00663

Gemeente
Amsterdam

Eeuwigdurende erfpacht ingevoerd voor nieuwbouw

en de bestaande erfpachter?

(10)(2e) (10)(2e)

Team Vernieuwing Erfpachtstelsel

12 juli 2016

Inhoud presentatie

- Het raadsbesluit van 22 juni
- De pijlers van de Overstapregeling
- Wanneer is de Overstapregeling klaar?

- Wat heeft u nodig om te kunnen beslissen of u overstapt?

00663

Raadsbesluit van 22 juni (1/2)

Voorpagina
Net binnen
Brexit
Algemeen
Binnenland
Buitenland
Politiek
Economie
Geld
Ondernemen
Beurs
Sport
Voetbal
EK 2016
Wimbledon
Wielrennen
Formule 1
Tech
Internet
Gadgets
Games
Mobiel
Entertainment
Achterklap
Films en series
Muziek

Dinsdag 28 juni 2016 | Het laatste nieuws het

NU.nl > NUregio > Amsterdam (Regiopa



Gemeenteraad stemt in met erfpacht

Gepubliceerd: 23 juni 2016 11:15
Laatste update: 23 juni 2016 11:15

Voor kopers van nieuwbouwwoningen worc erfpacht ingevoerd. Een meerderheid in de vanavond in met het voorstel van wethoude Burg die het 'een historisch besluit' noemd

Door: AT5

Het voorstel heeft ook gevolgen voor tienh hen komt er een overstapregel naar verwachtin

127896

Het raadsbesluit van 22 juni (2/2)
Wat ligt vast voor de Overstapregeling

- Algemene Bepalingen 2016
- Canonpercentage
  - Indexcanon (2,39% - 4,23% afhankelijk van rente)

Pijlers voor de Overstapregeling

- Bestaande erfpachtafspraken blijven gehandhaafd
- De overstap is vrijwillig
- De overstap is redelijk en billijk

Bestaande afspraken

- Een overeenkomst tussen gemeente en erfpachter die niet eenzijdig kan worden gewijzigd
  - u bent geen eigenaar maar betaalt vergoeding voor gebruik grond. U lost dus niet af.
  - u betaalt canon of een afkoopsom voor de duur van het tijdvak
  - aan het eind van het tijdvak volgt een nieuw tijdvak met een nieuw canonbedrag en nieuwe Algemene Bepalingen
- Lopende erfpachtcontracten respecteren
  - financiële verplichtingen huidige tijdvak
  - nieuw tijdvak aan het einde van het tijdvak
- In gelijke situaties gelijke gevallen gelijk behandelen

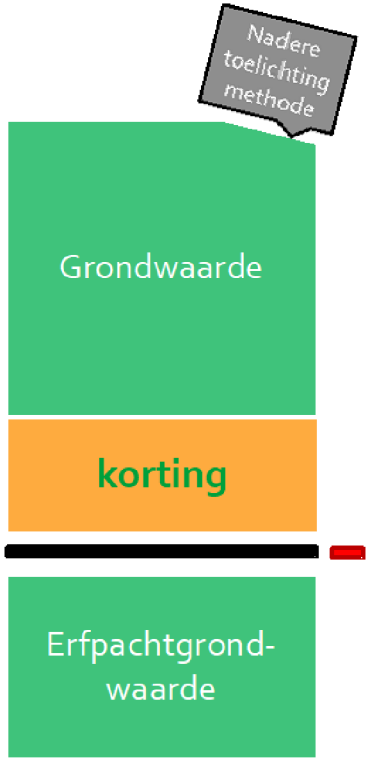
Vrijwillig

- Overstappen is vrijwillig, wilt u:
  - een nieuw voortdurend tijdvak van 50 jaar?
  - een nieuw eeuwigdurend tijdvak?

- Tussentijds overstappen kan

Redelijk en billijk

- **Prijskaartje 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
  - Methode moet nog verder uitgewerkt



Een rekenvoorbeeld ter illustratie

Een voorbeeld van een portiekwoning in Zuid (zonder korting)	
WOZ (prijspeil 2014)	210.000
Straatquote	41%
Grondwaarde eigen grond	86.100

canon en afkoop bij verschillende kortingspercentages ter illustratie			
	0%	20%	40%
afkoopsom	86.100	68.880	51.660
indexcanon	2.058	1.646	1.235

