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

1. Inleiding 3
Waarom eeuwigdurende erfpacht? 3

2. Inspraak Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht 5
Voor wie is deze inspraak van belang? 5
Hoe kunt u inspreken? 5
Wat gebeurt er met uw reactie? 5
Besluitvorming 5
Hoe kunt u zich informeren? 6
Rekentool voor woningen 6

3. Wat staat er in de Overstapregeling? 7
Wie zijn uitgesloten van de Overstapregeling? 7
Overstappen is altijd vrijwillig 8
Nog één keer de canon berekend 8
Direct overstappen, wanneer betalen? 8
Uw opties 9
Weten hoeveel overstappen voor u zou kosten? 11
Hoe wordt rekening gehouden met mijn huidige afkoopsom? 11
Overstappremie 11
Overstappen aantrekkelijk? 11

4. Overstapregeling 13

5. Bijlage A: relevante achtergrondinformatie 14
Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 14
Grondwaardebepaling bij wonen 15
Grondwaardebepaling voor commercieel en maatschappelijk vastgoed 15
Canon en afkoop 16
Aanvullend erfpachtbeleid 16

6. Bijlage B: begrippenlijst 19

1. Inleiding

Om erfpachters meer zekerheid te geven over hun erfpachtkosten, 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 met bestaande, voortdurende, erfpachtrechten. De door het college 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. Deze canon kan ook worden afgekocht voor de looptijd van het tijdvak, meestal vijftig jaar. De inkomsten uit erfpacht worden gebruikt voor bijvoorbeeld voorzieningen in de stad, zoals 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 worden de erfpachtkosten zo aan het einde van een tijdvak herzien. Dat is de kern van het huidige erfpachtstelsel.

Nieuw tijdvak een feit

Een voortdurend tijdvak wordt altijd opgevolgd door een nieuw tijdvak. Dat verandert met de Overstapregeling die de gemeente nu voorstelt niet. Wat wel verandert, is dat de erfpachter nu kan kiezen voor ofwel opnieuw een voortdurend tijdvak, of een overstap naar een tijdvak dat nooit eindigt met eeuwigdurende erfpacht. Na de overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht zijn canonherzieningen verleden tijd, zolang de bestemming van het erfpachtrecht niet wijzigt.

Met de Overstapregeling 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 erfpachtkosten 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.

Waarom eeuwigdurende erfpacht?

Het eeuwigdurende erfpachtstelsel biedt een aantal voordelen:

- Er zijn geen tijdvakken meer en er is dus ook geen onzekerheid meer die canonherziening met zich mee brengt. De grilligheid van de vastgoedmarkt heeft na de overstap geen invloed meer op de erfpachtkosten.
- 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 erfpachtkosten.
- 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 aanvraagt (bijvoorbeeld een bestemmingswijziging).

- De algemene bepalingen (spelregels) zullen niet wijzigen tenzij erfpachters zelf een wijziging aanvragen.
- 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 overstapkosten zijn te bepalen. Zo kunnen (potentiële) huizenkopers meer rekening houden met de erfpachtkosten.

[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 eeuwigdurende erfpacht. In deze regeling staat hoe overstappen werkt en welke voorwaarden eraan verbonden zijn. Zie hoofdstuk 3 voor de beschrijving van de Overstapregeling.

De inspraakvraag is:
Wat vindt u van de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht?

Voor wie is deze inspraak van belang?

- **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.

Meldt u aan op www.amsterdam.nl/erfpacht.

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 in elk stadsdeel.

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. 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 volgens de planning 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.

Besluitvorming

Het besluit van de gemeenteraad over de overstapregeling staat gepland voor juni 2017. Tegelijk met de Overstapregeling beslist de gemeenteraad dan ook over de 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' (dat zowel zal gelden voor voortdurende als eeuwigdurende erfpacht) en het aanvullende erfpachtbeleid. Tot die tijd blijft het huidige beleid van kracht en geldt voor erfpachters die wijzigingen in hun huidige erfpachtafspraken willen maken het huidige ongewijzigde beleid.

Van plan een wijziging aan te vragen?
De regels voor het aanbrengen van wijzigingen in uw erfpachtrecht worden aangepast. Dit is relevant als u bijvoorbeeld van plan bent een splitsing, bestemmingswijziging of verbouwing te doen. 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 6 na te lezen.

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

Hoe kunt u zich informeren?

