3d.

Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht

Inspraakdocument Overstapregeling voor bestaande erfpachters in Amsterdam

20 december 2016

Onder embargo tot na vaststelling door het college van B&W

Inhoudsopgave

(tussenkoppen en paginanummering als definitief)

aanpassen

1. Inleiding

Om erfpachters meer zekerheid te geven over hun canon, voerde de gemeente Amsterdam per 1 juli 2016 eeuwigdurende erfpacht in. Nieuwe grond wordt nu in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven, bijvoorbeeld op het Zeeburgereiland en in Noord. Als de gemeenteraad de Overstapregeling vaststelt, is het eeuwigdurende stelsel na de zomer van 2017 ook beschikbaar voor erfpachters van bestaande erfpachtrechten.
De door het college van BenW voorgestelde regeling, die de overstap naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk maakt, ligt van 9 januari tot en met 19 februari ter inspraak. De gemeenteraad beslist in juni 2017 over de Overstapregeling.
In dit inspraakdocument leest u hoe de inspraak geregeld is, welke informatie daarbij van belang is en waar u op kunt inspreken.

Wonen en werken in Amsterdam betekent in veel gevallen wonen en werken op grond van de gemeente. De gemeente heeft deze grond in erfpacht uitgegeven. Erfpachters betalen een vergoeding voor het gebruik van de grond in de vorm van canon. De inkomsten uit erfpacht worden gebruikt voor uiteenlopende voorzieningen in de stad, zoals bijvoorbeeld speeltuinen, nieuwe woonwijken, onderwijs of parken. In het huidige stelsel wordt de hoogte van de canon elke vijftig jaar opnieuw bepaald op basis van de actuele rente en de actuele grondwaarde. Als blijkt dat de waarde van de grond is gestegen, stijgt meestal ook de canon. Al decennia wordt de canon zo aan het einde van een tijdvak herzien. Dat is de kern van het huidige erfpachtstelsel. Een voortdurend tijdvak wordt altijd opgevolgd door een nieuw tijdvak. Dat verandert met de Overstapregeling niet. Wat wel verandert, is dat de erfpachter nu kan kiezen voor ofwel het behoud van het voortdurende erfpachtrecht met een nieuw tijdvak, ofwel een eeuwigdurend erfpachtrecht. Na de overstap naar eeuwigdurende erfpacht zijn canonherzieningen verleden tijd, zolang de bestemming en/of de bebouwing van het erfpachtrecht niet wijzigt. Zo worden erfpachters steeds meer vergelijkbaar met vastgoedeigenaren op eigen grond.

Waarom eeuwigdurende erfpacht?

Overstappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel biedt een aantal voordelen:

- Er zijn geen tijdvakken meer, en er is dus ook geen onzekerheid meer over het toekomstige canonbedrag (of afkoopsom) die canonherziening met zich mee brengt. De grilligheid van de vastgoedmarkt heeft na de overstap geen invloed meer op de canon. Alle marktontwikkeling is na overstap voor de erfpachter. Dit geeft erfpachters en bijvoorbeeld ook hypotheekverstrekkers meer zekerheid omdat er geen onvoorspelbaarheid meer is in de canon.
- Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de hoogte van de canon eenmalig bepaald. De canon wordt daarna enkel nog jaarlijks aangepast aan de inflatie. Verder verandert er nooit meer iets aan de canon en de overige afspraken, tenzij de erfpachter zelf een wijziging van het erfpachtrecht aanvraagt (bijvoorbeeld een bestemmingswijziging).
- De algemene bepalingen (spelregels) zullen niet wijzigen tenzij de erfpachter zelf een wijziging van het erfpachtrecht aanvraagt.
- Woningen kunnen doorgaans onbeperkt worden vergroot zonder gevolgen voor de canon.
- Meer transparantie in de woningmarkt omdat voor nagenoeg alle woningen op erfpacht met een rekentool op internet de canon voor het eeuwigdurende

erfpachtrecht is te bepalen. Zo krijgen (potentiële) erfpachters meer inzicht in het belang van erfpacht.

Hier een infographic met de verschillen tussen beide stelsels

2. Inspraak Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht

De gemeente heeft een Overstapregeling gemaakt zodat erfpachters kunnen overstappen naar het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel. In deze regeling staat hoe erfpachters kunnen overstappen en welke voorwaarden hieraan verbonden zijn. Deze Overstapregeling ligt tot en met 19 februari ter inspraak voor.

De inspraakvraag is: Wat vindt u van de Overstapregeling?

Zie hoofdstuk 3 voor de beschrijving van de Overstapregeling.

Voor wie is deze inspraak van belang?

- **Alle erfpachters**: het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel is beschikbaar voor alle erfpachters die nu een voortdurend erfpachtrecht hebben (110.000 erfpachters met zo'n 250.000 erfpachtrechten), met uitzondering van de woningcorporaties en Haven Amsterdam.
- **Amsterdammers**: de erfpachtvernieuwing zal gevolgen hebben voor de erfpachtinkomsten en dus voor de gemeentefinanciën. Daarmee is deze van belang voor alle Amsterdammers.
- **Overige belanghebbenden**: bijvoorbeeld belangenverenigingen als SEBA, Vereniging Eigen Huis of professionals als notarissen, banken en makelaars.

