1. INFORMATIE OVER DE INSPRAAK

1.1. Inspraak en informatiemarkt

Hoe inspreken?

Hoe kan ik 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 op 31 januari, 1 en 2 februari
- per mail: inspraakerfpacht@amsterdam.nl o.v.v. 'Inspraak eeuwigdurende erfpacht'

Het inspraakformulier ligt ook bij de zeven stadskantoren.

Uw reactie dient uiterlijk 19 februari 2016 om 24:00 uur binnen te zijn. Reacties die daarna binnenkomen worden niet in behandeling genomen.

Wanneer inspreken?

U heeft de mogelijkheid om tot en met 19 februari over de Overstapregeling in te spreken. U kunt inspreken over de Overstapregeling via

- e-mail (inspraakerfpacht@amsterdam.nl),
- via het online formulier (https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/inspraakformulier/,
- tijdens de informatiemarkt op het Stadhuis,
- per post via Gemeente Amsterdam, o.v.v. 'Inspraak eeuwigdurende erfpacht', Antwoordnummer 10999, 1000 RA Amsterdam.

Het inspraakformulier ligt ook bij de zeven stadskantoren.

De gemeente verwerkt alle inspraakreacties in een zogenoemde Nota van Beantwoording. Daarin komt een samenvatting van alle reacties. Per thema wordt aangegeven of dit heeft geleid tot een aanpassing van de Overstapregeling. Na verwerking van de inspraakreacties legt het college de Overstapregeling met de Nota van Beantwoording voor aan de gemeenteraad. Na vaststelling, kunnen de erfpachters vervolgens overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Waarover inspreken?

U kunt inspreken over de overstapregeling. In de overstapregeling staat:

1. Na afloop van uw huidige tijdvak volgt altijd een nieuw tijdvak met een nieuw canonbedrag. U kunt op dat moment kiezen voor een voortdurend tijdvak van vijftig jaar of voor een eeuwigdurend tijdvak.
2. Overstappen is altijd vrijwillig en op initiatief van de erfpachter.
   i) Erfpachters van woningen (zowel eengezinswoningen als appartementen) kunnen zowel tussentijds als aan het einde van hun tijdvak overstappen.
   ii) Erfpachters van commercieel en maatschappelijk vastgoed kunnen een overstap aanvragen als de resterende looptijd van hun tijdvak korter is dan 10 jaar.
3. De kosten voor eeuwigdurende erfpacht worden berekend op de manier zoals in het beleid van grondwaardebepaling staat beschreven
4. Uitgangspunt voor de berekening van de erfpachtkosten bij overstap is de WOZ-waarde van twee jaar eerder. Echter, voor overstap in 2017 wordt de WOZ-waarde van 2015 met peildatum 1 januari 2014 gebruikt.
5. Wanneer u overstapt, blijven uw huidige financiële afspraken gelden tot het einde van uw huidige tijdvak. U heeft dan al wel eeuwigdurende erfpacht.
6. Om te kunnen overstappen moet u aan uw financiële erfpachtverplichtingen voldoen en moeten de gegevens in uw akte volledig zijn en kloppen met de feitelijke situatie.

7. Op het moment dat u bent overgestapt, zijn de Algemene Bepalingen 2016 voor u van toepassing en heeft u eeuwigdurende erfpacht. Doordat tot in de eeuwigheid uw financiële afspraken zijn vastgelegd hebben de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt geen invloed meer op de erfpachtkosten.
8. Als u overstapt, kunt u kiezen voor jaarlijkse canonbetaling na afloop van uw huidige tijdvak of de canon in één keer afkopen.

Indien u meer informatie over de overstapregeling wilt kunt u dit lezen op onze website www.amsterdam.nl/erfpacht

Kan ik ook inspreken op de methode van Grondwaardebepaling?

Naast de Overstapregeling heeft het college ook inzicht gegeven in de 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' en verschillende aanvullende beleidsstukken.
Deze beleidsstukken zijn belangrijk voor erfpachters omdat deze bij de Overstapregeling worden toegepast, daarom maakt de gemeente ze nu openbaar. Op deze beleidsstukken is geen inspraak mogelijk. Op het moment dat de Overstapregeling (na de inspraak) ter besluitvorming wordt voorgelegd zal de gemeente ook een besluit nemen over de beleidsstukken "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten" en de aanvullende beleidsstukken.

Wat gebeurt er met de reacties?

De gemeente verwerkt alle inspraakreacties in een zogenoemde Nota van Beantwoording. Daarin komt een samenvatting van alle reacties. Per thema wordt aangegeven of dit heeft geleid tot een aanpassing van de Overstapregeling. Na verwerking van de inspraakreacties legt het college de Overstapregeling met de Nota van Beantwoording ter besluitvorming voor. Na vaststelling, kunnen de erfpachters vervolgens overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Wanneer/ waar is de informatiemarkt?

Als onderdeel van de inspraakperiode organiseert de gemeente een driedaagse informatiemarkt, van 31 januari t/m 2 februari 2017. Daar kunt u vragen stellen en uw inspraakreactie geven. Ook zijn er voorbeeldberekeningen beschikbaar zodat u kunt zien hoe overstappen financieel uitpakt.

- Datum: dinsdag 31 januari tot en met donderdag 2 februari 2017
- Tijd: tussen 16:00 en 21:00 uur
- Locatie: in de foyer op de eerste verdieping van het Stadhuis, Amstel 1

Een routebeschrijving en informatie over parkeergelegenheid vindt u op:
www.amsterdam.nl/contact/routestadhuis

2. ALGEMENE VRAGEN

2.1 Algemene Bepalingen

Wat zijn Algemene Bepalingen?