Informatiemarkt

Als onderdeel van de inspraakperiode organiseert de gemeente een driedaagse informatiemarkt, van 31 januari 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 overstappen 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 naast de informatiemarkt verschillende bijeenkomsten om met specifieke groepen van gedachten te wisselen over de Overstapregeling:

- Een bijeenkomst in Pakhuis de Zwijger met wethouder Van der Burg, inschrijving via www.dezwijger.nl;
- Een bijeenkomst met het klantenpanel;
- Expertsessies met notarissen, banken en vastgoedprofessionals (zowel voor woningen als commercieel vastgoed;
- 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.

Brief en nieuwsbrief

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.

Rekentool voor woningen

Via de website is voor woningen een rekentool beschikbaar, waarmee u inzicht krijgt in 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 uitleg over de berekening van deze kosten, zie hoofdstuk 5.

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 4.

De Overstapregeling in het kort:

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.
    a. Erfpachters van woningen (zowel eengezinswoningen als appartementen) kunnen zowel tussentijds als aan het einde van hun tijdvak overstappen.
    b. 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 (zie hoofdstuk 5).
4. Uitgangspunt voor de berekening van de kosten bij overstap is de WOZ-waarde van twee jaar eerder. Voor overstap in 2017 wordt de WOZ-waarde van 2015 met waardepeildatum 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, maar u houdt uw huidige financiële erfpachtverplichtingen en –rechten tot het einde van uw tijdvak.
6. 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.
7. Als u overstapt, kunt u kiezen voor jaarlijkse canonbetaling na afloop van uw huidige tijdvak of de canon in één keer afkopen op het moment van overstappen.

Wie zijn uitgesloten van de Overstapregeling?

- Woningbouwcorporaties en Haven Amsterdam hebben hun eigen erfpachtafspraken met de gemeente en worden nu dus niet meegenomen in de Overstapregeling.
- Daarnaast kent Amsterdam een kleine groep tijdelijke en vicarierechten. Voor deze erfpachters geldt dat hun tijdvak eindig is. Zij zullen aan het einde van hun huidige tijdvak eeuwigdurende erfpacht aangeboden krijgen alsof het een nieuwe erfpachtuitgifte betreft. Voor hen geldt dus niet de Overstapregeling. Zie hoofdstuk 5 voor het aanvullende erfpachtbeleid waarin dit geregeld wordt.
- De laatste groep die niet direct kan overstappen is erfpachters met commercieel en maatschappelijk vastgoed voor wie de procedure om de canon te herzien al is gestart. Zij zullen eerst een nieuw voortdurend tijdvak ingaan en kunnen dan alsnog overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

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 én voor een eeuwigdurend tijdvak. 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 marktwaarde. Dit is de kern van het huidige stelsel en zal ook voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht nog eenmaal gebeuren. Er zijn al duizenden erfpachters geweest die zo'n canonherziening hebben meegemaakt, waardoor het niet eerlijk zou zijn de rest van de erfpachters hierin te ontzien. Door voor alle erfpachters nog eenmaal een nieuw canonbedrag te berekenen wordt iedereen gelijk behandeld. Dat voorkomt dat mensen met een lage, niet aan de inflatie aangepaste canon veel meer voordeel krijgen dan mensen die al een actueel canonbedrag betalen.

Na overstap 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 bij inflatie aangepast (dus bij deflatie niet).

Direct overstappen, wanneer betalen?

U kunt kiezen of u de canon jaarlijks wilt betalen of in één keer alle canonbetalingen wilt afkopen.

Nu canon

- Als u nu canon betaalt en u wilt bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht canon blijven betalen, dan blijven uw huidige financiële afspraken gehandhaafd. Dat betekent dat u wel direct een contract krijgt voor eeuwigdurende erfpacht, maar uw huidige canon blijft betalen tot het einde van uw huidige tijdvak. Na dit tijdvak gaat u dan de eeuwigdurende canon betalen.
- 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. Daarin betaalt u natuurlijk nooit dubbel.

Nu overstappen, straks pas betalen
Afkoop kan altijd

Nu afgekocht

- Als u uw tijdvak heeft afgekocht, voor het einde van uw tijdvak overstapt en dan canon wilt gaan betalen, betaalt u nu nog niets. De nieuwe canon wordt wel alvast voor u berekend op basis van de gegevens van het moment van aanvraag en vastgelegd bij de notaris. Maar u betaalt deze canon pas zodra uw huidige tijdvak is afgelopen. Hiermee heeft u zekerheid over de erfpachtkosten in de toekomst.
- 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.

