Gemeente Amsterdam

Wat werd er gezegd tijdens de inspraak?

Amsterdammers konden 6 weken lang inspreken op de Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht. De betrokkenheid was zeer groot. Er kwam een uniek hoog aantal reacties binnen. Naar aanleiding van de inspraakreacties is de Overstapregeling aangepast.

Grote respons

6.930 insprekers

40.420 gebruikers van de rekentool

3.750 telefoontjes

919 vragen per mail

>1.100 bezoekers op de Informatiemarkt

>20.000 berichten op social media

Wat werd er gezegd?

Mijn WOZ-waarde 2015 is lager dan van 2014

Volgens mij is de regeling alleen bedacht om inkomsten voor de gemeente te genereren

Onredelijk

Regeling bedoeld om gemeentekas te spekken

Mijn buurtstraatquote is veel te hoog

Ik vind het veel te ingewikkeld

Kan ik mijn huis nog wel verkopen?

Goed plan!

Ik vind het te duur

Ik zou wel overstappen

Ik ben tegen erfpacht

Aanbieding moet langer gelden

Melkkoe

We moeten te snel beslissen

Waarom is geen korting gegeven?

Ik ben het niet eens met de grondwaardebepaling

Onbetaalbaar

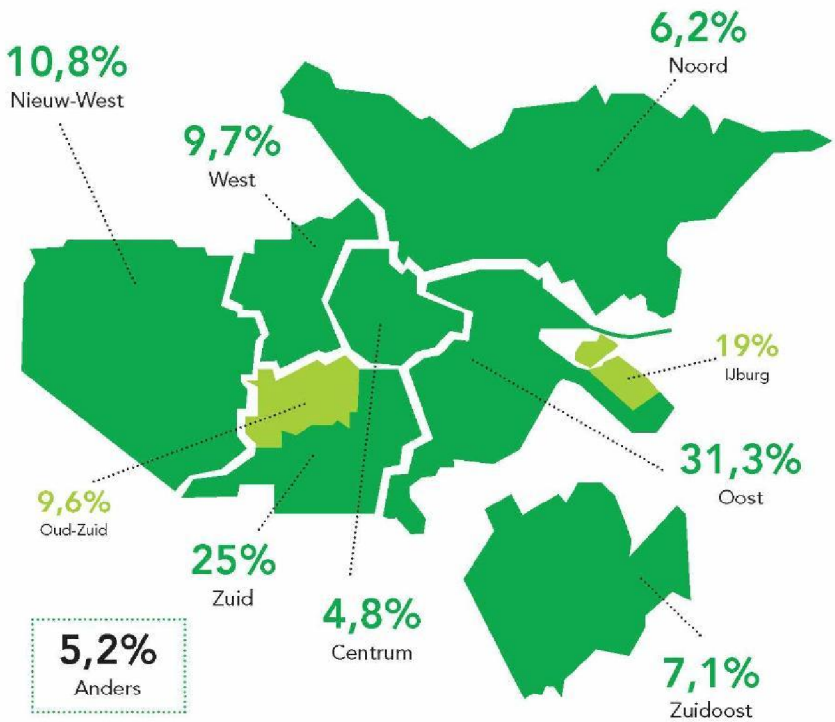
Door de WOZ en de BSQ word ik dubbel gepakt

Waarom geen inspraak op de grondwaardebepaling?

Top 5 reacties:

Ik vind het te duur	4512 keer
Ik ben het niet eens met de grondwaardebepaling	2717 keer
Ik maak me zorgen of ik mijn huis kan verkopen	2228 keer
Ik vind het veel te ingewikkeld	1237 keer
Volgens mij is de regeling alleen bedacht voor meer gemeentelijke inkomsten	972 keer

Waar komen de meeste inspraakreacties vandaan?



"Wij zijn erg blij met de reacties. We hebben de 6.930 inspraakreacties gebruikt om de Overstapregeling aan te passen. Het nieuwe voorstel pakt gunstiger uit voor erfpachters. Mensen die willen overstappen krijgen langer de tijd om te beslissen. Daarnaast rekenen we met een lagere grondwaarde waardoor de kosten lager uit vallen. Ten slotte wordt daar bovenop nog een overstappremie van 25% gegeven."

Eric van der Burg
wethouder Grondzaken



Gemeente Amsterdam

Hoe is de Overstapregeling na de inspraak aangepast?

Naar aanleiding van de inspraak heeft het college de Overstapregeling voor eeuwigdurende erfpacht op diverse punten aangepast. De basis blijft hetzelfde, maar de uitwerking is verbeterd. Hieronder de belangrijkste aanpassingen.



Beslistermijn verlengd +

Insprekers gaven aan druk te voelen om snel te beslissen vanwege de gunstige voorwaarden bij overstap in 2017. Ze wilden meer tijd om een keuze te maken. Daarom wil het college dat erfpachters tot 2020 kunnen overstappen op basis van dezelfde voorwaarden als in 2017.

Lagere grondwaarde +

Ook in de berekening van de grondwaarde zijn aanpassingen gedaan. Hierdoor vallen de erfpachtkosten lager uit. Na de inspraak wordt een kleiner deel van de WOZ-waarde aan de grondwaarde toegerekend, omdat bij de opstalwaarde nu ook de funderingskosten worden meegerekend en de kwaliteitstoeslag is verhoogd. Hierdoor zijn de buurtstraatquotes gedaald van gemiddeld 28% naar 21%. Bovendien is de maximale buurtstraatquote 49%.

Overstappremie van 25%

Veel insprekers lieten weten dat ze een korting hadden verwacht. Het college heeft besloten om, naast de lagere erfpachtkosten, een extra overstappremie van 25% te geven om overstappen aantrekkelijker te maken. Overstappen wordt daarmee een stuk betaalbaarder.