In de Algemene Bepalingen (AB) staat welke rechten en plichten u en de gemeente hebben met betrekking tot uw erfpachtrecht. De algemene bepalingen die bij het sluiten van het erfpachtcontract worden afgesproken, blijven meestal gedurende een heel tijdvak op het erfpachtrecht van toepassing. Aan het begin van een nieuw tijdvak worden nieuwe Algemene Bepalingen van toepassing op een nieuw recht van erfpacht.

Waar kan ik vinden welke Algemene Bepalingen op mijn erfpachtrecht van toepassing zijn?

U kunt de Algemene Bepalingen die op uw erfpachtrecht van toepassing zijn, vinden in uw koopakte/transportakte/leveringsakte. Als u na de koop van uw woning een wijziging heeft aangebracht in uw erfpachtrecht, dan kan het zijn dat er toen de nieuwste Algemene Bepalingen van toepassing zijn verklaard. Dit staat in de akte van de wijziging vermeld.

2.1 Canonpercentage

Hoe is het canonpercentage bepaald?

Het canonpercentage is vastgelegd in het grondprijsbeleid zoals dat bij de vaststelling van de AB2016 door de gemeenteraad in juni is vastgesteld.
Het canonpercentage voor de Overstapregeling is daarmee een gegeven.

Het canonpercentage is opgebouwd uit drie elementen:

- de reële rente die door de gemeente wordt begrensd tussen de 1% en de 3% om de erfpachter te beschermen tegen rentestijgingen.
- inflatieverwachting van 2%
- een risico-opslag van 1,5%

Het canonpercentage beweegt zich door bovenstaande parameters tussen de 2,39% en 4,23%.

De risico-opslag is nodig omdat de gemeente op meerdere terreinen risico loopt. De twee meest bepalende zijn:

- het risico dat de rente voor de lening die zij aangaat voor het bouwrijp maken van grond stijgt boven de canon die ze als vergoeding terugkrijgt.
- en het risico dat een erfpachter niet betaalt.

Voor erfpachters die in 2017 overstappen is het canonpercentage 2,39%, dat is het laagst mogelijke canonpercentage. Met dit canonpercentage wordt het canonbedrag bepaald, dat daarna alleen nog stijgt met de inflatie. Het canonpercentage speelt daarna geen rol meer.

Wat is het canonpercentage?

Het canonpercentage is het percentage waarmee de canon wordt bepaald. Het canonpercentage kan nooit minder zijn dan 2,39% en nooit meer dan 4,23%.
Op het moment dat de Overstapregeling van kracht is het canonpercentage 2,39%. Het canonpercentage verandert daarna voor de erfpachters die zijn overgestapt naar eeuwigdurend erfpachtrecht niet meer, tenzij er iets in het erfpachtrecht wijzigt. Het canonbedrag wordt wel jaarlijks geïndexeerd met de inflatie.

Waarom zit er een verschil tussen het canonpercentage van voortdurende en eeuwigdurende erfpacht?

De manier waarop het canonpercentage van het huidige stelsel wordt bepaald is anders dan de manier waarop het canonpercentage van nieuwe stelsel wordt bepaald. Beide percentages worden ieder jaar in het grondprijsbeleid vastgesteld.

2.1 Kengetallen

Hoeveel erfpachters

Er zijn circa 110.000 erfpachters die gezamenlijk bijna 257.000 erfpachtcontracten hebben.

Hoeveel erfpachtcontracten

In totaal zijn er bijna 257.000 erfpachtrechten. Hiervan komen circa 120.000 woonerfpachtrechten in aanmerking om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. De overige rechten komen niet in aanmerking om over te stappen, omdat het bijvoorbeeld rechten van Haven Amsterdam of woningcorporaties zijn.

Hoeveel BSQ's

Er zijn circa 3.000 buurtstraatquotes voor gestapelde woningen en 2.000 buurtstraatquotes voor eengezinswoningen.

2.1 Belang gemeente

Wat gebeurt er met de inkomsten uit erfpacht?

De gemeente gebruikt dit geld voor de ontwikkeling van de stad en de voorzieningen voor haar inwoners.

Welke gevolgen heeft deze wijziging voor gemeentekas? Krijgt de gemeente straks meer/minder geld?

Voor de gemeentekas zijn er op de korte termijn geen gevolgen. Als erfpachters in 2017 massaal overstappen zullen de gemeentelijke inkomsten op de langere termijn lager uitvallen dan wanneer erfpachters in het huidige voortdurende erfpachtstelsel zouden blijven.

2. OVERSTAPPEN VOOR COMMERCIEEL VASTGOED

3. Overstappen voor commercieel vastgoed

Wanneer kan commercieel overstappen?

Commerciële erfpachtrechten kunnen een verzoek tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht indienen als de resterende looptijd van het tijdvak korter is dan 10 jaar en de procedure voor canonherziening einde tijdvak nog niet is gestart.

Hoe wordt commercieel berekend?

Het berekenen van de eeuwigdurende afkoopsom/ canonbedrag voor commerciële erfpachtrechten wordt gedaan op basis van maatwerk door vastgoedadviseurs van Grond & Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam. De commerciële rechten kunnen daarom geen gebruik maken van de rekentool. Per erfpachtrecht wordt residueel berekend wat de grondwaarde is door de marktwaarde te verlagen met de stichtingskosten. Deze grondwaarde wordt vervolgens met 10% verlaagd omdat sprake is van een bestaande contractrelatie en het geen grond in eigendom maar in erfpacht betreft. Vervolgens wordt deze erfpachtgrondwaarde vermenigvuldigd met het actuele canonpercentage om tot het canonbedrag te komen.

2. OVERSTAPPEN VOOR WONINGBEZITTERS

3. De Overstapregeling

Wanneer kan ik overstappen?