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

Uw opties

[Hier komen ook infographics bij]

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 het nieuwe tijdvak. ➢ U betaalt uw huidige canon tot einde van het voortdurende tijdvak. ➢ De eeuwigdurende canon gaat pas in bij het nieuwe eeuwigdurende tijdvak. ➢ De nieuwe canon wordt vanaf overstap jaarlijks aangepast aan de inflatie, maar staat verder vast. ➢ Canon wordt alleen aangepast als u zelf een wijziging aanvraagt.	➢ U koopt zowel uw huidige tijdvak af, als het nieuwe eeuwigdurende tijdvak. ➢ U bent in één keer van alle erfpachtbetalingen af, tenzij u zelf een wijziging aanvraagt.	➢ Een paar jaar voor uw tijdvak afloopt ontvangt u twee aanbiedingen van de gemeente: één voor 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.

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 bij het nieuwe tijdvak. ➢ Tijdens uw huidige tijdvak verandert er financieel niets. De nieuwe canon gaat in als het nieuwe eeuwigdurende tijdvak start. ➢ De nieuwe canon wordt vanaf overstap jaarlijks aangepast aan de inflatie, maar staat verder vast. ➢ Canon wordt alleen aangepast als u zelf een wijziging aanvraagt.	➢ U koopt het nieuwe eeuwigdurende tijdvak direct af. Daarbij wordt rekening gehouden met resterende looptijd van uw huidige tijdvak. ➢ U bent in één keer van alle erfpachtbetalingen af, tenzij u zelf een wijziging aanvraagt.	➢ Een paar jaar voor uw tijdvak afloopt ontvangt u twee aanbiedingen van de gemeente: één voor voortdurend (50 jaar) en één voor eeuwigdurend (voor altijd). 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

Berekening kosten

De kosten voor eeuwigdurende erfpacht worden berekend volgens het beleid 'Grondwaardebepaling voor bestaande rechten'. Voor meer informatie over de methode van berekening, zie hoofdstuk 5.

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, in de vorm van de WOZ-waarde, te verlagen met de opstalwaarde wordt de grondwaarde bepaald. Vastgoed op populaire locaties kent hogere erfpachtkosten 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, voor commercieel en maatschappelijk vastgoed 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 bestaande contractrelatie. Dat betekent dat er dus minder handelingsvrijheid is voor de erfpachter, vergeleken met eigen grond.

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.

Centraal in de methode voor woningen staat de zogenaamde buurtstraatquote. Deze geeft met een percentage aan welk deel van de marktwaarde door de grond en locatie wordt bepaald. Dit deel, de grondwaarde, bepaalt vervolgens de hoogte van de erfpachtkosten. Zie hoofdstuk 5 voor meer informatie over de berekening.

[Hier komt een infographic van de methode]

Berekening commercieel en maatschappelijk vastgoed
Voor commercieel en maatschappelijk 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 al het commerciële en maatschappelijke vastgoed in 2017 de gelegenheid te bieden om over te stappen. Overstappen 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.

Weten hoeveel overstappen voor u zou kosten?

De gemeente heeft een tijdelijke 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 indicatie krijgen van wat overstappen voor u zou kunnen betekenen. Aan de hand van uw postcode en huisnummer wordt de buurtstraatquote, oftewel het grondaandeel van de WOZ-waarde, bepaald.

Aan de uitkomsten van de rekentool zijn geen rechten te ontlenen. Na het raadsbesluit in juni 2017 zal een definitieve rekentool voor woningen worden gemaakt waarin de exacte buurtstraatquote wordt gebruikt. Op basis daarvan kan de erfpachter bepalen of een overstap aantrekkelijk is.

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 niet dubbel betalen. Stel u hebt uw huidige voortdurende tijdvak van vijftig jaar afgekocht en u stapt in 2017 over naar eeuwigdurende erfpacht met een berekende indexcanon van €1000. Stel uw huidige tijdvak loopt nog tot 2035. Dan heeft u er recht op om tot die datum niets te betalen omdat u die resterende jaren al had afgekocht. U gaat dus canon betalen vanaf vanaf 2035.

Wanneer u deze canonbetalingen wilt afkopen worden alle toekomstige canonbetalingen netto contant gemaakt naar nu. Nu geld ontvangen wordt hoger gewaardeerd dan geld ontvangen in de toekomst. Dat betekent dat 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.

- 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

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 een overstappremie te geven om overstappen naar eeuwigdurende erfpacht concurrerend te maken ten opzichte van blijven in het voortdurende stelsel.