+ Meer aanpassingen:

- **WOZ-waarde 2014 of 2015: we kiezen de laagste**
  Uit de inspraakreacties bleek dat in sommige gevallen de WOZ-waarde van 2015 lager is dan van 2014. Daarom heeft het college besloten de laagste van deze twee te hanteren. Dit geldt tot 2020. Daarna wordt de WOZ-waarde van twee jaar voor overstapmoment gebruikt.

- **Extra betaalvorm toegevoegd**
  Erfpachters die nu canon betalen konden eerst kiezen uit jaarlijkse canonbetaling of afkoop. Bij afkoop moest dan ook het huidige tijdvak worden afgekocht. Dat is nu niet meer zo. Zij kunnen ervoor kiezen om alleen het eeuwigdurende tijdvak af te kopen.

- **Vangnetregeling uitgebreid**
  Het college wil voorkomen dat mensen, die financieel in ernstige problemen komen door een canonsprong, gedwongen worden hun huis te verkopen. Naast de huidige vangnetregeling kijkt het college daarom naar de mogelijkheid om het betalen van de nieuwe canon uit te stellen. Deze regeling wordt nog verder uitgewerkt.

- **Overstappen alleen mogelijk voor woningen**
  De Overstapregeling die nu voorligt is enkel van toepassing op erfpachters van woningen. In het voorstel dat de inspraak inging, was de Overstapregeling ook uitgewerkt voor commercieel en maatschappelijk vastgoed. Deze mogelijkheid is nu komen te vervallen vanwege het individuele maatwerk dat nodig is voor de bepaling van de grondwaarde.

00393

Gemeente Amsterdam

Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht is kiezen voor zekerheid

Nu al weten wat u straks betaalt

Erfpachters met een woning in Amsterdam kunnen als het aan het college van B en W ligt nog dit jaar een overstap naar eeuwigdurend erfpacht aanvragen. Zij kunnen kiezen voor zekerheid: geen onvoorspelbare canonsprongen meer. De gemeenteraad neemt in juni een besluit over de Overstapregeling.

Aan u de keuze

Nadat de Overstapregeling is vastgesteld, kunnen erfpachters met een woning op elk moment ervoor kiezen om over te stappen. Als u overstapt, legt u nu al de canon vast die u na uw huidige tijdvak moet betalen. Dit geeft zekerheid voor u (en toekomstige kopers van uw woning). Overstappen is niet verplicht. Als u niet overstapt, verandert er voor u niets.



Wel overstappen

Kiezen voor zekerheid en nu al vastleggen wat u na afloop van uw huidige tijdvak gaat betalen.

Uw canon nu al vastleggen voor straks
Tot 2020 op basis van uw WOZ-waarde met peildatum 2014 of 2015*.

* Vanaf 2020 wordt de WOZ-waarde met peildatum twee jaar voor overstap gebruikt.

OF

Niet overstappen

Uw huidige voorwaarden behouden. Het is onzeker wat de canon voor het volgende tijdvak wordt.

Kosten na einde tijdvak onbekend
Op basis van de marktwaarde van uw woning aan het einde van uw tijdvak*.

* Eventueel door onafhankelijke deskundigencommissie te laten bepalen.

Betaalvormen

Leg uw canon vast en betaal later:

1. Jaarlijkse canonbetaling
Vanaf einde tijdvak

Uw canon wordt berekend op moment van overstap, maar u betaalt deze pas na afloop van uw huidige tijdvak. De canon wordt intussen wel aangepast aan de inflatie. Tot het einde van uw tijdvak blijft u uw huidige canon betalen. Als u nu heeft afgekocht, betaalt u tot einde van uw tijdvak niets.

Of kies voor afkoop:

2. Alleen eeuwigdurend tijdvak afkopen
Direct

Uw canon wordt berekend op moment van overstap, maar u betaalt deze pas na afloop van uw huidige tijdvak. De canon wordt intussen wel aangepast aan de inflatie. Tot het einde van uw tijdvak blijft u uw huidige canon betalen. Als u nu heeft afgekocht, betaalt u tot einde van uw tijdvak niets.

3. Huidig én eeuwigdurend tijdvak afkopen
Direct

Dit is mogelijk voor erfpachters die nu de canon jaarlijks betalen. U koopt uw huidige tijdvak en het eeuwigdurende tijdvak af. Daarna hoeft u nooit meer erfpacht te betalen.

11794

Gemeente Amsterdam

- **Tot 2020 dezelfde voorwaarden als in 2017**
  Erfpachters kunnen tot 2020 overstappen onder dezelfde voorwaarden als in 2017. Dat betekent dat bij een overstap in 2017, 2018 of 2019 de kosten worden gebaseerd op de WOZ-waarde met peildatum 2014 of 2015 (de laagste van deze twee) en het canonpercentage van 2,39%.
- **Overstappen is niet verplicht**
  U heeft nu voortdurende erfpacht. De voorwaarden worden iedere 50 of 75 jaar herzien. Als u niet overstapt, wordt uw canon aan het einde van uw huidige tijdvak opnieuw berekend op basis van de dan actuele marktwaarde van uw woning. Ook dan kunt u nog ervoor kiezen om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht (op basis van de marktwaarde en het canonpercentage op dat moment).
- **Appartementen kunnen individueel overstappen**
  Eigenaren van een appartement op erfpachtgrond kunnen individueel overstappen. Er is geen instemming van de VVE vereist.

Berekening kosten eeuwigdurende erfpacht

Onderstaande is op basis van het voorstel van het college na de inspraak. De gemeenteraad neemt hierover in juni een besluit.