Op het moment dat de Gemeenteraad met de Overstapregeling heeft ingestemd en de Overstapregeling in werking is getreden kunt u een aanvraag tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht indienen. Op dit moment is dat nog niet het geval omdat de stukken nu nog in de inspraak liggen. Het is daarom nog niet mogelijk om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Kunnen woningcorporaties en de haven ook overstappen naar eeuwigdurende erfpacht?

De Overstapregeling geldt niet voor erfpachtrechten van woningcorporaties en de Haven, omdat met hen andere erfpachtafspraken zijn gemaakt.

Kan ik nu al eeuwigdurende erfpacht aanvragen?

Het is nu nog niet mogelijk om eeuwigdurende erfpacht aan te vragen. De gemeente moet na de inspraakperiode nog een besluit nemen over de Overstapregeling. Pas nadat het besluit is genomen en de Overstapregeling in werking treedt, is het mogelijk om eeuwigdurende erfpacht aan te vragen. De verwachting is dat in juni 2017 een besluit over de Overstapregeling wordt genomen.

Ben ik verplicht om over te stappen?

Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht is vrijwillig. U kunt er ook voor kiezen niets te doen en dus in het huidige erfpachtstelsel te blijven. In dat geval zult u aan het einde van uw tijdvak een nieuw aanbod krijgen voor opnieuw vijftig jaar erfpacht én een voor eeuwigdurende erfpacht. U kunt dan kiezen op welk aanbod u in wilt gaan. De kosten hiervoor zijn nu nog niet te berekenen omdat deze afhankelijk zullen zijn van de dan geldende vastgoed- en rentemarkt. En ook het canonpercentage zal dan waarschijnlijk anders zijn. Lager dan de 2,39% die in 2017 zal gelden, zal deze overigens niet worden.

Wat gebeurt er als ik niet overstap?

Als u niet overstapt, blijft u in het voortdurende erfpachtstelsel. In dat geval zult u aan het einde van uw tijdvak een nieuw aanbod krijgen voor opnieuw vijftig jaar erfpacht én voor eeuwigdurende erfpacht. U kunt dan kiezen op welk aanbod u in wilt gaan. De kosten hiervoor zijn nu nog niet te berekenen omdat deze afhankelijk zullen zijn van de dan geldende vastgoed- en rentemarkt. En ook het canonpercentage zal dan waarschijnlijk anders zijn. Lager dan de 2,39% die in 2017 zal gelden, zal deze overigens niet worden.

3.1 De Overstapkosten voor woningen

Ik heb tot 2050 afgekocht hoe wordt hier rekening mee gehouden bij het eeuwigdurende tijdvak?

Indien u uw huidige tijdvak heeft afgekocht dan wordt hiermee rekening gehouden bij de berekening van de erfpachtkosten van het eeuwigdurende tijdvak. Als u tussentijds overstapt heeft u de keuze om canon te betalen of de canon van het eeuwigdurende tijdvak af te kopen. Als u kiest om in het eeuwigdurende stelsel canon te betalen betaalt u tot het einde van uw huidige tijdvak geen erfpachtkosten, omdat u dit tijdvak namelijk heeft afgekocht. Na afloop van het voortdurende tijdvak, dus vanaf 2015 betaalt u jaarlijkse canon voor uw eeuwigdurende recht. Deze canon wordt nu bij de overstap al vastgesteld maar betaalt u pas als uw huidige tijdvak is afgelopen. Als u ervoor kiest om uw eeuwigdurende erfpachtrecht ook af te kopen, koopt u alleen de canonbetalingen af die starten na afloop van uw huidige tijdvak, dus na 2050, zodat u niet dubbel betaalt.

Is het voordeliger om canon te betalen of afkopen?

Dit is afhankelijk van uw persoonlijke situatie. Ik kan u bij de afweging voor wel of geen afkoop wel meegeven dat periodieke betalingen van de canon fiscaal aftrekbaar zijn van de inkomstenbelasting. Het afkopen van de erfpacht is fiscaal niet aftrekbaar. Als u de afkoopsom middels een hypotheek financiert kan de financiering wel fiscaal aftrekbaar zijn.

Waarom moet ik weer betalen bij overstap? Ik heb al een keer betaald.

Bij voortdurende erfpacht wordt de canon iedere 50 jaar herzien, ook als u deze canon voor het tijdvak hebt afgekocht. Deze canonherziening vindt plaats op basis van de actuele marktwaarde. U kunt straks aan het einde van het tijdvak kiezen voor een nieuw voortdurend tijdvak van 50 jaar of een nieuw eeuwigdurend tijdvak. Als u kiest voor eeuwigdurende erfpacht wordt de canon daarna niet meer herzien tenzij u daar zelf om verzoekt als u bijvoorbeeld de bestemming wilt wijzigen.
Voor eigenaren van woningen wordt het ook mogelijk om gedurende de looptijd van uw huidige erfpachtrecht, dus tussentijds, over te stappen.
Dan wordt de canon op basis van de huidige marktwaarde bepaald en weet u waar u aan toe bent. U gaat die canon pas betalen op het moment dat uw huidige tijdvak afloopt, tenzij u zou besluiten om alle canonverplichtingen af te kopen op het moment dat u overstapt.

Er zou toch korting worden gegeven, hoe zit dat?

Voor de gemeente is het belangrijk dat de Overstapregeling redelijk en financieel aantrekkelijk is. Voor erfpachters die in 2017 overstappen is dat het geval.

De volgende uitgangspunten maken overstappen in 2017 aantrekkelijk:

1 In de berekening van de erfpachtgrondwaarde wordt een afslag (depreciatie) van 10% gegeven (zoals beschreven in "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten"), omdat het gaat om een bestaand erfpachtcontract: de grond is in erfpacht en geen eigendom.