Inspraak, besluitvorming en overstap

- Eind oktober: Inspraak Overstapregeling
  - Overstapregeling, hoe en wanneer kunt u overstappen
  - Rekenmodule: wat betekent een overstap voor u
- Voorjaar 2017 besluitvorming in de gemeenteraad
  - Vaststellen Overstapregeling en grondprijsbeleid
  - Mogelijkheid referendumverzoek
- Later dat jaar:
  - Mogelijkheid om een overstap aan te vragen

Overstappen, welke informatie heeft u daarvoor nodig

- Wat zou het voor mij gaan kosten en wat zijn de betaalmogelijkheden?
- Wat zijn de verschillen tussen voortdurend en eeuwigdurend?
- Wanneer kan ik overstappen?
- …
- …

00663

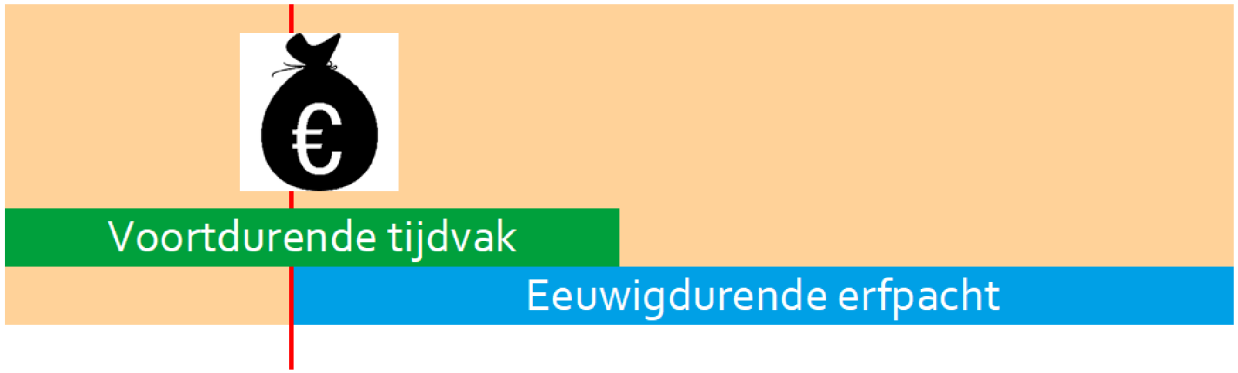
Wat zou het voor mij gaan kosten: de rekentool

- Uw eigen gegevens
  - WOZ
  - Huidige erfpachtcontract
  - Adres = buurtstraatquote
- Uw eigen berekening
- Voor de meeste erfpachters beschikbaar
  - Woningen met een uitzondering
  - Woningen zonder WOZ

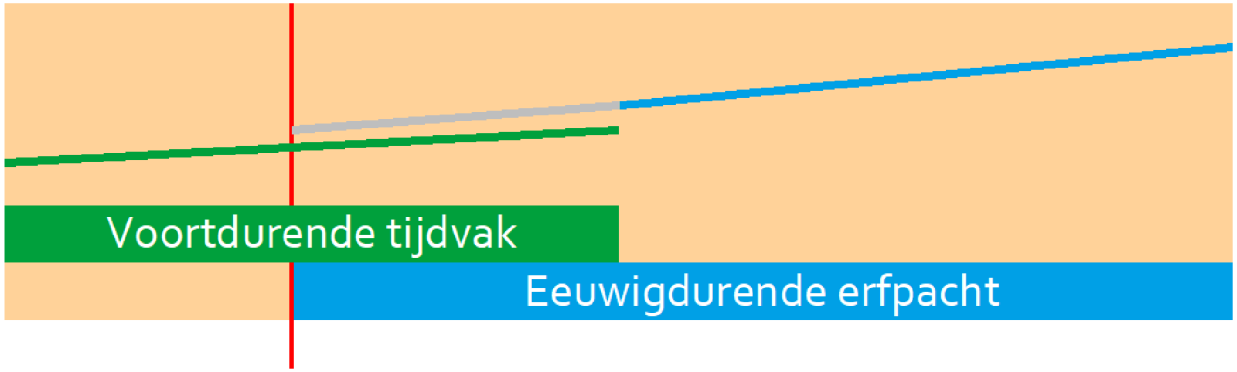
De hoofdpunten van de berekening

- Berekening grondwaarde op basis van WOZ 1-1-2014
- Korting
- Respecteren met of zonder verrekenen
  - Afkopen van voortdurende én eeuwigdurende recht
  - Doorlopen canon voortdurend tot einde tijdvak en daarna eeuwigdurend canonbedrag

