Panelen en posters:

Panelen & inspraakdocument:

1. Wat is erfpacht? √
2. Waar is erfpacht? √
3. Wat verandert er? √
    - Kunnen we hergebruiken? Er staat in dat er nog een overstapregeling volgt en we hebben de vergelijking op de site iets aangepast
4. Waarom overstappen naar eeuwigdurende erfpacht?
5. Wanneer kan ik overstappen en onder welke voorwaarden?
6. Wat kost overstappen naar eeuwigdurende erfpacht in 2017?
7. Canon of afkoop?

Posters:(meer verdieping of achtergronden)

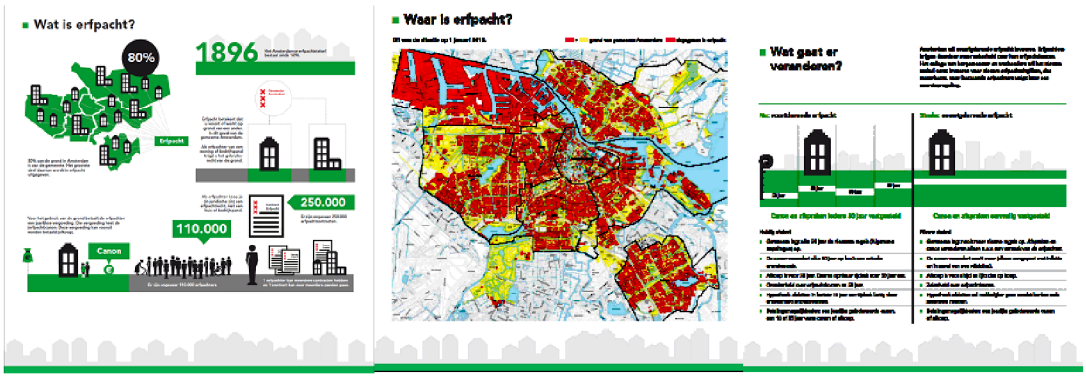
- Uitleg van de berekening, verrekening en korting
- Uitleg van de BSQ (eventueel toch een paneel van maken)
- Planning en bestuurlijke stappen tot nu toe
- Met welke partijen hebben we gesproken?
- Belang en rol gemeente

Uitgangspunten:

-we laten de situatie zien van overstappen in 2017. Maar hoe laten we zien wat er daarna gebeurt?

-alleen hoog over informatie op de panelen, achtergronden en meer uitleg op posters

Hergebruiken:



Nieuw paneel 1

Waarom overstappen naar eeuwigdurende erfpacht?

U krijgt in 2017 de mogelijkheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht, ook als uw tijdvak nog niet is afgelopen of wanneer u hebt afgekocht. U kunt zelf besluiten of het voor u aantrekkelijk is. Dit is een persoonlijke keuze die afhankelijk is van uw situatie. U kunt er ook voor kiezen in het huidige voortdurende stelsel te blijven.

Voordelen eeuwigdurende erfpacht

- Voor altijd zekerheid over uw erfpachtkosten
- Overstappen is niet verplicht.
- Huis (ver)kopen? Kopers kunnen makkelijker een hypotheek krijgen
- Afkopen = nooit meer erfpacht betalen

Belangrijk om te weten:

- Iedere erfpachter moet bij overstappen een nieuw tijdvak beginnen. Dit is nodig om alle erfpachters gelijk te kunnen behandelen.
- De erfpachtkosten hangen altijd af van de woning- en rentemarkt. De gemeente kan en mag daar niet van afwijken.
- Liever in het huidige stelsel blijven? Dat kan. Het is alleen niet te voorspellen wat uw kosten zullen zijn in het volgende tijdvak.

Voordelen van overstappen in 2017:

- Gebruik WOZ-waarde uit 2014 *(WOZ van 2016 is al 20% hoger)*
- Het canonpercentage van 2,39% wordt niet meer lager *(Het canonpercentage van eeuwigdurende erfpacht ligt altijd tussen 2,39 en 4,23%)*
- XX% korting voor woningen
- XX% korting voor commercieel vastgoed

Nieuw paneel 2

Wanneer kan ik overstappen?