2 Daarnaast gaat de gemeente uit van een WOZ-waarde die gemiddeld genomen aantrekkelijk is ten opzichte van de huidige marktwaarde.
Voor overstappers die in 2017 een aanvraag indienen, wordt bij wijze van uitzondering de WOZ-waarde met peildatum 2014 gehanteerd (peildatum van drie jaar terug). Deze WOZ-waarde ligt gemiddeld 10% lager dan de WOZ-waarde die conform beleid

(peildatum gebruiken van twee jaar terug) zou gelden.
Bij een aanvraag in 2018 zal de WOZ-waarde met peildatum 2016 gebruikt worden. Deze ligt gemiddeld 28% hoger dan de WOZ met peildatum 2014.

3. In 2017 is het canonpercentage 2,39%. Dat is op het laagste punt in de vastgestelde bandbreedte 2,39% en 4,23%.

Geen extra korting
In 2017 overstappen naar eeuwigdurende erfpacht leidt gemiddeld genomen tot lagere kosten dan blijven in het voortdurende erfpachtstelsel. Ook blijven de inkomsten voor de gemeente komende 25 jaar gemiddeld genomen gelijk. Het college van B&W vindt een aanvullende korting om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht financieel aantrekkelijk te maken, dan ook niet nodig.

Wat is voordeliger overstappen of niet?

Het hangt van uw persoonlijke situatie af of het voordelig is om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. De gemeente kan daarover geen advies geven. Als u hierover advies wilt raad ik u aan om contact op te nemen met een financieel adviseur.

De gemeente heeft uitgerekend dat het nieuwe eeuwigdurende stelsel de gemeente op de langere termijn minder opbrengt als veel erfpachters in 2017 overstappen (en dus voordeliger is voor de erfpachter) dan het huidige voortdurende erfpachtstelsel. Voor individuele erfpachters kan dit echter verschillen.

Waarom moet ik tot het einde van mijn huidige tijdvak mijn huidige canon betalen terwijl ik nu overstap?

De gemeente wil de huidige erfpachtrechten en hun financiële afspraken respecteren. Indien uw eeuwigdurende canon lager is dan uw huidige canon, is het niet mogelijk om nu al de lagere canon te betalen. Daarentegen, als u heeft afgekocht heeft u nog recht op een periode waarin u geen canon betaald. De gemeente wil alle erfpachters gelijk behandelen. Daarom kiest zij ervoor de financiële afspraken met huidige erfpachters tot het einde van hun tijdvak te handhaven.

Ik heb al afgekocht. Geldt het nieuwe stelsel dan ook voor mij?

Ja.
Ook als u heeft afgekocht heeft u nu voortdurende erfpacht en dat betekent dat aan het einde van het tijdvak een canonherziening zal plaatsvinden op de basis van de dan actuele marktwaarde.
Als u eeuwigdurende erfpacht zou willen dan kunt u straks overstappen met de Overstapregeling.

3.1 Rekentool

Ik kan de rekentool niet invullen, wat nu?

De rekentool werkt niet

- **Ik kan niet op start drukken**
- **Ik kan niet op volgende drukken**
- **Ik kan niet op vorige drukken**
- **Ik krijg een zwart scherm**
- **Ik** krig een foutmelding

Als bepaalde knoppen niet werken, raden wij u aan uw browser af te sluiten en opnieuw op te starten. Als dat niet werkt, kunt u ook uw computer helemaal opnieuw op te starten.
Het kan ook zijn dat uw browser verouderd is. In dat geval kunt u het nog een keer proberen op een andere browser of uw browser updaten. De rekentool zou moeten werken met de nieuwste versies van browsers als Internet Explorer, Mozilla Firefox, Safari en Google

Chrome.

Hoe zit het met de privacy?

xxxxx

Ik kan de tekst van de pop-ups niet helemaal lezen

Het kan zijn dat u uw scherm moet vergroten om de pop-up in z'n geheel te kunnen lezen, of da naar boven moet scrollen.

Ik heb geen pdf ontvangen

Graag vragen wij u de volgende zaken te controleren:

- Heeft u het juiste emailadres ingevuld?
- Zit uw inbox vol? Het kan zijn dat u dan geen mail kunt ontvangen.
- Is de mail in uw spambox beland?

Ik kan de pdf niet openen

U heeft een pdf-reader nodig om de pdf te kunnen bekijken. Dit kan bijvoorbeeld met de Adobe Reader. Deze kunt u hier gratis downloaden: Adobe Reader

Kan iemand me helpen met invullen?

Ja, dat kan:

- Bel 14020 om telefonisch geholpen te worden.
- Tijdens de informatiemarkt in het stadhuis van 31 januari-2februari kunt u de rekentool samen met iemand invullen. Denkt u er dan aan om de WOZ-waarde van uw beschikking van 2015 en uw erfpachtgegevens paraat te hebben.

(hier kun je achter de hand houden dat een fysieke afspraak ook mogelijk is)

Wie kan de rekentool gebruiken?

De rekentool kan gebruikt worden door erfpachters met een woning op erfpachtgrond. Erfpachters met commercieel of maatschappelijk vastgoed op erfpachtgrond kunnen de rekentool niet gebruiken. Hiervoor is maatwerk nodig.