- De optie van afkoop bij overstap

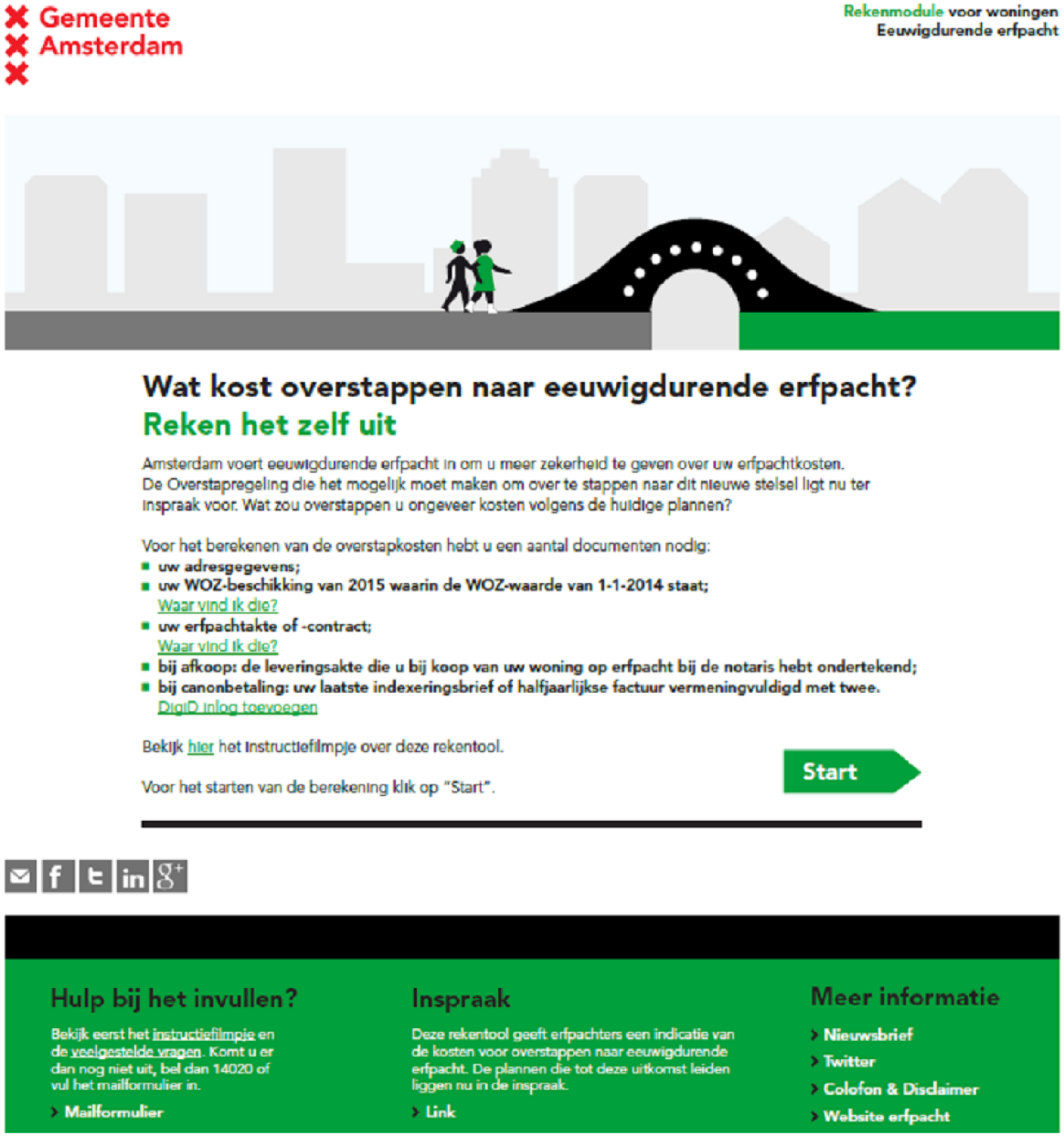


- De optie van canonbetaling bij overstap



00663

Meedenken over de rekentool



127896

Gemeente Amsterdam

Mijn woning

Mijn woning

Mijn erfpachtgegevens

Controleer uw gegevens

Berekening

1. Wat is het adres van de woning?

Postcode:

Huisnummer: Toevoeging:

Het adres wordt automatisch aangevuld.

Adres:

2. Wat is de WOZ-waarde van uw woning per 1-1-2014?
(deze staat in uw WOZ-beschikking 2015)

U vindt de WOZ-waarde op:
- uw WOZ-beschikking 2015 met peildatum 1-1-2014
- mijn.overheid.nl

3. Wat is het type woning?

◯ Eensgezinswoning ◯ Portiekwoning of appartement

Volgende

Hier komen uw ingevulde gegevens.