De gemeenteraad beslist over de Overstapregeling en neemt daarbij de inspraakreacties mee. Na het definitieve besluit (naar verwachting maart 2017) kunnen erfpachters, als ze dat willen, overstappen naar het nieuwe stelsel. Dit zal waarschijnlijk in de tweede helft van 2017 mogelijk zijn.

Onder welke voorwaarden kan ik overstappen?

Woningen:

- Alle erfpachters kunnen na vaststelling in de gemeenteraad online een overstap aanvragen .
- Datum van aanvraag bepaalt de voorwaarden, ook als de verwerking van uw overstap langer duurt.
- Drie vaste gegevens nodig voor bepalen van de erfpachtkosten:
    - Uw WOZ-waarde van twee jaar geleden (in 2017 wordt WOZ van 2015 gebruikt)
    - Uw buurtstraatquote
    - Het canonpercentage (in 2017 is dat 2,39%
- In 2017 krijgt u XX% korting.De overstap gebeurt op basis van daadwerkelijk gebruik (zoals bestemming en oppervlakte)
- Uw huidige financiële afspraken blijven geldig tot het einde van uw tijdvak. Uw contract wordt wel nu al omgezet naar eeuwigdurende erfpacht en u weet precies wat u gaat betalen in het nieuwe tijdvak.Heeft u de erfpacht in uw huidige tijdvak afgekocht? Dan worden de resterende jaren van dit tijdvak verrekend met de nieuwe eeuwigdurende afkoopsom.

Commercieel vastgoed:

- WOZ ongeschikt voor bepalen van de waarde van de grond, alleen maatwerk
- Aanvragen gaat zo…
- Overstappen kan alleen in de laatste 10 tot 15 jaar van het tijdvak.
- Berekening voor de erfpachtkosten verloopt hetzelfde als bij woningen, op de korting na.
- In 2017 krijgt u …%

Nieuw paneel 3

Wat kost overstappen naar eeuwigdurende erfpacht in 2017?

Deze gegevens zijn nodig om uw erfpachtkosten te berekenen:

1. Uw **WOZ-waarde** van twee jaar geleden. Uitzondering: in 2017 wordt de waarde op 1-1-2014 gebruikt
2. De actuele **buurtstraatquote** (BSQ)
3. Het actuele **canonpercentage**. In 2017 **2,39 %**
4. Het **kortingspercentage.** Voor wonen XX%, voor commercieel XX%
5. Bij afkoop, **de waarde van resterende jaren** tot het einde van uw tijdvak.

Formule:	Voorbeeld:
Stap 1: Berekenen van de ERFPACHTGRONDWAARDE **WOZ 2015** X BSQ = grondwaarde Grondwaarde – 25% = erfpachtgrondwaarde **Stap 2: KORTING** Erfpachtgrondwaarde – **...% korting** = erfpachtgrondwaarde met korting **CANON** Erfpachtgrondwaarde met korting X **canonpercentage** = jaarlijkse canon **AFKOOPSOM ZONDER VEREKENING** Jaarlijkse canon : canonpercentage = afkoopsom eeuwigdurende erfpacht **AFKOOPSOM MET VEREKENING** Afkoopsom eeuwigdurende erfpacht – **jaren die al zijn afgekocht** = afkoopsom die u moet betalen	**ERFPACHTGRONDWAARDE** 250.000 X 0,43 = 107.500 107.500 – 25% = 80.625 **KORTING** 80.625 – 10 % korting = 72.562,5 **CANON** 72.562,5 X 2,39% = 1.734,24 **AFKOOPSOM ZONDER VEREKENING** 1.734,24: 2,39% = 72.562,5 **AFKOOPSOM MET VEREKENING** 72.562,5 – jaren die al zijn afgekocht = afkoopsom die u moet

