04923

Gemeente
Amsterdam

Inspraak Overstapregeling

9 januari t/m 19 februari 2017

5.1.2e 5.1.2e

74749

5/9 januari 2017

Inhoudsopgave

- Proces
- Overstapregeling (5.1.2e)
- Grondwaardebepaling (5.1.2e)
- Aanvullend beleid (5.1.2e)

04923

Data

Inspraak
9 januari t/m 19 februari 2017

Bekendmaking inspraak
5 januari (einde van de dag)

Informatiebijeenkomsten
31 januari
1 februari
2 februari

74749

04923

Communicatie

- Brief aan alle erfpachters (10/11/12 januari)
- Brede media inzet:
  Flyers, filmpjes, posters in de stad, Facebook, aankondiging in OV



74749

Na de inspraak

- Nota van Beantwoording:
  - Inspraakreacties
  - Hoe en waarom deze wel/niet zijn verwerkt

Vervolgens:

- april — college van B&W
- mei — raadscommissie RO
- juni — gemeenteraad
  - -Referendum?

04923

Gemeente
Amsterdam

De Overstapregeling

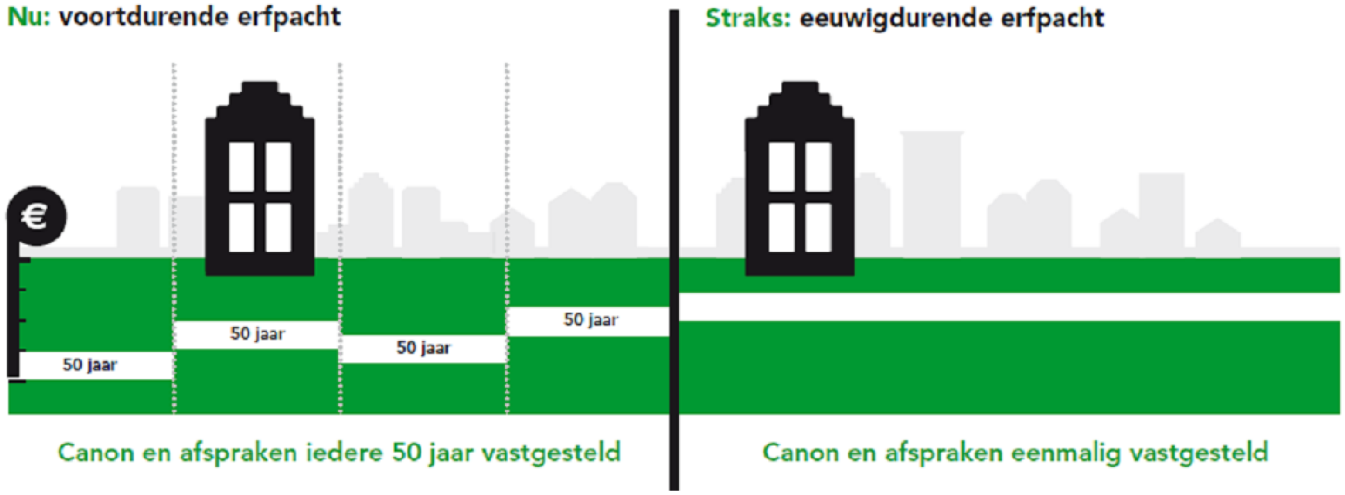
74749

Wie kunnen er overstappen?



- Alle erfpachters, behalve woningcorporaties en HA
- Erfpachters van woningen: kunnen altijd overstappen
- Erfpachters van niet-woningen: alleen als resterende tijdvak korter dan 10 jaar is

Wat betekent overstappen?



Na overstap:

- Nooit meer canonherziening, dus meer zekerheid
- AB2016 gaat gelijk in

Hoe gaat overstappen?



- Overstappen is vrijwillig
- Overstappen kan tussentijds of aan het einde van het tijdvak
- Huidige betaalverplichting blijft ongewijzigd tot einde tijdvak
- Kosten van eeuwigdurend recht gaan in na afloop huidig tijdvak, maar worden bepaald op parameters nu

Wat kost overstappen?



- Bij woningen:
  WOZ2014 x buurtstraatquote
- Bij niet-woningen:
  maatwerk
- Depreciatie 10%
- Canonpercentage 2017: 2,39%
- Jaarlijkse aangepast aan inflatie

Wanneer betalen?



