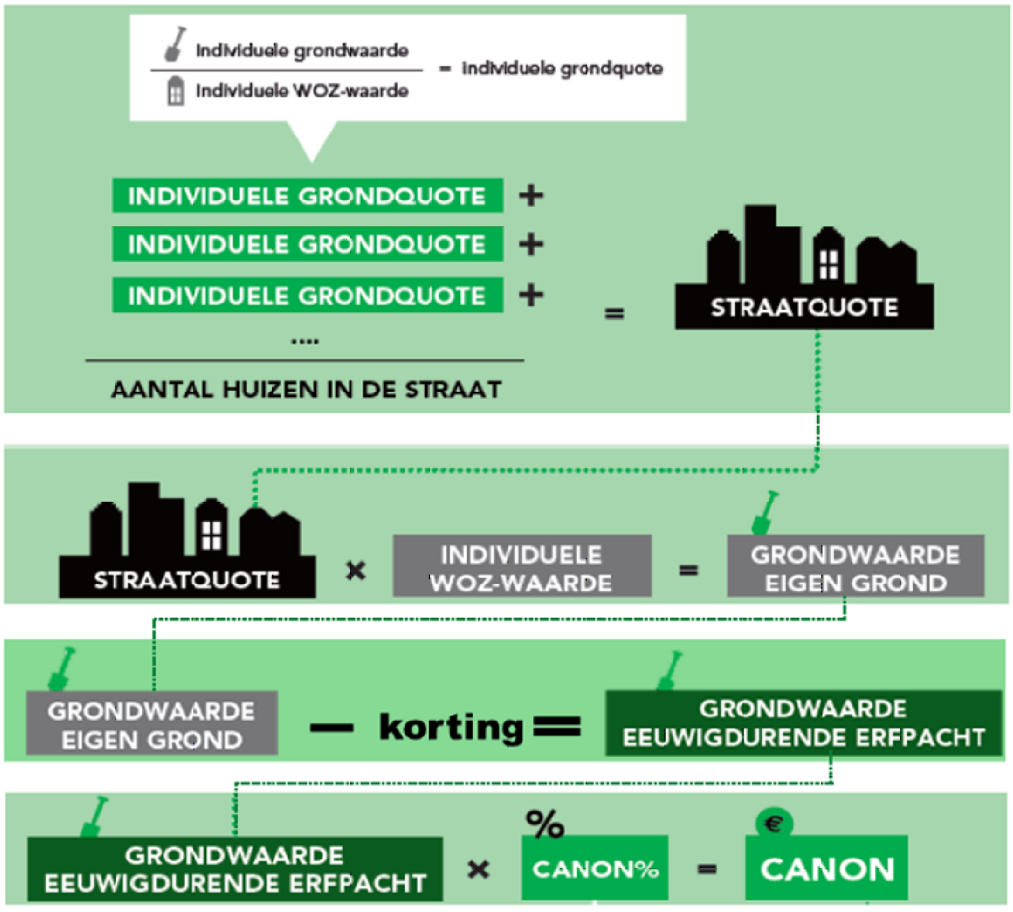
4 betalingsvarianten	Tussentijds & bij einde tijdvak	Indienen & verwerken aanvraag
Erfpachters inzicht geven in kosten	Fasering i.v.m. uitvoerbaarheid	Canon% gelijk aan nieuwe uitgiften
Schoon over	Kortingspercentage	Vangnetregeling
Het fundament • Overstap is vrijwillig • Bestaande erfpachtafspraken blijven gehandhaafd • De overstap is redelijk en billijk		

Algemeen

- Overstap naar eeuwigdurend is altijd vrijwillig, zowel tussentijds als bij einde tijdvak.

- Zodra een erfpachter overstapt naar het eeuwigdurende stelsel worden de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van kracht.
- Als de Overstapregeling is vastgesteld, kunnen in principe alle erfpachters (m.u.v. woningcorporaties en Haven Amsterdam) een aanvraag voor een tussentijds overstapaanbod doen.
    - Commercieel waarschijnlijk niet.
- Erfpachters moeten een aanbod voor tussentijdse overstap zelf bij de gemeente aanvragen. Ze ontvangen dit niet automatisch.
    - Iedereen krijgt een brief met de oproep overstap aan te vragen
    - Er komt een rekentool waarmee we eerst een rondje 'kloppen uw gegevens' doen en waarin uiteindelijk ook een knop aanvragen komt.
- Aan het einde van het tijdvak ontvangen erfpachters hun aanbod voor een overstap naar eeuwigdurende erfpacht wel automatisch, naast de aanzegging voor de canonherziening van hun voortdurende erfpachtrecht.
    - Krijg je twee aanbiedingen tegelijk?
- Er komt een generieke Overstapregeling zonder differentiatie naar bestemming, duur van het tijdvak of type van huidige AB.
    - Is niet helemaal waar, want commercieel mag waarschijnlijk alleen laatste tien jaar
    - Vervroegde wijziging/herziening etc.
- Er komt geen geschillencommissie voor erfpachters die zich niet kunnen vinden in hun overstapaanbod. Voor hen staat de reeds bestaande klachtenregeling van Grond en Ontwikkeling ter beschikking.
    - Vangnetregeling