Mijn erfpachtgegevens

✓ Mijn woning

Mijn erfpachtgegevens

Controleer uw gegevens

Berekening

1. Welke Algemene Bepalingen (AB) zijn voor u van toepassing?

- ◯ AB .....
- ◯ AB .....
- ◯ AB .....

Kruis aan welke AB van toepassing is.

2. Wanneer loopt het huidige tijdvak af en begint het volgende?

Einddatum tijdvak: ____ - ____ - ____

Het einde van het tijdvak staat in uw erfpachtovereenkomst.

3. Canon

Is de erfpacht afgekocht?

◯ ja ◯ nee *Dit kunt u vinden in uw erfpachtovereenkomst. Wanneer u elk half jaar een factuur krijgt voor de erfpacht, kunt u hier "nee" invullen.*

Huidig canonbedrag: € ____

Vorige | Volgende

Ingevulde gegevens:

Adres:
Driehoogachter 27b
1050 AB Amsterdam

WOZ-waarde per 1-1-2014:
€237.500
portiekwoning

00663

Gemeente Amsterdam

Rekenmodule voor woningen
Eeuwigdurende erfpacht

Controleer uw gegevens

- ✓ Mijn woning
- ✓ Mijn erfpachtgegevens
- **Controleer uw gegevens**
- Berekening

Controleer uw gegevens:

Uw woninggegevens: *Wijzigen*

Adres	Dorpstraat
Huisnummer	3b
Postcode	2345 HH
Woonplaats	Amsterdam
Type woning	Appartement
Ingevoerde WOZ-waarde	€ 225.000

Uw erfpachtgegevens: *Wijzigen*

Betaalwijze	Canonbetalend
Einde huidige tijdvak	15-7-2040
Algemene Bepalingen	AB2000
Canonsoort	Jaarlijks geïndexeerde canon
Huidige canon	€ 735 per jaar

Kloppen alle gegevens? Dan kunt u op de knop "Bereken" drukken. Als u wat wilt veranderen, klikt u op "Wijzigen" of gebruik de knop "Vorige" om stap voor stap terug te gaan.

Vorige

BEREKEN

127896

00663

Gemeente Amsterdam

Rekenmodule voor woningen
Eeuwigdurende erfpacht

Berekening

- ✓ Mijn woning
- ✓ Mijn erfpachtgegevens
- ✓ Controleer uw gegevens

Berekening

Berekening

→ De erfpachtgrondwaarde van uw woning is **€ .....** en is gebaseerd op de door u ingevoerde WOZ-waarde.

Wanneer u per 1-7-2017 overstapt naar eeuwigdurende erfpacht, kunt u kiezen tussen direct afkopen of jaarlijks canon betalen.

Dat geeft u de volgende opties:

1 Eenmalige afkoop in 2017

Na afkoop zult u nooit meer een erfpachtrekening krijgen, tenzij u zelf wijzigingen aanvraagt (zoals een splitsing of bestemmingswijziging).

→ U zou eenmalig moeten betalen: **ongeveer € 47.070**.

→ Het voorstel is nu om **..% korting** te geven. Dat betekent voor u een korting op het afkoopbedrag van **€ .....**

Hierin is de afkoop van uw huidige canonbetalingen meegenomen.

2 Canonbetaling

Het canonbedrag wordt slechts aangepast aan de inflatie, maar verandert verder nooit meer, tenzij u zelf wijzigingen aanvraagt.

Direct overstappen, maar pas bij het begin van uw nieuwe eeuwigdurende tijdvak een nieuw canonbedrag betalen, dus per 15-7-2040:

Tot die tijd zijn uw huidige canonafspraken van toepassing.

→ U zou jaarlijks moeten betalen: **ongeveer € .....**

→ Het voorstel is nu om **..% korting** te geven. Dat betekent voor u een korting op het canonbedrag van **€ .....**

Vrijwillig overstappen

Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht is vrijwillig. U kunt er ook voor kiezen niets te doen en dus in het huidige stelsel te blijven. In dat geval zult u aan het einde van uw tijdvak een nieuw aanbod krijgen voor opnieuw vijftig jaar erfpacht. De kosten hiervoor zijn nu nog niet te berekenen omdat deze afhankelijk zullen zijn van de erfpachtgrondwaarde aan het einde van uw tijdvak.