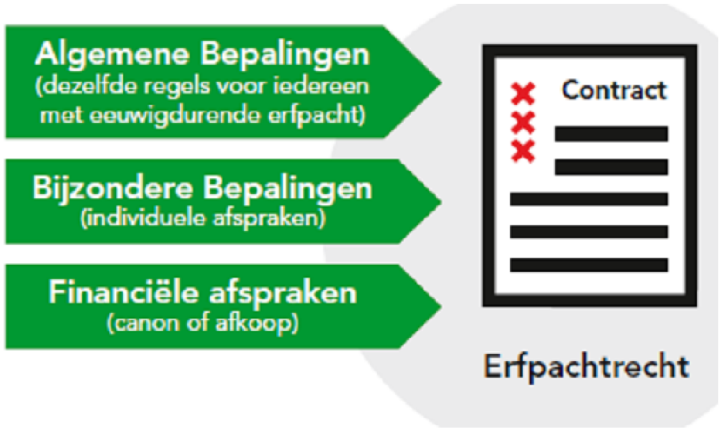
- Keuze tussen canon straks of direct afkopen
- Canon straks = eeuwigdurende canon anno nu + inflatie
- Direct afkopen = afkoopsom van canons vanaf einddatum (+ eventueel afkoop voortdurende canon)
- AB2016 gaat gelijk in na overstap

Waarom is overstapaanbod redelijk?



- Bij veel overstappers brengt eeuwigdurende erfpacht op lange termijn minder op
- Woonerfpachters die in 2017 tussentijds overstappen zijn op de lange termijn gemiddeld genomen voordeliger uit vanwege:
  - relatief lage WOZ van 2014
  - lage canonpercentage

Praktische zaken bij overstap



- Schoon-over-principe
- Aktekosten voor rekening erfpachter
- Indicatieve berekening erfpachtkosten voor woningen in rekentool

Verwachtingen



- Erfpachters krijgen allemaal tegelijk inzicht
- Critici zullen aanbod mogelijk niet redelijk vinden
- Aanhangers van erfpacht zullen het aanbod mogelijk nadelig vinden voor de stad
- Ongetwijfeld volgt er veel pers en reacties

04923

Gemeente
Amsterdam

Grondwaardebepaling

74749

04923

Waarvoor is het beleid van toepassing?



Bestaande erfpachtrechten
beleid Grondwaardebepaling

Nieuwe erfpachtuitgiften
Grondprijsbeleid
(vastgesteld in juni 2016)

74749

– Niet voor corporatiewoningen, niet voor de Haven

04923

Wanneer wordt het beleid toegepast?



Hoe bepalen we de grondwaarde?

- Residueel met een minimum
- Vaste prijzen



04923

Bestemming Wonen

1-1-2014

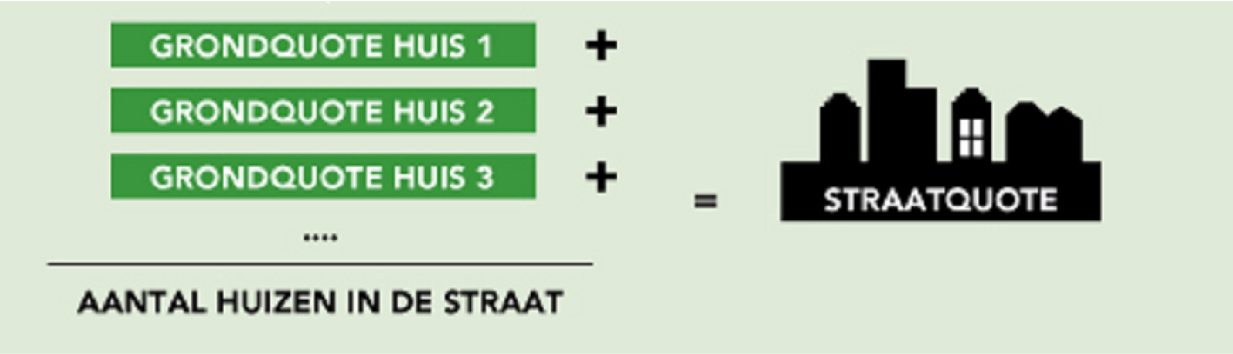
INDIVIDUELE WOZ-WAARDE × **STRAATQUOTE** = **GRONDWAARDE**

10% DEPRECIATIE −

ERFPACHTGRONDWAARDE

74749

Berekening buurtstraatquote



- circa 3.000 BSQ's gestapelde woningen (STWO)
- circa 2.000 BSQ's grondgebonden woningen (EGWO)