Wanneer u deze canonbetalingen wilt afkopen worden alle toekomstige canonbetalingen netto contant gemaakt naar nu. Nu geld ontvangen wordt hoger gewaardeerd dan geld ontvangen in de toekomst. Dat betekent dat 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.

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 erfpachtkosten 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.

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 WOZ-waarde van 2016 (waardepeildatum1 januari 2015) als uitgangspunt moeten hanteren. Maar er is besloten de WOZ-waarde van 2015 (waardepeildatum 1 januari 2014) te gebruiken, die is gemiddeld bijna 10% lager dan de WOZ-waarde van 2016. Vanaf 1 januari 2018 wordt de WOZ-waarde van 2017 (waardepeildatum 1 januari 2016) gebruikt. Deze is naar verwachting gemiddeld 28% hoger dan de WOZ-waarde van 2015.

Zie voor rekenvoorbeelden hoofdstuk 5.

4. Overstapregeling

HIER KOMT INTEGRAAL DE "JURIDISCHE OVERSTAPREGELING"

5. Bijlage A: relevante achtergrondinformatie

Naast de Overstapregeling heeft het college ook aangekondigd de 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' en verschillende aanvullende beleidsstukken bij te stellen en aan te passen aan het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel. Vanwege de samenhang met de Overstapregeling maakt de gemeente deze nu openbaar. De grondwaardebepaling zal in het voorstel van het college ook gaan gelden voor voortdurende erfpacht. Deze stukken liggen niet ter inspraak voor.

- 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 zowel voortdurend als eeuwigdurende erfpachtrechten 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 niet ter inspraak voor omdat het gaat om uitwerkingen van eerder ter inspraak voorgelegd beleid, namelijk de verschillende algemene bepalingen (de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 lag in 2016 ter inspraak).

De besluitvorming over deze beleidsstukken vindt tegelijk plaats met besluitvorming over de Overstapregeling. De planning is dat de gemeenteraad in juni 2017 de stukken vaststelt.

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. contractswijziging en van een bestaand recht van erfpacht (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 grond die in erfpacht is uitgegeven sprake is van beperkingen en een bestaande contractrelatie. 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 appartementen en eengezinswoningen worden verschillende buurtstraatquotes gebruikt. Omdat de grond altijd een waarde vertegenwoordigt, wordt de minimale individuele grondquote op 5% van de WOZ-waarde gesteld.

De methode voor woningen stap voor stap

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 gronddeel 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 BSQ's definitief.
- Depreciatie: de grondwaarde wordt met 10% verlaagd om te komen tot een erfpachtgrondwaarde.

Grondwaardebepaling voor commercieel en maatschappelijk vastgoed

De grondwaarde voor commercieel vastgoed, zoals kantoren, bedrijven, horeca en winkels, wordt door de gemeente bepaald. Hierbij is de zogenaamde genormeerde residuele benadering uitgangspunt. Deze 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 maatschappelijke bestemmingen wordt bepaald vanuit het uitgangspunt van een commerciële vastgoedexploitatie. Voor deze voorzieningen is het uitgangspunt dat de grondwaarden residueel bepaald worden.

Canon en afkoop

De canon is de (jaarlijkse) vergoeding voor het gebruik van de grond. Bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt de canon nog één keer 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.

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%.
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 canonpercentage geen invloed meer op de vastgestelde eeuwigdurende canon.

De canon wordt bij eeuwigdurende erfpacht dus nooit meer herzien. Het bedrag wordt alleen aangepast wanneer het erfpachtrecht wordt gewijzigd, zoals bij aanpassingen van het volume en/of de bestemming, en jaarlijks aangepast bij inflatie (niet bij deflatie).
Bij voortdurende erfpacht wordt de canon ook herzien aan het einde van het tijdvak en dat elke vijftig jaar opnieuw.

In de afkoopsom worden alle toekomstige canonbetalingen teruggerekend naar één bedrag nu (netto contant gemaakt). Dat kan gaan om een tijdvak bij voortdurend of oneindig bij eeuwigdurend. De afkoopsom wordt berekend door het canonbedrag te delen door het canonpercentage en 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 .

Aanvullend erfpachtbeleid

In het aanvullende erfpachtbeleid wordt verder uitgewerkt wat in de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht en in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 is benoemd. Zo staat bijvoorbeeld 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 datgeen 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 bestemmingswijziging of een vervroegde wijziging? 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.