Uitzonderingen:

- Geldt voor u de AB 1994?
  U heeft mogelijk nog recht op verlengd afkopen binnen uw huidige afspraken. Als u kiest voor verlengd afkopen dan wijzigt de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht.
  Geldt voor u de AB 2000 én heeft u een 10 of 25 jaar vaste canon?
  U kunt alleen de erfpachtgrondwaarde en de jaarlijkse canon berekenen. Het is niet mogelijk om de afkoopsom te berekenen met deze rekentool.
- Een zeer gering aantal woningen waarvoor geen buurstraatquote bepaald kon worden. U merkt dit vanzelf als u de rekentool invult. Als er voor uw woning namelijk gene buurstraatquote is dan krijgt u hiervan een melding.
- Hebt u geen WOZ waarde met peildatum 2014?
  Dan kunt u een inschatting maken van deze WOZ waarde. Bijvoorbeeld op basis van uw WOZ waarde met peildatum 2015.

3.1 Uitkomst rekentool

Waarom komt er zo'n hoog bedrag uit?

De canon en afkoopsom zijn gebaseerd op uw actuele erfpachtgrondwaarde. De erfpachtgrondwaarde wordt berekend door middel van de WOZ-waarde en de buurtstraatquote. Dit betekent dat er sprake is van een relatief hoge erfpachtgrondwaarde als er sprake is van een hoge WOZ-waarde en/of hoge buurtstraatquote.

Overigens zult u ook als u aan het einde van het tijdvak zou kiezen voor een volgend voortdurend tijdvak te maken krijgen met een herziening op basis van de dan actuele erfpachtgrondwaarde. De hoogte daarvan is niet te voorspellen omdat het niet is te voorspellen hoe de waarde van uw woning zich zal ontwikkelen.

Ik kan dit bedrag niet lenen. Moet ik nu mijn huis uit?

Als erfpachter wordt u aan het einde van uw tijdvak altijd geconfronteerd met een herziening van de canon. Daar moet u rekening mee houden.
Als de waarde van uw woning sterk is gestegen zal het nieuwe canonbedrag hoger zijn. U kunt kiezen voor canonbetaling of een eenmalige afkoopsom.

Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht is vrijwillig, u kunt zelf kijken wat voor u het meest aantrekkelijk is. Dat geldt ook voor de keuze voor canon betalen of afkopen, ook dat is een individuele afweging.

De gemeente kent een vangnetregeling voor situaties dat erfpachters in de problemen komen als gevolg van een canonherziening. Op deze regeling kunt u alleen aanspraak maken aan het einde van uw tijdvak en daarbij maakt het niet uit of u kiest voor een nieuw voortdurend of een eeuwigdurend tijdvak. Of u voor de regeling in aanmerking komt hangt vervolgens van uw persoonlijke situatie af zoals inkomen en vermogen.

Dit bedrag is veel lager dan de canon die ik nu betaal. Waarom betaal ik nu zo veel?

Het is mogelijk dat uw canon voor eeuwigdurende erfpacht lager uitvalt dan wat u nu betaalt. Dit kan verschillende redenen hebben:

- de nieuwe systematiek met WOZ en BSQ is een andere systematiek dan de methode die bij voortdurende erfpacht wordt gehanteerd en kan daardoor ook tot andere uitkomsten leiden.
- Als uw huidige canon is bepaald op een moment in de tijd dat het canonpercentage hoog was omdat de rente veel hoger was of op een moment dat de waarde van woningen erg hoog was kan de nieuwe canon lager uitvallen.

Dit bedrag is veel lager dan de canon die ik nu betaal. Mag ik nu al de lagere canon betalen?

Het is niet mogelijk om nu al de lagere canon te betalen. De gemeente wil alle erfpachters gelijk behandelen. Daarom kiest zij ervoor de financiële afspraken met huidige erfpachters tot het einde van hun tijdvak te handhaven.

Hoe wordt in mijn eeuwigdurende afkoopsom rekening gehouden met wat ik al heb betaald in mijn voortdurende afkoopsom?

U betaalt niet dubbel.
U heeft tot het einde van uw huidige tijdvak recht op een canonvrije periode. De betaalverplichting voor eeuwigdurende erfpacht gaat van start na uw huidige tijdvak.
Bij het berekenen van de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht is dit ook het uitgangspunt, u betaalt dus niet dubbel.

Waarom betaalt mijn buurman straks minder canon dan ik?

Hier kunnen meerdere redenen voor zijn:

1. De woning van uw buurman heeft mogelijk een andere WOZ-waarde dan uw woning, waardoor de erfpachtgrondwaarde en canon bij overstap van uw buurman lager is.
2. De afkoopsom van uw buurman kan lager zijn omdat de einddatum van zijn tijdvak verder in de toekomst ligt dan de einddatum van uw tijdvak. Alleen de canonbetalingen die een erfpachter verschuldigd is vanaf de einddatum van zijn huidige tijdvak hoeven te worden afgekocht, want tot de einddatum is het recht al afgekocht.
3. Hij valt onder andere regels, oftewel er zijn andere Algemene Bepalingen van toepassing.

Hoe kan het dat ik dezelfde canon betaal als een andere erfpachter, maar een veel hogere afkoopsom zou moeten betalen?

De afkoopsom is afhankelijk van het moment waarop uw huidige tijdvak afloopt.
Als we een tijdvak dat nog 5 jaar duurt vergelijken met een tijdvak dat nog 40 jaar duurt dan gebeurt het volgende.

In de kortlopende situatie gaat over 5 jaar de betaalverplichting voor eeuwigdurende erfpacht van start terwijl in de langlopende situatie die pas over 40 jaar van start gaat. De periode van canonbetaling is daardoor voor de eerste situatie langer als voor de 2e situatie. Om die reden zal de afkoopsom voor het bijna aflopende tijdvak hoger uitvallen dan de afkoopsom voor het nog 40 jaar lopende tijdvak.

De canon wordt veel duurder, wel 20x zo duur, dat is toch onredelijk?