Berekening grondquote



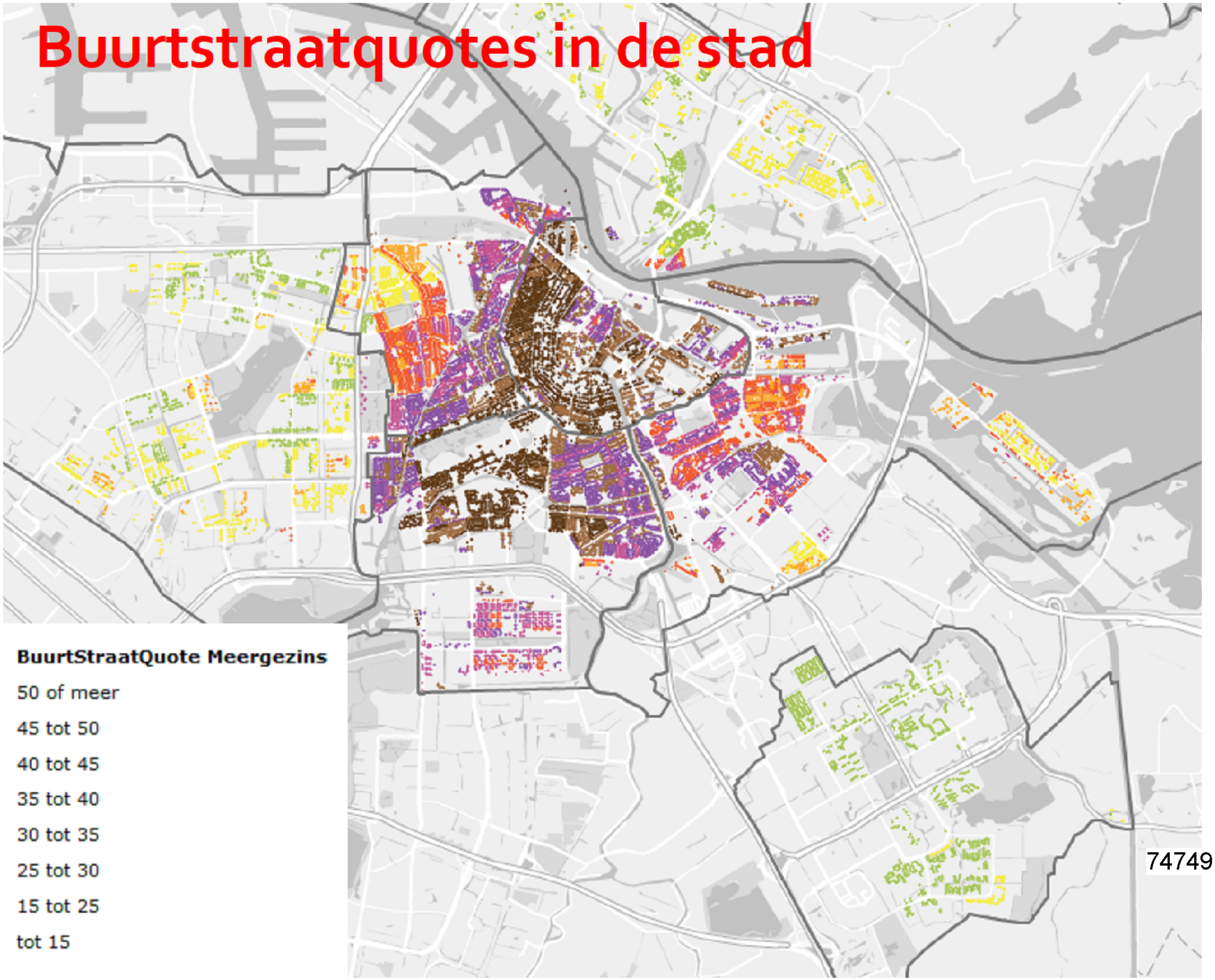
GRONDWAARDE

WOZ waarde

= GRONDQUOTE

04923

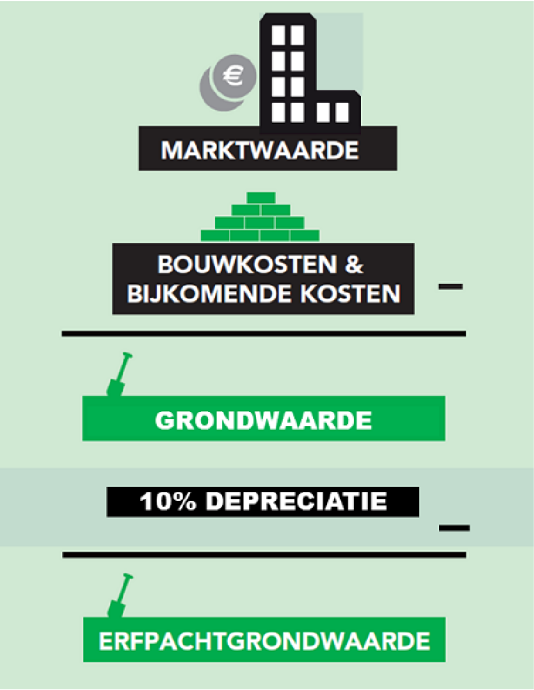
Buurtstraatquotes in de stad



74749

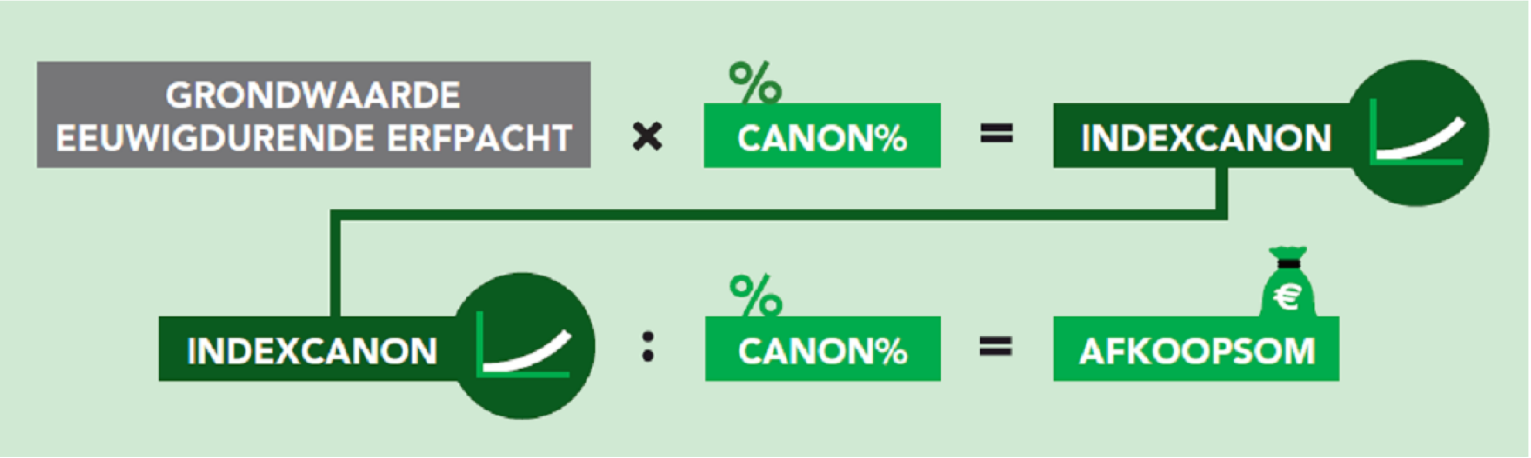
Bestemming niet-wonen

- Marktwaarde = maatwerk
- Herbouwkosten
  - Referenties voor
    - Kantoor
    - Bedrijfsruimte
    - Winkels
    - Etc.



04923

Canon en afkoopsom



74749

04923

Gemeente
Amsterdam

Het aanvullend beleid

74749



gevoegd (van 21 naar 11)

- Geen inspraak want uitwerking
- Wel belangrijk dat erfpachters weten wat er gaat veranderen

- **Belangrijkste wijzigingen**

Wat is aanvullend beleid?