Grondwaardebepaling en aanvullend erfpachtbeleid

Tegelijkertijd met de Overstapregeling zijn ook het voorgenomen beleid om de grondwaarde te bepalen: de Grondwaardebepaling, en het aanvullend erfpachtbeleid openbaar gemaakt. Deze stukken liggen weliswaar niet voor ter inspraak, maar zijn wel van belang voor een goede afweging van wat de Overstapregeling voor individuele erfpachters zal betekenen.

- Het beleid 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' gaat over hoe de actuele erfpachtgrondwaarden en canon berekend worden bij voortdurende en eeuwigdurende erfpacht en de hoogte van het canonpercentage. Dit betreft dus het vaststellen van tarieven en ligt daarom niet ter inspraak voor.
- In het aanvullend erfpachtbeleid staat beschreven hoe wordt omgegaan met wijzigingen zoals bestemmingswijziging, perceeluitbreiding, splitsingen en het afkopen van de canon (afkoopinstructie).
  Dit beleid is geschikt gemaakt voor eeuwigdurende erfpacht en daarnaast leesbaarder gemaakt door stukken samen te voegen en te herschrijven. Daarnaast zullen enkele regelingen worden ingetrokken die overbodig worden wanneer de Overstapregeling van kracht is. Deze beleidsstukken liggen

Als u verwacht binnenkort een wijziging te willen aanvragen voor uw huidige erfpachtrecht (bijvoorbeeld een vervoegde wijziging of herziening), kan het relevant zijn de voorgestelde veranderingen in hoofdstuk 7 na te lezen.

niet ter inspraak voor omdat het gaat om uitwerkingen van eerder ter inspraak voorgelegd beleid, namelijk de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016.

In hoofdstuk 7 staan samenvattingen van de grondwaardebepaling en het aanvullende erfpachtbeleid.

De gemeenteraad beslist naar verwachting in juni over de grondwaardebepaling en het aanvullende erfpachtbeleid, tegelijk met de Overstapregeling. Tot die tijd blijft het huidige beleid van kracht en geldt voor erfpachters die hun erfpachtrecht willen wijzigen het huidige ongewijzigde beleid.

Rekentool voor woningen

Via de website en op de informatiemarkt is voor woningen een rekentool beschikbaar, waarmee u inzicht krijgt hoe de Overstapregeling werkt en waarin bij benadering duidelijk wordt wat overstappen financieel betekent. Zo kunt u beter wegen wat u van de Overstapregeling vindt. Voor het invullen heeft u uw WOZ2015 nodig met peildatum 1-1-2014 en uw erfpachtgegevens, zoals .....

Hoe blijft u op de hoogte?

De gemeente informeert erfpachters per brief over de inspraak en biedt veel informatie over de Overstapregeling aan op de website. Deze informatie kunt u ook inzien bij de stadsloketten. Voor algemene vragen kunt u bellen met 14020 en via de nieuwsbrief kunt u op de hoogte worden gehouden. Meldt u aan op www.amsterdam.nl/erfpacht. Hebt u in aanvulling op deze informatie nog vragen of hebt u hulp nodig bij het invullen van de rekentool, dan kunt u zich inschrijven voor een belafspraak via 14020. Hiervoor geldt wel, vol=vol.

Informatiemarkt

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

Datum: dinsdag 31 januari - 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

Extra bijeenkomsten

De gemeente organiseert tijdens de inspraakperiode verschillende bijeenkomsten om met specifieke groepen van gedachten te wisselen over de Overstapregeling:

- Een driedaagse informatiemarkt voor iedereen;
- Een bijeenkomst in Pakhuis de Zwijger met wethouder Van der Burg, inschrijving via De Zwijger;
- Een bijeenkomst met het klantenpanel, alleen voor panelleden;
- Expertsessies met notarissen, banken en vastgoedprofessionals;
- Een 'dwarskijksessie' waarin professionals met een frisse blik naar de plannen kijken. Hiervoor worden enkele experts uitgenodigd die tot nu toe niet betrokken waren bij de plannen.

Hoe kunt u 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;
- per mail: inspraakerfpacht@amsterdam.nl o.v.v. 'Inspraak eeuwigdurende erfpacht';
- bij de stadsloketten.

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

Wat gebeurt er met uw reactie?

De gemeente verwerkt alle inspraakreacties in een zogenoemde Nota van Beantwoording. In deze nota staat 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 in juni 2017 voor aan de gemeenteraad. Daarbij worden ook de bijbehorende grondwaardebepaling en het aanvullende erfpachtbeleid aan de gemeenteraad voorgelegd. Als de gemeenteraad daarmee instemt, kunnen de erfpachters daarna overstappen naar het eeuwigdurende erfpacht stelsel.

Hier een infographic met de planning waarin ook de cie-vergaderingen staan

Voor actuele informatie en aanmelding voor de nieuwsbrief over de vernieuwing van het erfpachtstelsel zie: **www.amsterdam.nl/erfpacht.**

3. Wat staat er in de Overstapregeling?

In de Overstapregeling staat hoe en onder welke voorwaarden een erfpachter kan overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. In dit hoofdstuk staan de belangrijkste punten uit de Overstapregeling.
Voor een volledig overzicht kunt u de Overstapregeling lezen in hoofdstuk 6.