Meer informatie en inschrijven op de nieuwsbrief over de erfpachtvernieuwing: **www.amsterdam.nl/erfpacht**

Vorige | PDF | MAIL | PRINT

127896

Gemeente Amsterdam

Meer informatie

- ✓ Mijn woning
- ✓ Mijn erfpachtgegevens
- ✓ Controleer uw gegevens
- ✓ Berekening

Hebt u nog vragen na het invullen van de berekening? Raadpleeg dan de veelgestelde vragen.

Wilt u inspreken op de plannen voor de overstapregeling eeuwigdurende erfpacht? Dat kan hier.

Meer informatie over de vernieuwing van het erfpachtstelsel? Ga naar de website of meld u aan voor de nieuwsbrief.

00663

Gemeente
Amsterdam

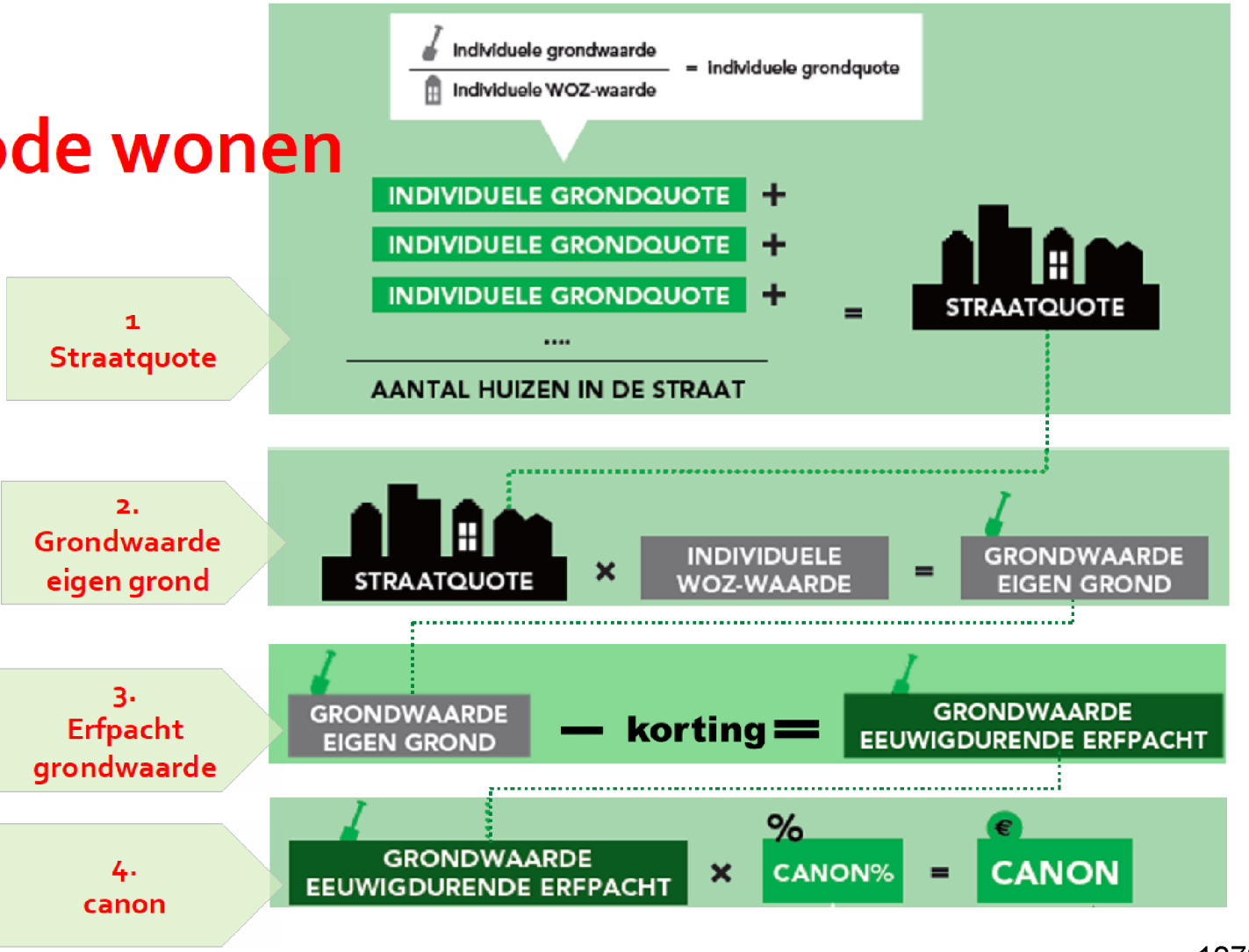
Vragen?

127896

00663

Terug naar presentatie

Methode wonen



127896