Benieuwd wat overstappen u zou kosten?
Vul de rekentool in op www.amsterdam.nl/erfpacht

Nieuw paneel 4

U heeft drie opties: canon, afkoop of niets doen

Betaalt u nu canon? Dan heeft u straks drie opties:

U kiest weer voor canon	U kiest voor afkoop	U doet niets
U heeft direct eeuwigdurende erfpacht, maar betaalt er pas voor vanaf het nieuwe tijdvak: ➢ U betaalt uw huidige canon tot einde tijdvak. ➢ De nieuwe canon gaat in bij het nieuwe eeuwigdurende tijdvak. ➢ De nieuwe canon wordt jaarlijks aangepast aan de inflatie, maar staat verder vast.	U bent in één keer van alle erfpacht-verplichtingen af: ➢ U telt twee afkoopsommen bij elkaar op: de afkoop van de rest van uw huidige tijdvak en de afkoopsom van het nieuwe eeuwigdurende tijdvak.	U blijft in het huidige stelsel ➢ Een paar jaar voor uw tijdv afloopt ontvangt u twee aanbiedingen van de gemeente: één voor voortdurend (50 jaar) en é voor eeuwigdurend. ➢ U kunt dan kiezen. ➢ Voor beide aanbiedingen geldt dat de kosten afhankelijk zijn van de actu stand op de woning- en rentemarkt. Daar is nu nog niets over te zeggen.

Heeft u de canon voor uw huidige tijdvak afgekocht? Dan heeft u straks drie opties:

U kiest voor canonbetaling in het nieuwe eeuwigdurende tijdvak	U kiest weer voor afkoop	U doet niets
U heeft direct eeuwigdurende erfpacht, maar betaalt er pas voor vanaf het nieuwe tijdvak. ➢ U betaalt uw huidige canon tot einde tijdvak. ➢ De nieuwe canon gaat in bij het nieuwe eeuwigdurende tijdvak. ➢ De nieuwe canon wordt jaarlijks aangepast aan de inflatie, maar staat verder vast.	U bent in één keer van alle erfpacht-verplichtingen af: ➢ U koopt het nieuwe eeuwigdurende tijdvak direct af. Daarbij wordt de looptijd van uw huidige tijdvak verrekend.	U blijft in het huidige stelsel ➢ Een paar jaar voor uw tijd afloopt ontvangt u twee aanbiedingen van de gemeente: één voor voortdurend (50 jaar) en é voor eeuwigdurend. ➢ U kunt dan kiezen. ➢ Voor beide aanbiedingen geldt dat de kosten afhankelijk zijn van de actuele stand op de woni en rentemarkt. Daar is nu nog niets over te zeggen.

Hieronder volgen de posters met achtergronden en duiding

Poster: Uitleg van de BSQ

Locatie, locatie, locatie

Voor het berekenen van de erfpachtkosten is eerst nodig de waarde van de grond te berekenen. De grondwaarde van een woning wordt berekend aan de hand van een buurtstraatquote (BSQ). Met dit getal wordt aangegeven welk percentage van de totale waarde van een woning te danken is aan de locatie. Zo is voor meer dan 5000 buurtstraten uitgerekend wat de m2 waarde van de locatie is. Een lange straat is opgedeeld in meerdere buurtstraten.

Op onderstaande kaart ziet u wat de werking van de buurtstraatquote is. Zuid is bijvoorbeeld duurder dan Noord.

Waarom wil de gemeente een BSQ gebruiken?

- Objectiviteit en vergelijkbaarheid. De buurtstraatquote maakt het onnodig om voor alle individuele huizen de grondwaarde los te berekenen.
- Het doet recht aan de verschillen die er in een buurt zijn; bijvoorbeeld wel of niet aan het water of aan een drukke weg.
- Veel nauwkeuriger dan de berekening op buurtniveau die nu wordt gebruikt.

Hoe wordt de BSQ berekend?