De Overstapregeling in het kort:

- 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.
- Als u dat wilt, kunt voor het einde van het tijdvak overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Overstappen is altijd vrijwillig en op initiatief van de erfpachter.
    - Erfpachters van erfpachtrechten met een woonbestemming kunnen zowel tussentijds als aan het einde van hun tijdvak overstappen.
    - Erfpachters van erfpachtrechten met een niet-woonbestemming (bijvoorbeeld commercieel vastgoed) kunnen een overstap aanvragen als de resterende looptijd van hun tijdvak korter is dan 10 jaar en de procedure om de canon te herzien nog niet is gestart.
- De canon voor eeuwigdurende erfpacht zijn gebaseerd op de grondwaarde, het canonpercentage en uw huidige financiële erfpachtafspraken.
- Wanneer u overstapt, worden uw huidige financiële rechten en verplichtingen gehandhaafd tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht. U heeft dan al wel eeuwigdurende erfpacht, maar uw houdt uw huidige financiële –rechten en verplichtingen tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht. De waardestijging sinds het moment van overstappen komt zo ten bate van de erfpachter.
- Op het moment dat u bent overgestapt, zijn de (algemene bepalingen) AB 2016 op uw erfpachtrecht van toepassing en hebt u eeuwigdurende erfpacht. Doordat tot in de eeuwigheid uw financiële afspraken zijn vastgelegd hebben de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt geen invloed meer op de canon.
- Als u overstapt, kunt u kiezen voor jaarlijkse canonbetaling vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht of de canon in één keer afkopen op het moment van overstappen.

Wie kan straks overstappen?

Wonen
Erfpachters met een woning, zowel eengezinswoningen als appartementen, kunnen na definitieve besluitvorming in de gemeenteraad overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Dit kan op elk moment; aan het einde van een voortdurend tijdvak, maar ook tijdens het nog lopende tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht. Dit laatste wordt tussentijds overstappen genoemd.

Niet-woonbestemming
Voor erfpachters van erfpachtrechten met een niet-woonbestemming (zoals commercieel en maatschappelijk vastgoed) wordt overstappen mogelijk als de resterende looptijd van het tijdvak korter is dan 10 jaar en de procedure om de canon te herzien nog niet is gestart.

Overstappen is altijd vrijwillig

Overstappen is nooit verplicht. Als u niet (direct) wilt overstappen, verandert er niets totdat uw tijdvak afloopt of u zelf een wijziging wilt aanbrengen die invloed kan hebben op uw canonbedrag, zoals een bestemmingswijziging. U krijgt dan na afloop van uw huidige tijdvak een aanbod voor een nieuw 50-jarig tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht én een aanbieding voor overstap naar een eeuwigdurend erfpachtrecht . U kiest dan zelf op welk aanbod u in wilt gaan.

Nog één keer de canon berekend

Als u overstapt naar eeuwigdurende erfpacht, wordt nog eenmaal een nieuwe canon berekend op basis van de actuele erfpachtgrondwaarde. Daarna heeft u voor eeuwig zekerheid over de hoogte van uw canon. Er wordt dus niet langer na 50 of 75 jaar een nieuw bedrag berekend. De canon wordt alleen jaarlijks aan de inflatie aangepast.
Hoe hoog de canon wordt, is afhankelijk van de locatie en de bestemming van uw vastgoedobject. Bij woningen nemen we uw WOZ-waarde als uitgangspunt voor de berekening van uw nieuwe canon. Bij niet-woonbestemmingen vindt de berekening van de canon plaats op basis van maatwerk. Zie meer over de berekening in hoofdstuk 4.

Direct overstappen, wanneer betalen?

Nu canon
U kunt kiezen of u de canon jaarlijks wilt betalen of in één keer alle canonbetalingen wilt afkopen. Als u nu canon betaalt en u wilt bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht de canon afkopen, dan koopt u naast uw toekomstige eeuwigdurende canon ook uw canon van het nog resterende huidige tijdvak af.
Nu afgekocht
Als u uw huidige tijdvak heeft afgekocht, dan worden de resterende jaren van uw huidige tijdvak uiteraard niet nog een keer in rekening gebracht. U koopt alleen de canonbetalingen af voor het eeuwigdurende tijdvak dat start ná uw huidige tijdvak.

Nu canon
Als u canon betaalt en u wilt bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht canon blijven betalen, dan blijven uw huidige financiële rechten en verplichtingen gehandhaafd tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht. Dat betekent dat u wel direct overstap naar eeuwigdurende erfpacht, maar uw huidige canon blijft betalen tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht. Na dit tijdvak gaat u dan de canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht betalen.

Nu afgekocht
Als u uw tijdvak heeft afgekocht, voor het einde van uw tijdvak overstapt en dan canon wilt gaan betalen, betaalt u tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht geen canon. De nieuwe canon wordt wel alvast voor u berekend op basis van de gegevens van het moment van aanvraag tot overstap en vastgelegd bij de notaris. Maar u betaalt deze canon pas vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht. Hiermee heeft u zekerheid over de canon in de toekomst.

De keuze die u maakt geldt ook voor eventuele toekomstige kopers van uw erfpachtrecht. Zij nemen de erfpachtafspraken van u over, net als nu het geval is.