Vroeger was het mogelijk (onder oude Algemene Bepalingen) om een vaste canon af te spreken. Deze vaste canonbedragen worden niet aangepast aan de inflatie en zijn daardoor altijd gelijk gebleven aan het moment waarop de canon werd overeen gekomen. In stadsdeel Zuid zijn bijvoorbeeld dergelijke vaste canons. Deze canonbedragen hebben hierdoor geen enkele relatie meer met de waarde van de woningen. Door deze afspraken hebben deze erfpachters tot de einddatum van hun huidige tijdvak het recht op deze relatief lage canon. Zij zullen echter dus wel aan het einde van het tijdvak een relatief grote sprong gaan maken naar een canonbedrag dat aansluit bij de actuele marktwaarde. De canonsprong zal overigens zowel optreden bij een volgend voortdurend tijdvak als ook bij eeuwigdurende erfpacht.

Waarom gaan eengezinswoningen meer betalen dan appartementen?

In de nieuwe methode van grondwaardebepaling wordt meer rekening gehouden met type woning en grootte van de woning dan in het oude. In het oude systeem werden de waarden gemiddeld. Nu de erfpachtgrondwaarde afhankelijk van de WOZ waarde en het woningtype, waardoor eengezinswoningen meer gaan betalen.

De canonsprongen zijn heel verschillend. Dat is toch oneerlijk?

Voor alle woningen geldt dezelfde methode die is gebaseerd op de WOZ en de buurtstraatquote. Dat betekent dat voor iedereen de nieuwe canon op dezelfde wijze wordt berekent. Natuurlijk zullen er wel verschillen zijn, die ontstaan door:

- de erfpachtkosten voor eeuwigdurende erfpacht kunnen verschillen van woning tot woning door de individuele WOZ waarde en de bijbehorende BSQ's
- het huidige voortdurende erfpachtcontract kan per situatie verschillen en kent daardoor ook verschillende canonbedragen en looptijden.

Hoeveel procent van de erfpachters gaat er financieel op voor- en achteruit vergeleken met nu?

Waar zijn de grootste en waar de laagste sprongen?

Wat zijn de uitschieters? Maximaal over de kop?

Welke soorten erfpachters komen het meeste voor? Dus in welke situatie zitten de meeste erfpachters straks?

Circa 70% van alle woningerfpachtrechten zijn afgekocht en de overige 30% betaalt jaarlijks canon.
Circa de helft van alle woningerfpachtrechten heeft AB2000, een kwart AB1994 en de overige kwart zijn rechten met AB 1966, 1955, 1937 en 1915.
Ruim 60% van alle woningerfpachtrechten heeft een tijdvak dat tussen 2040 en 2060 afloopt. Bij bijna 30% loopt het tijdvak tussen 2025 en 204 af. Bij 7% loopt het tijdvak pas na 2060 af en bij 2% loopt het tijdvak al voor 2015 af.

3.1 BSQ

Wat is een BSQ?

De BSQ staat voor buurtstraatquote. De buurtstraatquote (BSQ) is een percentage dat aangeeft welk deel van de marktwaarde (WOZ) bestaat uit de waarde van de grond (het andere deel is de waarde van de stenen, de opstalwaarde). De BSQ is voor appartementen anders dan voor eensgezinswoningen. De buurtstraatquote is onderdeel van het grondprijsbeleid. Het grondprijsbeleid wordt jaarlijks vastgesteld in de Gemeenteraad.

De buurtstraatquote is een percentage waarmee de individuele grondwaarde berekend kan worden. Het is door de buurtstraatquote onnodig om voor alle individuele huizen de erfpachtgrondwaarde los te berekenen. Tegelijk doet het recht aan de verschillen die er in een buurt zijn (bijvoorbeeld wel of niet aan het water of aan een drukke weg) en zorgt het er dus voor dat het fijnmaziger is dan het geval is in het huidige stelsel. Nu wordt er namelijk gekeken op buurtcombinatieniveau (totaal 40, bijvoorbeeld IJburg Haveneiland), terwijl in het nieuwe stelsel alleen de IJburglaan al in een aantal buurtstraten wordt verdeeld. Er zijn 5000 buurtstraten.

De hoogte van de BSQ is afhankelijk van de locatie en bouwtype van de woningen in uw (buurt)straat. Door dit percentage te vermenigvuldigen met uw WOZ-waarde wordt uw grondwaarde berekend. Daar gaat voor erfpachters nog eens 10% vanaf om de erfpachtgrondwaarde te berekenen.

Hoe is de BSQ berekend?

De BSQ staat voor buurtstraatquote en is onderdeel van het grondprijsbeleid. Het grondprijsbeleid wordt jaarlijks vastgesteld in de Gemeenteraad.

De buurtstraatquote (BSQ) is een percentage dat aangeeft welk deel van de marktwaarde (WOZ) bestaat uit de waarde van de grond (het andere deel is de waarde van de stenen, de opstalwaarde). De BSQ is voor appartementen anders dan voor eensgezinswoningen.

Door de WOZ-waarde van de individuele woningen te verlagen met de opstalwaarde wordt per woning het aandeel van de grondwaarde berekend. Om de BSQ's te bepalen zijn deze individuele grondquotes per straatdeel gemiddeld. Het gemiddelde vormt dan voor die straat/buurt de buurtstraatquote.
Door het gemiddelde te nemen worden uitschieters voorkomen.

Waarom zit er een verschil in BSQ tussen centrum en noord?/ mij en mijn achterbuurman?

De waarde van grond is sterk afhankelijk van de locatie. Hoe aantrekkelijker een locatie, hoe hoger de waarde van de grond.
Op de aantrekkelijke locaties, zoals in het centrum en Zuid, is het aandeel van de grond in de WOZ-waarde van de woning hoger dan op minder aantrekkelijke locaties. Maar ook als u aan een park woont of juist in een drukke straat zal de waarde van de grond verschillen.