Financieel



WOZ

- Jaarlijks wordt op 1 januari voor rechten met een woonbestemming de WOZ-peildatum aangepast naar die van twee jaar eerder (naar die WOZ-beschikking waarop geen bezwaar meer gemaakt kan worden). Dit betekent dat vanaf 1 januari 2017 de WOZ-waarde met prijspeil 1-1-2015 (zijnde de WOZ-beschikking van 2016) uitgangspunt is voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde.
    - Wordt misschien 2015?
- Voor erfpachters met een woonbestemming, die in 2017 een overstapaanbod aanvragen, wordt als uitzondering op punt 16 de WOZ-peildatum 1-1-2014 gebruikt. Dus tot eind 2017 kan een overstapaanbod aangevraagd worden op basis van de WOZ-waarde van 1-1-2014.
- Het moment waarop een volledige aanvraag voor overstap bij de gemeente is ingediend bepaalt de peildatum WOZ en het canonpercentage. Dus niet het moment waarop de daadwerkelijke overstap plaatsvindt! Een eventuele trage afhandeling van de gemeente is dus niet van invloed op het overstapaanbod.

Korting

Redelijk en billijk

- **Prijskaartje is nog niet bepaald; korting volgt nog!**
- Uitwerkingsrichting college voor wonen:
    1. Grondwaarde = WOZ x Buurtstraatquote
    2. Grondwaarde – **korting** = Erfpachtgrondwaarde
    3. Erfpachtgrondwaarde x canon% = canonbedrag
    (canonbedrag: canon% = afkoopsom)
- Uitwerkingsrichting college voor commercieel:
-Residueel
- Maatwerk, methode moet nog verder uitgewerkt



- De korting wordt in de vorm van een percentage gegeven en is geen vast bedrag.
- Bij het bepalen van de hoogte van de korting wordt rekening gehouden met de juridische (on)mogelijkheden op het gebied van differentiëren in de korting en staatsteunregelgeving.

- Het kortingspercentage wordt deels inhoudelijk onderbouwd, maar is deels ook een gevolg van politieke wensen om de overstap aantrekkelijk en concurrerend (ten opzichte van niet overstappen) te maken.
- De inhoudelijke onderbouwing van het kortingspercentage zal bestaan uit:
  - afslag voor het feit dat geen sprake is van eigen grond;
  - afslag voor het feit dat het een bestaand recht is met een bestaande situatie, die beperkingen met zich meebrengt.

  Deze componenten worden niet exact kwantitatief gespecificeerd, maar enkel op grove wijze kwalitatief geduid.
- Het kortingspercentage is tijdens de inspraakperiode bekend.

Canon

- De financiële afspraken van het huidige voortdurende tijdvak blijven bij een tussentijdse overstap bestaan en worden uitgediend, met behoud van het indexeringsregime behorend bij het resterende tijdvak.
- De canon van het eeuwigdurende recht wordt afgeleid van de actuele erfpachtgrondwaarde op het moment van overstap.
- De erfpachtgrondwaarde voor rechten met een woonbestemming wordt semi-geautomatiseerd berekend aan de hand van de WOZ-waarde en buurtstraatquote. Hiervoor wordt de WOZ-waarde gebruikt waarover geen bezwaarprocedure meer loopt/kan lopen. Daar waar de erfpachtgrondwaarde voor woningen niet geautomatiseerd kan worden bepaald, zal sprake zijn van maatwerk.
- De erfpachtgrondwaarde voor rechten met een niet-woonbestemming wordt zeer waarschijnlijk op basis van maatwerk bepaald.
- Erfpachters kunnen kiezen uit:
  - direct afkopen (waarbij erfpachters die nu canon betalen ook de canonbetalingen van hun voortdurende tijdvak af moeten kopen), of
  - eeuwigdurende canon betalen na afloop van het huidige tijdvak en tot die tijd hun vigerende betalingsregime behouden (afgekocht of voortdurende canon).
- Voor alle erfpachters, wonen en niet-wonen, geldt dat ze bij een (tussentijdse) overstap kunnen kiezen voor canonbetaling of afkoop ineens.