Uw opties (basis voor een infographic)
Als u nu de canon jaarlijks betaalt:

U kiest weer voor canon	U kiest voor afkoop	U kiest pas bij het einde van uw tijdvak
➢ U hebt direct eeuwigdurende erfpacht, maar betaalt hier pas voor vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht. ➢ U betaalt uw huidige canon tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht. ➢ De eeuwigdurende canon gaat pas in vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht. ➢ De nieuwe canon wordt vanaf overstap jaarlijks aangepast aan de inflatie, maar staat verder vast. ➢ De canon wordt alleen aangepast als u zelf een wijziging van het erfpachtrecht aanvraagt.	➢ U koopt zowel de canon voor uw huidige tijdvak af, als de canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht. ➢ U bent in één keer van alle erfpachtbetalingen af, tenzij u zelf een wijziging van het erfpachtrecht aanvraagt.	➢ Een paar jaar voor uw tijdvak afloopt ontvangt u twee aanbiedingen van de gemeente: één voor een nieuw 50-jarig tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht en één voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. U kunt dan kiezen. ➢ Voor beide aanbiedingen gelden de actuele WOZ-waarde en het actuele canonpercentage van dat moment. Daar is nu nog niets over te zeggen omdat het afhankelijk is van ontwikkelingen op de vastgoed- en rentemarkt.

Als u nu de canon heeft afgekocht:

U kiest voor canonbetaling in het nieuwe eeuwigdurende tijdvak	U kiest weer voor afkoop	U kiest pas bij het einde van uw tijdvak
➢ U hebt al wel eeuwigdurende erfpacht, maar betaalt er pas voor vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht. ➢ Tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht verandert er financieel niets. De nieuwe canon gaat in vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht. ➢ De nieuwe canon wordt vanaf overstap jaarlijks aangepast aan de inflatie, maar staat verder vast. ➢ De canon wordt alleen aangepast als u zelf een	U koopt de canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht direct af. Daarbij wordt rekening gehouden met de resterende looptijd van uw huidige tijdvak. ➢ U bent in één keer van alle erfpachtbetalingen af, tenzij u zelf een wijziging van het erfpachtrecht aanvraagt.	➢ Een paar jaar voor uw tijdvak afloopt ontvangt u twee aanbiedingen van de gemeente: één voor voortdurend (50 jaar) en één voor eeuwigdurend. U kunt dan kiezen. ➢ Voor beide aanbiedingen gelden de actuele WOZ-waarde en het actuele canonpercentage van dat moment. Daar is nu nog niets over te zeggen omdat het afhankelijk is van ontwikkelingen op de vastgoed- en rentemarkt

wijziging van het erfpachtrecht aanvraagt.		

4. Berekening kosten

Hieronder volgt een uitleg van hoe de canon voor eeuwigdurende erfpacht wordt berekend.

Locatie, locatie, locatie

Bij het bepalen van erfpachtkosten is de actuele grondwaarde uitgangspunt. Deze wordt residueel bepaald. Dat betekent dat de waarde van het vastgoed bestaat uit twee onderdelen: de 'stenen' (de opstalwaarde) en de grondwaarde. Door de marktwaarde te verlagen met de opstalwaarde wordt de grondwaarde bepaald. Vastgoed op populaire locaties kent dus een hogere canon dan vastgoed op minder populaire plekken. Dit geldt zowel voor een opvolgend voortdurend tijdvak als voor een opvolgend eeuwigdurend tijdvak.

Bij woningen gebeurt het bepalen van de grondwaarde met een voor iedereen geldende methode, bij niet-woonbestemmingen door individuele berekeningen. Vervolgens wordt de grondwaarde verlaagd met 10% om te komen tot de erfpachtgrondwaarde. Deze zogenaamde depreciatie (afwaardering) van 10% wordt toegepast omdat er sprake is van een bestaand erfpachtrecht.

Berekening voor woningen

Door gebruik te maken van de nieuwe methode bij het bepalen van de grondwaarde van woningen is het mogelijk om op gestandaardiseerde wijze de erfpachtgrondwaarde voor woningen te bepalen. Transparant en eenvoudig inzichtelijk te maken voor erfpachters.

Hier komt een infographic van de methode

De methode voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde: WOZ x BSQ – depreciatie

- WOZ= dit is de WOZ-waarde met peildatum van twee jaar vóór het overstapmoment. Bij besluitvorming in 2017 zou dat de WOZ zijn van 2016 (prijspeil 1-1-2015). De gemeente hanteert voor aanvragers in 2017 echter de (gemiddeld bijna 10% lagere) WOZ-waarde op uw beschikking van 2015, met als peildatum 1-1-2014. Sinds 2014 is de WOZ waarde al ruim 30% gestegen ten opzichte van 2017. Deze waardeontwikkeling komt ten goede van de erfpachter die overstapt.
- BSQ = buurtstraatquote; om niet van iedere woning in Amsterdam apart uit te rekenen wat de grondwaarde is, is er een generiek systeem bedacht; de buurtstraatquote. Omdat sommige straten in Amsterdam lang zijn worden deze opgedeeld in buurten; buurtstraten. De BSQ geeft aan wat per deel van de straat het grondaandeel in de WOZ-waarde is. De gemeente heeft de ruim 4600 BSQ's nog niet definitief bepaald. Pas als de gemeenteraad het beleid heeft vastgesteld, zijn de buurtstraatquotes definitief.
- Depreciatie: de grondwaarde wordt met 10% verlaagd om te komen tot een erfpachtgrondwaarde. Voor meer uitleg zie het kopje locatie, locatie, locatie.