Korte toelichting van het aanvullende erfpachtbeleid

- **Een wijziging van het erfpachtrecht**
  Het gaat om *Bestemmings- en bebouwingswijzigingen, Samenvoegen, Verticale splitsing, Horizontale splitsing en Perceel- en tuinuitbreiding*. Deze beleidsstukken van voortdurende erfpacht zijn zo aangepast dat deze ook voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing kunnen zijn. Het beleid Bestemmings- en bebouwingswijzigingen wijzigt op een aantal wezenlijke punten. Daarom heeft de gemeente voor dit beleid overgangsbeleid opgesteld. Na vaststelling door de gemeenteraad (juni 2017) kunnen erfpachters nog 3 maanden gebruik maken van de oude beleidsstukken over dit onderwerp.
- ***Canonherziening Einde tijdvak (CHET)***
  De CHET-procedure is niet veranderd. In de uitvoering veranderen wel een aantal punten. De belangrijkste verandering is dat de volledige aktekosten betaald zullen worden door de gemeente in ruil voor het stop zetten van de ingroeiregeling. De ingroeiregeling is een korting op de canonstijging om de erfpachter de eerste twee jaar na ingang van het nieuwe tijdvak te laten wennen aan de nieuwe canon. Deze beleidsaanpassing leidt tot gemiddeld dezelfde bijdrage aan de erfpachter (bij erfpachters met een woning) maar is een vereenvoudiging van het beleid en daardoor eenvoudiger toe te passen. Voor erfpachtrechten waarvan de procedure CHET is gestart op het moment dat het nieuwe beleid ingaat, blijft het huidige beleid gelden.
- ***Conversie tijdelijke rechten***
  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. De gemeente zal deze erfpachters een persoonlijke brief sturen.
- ***Tijdelijke vicarierechten***
  Erfpachters met vicarierechten hoeven geen canon te betalen tot 2053 of 2064. Het huidige tijdelijke vicariebeleid regelt conversie (omzetting) naar de AB 2000 zonder bijbetaling van canon, waarbij geldt dat het eerste tijdvak van het voortdurende recht eindigt op het moment dat het tijdelijke vicarierecht zou zijn geëindigd (in 2053 of 2064). Voor de erfpachters van vicarierechten die willen overstappen vóór het einde van de looptijd in 2053 en 2064 wordt voorgesteld om hen de mogelijkheid te geven om te converteren naar de AB 2016, waarbij de overstap, in financiële zin, behandeld wordt alsof het recht (voortdurend) afgekocht was tot 2053/2064. Dit sluit aan bij de kaders van het huidige tijdelijke vicariebeleid.
- ***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 per Algemene Bepaling verschillend. De gemeente wil de afkoopinstructie eenduidig maken. Op basis van de nieuwe berekeningen kan de afkoopsom hoger of lager uitpakken dan in de huidige afkoopinstructie. Daarom kunnen erfpachters tot drie maanden na vaststelling van het beleid kiezen tussen de oude of de nieuwe berekening.
- ***Delen aktekosten (bij wijzigingen etc.)***

Er zijn verschillende situaties waarin bij de notaris een akte moet worden opgesteld om wijzigingen in het erfpachtcontract vast te leggen. Het overstappen naar eeuwigdurende erfpacht moet ook worden vastgelegd in een akte en daarom is het beleid "aktekosten" aangepast. De aktekosten worden als volgt verdeeld:

Bij CHET:	gemeente betaalt 100% van de kosten (op dit moment 50%)
Overstap:	erfpachter betaalt 100% (op dit moment geen beleid)
Tussentijdse afkoop:	gemeente betaalt 100% van de kosten (op dit moment 50%)
Beëindiging:	erfpachter betaalt 100% (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.
- ***Beleidsstukken die eerder zekerheid geven over de erfpachtkosten worden vervangen door de Overstapregeling***
  De gemeente kent u een drietal regelingen op basis waarvan erfpachters eerder zekerheid kunnen krijgen over hun erfpachtkosten dan vlak voor het einde van hun tijdvak, zoals gebruikelijk. De Overstapregeling voorziet in het regelen van diezelfde zekerheid over de kosten. Daarom wordt de algehele herziening, de vervroegde wijziging en de vervroegde herziening ingetrokken bij de vaststelling van de Overstapregeling. Wilt u toch nog gebruik maken van één van deze regelingen en een nieuw tijdvak voor 50 jaar aanvragen, dan kan dat tot en met juni 2017.
  De regeling vervroegde herziening wordt vaak gebruikt voor transformatieprojecten, daarom wordt hier nog los transformatiebeleid voor gemaakt.

6. Bijlage B: begrippenlijst