De uitleg hiervoor is als volgt. Een woning die het zelfde kost om te bouwen en wordt verkocht in Zuid én in Noord zal in Zuid een hogere verkoopprijs kennen. Dat waardeverschil komt niet door de bouwkosten maar door de locatie, door de grondwaarde. Om die reden is een grondquote in dit voorbeeld in Zuid hoger dan in Noord.

Waar kan ik mijn buurtstraat quote vinden?

De BSQ maakt deel uit van het beleid Grondwaardebepaling bestaande erfpachters. Dit wordt jaarlijks in de gemeenteraad vastgesteld. U vindt dit beleid hier @@@@@
In de rekentool wordt de BSQ gebruikt met een bandbreedte omdat de BSQ nog niet definitief is. De definitieve BSQ zal normaal gesproken binnen die bandbreedte uitkomen. Bij definitieve besluitvorming in juni zal de definitieve BSQ bekend zijn en verwerkt in een definitieve rekentool.

waarom heeft iemand in mijn straat een lagere BSQ dan ik?

Dat kan met twee dingen te maken hebben:

- **als er in uw straat eengezinswoningen en appartementen staan dan zijn er twee** buurtstraatquotes binnen uw straat: één voor appartementen en één voor eengezinswoningen. Dit komt omdat het gronddeel van een eengezinswoningen in de WOZ-waarde een andere is dan voor appartementen.
- **Amsterdam is onderverdeeld in circa 400 buurten. Als een straat gelegen is in** verschillende buurten, omdat het bijvoorbeeld een lange staart is of omdat de straat vlak bij de grens van een buurt ligt, dan wordt de straat voor de berekening van de buurtstraatquote opgedeeld in buurtstraat. Een buurstraat is dat deel van een straat dat binnen een buurt gelegen is.

Dezelfde buurt, maar andere straat: waarom hebben we niet dezelfde BSQ?

De BSQ komt voort uit de middeling van individuele berekeningen van verschillende woningen. Omdat woningen verschillend zijn en verschillende WOZ waardes hebben kunnen er verschillen in BSQ's ontstaan.

Hij of zij woont in een straat met mooiere huizen, waarom is de BSQ daar lager?

Dat is moeilijk te zeggen, dat kan van verschillende factoren afhangen. Een 'mooie' woning op een minder gewilde locatie in de stad levert doorgaans een lagere BSQ op dan een 'mooie' woning op een meer gewilde locatie in de stad.
Zo kan een 'minder mooie' woning op een gewilde locatie een hogere BSQ hebben dan een 'mooie' woning op een minder gewilde locatie. Overigens zullen de erfpachtkosten dan niet per definitie hoger zijn. Als de minder mooie woning een relatief lage WOZ-waarde kunnen de erfpachtkosten ook met een hogere BSQ lager uitvallen.

3.1 WOZ-waarde

Als ik in 2018 overstap welke WOZ-waarde gebruik ik dan?

Wij gebruiken de WOZ-waarde van 2 jaar geleden. Als u ervoor kiest om in 2018 over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht gebruiken wij de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2016. Voor overstappen in 2017 geldt als uitzonder de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2014 om erfpachters een voordeel te geven. Overstappen in 2017 is daardoor circa 28% voordeliger als Overstappen in 2018.

Ik heb geen WOZ-waarde

Het kan zijn dat u geen WOZ-waarde heeft omdat u in een zeer recent gebouwde woning woont. Als u de rekentool wilt gebruiken raden wij u aan een WOZ-waarde te schatten. U kunt dan alsnog de rekentool invullen om een indicatief beeld te krijgen.

Ik heb een erfpachtrecht met meer WOZ-waardes, wat nu?

Het kan zijn dat u meerdere WOZ-waardes voor één erfpachtrecht heeft. Dit is bijvoorbeeld het geval bij appartementen of bij een woning met parkeerplaats/berging. U dient dan alle WOZ-waardes bij elkaar op te tellen.

Waarom is mijn WOZ-waarde nodig?

De WOZ-bepaling is de meest objectieve manier om de actuele marktwaarde te bepalen en die is nodig voor het berekenen van uw erfpachtgrondwaarde en daarmee de erfpachtkosten. Uw WOZ-waarde wordt dus als uitgangpunt gebruikt om die kosten te berekenen. In de WOZ zit zowel de waarde van uw huis zelf als de waarde van de locatie. Lees hier meer over op @@@@@

Waar kan ik de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2014 vinden?=

U kunt de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2014 vinden op uw WOZ-beschikking van 2015.
Deze heeft u per post ontvangen van de afdeling Belastingen. Mocht u de beschikking niet (meer) in huis hebben, dan kunt u met dit formulier **het taxatieverslag opzoeken waarin de WOZ-waarde vermeld staat.**

Wat als ik geen WOZ-waarde van 2014 heb?

U kunt een aanname doen van wat uw huis waard is en deze invoeren in de rekentool. Als er voor uw huis ook geen buurtstraatquote bekend is, kunt u geen gebruik maken van de rekentool. U merkt dit vanzelf als u de rekentool invult. U kunt dan op de website kijken naar de rekenvoorbeelden die de gemeente bekend maakt om te zien of daar een situatie bij zit die lijkt op die van u.

Wat als ik de rekentool niet kan gebruiken? Hoe kom ik toch aan een indicatie?

De gemeente heeft rekenvoorbeelden gemaakt om zoveel mogelijk herkenbare situaties te schetsen. Zo krijgt u bij benadering inzicht in wat het voor u zou betekenen.

Ik heb meerdere erfpachtrechten en maar één WOZ-waarde. Hoe moet ik de rekentool invullen?