Overstappremie

Aanvankelijk gaf de gemeente aan de erfpachter bij overstap een 'nog nader te bepalen overstappremie' te willen geven om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht financieel redelijk en daarmee aantrekkelijk te maken. Het uitgangspunt hierbij was dat de gemeente de inkomsten

uit erfpacht niet hoefde te maximeren, maar wel vindt dat deze op korte termijn niet mogen verslechteren. Uit de uiteindelijke doorrekeningen blijkt dat de toekomstige inkomsten uit het eeuwigdurende stelsel op korte termijn ongeveer gelijk en op langere termijn voor de gemeente lager uitvallen dan deze zouden zijn in het voortdurend erfpachtstelsel.
Er is dus geen directe aanleiding om op dit moment een overstappremie te geven om overstappen naar eeuwigdurende erfpacht concurrerend te maken ten opzichte van blijven in het voortdurende stelsel.

Hier rekenvoorbeelden?

Berekening commercieel en maatschappelijk vastgoed

Voor niet-woonbestemmingen, veelal commercieel vastgoed, is geen generieke methode omdat de diversiteit daarvoor te groot is en er te weinig gegevens bekend zijn over de vorm van de vastgoedobjecten om een algemene methode voor de berekening van de grondwaarde te ontwikkelen. Hier wordt, net als nu, per object de erfpachtgrondwaarde residueel bepaald door de marktwaarde te verlagen met de herbouwkosten. Omdat per situatie een individuele berekening gemaakt wordt, is het niet mogelijk om alle niet-woonbestemmingen in 2017 de gelegenheid te bieden om over te stappen. Overstappen voor niet-woonbestemmingen is daarom alleen mogelijk als de resterende looptijd van het tijdvak korter is dan 10 jaar en de procedure om de canon te herzien bij het einde van het tijdvak nog niet is gestart.

Canonpercentage

De canon is de (jaarlijkse) vergoeding voor het gebruik van de grond. Bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt de canon eenmalig berekend. De canon van het eeuwigdurende recht wordt afgeleid van de actuele erfpachtgrondwaarde op het moment van overstap. Deze wordt berekend door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. De canon wordt jaarlijks met de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar aangepast. De canon wordt niet aangepast bij deflatie.

Het canonpercentage wordt jaarlijks vastgesteld op basis van de actuele renteontwikkelingen. Voor erfpachters die in 2017 willen overstappen, is het canonpercentage 2,39%. Het canonpercentage kent een minimum van 2,39% en een maximum van 4,23% bij een inflatieverwachting van 2%.
Voor het bepalen van de eeuwigdurende canon is een canonpercentage slechts eenmaal relevant, namelijk bij het bepalen van de canon. Na het vaststellen van de canon hebben Stijgingen (of dalingen) van het canonpercentagegeen invloed meer op de vastgestelde eeuwigdurende canon.

Hoe wordt rekening gehouden met mijn huidige afkoopsom?

(uitleg in een infographic op basis van dit plaatje, al willen we de inflatie niet zo groot maken)
U gaat natuurlijk niet dubbel betalen. Stel u hebt de canon voor uw huidige voortdurende tijdvak van vijftig jaar afgekocht en u stapt in 2017 over naar eeuwigdurende erfpacht met een berekende indexcanon van €1000. Dit bedrag zal elk jaar aan de inflatie worden aangepast.
Stel uw huidige tijdvak loopt nog tot 2035. Dan heeft u er recht op om tot die datum geen canon te betalen omdat u die resterende jaren al had afgekocht. U gaat dus canon betalen vanaf vanaf 2035.
Wannee talingen wilt afkopen worden alle toekomstige canonbetalingen netto contant . Nu geld ontvangen wordt hoger gewaardeerd dan geld ontvangen in de toekom hoe verder weg de canonbetaling, hoe minder die toekomstige inkomsten economisch gezien waard zijn. Dat betekent dat de afkoopsom van canonbetalingen ver in de toekomst relatief gezien lager zullen zijn.

Resterende looptijd

Wilt u weten hoeveel overstappen voor u zou kosten?

De gemeente heeft een rekentool op de website staan waarmee het mogelijk is om voor woningen een berekening te maken van de erfpachtkosten na overstap in 2017. U kunt door het toevoegen van uw WOZ-waarde en uw huidige erfpachtgegevens een eerste inzicht krijgen in wat de Overstapregeling voor u zou kunnen betekenen. Aan de hand van uw postcode en huisnummer wordt de buurtstraatquote, oftewel het gronddeel van de WOZ, bepaald. Aan de uitkomsten van de rekentool zijn geen rechten te ontlenen, maar het geeft wel een goede indicatie.
Na het definitieve raadsbesluit in juni 2017 zal een rekentool voor woningen worden gemaakt waarin de exacte buurtstraatquote wordt gebruikt. Op basis daarvan kan de erfpachter bepalen of een overstap aantrekkelijk is.

Overstappen aantrekkelijk?

