Overstap eeuwigdurende erfpacht via de spijtoptantenregeling

Geachte erfpachter,

Erfpachters krijgen nog een kans om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht onder de financiële voorwaarden, die golden voor aanvragen **gedaan vóór de deadline van 8 januari 2020.** Dat heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten.

Met de zogenoemde spijtoptantenregeling kunnen erfpachters, die vóór 8 januari 2020 een overstapaanvraag hadden kunnen indienen, maar dit niet hebben gedaan, alsnog een overstapaanvraag indienen onder onderstaande voorwaarden.

De voorwaarden van vóór 8 januari 2020 (*deze gelden ook bij de spijtoptantenregeling*):

- De grondwaarde wordt gebaseerd op de laagste WOZ-waarde uit 2015 (peildatum 1-1-2014) of 2016 (peildatum 1-1-2015);
- Het canonpercentage van 2,39%;
- De buurtstraatquote (BSQ) van 2017;
- Een overstappremie van 35%.

De voorwaarden ná 8 januari 2020:

- De grondwaarde wordt gebaseerd op de WOZ-waarde van het voorgaande jaar voor de aanvraagdatum;
- Canonpercentage tussen 2,39 en 4,23%;
- Buurtstraatquote van het jaar waarin de aanvraag wordt ingediend;
- Een overstappremie van 35%.

Na 8 januari 2020 zijn de kosten voor overstap aanzienlijk gestegen
Vanaf de start van de Overstapregeling in 2017 werden de kosten voor overstap “bevroren” en bleven tijdelijk hetzelfde voor aanvragen tot aan de deadline van 8 januari 2020.

Na 8 januari 2020 was dit niet langer het geval. Als bijvoorbeeld nu in 2022 een aanvraag voor overstap wordt gedaan zonder de spijtoptantenregeling, dan wordt voor de berekening van de kosten de WOZ-waarde van vorig jaar (2021) genomen en de BSQ van het jaar van de aanvraag (2022).

De WOZ-waarden zijn de afgelopen jaren flink gestegen en dat kan ervoor zorgen dat de grondwaarde nog harder stijgt. Dit wordt ook wel “de hefboomwerking” genoemd.

Uitleg van de hefboomwerking
De afgelopen jaren zijn de stijgende WOZ-waarden sneller gestegen dan de herbouwkosten. Daardoor is tussen 2017 en 2022 een overstap naar eeuwigdurende erfpacht ieder jaar duurder geworden**. Want hoe hoger de WOZ-waarde (en daardoor ook de grondwaarde), hoe hoger de erfpachtkosten.**

Een rekenvoorbeeld
Hieronder wordt met een voorbeeld uitgelegd hoe een stijgende WOZ-waarde een nog hogere stijging van de grondwaarde met zich mee brengt.

Stel in 2021 levert woning X bij verkoop 500.000 euro op. Een jaar later is de prijs in 2022 met 10% gestegen. De herbouwkosten zijn in dezelfde periode met 5% gegroeid.

	2021	2022	% verschil tussen 2021 en 2022
Geschatte opbrengst (WOZ waarde)	500.000	550.000	+ 10% gestegen
Herbouwkosten	400.000	420.000	+ 5 % gestegen
	-/-	-/-	
Grondwaarde	100.000	130.000	+ 30% gestegen

- **Opbrengsten** = de geschatte marktwaarde - de WOZ waarde
- **Herbouwkosten** = Dit bedrag zou nodig zijn om het huis te bouwen met de waarde dat het op dat moment heeft (de opstalwaarde)
- **Grondwaarde** = Het verschil tussen de verkoopopbrengst van het huis verminderd (-/-) met de herbouwkosten [1]

De WOZ-waarde van een huis staat voor de verwachte opbrengst van een huis bij verkoop.

In het bovenstaande voorbeeld is goed te zien dat de grondwaarde harder stijgt (met 30%) dan de stijging van de woningwaarde (10%) en van de herbouwkosten (5%). Dat noemen we de hefboomwerking. De stijging van de WOZ-waarde van 10% werkt harder door in de grondwaarde stijging (30%). **En hoe hoger de WOZ-waarde (en daardoor ook de grondwaarde), hoe hoger de erfpachtkosten.**

Let wel: omgekeerd gaat deze hefboomwerking ook op.

Bij een dalende verkoopmarkt, daalt de WOZ-waarde, maar nog harder daalt de grondwaarde. Bijvoorbeeld de grondwaarde daalt met 30%, terwijl de WOZ-waarde met 10% daalt en de herbouwkosten met 5% dalen.

	Jaar 1	Jaar 2	% verschil tussen jaar 1 en jaar 2
Opbrengsten	500.000	450.000	- 10% gedaald
Herbouwkosten	400.000	380.000	- 5 % gedaald

[1] De verhouding tussen grondwaarde en WOZ-waarde wordt ook wel BSQ (buurtstraatquote) genoemd. In dit voorbeeld stijgt deze van 20% (= 100.000 / 500.000) naar 24% (= 130.000 / 550.000)

	-/-	-/-	
Grondwaarde [2]	100.000	70.000	- 30% gedaald

Spijtoptantenregeling rekent met grondwaarde van 2017
Als u overweegt over te stappen dan is het voordelig om dit nu onder de spijtoptantenregeling te doen. Met deze regeling kunt u overstappen tegen de lagere grondwaarden die in 2017 golden. Die grondwaarden uit 2017 zijn lager dan de actuele grondwaarden, omdat de WOZ-waarden de afgelopen vijf jaar sterk zijn gestegen.

De toekomst kan niet worden voorspeld, maar de afgelopen tijd laat zien dat de WOZ-waardes en daardoor de grondwaardes erg zijn gestegen. **En hoe hoger de grondwaarde, hoe hoger de erfpachtkosten bij overstap.**

Wie kan gebruik maken van de spijtoptantenregeling?
In de meegestuurde bijlage staan de voorwaarden waar u aan moet voldoen om gebruik te kunnen maken van de regeling. Als u aan de voorwaarden voldoet kunt u naar het Overstapportaal van de gemeente Amsterdam via **mijnerfpacht.amsterdam.nl.**

Tot uiterlijk 31 augustus 2023 geldt de spijtoptantenregeling
Als u aan de voorwaarden voldoet en er gebruik van wilt maken hebt u tot uiterlijk 31 augustus 2023 de tijd om een aanvraagdatum voor overstap te registreren in het Overstapportaal.

Let op: na 31 augustus 2023 kan er geen gebruik meer worden gemaakt van de spijtoptantenregeling. Dan kunt u nog wel een overstapaanvraag indienen tegen de voorwaarden die op dat moment gelden, dus op basis van de meest recente WOZ-waarde (die bijvoorbeeld nu in 2022 een stuk hoger is dan die van 2015).

Welke keuze gaat u maken?
Voldoet u aan de voorwaarden van de spijtoptantenregeling en bent u er nog niet uit welke keuze u wilt maken? In de meegestuurde bijlage leggen we de verschillende keuzemogelijkheden uit.

Hebt u nog vragen over de overstap naar eeuwigdurende erfpacht, dan kunt u mailen naar **overstaperfpacht@amsterdam.nl** of bellen naar 14020.

Met vriendelijke groet,

Team Overstap, Afdeling Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

[2] In dit voorbeeld zou de BSQ dalen van 20% (= 100.000 / 500.000) naar 16% (= 70.000 / 450.000)