Bouwsteen: Betalingsvarianten



Canonpercentage

- Voor overstappers wordt hetzelfde canonpercentage gehanteerd als het canonpercentage dat geldt voor nieuwe uitgiften. Dus geldt dezelfde verhouding tussen de hoogte van de canon en de afkoopsom als bij nieuwe uitgiften onder AB2016.
  (Hierin is niet meegenomen de resterende afkoopsom die erfpachters voor het restant van het voortdurende tijdvak betalen als ze besluiten die af te kopen).
- Het canonpercentage wordt op mathematische wijze afgerond op twee cijfers achter de komma. Dus het actuele canonpercentage wordt van 2,39234% afgerond naar 2,39%.

Afkoop

- Bij canonbetalende erfpachters die tegelijk met de overstap hun recht willen afkopen, wordt de canon die ze tijdens de periode tussen het indienen van de aanvraag en de daadwerkelijk overstap hebben betaald verrekend in de afkoopsom.

Schoon over

- De gemeente stelt als voorwaarde voor het doen van een aanbod van overstap dat de erfpachter bereid is de akte op orde te brengen als er in de huidige akte gegevens ontbreken of onjuist zijn (zogenaamde schoon-over-principe). Dit houdt onder meer in dat als de feitelijke bestemming en/of oppervlakte van het erfpachtrecht afwijkt van de akte, dit wordt aangepast.

Tussentijds overstappen

- Nadat de eerste piek aan aanvragen voor overstap is afgehandeld wordt vanwege klantvriendelijkheid tussentijds overstappen op zoveel mogelijk momenten in de tijd mogelijk gemaakt, maar op zo'n manier dat dit voor de ambtelijke organisatie uitvoerbaar is.
  - Is dat nog steeds zo?

Appartementsrechten

- Bij de overstap van in appartementsrechten gesplitste erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht proberen we eerst de splitsing om te keren, waardoor appartementsrechten individueel gewijzigd kunnen worden.
  Als dat lukt dan hoeven niet alle appartementseigenaren in één keer over. Lukt dat niet dan regelen we de individuele overstap obligatoir.

Vragen:

- Hoe ziet de overstapregeling voor commercieel er uit?
  - Maatwerk, net als nu. Hier moet een verhaal voor komen
- Kan commercieel ook tussentijds overstappen?
  - Waarschijnlijk niet. Alleen in laatste tien jaar van tijdvak.
- Aan het einde van je tijdvak krijg je twee aanbiedingen, eeuwigdurend en voortdurend. Hoe ziet dat er uit? In één envelop of in één aanvraag?
- Hoe zit het precies met vervroegde wijziging/herziening? Gaan we dat actief aanbieden?
- Wat zijn de mogelijkheden als je het niet eens bent met het aanbod van de gemeente?

  - Geen geschillencommissie, wel vangnetregeling. Hoe zit dat precies?
- Waar verwijzen wij naar voor het ophalen van je WOZ-waarde?
- Hoe zit het met de korting?
- Hoe zit het met de depreciatie?
- Hoe ziet de verrekening er precies uit?
- Hoe communiceren we over de buurtstraatquote? Incl plattegrond?
- Hoe gaan we om met feit dat er veel mensen minder gaan betalen in eeuwigdurend, maar pas bij start van het nieuwe tijdvak?
- Hoe werkt schoon over precies? Geldt een generaal pardon?
- Gaan we nog steeds na de eerste hausse aan aanvragen in kaart brengen hoe we er voor staan om dan te bepalen hoe met het vervolg van de overstappers om te gaan?
- Is eeuwigdurende erfpacht voordeliger dan voortdurende erfpacht?
- Hoeveel procent gaat er op voor- en achteruit?
- Hoe zit het precies met het verschil tussen meer- en eengezinswoningen in kosten?
- Hoe berekenen wij de opstalwaardes?
- Wat is de stand van zaken mbt de appartementsrechten en omkering?
- Hoe maak ik een keuze (overstappen of blijven zitten)
- Ik kan de rekentool niet gebruiken, kan ik wel overstappen?
- Welke soorten erfpachters hebben we? Waar maken we casussen van?