De gemeente kan individuele erfpachters geen individueel advies geven over of zij er al dan niet goed aan doen om over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel. Dit is een persoonlijke afweging, die van meer dan alleen de canon voor eeuwigdurende erfpacht afhankelijk is. Zo speelt bijvoorbeeld ook de persoonlijke financiële situatie, de toegang tot financiering, de resterende looptijd van het huidige tijdvak en de inschatting van de toekomstige waardeontwikkeling een rol. Met de Overstapregeling die de gemeente nu voorstelt zal gemiddeld genomen eeuwigdurende erfpacht niet duurder zijn dan voortdurende erfpacht. Dit neemt niet weg dat voor veel mensen een nieuw tijdvak een flinke stap kan betekenen in hun canon ten opzichte van wat ze nu betalen. Vooral mensen die nu een vaste canon betalen, die niet aan de inflatie wordt aangepast, zullen in het nieuwe tijdvak nog een sprong maken waardoor ook zij een marktconforme prijs betalen. Dit is bij voortdurende erfpacht overigens ook het geval als de canon aan het einde van het tijdvak wordt herzien.

Er zijn een paar invalshoeken die wellicht kunnen helpen in de overweging om wel of niet in 2017 over te stappen:

1. De bandbreedte van het canonpercentage is door de gemeente vastgesteld op een percentage tussen 2,39% en 4,23%. In 2017 is dit percentage 2,39%.
2. In 2017 zou de gemeente eigenlijk de WOZ2016 (prijspeil 1-1-2015) als uitgangspunt moeten hanteren. Maar er is besloten de WOZ2015 (prijspeil 2014) te gebruiken, die is gemiddeld bijna 10% lager dan de WOZ2016. Vanaf 1 januari 2018 wordt de WOZ 2017 (prijspeil 1-1-2016) gebruikt. Deze is gemiddeld 28% hoger dan de WOZ2015.

5. Wat betekent de overstapregeling voor de inkomsten van de gemeente?

(WORDT NOG BESCHREVEN AAN DE HAND VAN DEFINITIEF RAPPORT REBEL)

6. Overstapregeling

HIER KOMT INTEGRAAL DE "JURIDISCHE OVERSTAPREGELING"

7. Bijlagen: relevante achtergrondinformatie

Naast de Overstapregeling heeft het college ook aangekondigd het grondprijsbeleid voor bestaande erfpachtrechten en verschillende aanvullende beleidsstukken bij te stellen. Vanwege de samenhang met de Overstapregeling maakt de gemeente deze nu openbaar. De besluitvorming hierover vindt plaats in de gemeenteraad op het moment dat ook de Overstapregeling ter besluitvorming zal worden voorgelegd.

7.1 Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten

De wijze waarop de waarde van de grond, de canon en eventueel de afkoop van de canon bij bestaande tijdelijke, voortdurende én eeuwigdurende erfpachtrechten worden bepaald is vastgelegd in het beleid "Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten". Dit beleid is nodig in de volgende situaties:

1. gemeentelijke aanbieding bij canonherziening bij einde van het tijdvak;
2. wijzigingen van een bestaand erfpachtrecht (bijvoorbeeld het omzetten van een voortdurend recht naar eeuwigdurend recht, een bestemmingswijziging, een bebouwingsuitbreiding of een vervroegde herziening of een combinatie van twee of meer van deze opties);
3. conversie van een tijdelijk naar een voortdurend of eeuwigdurend recht van erfpacht.

Voor erfpachtrechten uitgegeven onder de Algemene Bepalingen van de Haven en de Algemene Bepalingen 1998 voor woningcorporaties zijn andere afspraken van toepassing.

De grondwaarde wordt bepaald op basis van de residuele methode. Dat betekent dat de grondwaarde wordt bepaald door de marktwaarde te verminderen met de opstalwaarde. De precieze methode verschilt tussen de bestemming wonen en niet-wonen. De gemeente kan besluiten de grondwaarde te verminderen, omdat er bij in erfpacht uitgegeven grond sprake is van beperkingen en een bestaand erfpachtrecht. Dit noemen we depreciatie en betekent een vermindering van de grondwaarde met 10%. De depreciatie wordt toegepast bij de grondwaardebepaling bij einde tijdvak en op de grondwaarde van de nieuwe bestemming bij een bestemmingswijziging.

De waarde van grond hangt samen met de locatie, de gebruiksmogelijkheden en –voordelen die de locatie de gebruiker biedt, en de marktwaardering daarvan. De grondwaarde wordt onder meer bepaald door de opbrengsten die de gebruiker ermee kan realiseren. Deze opbrengsten worden onder andere bepaald door de bestemming, het toegestane gebruik en de te gebruiken vloeroppervlakten. Zowel het bestemmingsplan (publiekrecht) als de erfpacht (privaatrecht) bepalen de toegestane bestemming.

Grondwaardebepaling bij wonen

In het voorliggende beleid wordt een systeem geïntroduceerd waarbij op basis van de WOZ-waarde van de woning de grondwaarde wordt bepaald. Deze methodiek wordt zowel voor voortdurende als voor eeuwigdurende erfpachtrechten toegepast. Voor de bestemming wonen wordt de erfpachtgrondwaarde bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote, oftewel het gronddeel van de WOZ. Voor meergezins- en eengezinswoningen worden verschillende buurtstraatquotes gebruikt. Op de grondwaarde wordt vervolgens nog een depreciatie toegepast om te komen tot de erfpachtgrondwaarde. Omdat de grond altijd een waarde vertegenwoordigt, wordt de minimale individuele grondquote op 5% van de WOZ-waarde gesteld.