- Nadere invulling van AB
  - Kan dus niet strijdig zijn met AB
  - Kan AB niet buiten werking zetten
- Beleid kan alleen gemeente regels opleggen
  - Gelijke gevallen gelijk behandelen

Bestemmings- en bebouwingswijzigingen

- Vrijstelling woninguitbreiding voor eeuwigdurende rechten uitgebreid
- Geen vrijstelling 18m² uitbreiding bedrijfsruimte woonmilieu
- Toestemming afwijkend gebruik vervalt
- Toestemming tijdelijk afwijken van bestemming blijft
- Prijspeil moment van aanvraag
- Aftoppingsregeling blijft gehandhaafd

- Overgangsregeling: 3 maanden na vaststelling beleid

Samenvoeging

- Nieuwste AB van de samen te voegen rechten worden van toepassing (ook bij AB 2016)
- Algemene hardheidsclausule toegevoegd

- Overgangsregeling: geen

Splitsing (verticaal)

- Canonverdeling o.b.v. WOZ-waarden of m2 oppervlak
- Nieuw: bestemmingswijziging huurwoning → koopwoning als woning individueel verkocht kan worden
- Bij samenloop: eerst bestemmingswijziging dan verzoek splitsing in behandeling genomen

- Overgangsregeling: geen

04923

Splitsing in appartementsrechten

- Nieuwste AB voor voortdurende erfpacht
- Canonverdeling o.b.v. WOZ-waarden of m2 oppervlak
- Bepaling over huurbescherming vervalt

- Overgangsregeling: geen

74749

Perceeluitbreiding (incl. tuinuitbreiding)

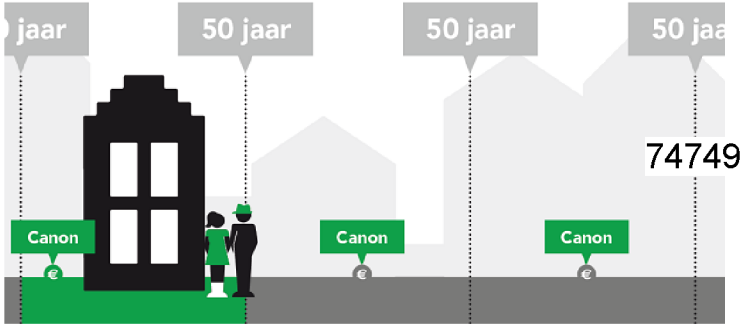
- Toevoeging reserveringsvergoeding (cf. uitgiftebeleid)
- Overgangsregeling: geen

04923

Canonherziening einde tijdvak

- Extra aanbieding komt te vervallen
- Ingroeiregeling vervalt, aktekosten volledig vergoed

- Overgangsregeling: al gestarte procedures volgens oud beleid

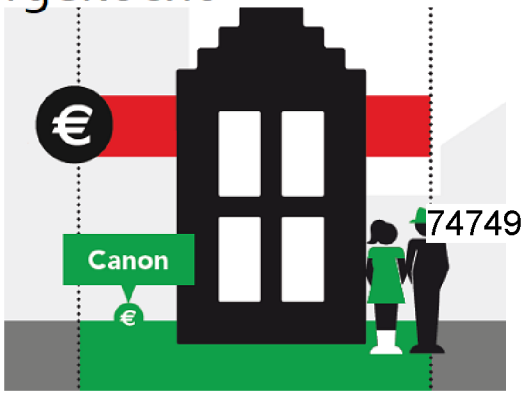


04923

Conversie tijdelijke rechten en Vicarie-erfpachtrechten

- Nu: conversie naar AB 2000
- Straks: conversie naar AB 2016
- Erfpachters worden eerder voor afloop tijdvak geïnformeerd
- Commerciële rechten geen verplichte afkoop
- Vicarie-rechten: bij overstap alsof (voortdurend) afgekocht

- Overgangsregeling: 6 maanden



Beleid: eerder zekerheid voor de erfpachter

De Overstapregeling vervangt:

- de algehele herziening
- de vervroegde wijziging
- de vervroegde herziening





Tegemoetkoming canonverhoging

- Schrijnende gevallen vangnet bieden
- Op moment dat nieuwe canon verschuldigd is: bij CHET of na overstap bij ET
- Bewoner/particuliere neringdoende

04923

Afkoopinstructie

De afkoopsom gebaseerd op **canon**
i.p.v. op de **schaduwgrondwaarde**



- Eeuwigdurende erfpachtrechten
- Voortdurend erfpachtrechten (ook AB 1915)
  – Uitzondering: 10 en 25 jaar vaste canon (1% van de rechten)
- Verlengde afkoop: afkoopsom niet gebaseerd op historische grondwaarde maar actuele erfpachtgrondwaarde

- Overgangsregeling: 3 maanden, twee berekeningen

74749

Aktekosten

- 100% vergoed: bij CHET en beëindiging
- 0% vergoed: bij overstap en conversie
- Hardheidsclausule vervalt

- Overgangsregeling: alle aanbiedingen na ingaan beleid, bij CHET-akte afhankelijk van ingroeiregeling