WOZ-waarde - opstalwaarde = grondwaarde
Grondwaarde : WOZ-waarde = individuele grondquote

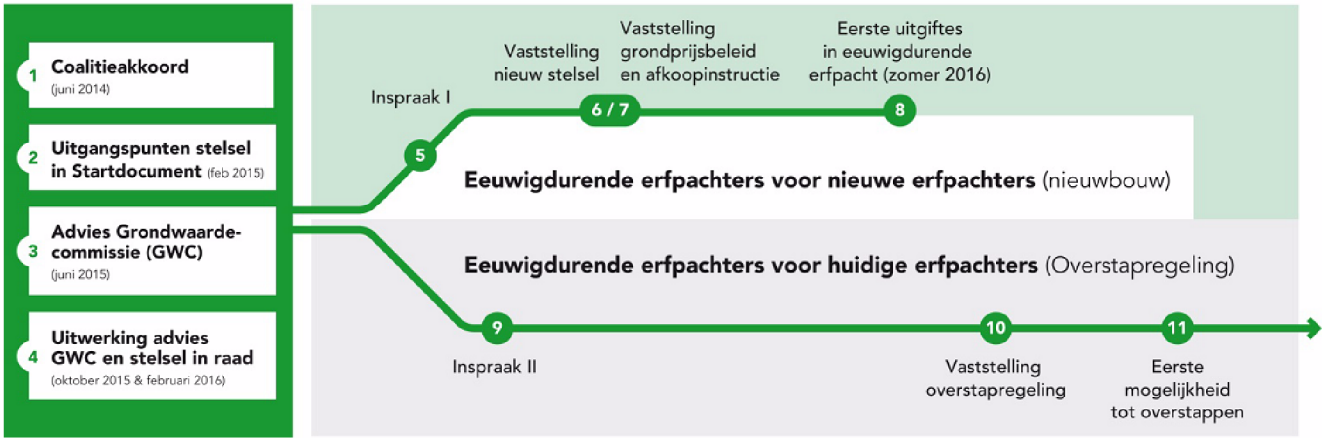
individuele grondquote
individuele grondquote
individuele grondquote +
---
gemiddelde buurstraatquote
De BSQ wordt jaarlijks geactualiseerd in het grondprijsbeleid.

Kijk op www.amsterdam.nl/erfpacht voor uw buurtstraatquote.

Poster: Uitleg van de berekening, verrekening en korting

Poster: Planning en bestuurlijke stappen tot nu toe

De gemeente werkt in een aantal stappen aan de vernieuwing van het erfpachtstelsel. In juni 2016 is eeuwigdurende erfpacht ingevoerd voor nieuwe uitgiften. Om ook eeuwigdurende erfpacht mogelijk te maken voor bestaande erfpachters, zullen nog enkele stappen genomen moeten worden. Elke stap wordt gemarkeerd door een bestuurlijk besluitvormingsmoment en voorafgegaan door consultatie van belangrijke betrokken partijen.



1. Juni 2014: Gemeenteraad akkoord met het coalitieakkoord waarin staat dat er eeuwigdurende erfpacht komt.
2. Februari 2015:In het Startdocument staan de uitgangspunten voor het nieuwe stelsel.
3. Juni 2015: De Grondwaardecommissie adviseert over het verschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht en hoe de gemeente de overstapregeling zou moeten vormgeven.
4. Oktober 2015: Bestuurlijke reactie op advies GWC is positief, maar heeft meer uitwerking nodig.
   Februari 2016: Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften besproken in raad.
5. Februari-april 2016: Inspraak nieuwe stelsel voor nieuwbouw. Tegelijk met het vaststellen van het nieuwe stelsel worden het grondprijsbeleid en de afkoopinstructie vastgelegd. Daarin staan de grondprijzen en de manier waarop mensen kunnen afkopen.
6. Juni 2016: Gemeenteraad stelt het nieuwe stelsel vast voor nieuwe uitgiften.
7. Juli 2016: Eeuwigdurende erfpacht gaat automatisch in bij nieuwbouw.
8. Oktober-december 2016: Inspraak overstapregeling.
9. Maart 2017: Vaststelling overstapregeling.
10. Voorjaar 2017: De eerste bestaande erfpachters kunnen overstappen

Poster:

Met wie hebben we gesproken?