Grondwaardebepaling voor niet-wonen

De grondwaarde voor commercieel vastgoed, zoals kantoren, bedrijven, horeca en winkels, wordt door de gemeente bepaald. Hierbij is de genormeerde residuele benadering uitgangspunt. De genormeerde residuele benadering houdt in dat de vastgoedwaarde wordt bepaald op basis van de gemiddelde opbrengst van vergelijkbaar vastgoed in het gebied waar het erfpachtrecht is gelegen. De opstalwaarde wordt bepaald aan de hand van herbouwkosten. De grondwaarde komt tot stand door de opstalwaarde af te trekken van de vastgoedwaarde op de desbetreffende locatie. Hierbij rekening houdend met de belangrijkste kenmerken van het vastgoed en de relevante regelgeving die van toepassing is (met name het geldende bouwbesluit en het bestemmingsplan).

De grondwaarde voor sociaal-maatschappelijke bestemmingen wordt bepaald vanuit het uitgangspunt van een commerciële vastgoedexploitatie. Voor deze voorzieningen is het uitgangspunt dat de grondwaarden residueel bepaald worden.
Op de grondwaarde kan nog een depreciatiefactor van toepassing zijn.

Bepaling van canon en afkoopsom
De erfpachtgrondwaarde is uitgangspunt voor het berekenen van de canon en de afkoopsom. De canon wordt berekend door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. De canon wordt bij eeuwigdurende erfpacht alleen aangepast wanneer het erfpachtrecht wordt gewijzigd, zoals bij aanpassingen van het volume en/of de bestemming, en jaarlijks aangepast aan de inflatie. Bij voortdurende erfpacht wordt de canon ook herzien aan het einde van het tijdvak. De afkoopsom volgt uit de canon.

Het canonpercentage voor wijzigingen van een erfpachtrecht is gelijk aan het canonpercentage voor nieuwe gronduitgifte onder de Algemene Bepalingen 2016 (zie Grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht, vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2016 Gemeenteblad afdeling 1, nr. 664). Dit canonpercentage is op het moment van overstap 2,39%. Het canonpercentage is niet van toepassing voor erfpachtrechten waarvoor de Algemene Bepalingen 2000 van toepassing zijn. Het canonpercentage voor erfpachtrechten met de Algemene Bepalingen 2000 wordt elk kwartaal gepubliceerd op de website van de de gemeente.

De afkoopsom is de netto contante waarde van de reeks canonbetalingen die de erfpachter aan de gemeente verschuldigd is voor de overeengekomen periode van zijn erfpachtrecht (tijdvak bij voortdurend of oneindig bij eeuwigdurend). De netto contante waarde van een opbrengst stroom is een berekening waarbij rekening wordt gehouden dat bedrag nu niet gelijk is aan een gelijk bedrag over een jaar. Om de netto contante waarde van de canonbetalingen te bepalen, gelden dezelfde parameters als voor het bepalen van het canonpercentage: de disconteringsvoet en de inflatieverwachting. De afkoopsom is minimaal gelijk aan de bij uitgifte of overstap in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde.
Voor meer informatie over de grondwaardebepaling zie: www.amsterdam.nl/erfpacht .

7.2 Aanvullend erfpachtbeleid

In het aanvullende erfpachtbeleid wordt verder uitgewerkt wat in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 is benoemd. Zo staat daar bijvoorbeeld in dat de erfpachter toestemming moet vragen voor een bestemmingswijziging en dat de gemeente daar canonconsequenties aan kan verbinden. In het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging staat vervolgens hoe dit precies in zijn werk gaat en onder welke voorwaarden de gemeente haar toestemming verleent. De AB2016 lagen eerder al ter inspraak voor.

De positie van het aanvullend beleid

Het aanvullend beleid is er onder meer op gericht dat gemeente in gelijke gevallen gelijk handelt en dat geen sprake is van willekeur. Het beleid mag nooit strijdig zijn met de toepasselijke algemene bepalingen en de bijzondere bepalingen die met de erfpachter zijn overeengekomen. Eenmaal gemaakte afspraken met de gemeente bieden de erfpachter dus zekerheid.

Verwacht u binnenkort wijzigingen aan te vragen op uw erfpachtafspraken, bijvoorbeeld een splitsing of bestemmingswijziging? Informeer u dan over de veranderingen in deze beleidsstukken op www.amsterdam.nl/erfpacht. Zo voorkomt u dat u achteraf gebruik had willen maken van een regeling die is veranderd. Zie bijlage @@@ voor een beknopt overzicht van de belangrijkste voorgenomen veranderingen.

Korte toelichting van het aanvullende erfpachtbeleid

- **Een wijziging van het erfpachtrecht**
  Deze beleidsstukken van voortdurende erfpacht zijn zo aangepast dat deze ook voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing kunnen zijn. Het gaat om *Bestemmings- en bebouwingswijzigingen, Samenvoegen, Verticale splitsing, Horizontale splitsing en Perceels- en tuinuitbreiding.*
- ***Canonherziening Einde tijdvak (CHET)***
  Om de keuze tussen voortdurende of eeuwigdurende erfpacht mogelijk te maken aan het einde van het tijdvak is het CHET beleid aangepast. Belangrijkste verandering: vervangen van de ingroeiregeling bij CHET's door het vergoeden van de aktekosten. Deze maatregel leidt tot gemiddeld dezelfde bijdrage aan de erfpachter maar is een vereenvoudiging van het beleid en daardoor eenvoudiger toe te passen.
- ***Conversie tijdelijke rechten en tijdelijke vicarierechten***
  Bij tijdelijke erfpacht eindigt een erfpachtrecht na een bepaalde periode. Er zijn circa 50 tijdelijke rechten. De gemeente heeft nu beleid waarbij een tijdelijk erfpachtrecht kan worden omgezet naar een voortdurend erfpachtrecht, dit wordt een conversie genoemd. De gemeente past dit beleid nu aan zodat tijdelijke erfpachtrechten bij conversie overgaan naar eeuwigdurende erfpacht. Deze 50 erfpachters met tijdelijke erfpachtrechten die toch liever een conversie naar voortdurende erfpacht wensen zullen daartoe nog eenmalig in de gelegenheid worden gesteld.
- ***Afkoopinstructie***
  Erfpachters die hebben gekozen voor canonbetaling kunnen op ieder moment kiezen voor het afkopen van de canon. Op het moment dat de erfpachter daartoe verzoekt berekent de gemeente de (netto contante) waarde van alle toekomstige canonbetalingen om de afkoopsom te bepalen. Bij voortdurende erfpachtrechten gebeurt dit op dit moment op een andere manier en per Algemene Bepaling verschillend. De gemeente wil de afkoopinstructie eenduidig maken.
- ***Delen aktekosten (bij wijzigingen etc.)***
  Er zijn verschillende situaties waarin door de notaris een akte moet worden opgesteld in ingeschreven in de openbare register van het Kadaster om wijzigingen in het erfpachtrecht vast te leggen. Het overstappen naar eeuwigdurende erfpacht moet worden ook vastgelegd in een notariële akte en om die reden is het beleid "delen aktekosten" aangepast. De aktekosten worden als volgt verdeeld:

Bij CHET:	100% kosten gemeente (op dit moment 50%)
Tussentijdse overstap:	100% kosten erfpachter (op dit moment geen beleid)

Tussentijdse afkoop:	100% gemeente (op dit moment 50%)
Beëindiging erfpachtrecht:	100% kosten erfpachter (op dit moment 50%)

- ***Vangnetregeling***

  De gemeente kent nu een subsidieregeling waarop erfpachters (onder strikte voorwaarden) aanspraak kunnen maken die bij een canonsprong aan het einde van het tijdvak financieel in de problemen komen. Deze regeling is in tact gelaten en geldt nu ook voor situaties waarin erfpachters aan het einde van hun tijdvak kiezen voor een opvolgend eeuwigdurend tijdvak. De regeling geldt niet voor erfpachters die tussentijds zijn overgestapt of hun rechtsopvolgers.

8. Bijlage: Begrippenlijst

AB 2016
de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;
bestemming
de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en het in de erfpachtakte vastgelegde toegestane gebruik van het perceel; het toegestane gebruik van het perceel dat in de erfpachtakte is vastgelegd
canon
het bedrag dat de erfpachter, al dan niet periodiek, aan de gemeente is verschuldigd als vergoeding voor het erfpachtrecht;
canonpercentage
het percentage dat gebruikt wordt voor de berekening van de canon. Dit percentage wordt door de gemeente periodiek vastgesteld en bekendgemaakt;
eeuwigdurende erfpacht
erfpacht voor onbepaalde tijd, waarbij sprake is van een eeuwigdurend tijdvak, de canon wordt niet herzien aan de hand van de marktontwikkelingen;
erfpacht
het zakelijk recht van erfpacht, zoals omschreven in de erfpachtakte (evenals het onverdeeld aandeel daarin);
erfpachtakte
de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht. Hieronder vallen:

- de akte van vestiging waarbij het erfpachtrecht wordt gevestigd;
- alle latere notariële akten waarin de rechten en plichten met betrekking tot het erfpachtrecht worden gewijzigd, waaronder de akte van omzetting waarbij op een bestaand erfpachtrecht de AB 2016 van toepassing worden verklaard;

erfpachtgrondwaarde
de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon.. Waar in algemene bepalingen ouder dan de AB 2016 "grondwaarde is vermeld, wordt daaronder verstaan "erfpachtgrondwaarde";
overstap
de omzetting van een voortdurend erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht;
Overstapregeling

de regeling waarin is bepaald welke erfpachters in welke gevallen en onder welke voorwaarden kunnen overstappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht;

(schaduw)grondwaarde

de grondwaarde bij aanvang van een tijdvak, welke jaarlijks aan de waardeontwikkeling van het geld wordt aangepast overeenkomstig een door BenW vastgestelde instructie;

vloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van de bebouwing, berekend volgens normblad NEN 2580.Voor woningen wordt dit uitgedrukt in gebruiksoppervlakte (GO), voor andere bestemmingen in bruto vloeroppervlakte (BVO);

voortdurende erfpacht

erfpacht voor onbepaalde tijd, onderverdeeld in tijdvakken van 50 of 75 jaar. Aan het eind van elk tijdvak wordt de canon herzien op basis van de grondwaarde;

WOZ-waarde

de waarde van de onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning of een kantoor- of bedrijfspand) die door de gemeente wordt vastgesteld in overeenstemming met de Wet Waardering Onroerende Zaken.

Aadsf ?