Als u naast een erfpachtrecht voor uw woning, ook een erfpachtrecht heeft voor een parkeerplaats of berging, maar deze worden samengenomen in uw WOZ-waarde, dan kunt u voor de rekentool de erfpachtgegevens voor uw woning als uitgangspunt nemen en wel de volledige WOZ- waarde invullen in de rekentool.

Ik heb een pand met meerdere woningen (en dus meerdere WOZ-waardes)

Als alle woningen tot één erfpachtrecht behoren, dan moet u de WOZ-waardes bij elkaar optellen. Als de woningen ook meerdere erfpachtrechten zijn, dus kunt u per woning (en per erfpachtrecht) de rekentool invullen.

Mijn WOZ-waarde 2015 klopt niet

Het is niet meer mogelijk om bezwaar te maken op de WOZ-waarde van 2015 met peildatum 1-1-2014. U kunt tot en met zes weken na ontvangst van uw beschikking bezwaar maken.
Lees hier meer over het bezwaar maken op uw WOZ-waarde:
https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?caseid=%7BE72EFAE7-94C2-4C6A-9463-B56C00AE8A79%7D

3.1 Overig

Hoe lang duurt eeuwigdurend 100 jaar?

Eeuwigdurend erfpacht is niet een tijdvak van 100 jaar, maar een oneindig tijdvak. Het eeuwigdurende tijdvak heeft dus geen einddatum meer. Als u ervoor kiest om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht en de canon niet afkoopt, betaalt u niet 100 jaar canon, maar eeuwigdurend canon.

Moet ik na 50 jaar weer betalen?

Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de erfpachtvergoeding nog maar één keer bepaald op het moment dat de erfpachter overstapt naar het nieuwe stelsel. De vergoeding voor het gebruik van de grond wordt bij onveranderd gebruik nooit meer aangepast, afgezien van de jaarlijkse indexering van de canon. Wanneer de erfpachtcanon wordt afgekocht, hoeft er nooit meer aan de gemeente te worden betaald voor het gebruik van de grond, behalve als de bestemming wijzigt of er een extra woning gecreëerd wordt. Bij een erfpachtrecht met de bestemming anders dan wonen kan de canon en afkoopsom ook wijzigen bij uitbreiden van de oppervlakte.

De grondwaardecommissie is niet onafhankelijk.

In het coalitieakkoord is opgenomen dat een onafhankelijke commissie van deskundigen om advies gevraagd zal worden over de beste methode van grondwaardering en de huidige taxatiepraktijk. De grondwaardecommissie heeft naar aanleiding hiervan een advies opgesteld.

Waarom is er geen verouderingsfactor, terwijl de GWC dit wel adviseert?

Ik moet mijn huis uit

De overstap naar eeuwigdurende erfpacht is vrijwillig. U hoeft niet over te stappen als u dat niet

wilt. U blijft dan in het voortdurende stelsel en krijgt aan het einde van uw huidige tijdvak een canonherziening. Doordat deze canonherziening in de toekomst ligt is het niet te voorspellen hoe hoog de canon en afkoopsom op dat moment is. Bij eeuwigdurende erfpacht spreekt u nu een bedrag af dat u aan het einde van het tijdvak aan canon gaat betalen. U weet dan nu al wat u aan het einde van het tijdvak aan canon gaat betalen. Dit bedrag wordt alleen jaarlijks met de inflatie gecorrigeerd.
Erfpacht moet afgeschaft worden/ ik ben tegen erfpacht.
De vraag of erfpacht afgeschaft zou moeten worden ligt nu niet ter inspraak. Er is tussen de coalitiepartijen afgesproken dat een systeem van eeuwigdurende erfpacht zal worden ingevoerd.
Waarom overleggen jullie niet met erfpachters/ professionals?
De gemeente heeft verschillende expertsessies georganiseerd met deskundigen, zoals notarissen, makelaars en banken om advies te vragen over de Overstapregeling. Daarnaast nodigen wij regelmatig ons klantenpanel uit en organiseren wij dwarskijksessies. Iets over SEBA en grondwaarde commissie zeggen
Nieuwsbrief
U kunt meer lezen en antwoorden over het erfpachtstelsel vinden op www.amsterdam.nl/erfpacht. Ook kunt u zich hier aanmelden voor de nieuwsbrief, zodat u op de hoogte blijft van de ontwikkelingen.
Waar vind ik de Engelse stukken? Where can I find this information in English?
U kunt de Engelse versie van de Overstapregeling vinden op onze website: U can find the English version on of the Overstapregeling on our website:@@@

3.1 VVE

Ik zit in een VVE hoe werkt dat met eeuwigdurende erfpacht?
Als u een appartement in een VvE heeft, is het mogelijk om individueel over te stappen. Hiervoor zal de notaris een zogenaamde 'obligatoire overeenkomst' in uw akte opnemen. Dit betekent dat u specifiek met de gemeente overeenkomt dat u over wil stappen op eeuwigdurende erfpacht. Deze obligatoire overeenkomst zal ook gelden voor uw rechtsopvolgers, de mensen die uw appartement in de toekomst zullen kopen.
Moet de hele VvE overstappen?/Wat als mijn mede VvE'ers niet over willen stappen?
Het is niet noodzakelijk dat alle erfpachters binnen de Vereniging van Eigenaren tegelijk overstapt naar eeuwigdurende erfpacht. U kunt individueel beslissen of u wilt overstappen.
Krijgt de VvE korting als de hele VvE overstapt?
De Vereniging van Eigenaren krijgen geen korting als de hele Vereniging op hetzelfde moment overstapt. De Gemeente vindt het belangrijk dat iedere erfpachter op dezelfde manier behandeld wordt. Een groep erfpachters krijgt daarom geen voordeel ten opzichte van andere erfpachters.