In meerdere stappen hebben we de ideeën en plannen voor het nieuwe stelsel en de Overstapregeling besproken met onze stakeholders in diverse expertsessies, dwarskijksessies, klantenpanelbijeenkomsten en overleggen. Uit die gesprekken is steeds waardevolle informatie gekomen die wij gebruikt hebben om de plannen aan te scherpen.



Met wie hebben we gesproken om het eeuwigdurende erfpachtstelsel vorm te geven

januari 2016>klantenpanel • klankbordgroep medewerkers afdeling Erfpacht & Uitgifte • december 2015>expertsessie met vastgoedprofessionals (woningen) • Belastingdienst • expertsessie met vastgoedprofessionals (commercieel vastgoed) •november 2015>bijeenkomst voor Zelfbouwers • oktober 2015>klantenpanel • klankbordgroep medewerkers Erfpacht & Uitgifte • SEBA • klankbordgroep collega ambtenaren op erfpacht • september 2015>expertsessie banken • overleg met Nauta-Dutilh over de AB 2016 • expertsessie notariaat • accountteam Haven • augustus 2015>dwarskijksessie • Belastingdienst • juli 2015>Gemeente Utrecht • expertsessie vastgoedprofessionals • expertsessie met banken • klankbordgroep collega's erfpachters • dwarskijksessie • juni 2015> klantenpanelbijeenkomst erfpachters • ondernemerspanelbijeenkomst • klankbordgroep medewerkers Erfpacht & Uitgifte • advies grondwaardecommissie • mei 2015>Ombudsman • MKB Amsterdam • NBA • KNB • klankbordgroep ambtenaren met erfpacht • expertsessie banken • april 2015>klantenpanelbijeenkomst • bestuurscommissie Oost • klankbordgroep ambtenaren met erfpacht • maart 2015>overleg SEBA • NLVE (Nederlandse Vereniging voor Erfpachters) • overleg diverse

stakeholders met de grondwaardecommissie • toelichting Algemeen Bestuur Stadsdeel Centrum • expertsessies vastgoedprofessionals • expertsessie notarissen • februari 2015>klantenpanel Erfpacht & Uitgifte • expertsessie notarissen • overleg gemeente met de grondwaardecommissie • overleg diverse stakeholders met de grondwaardecommissie • januari 2015>klantenpanel Amsterdamse erfpachters • december 2014> klankbordgroep ambtenaren met erfpacht • werkbezoek gemeente Den Haag • werkbezoek gemeente Rotterdam • expertsessie notarissen • expertsessie banken • expertsessie vastgoedprofessionals • gesprek Vereniging Eigen Huis (VEH) • gesprek SEBA • oktober 2014> dwarskijksessie met hoogleraar no-tariaat, een voormalig wethouder Grondzaken en nu consultant, een communicatiestrateeg, een directeur grond en ontwikkeling gemeente Rotterdam en een directeur organisatieadviesbureau •

Poster: Belang en rol gemeente

De gemeente moet recht doen aan de belangen van alle Amsterdammers en alle erfpachters. Dat maakt deze vernieuwing bijzonder complex, want wat voordelig is voor huidige erfpachters, is al snel oneerlijk ten opzichte van eerdere erfpachters die hun huis onder bepaalde voorwaarden verkochten. Bovendien hebben ingrepen in de inkomsten voor de gemeente ook gevolgen voor niet-erfpachters. Al deze aspecten zijn meegewogen in de voorstellen die er nu liggen.

Inkomsten van de gemeente

- Gezamenlijk bezit van alle erfpachtgrond: ....miljard
- Jaarlijkse inkomsten vanuit het huidige stelsel: € 90 miljoen en groeiend naar €... miljoen in 20xx
- Gevolgen voor de gemeenteinkomsten van de voorliggende Overstapregeling: