00353

Gemeente
Amsterdam

Workshop Overstapregeling Grondwaardebepaling Aanvullend beleid Overstapteam

701769

17 juli 2017

00353

Inhoudsopgave

- Data
- Overstapregeling (5.1.2e)
- Grondwaardebepaling (5.1.2e)
- Aanvullend beleid (5.1.2e)
- Team Overstap (5.1.2e)
- Vragen

701769

00353



Na de inspraak

- Aangepaste Overstapregeling en beleid
- Nota van Beantwoording
  - Inspraakreacties
  - Hoe en waarom deze wel/niet zijn verwerkt

Vervolgens:

- 9 mei 2017 Collegebesluit
- 28 juni 2017 Raadsbesluit
  Geen referendum
  Vaststelling Overstapregeling, beleid grondwaardebepaling en aanvullend beleid

701769

Ingang nieuw beleid

Overstapregeling	1 oktober 2017
Grondwaardebepaling	13 juli 2017 (direct na publicatie gemeenteblad)
Aanvullend beleid	1 januari 2018 (afkoopregeling overgangsregeling vanaf 1 oktober 2017)

- Brief aan alle erfpachters verstuurd: (12/13/14 juli)

00353

Gemeente
Amsterdam

Overstapregeling

701769

00353

Wie kunnen er overstappen?

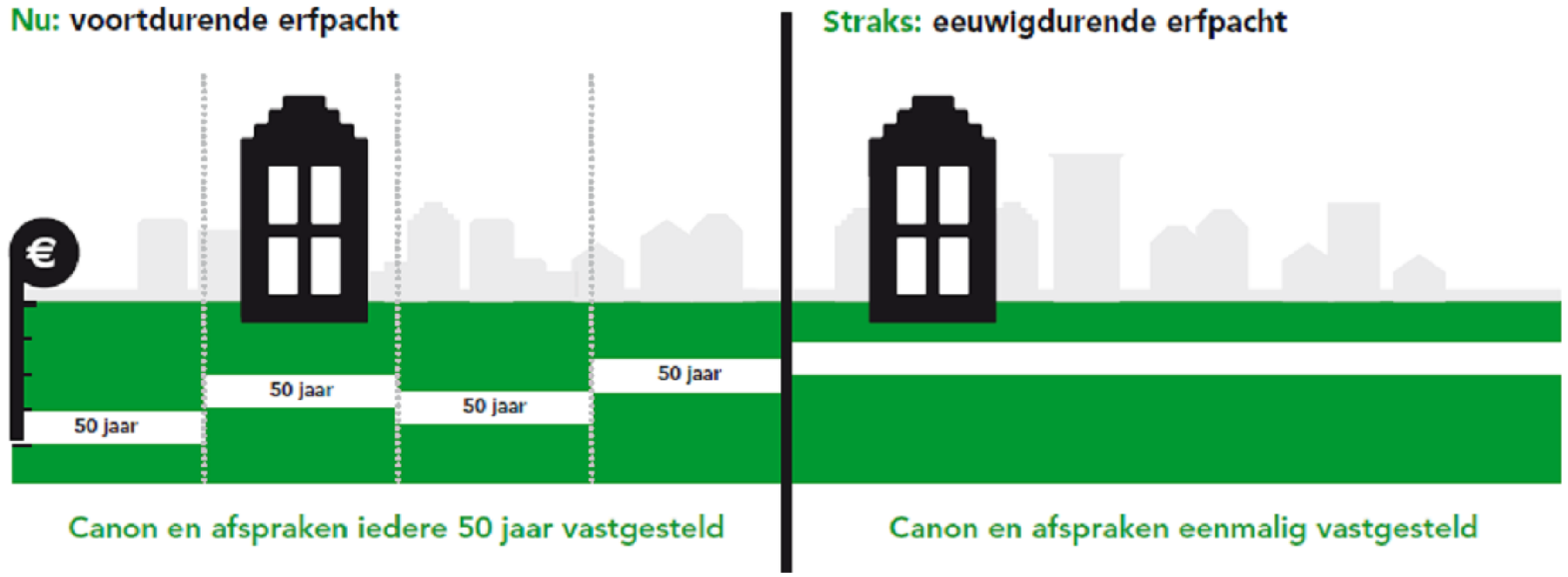


- Erfpachters van woningen: kunnen altijd overstappen, tussentijds en bij CHET
- Erfpachters van niet-woningen, woningcorporaties en HA kunnen **NIET** overstappen

701769

00353

Wat betekent overstappen?



Na overstap:

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

701769

00353

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

701769

00353

Wat kost overstappen?



- Bij woningen:
  WOZ2014/2015 x buurtstraatquote
- Depreciatie 10%
- Canonpercentage 2017: 2,39%
- Jaarlijkse aangepast aan inflatie
- Overstappremie 25%
- Voorwaarden geldig tot 2020

701769

00353



Wanneer betalen?

Wat is de status van het voortdurende erfpachtrecht?	Wat kiest de erfpachter bij overstap?	Hoe wordt de keuze financieel afgehandeld?
Afgekochte rechten	1. Afkoop nu	direct afkoopsom voor eeuwigdurend betalen
	2. Canon straks	niets betalen tot einde tijdvak, daarna nieuwe canon voor eeuwigdurend
Canonbetalende rechten	3. Afkoop nu	direct afkoopsom voor eeuwigdurend betalen
		direct huidige canon tot ET afkopen + afkoopsom eeuwigdurend betalen
	4. Canon straks	huidige canon tot ET blijven betalen, daarna nieuwe canon voor eeuwigdurend

701769

00353

Waarom is overstapaanbod redelijk?



- Woonerfpachters die voor 2020 tussentijds overstappen zijn op de lange termijn gemiddeld genomen voordeliger uit vanwege:
  - relatief lage WOZ van 2014/2015
  - lage canonpercentage
  - overstappremie van 25%

701769

00353

Gemeente
Amsterdam

Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten

701769

00353

Waarvoor is het beleid van toepassing?



Bestaande erfpachtrechten
beleid Grondwaardebepaling
(vastgesteld 28 juni 2017)

Nieuwe erfpachtuitgiften
Grondprijsbeleid
(vastgesteld in juni 2016)

701769

– **Niet** voor corporatiewoningen, **niet** voor de Haven

00353

Wanneer beleid Grondwaardebepaling?

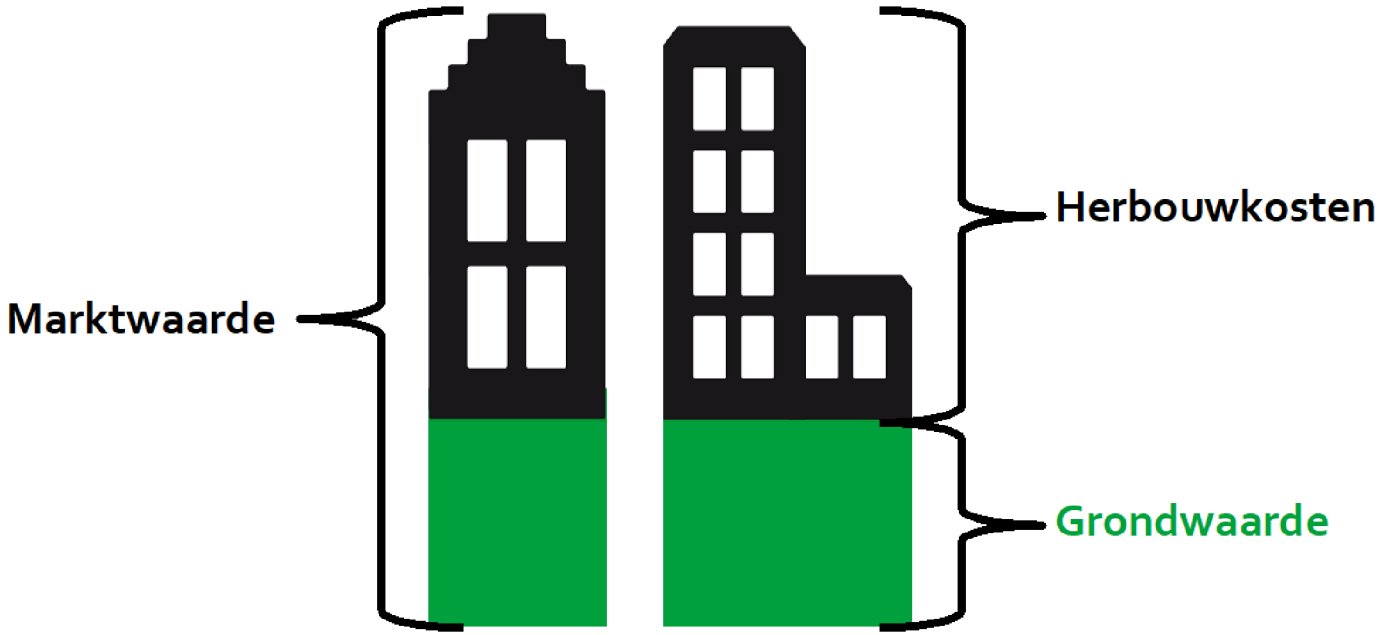


701769

00353

Hoe bepalen we de grondwaarde?

- Bij wonen en niet-wonen: residueel met een minimum
- Vaste prijzen

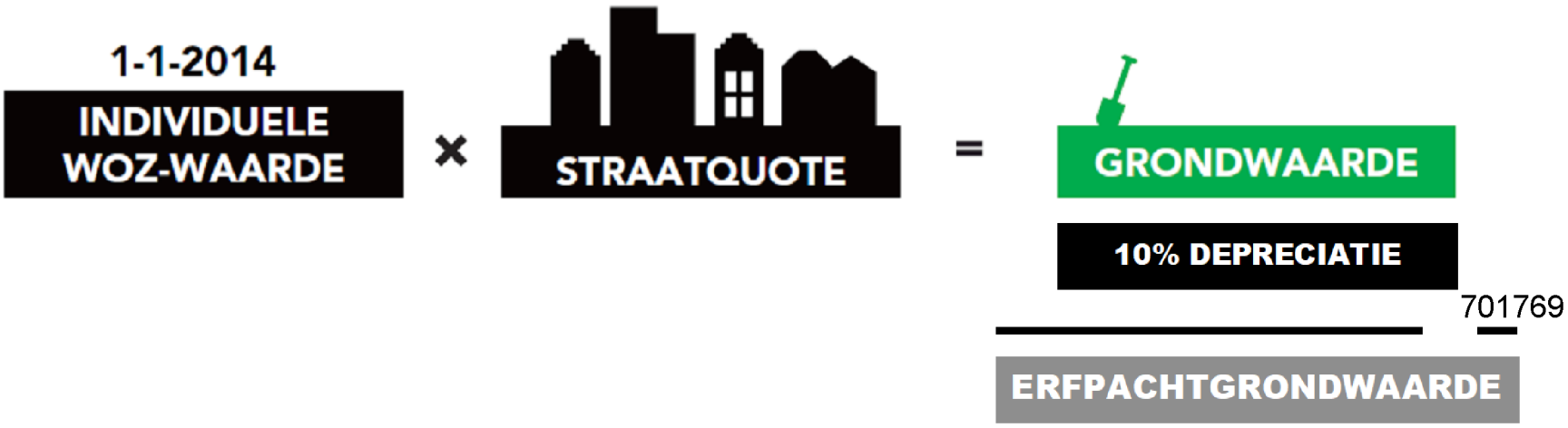


701769

00353

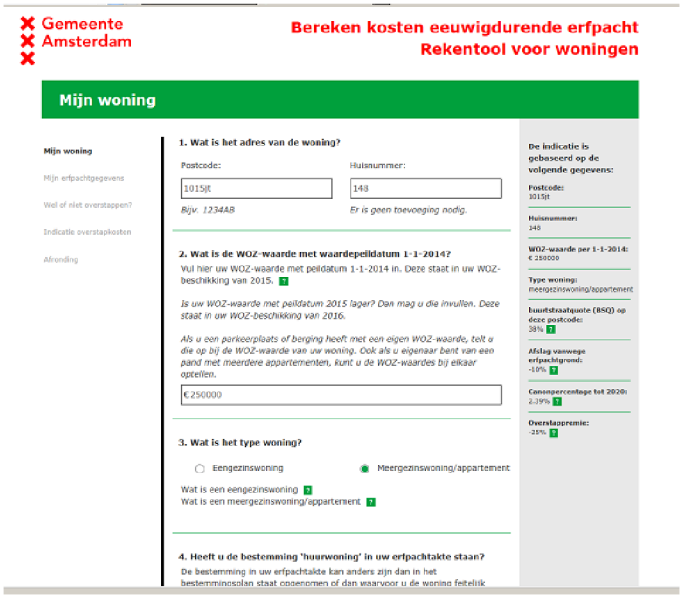
Bestemming Wonen

- Andere invulling van residuele methode: WOZ/BSQ-methode
- WOZ-waarde met peildatum van 2 jaar terug,
  m.u.v. 2017 waarvoor WOZ van 2014/2015 geldt
- BSQ lijst wordt jaarlijks geactualiseerd o.b.v. WOZ-bestand



00353

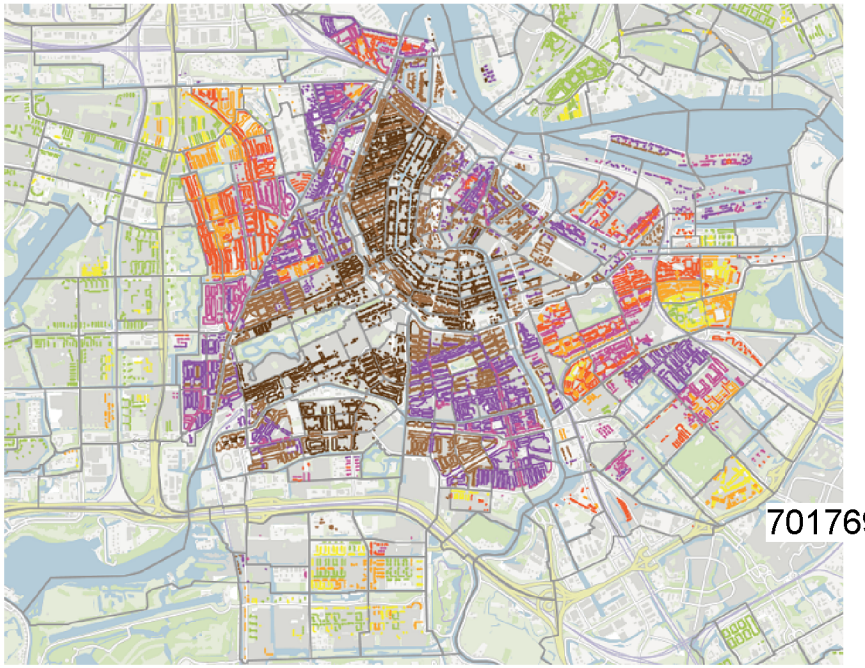
Buurtstraatquote



- BSQ-lijst

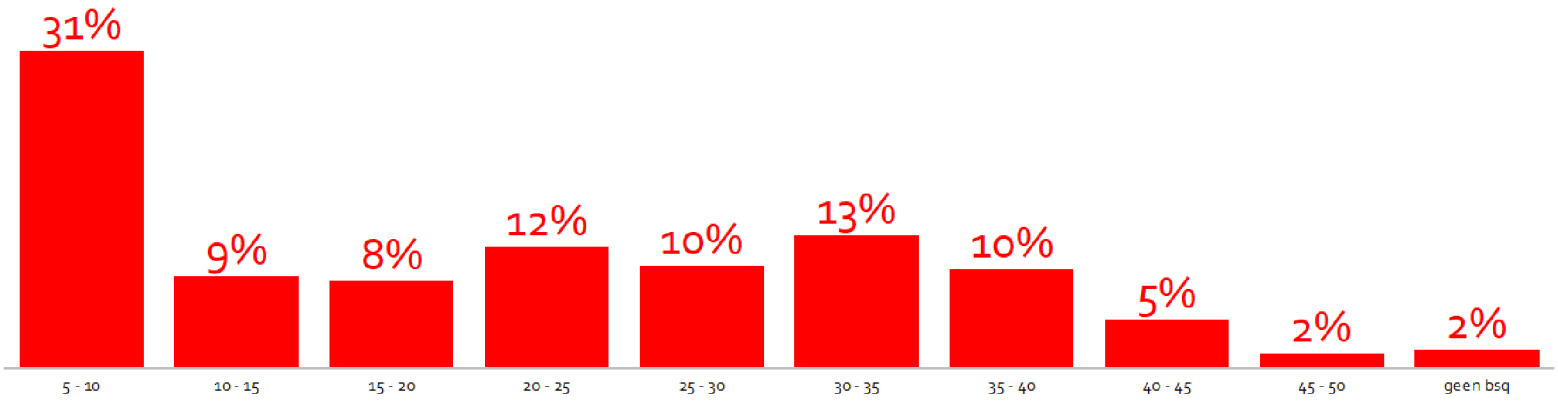
Straat	Buurt	Buurtstraatquote MGW	EGW
Beemsterstraat	Tuindorp Nieuwendam Oost (N62b)		
Beemsterstraat	Nieuwendammerdijk Oost (N64d)	15	
Beemsterstraat	Werengouw Midden (N68c)	5	22
Beemsterstraat	Markengouw Midden (N68d)		23
Beethovenstraat	Diepenbrockbuurt (K49a)	40	
Beethovenstraat	Beethovenbuurt (K49b)	39	
Beethovenstraat	Minervabuurt Noord (K49d)	40	
Beethovenstraat	Minervabuurt Midden (K49e)	40	
Beethovenstraat	Minervabuurt Zuid (K49f)	39	
Beethovenstraat	Prinses Irenebuurt (K59a)	25	
Beetskoogstraat	Markengouw Midden (N68d)		
Begijnensteeg	Begijnhofbuurt (A01g)	37	
Begijnhof	Begijnhofbuurt (A01g)	38	
Begoniastraat	Van der Pekbuurt (N60a)		
Beijerlandstraat	Blauwe Zand (N63a)		13
Beitelkade	Bedrijventerrein Hamerstraat (N72a)	5	
Belgieplein	Belgiëplein e.o. (F88g)	5	
Bellamydwarsstraat	Bellamybuurt Zuid (E18b)	30	

- BSQ-kaart



BSQ weetjes

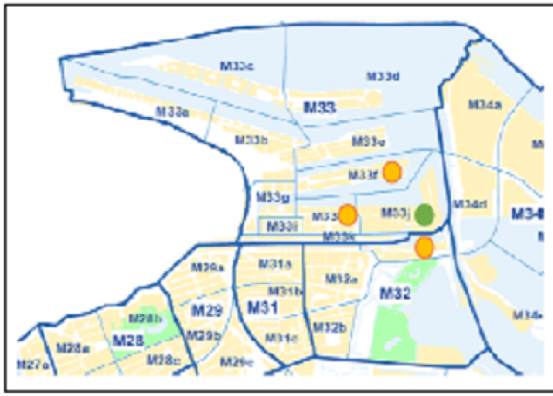
- BSQ verschilt voor appartementen een eengezinswoningen
- Minimale BSQ is 5% en maximale BSQ is 49%
- Gemiddelde BSQ is 21%
- 60% heeft BSQ lager dan 25%



00353

Uitwerking WOZ/BSQ-methodiek

- Bij ruim **95%** is WOZ en BSQ bekend
- **4%** missende WOZ's en BSQ's kunnen "eenvoudig" aangevuld worden met rekenregels uit beleid
- Laatste **1%** vergt meer denkwerk want gebieden met te weinig WOZ waarnemingen



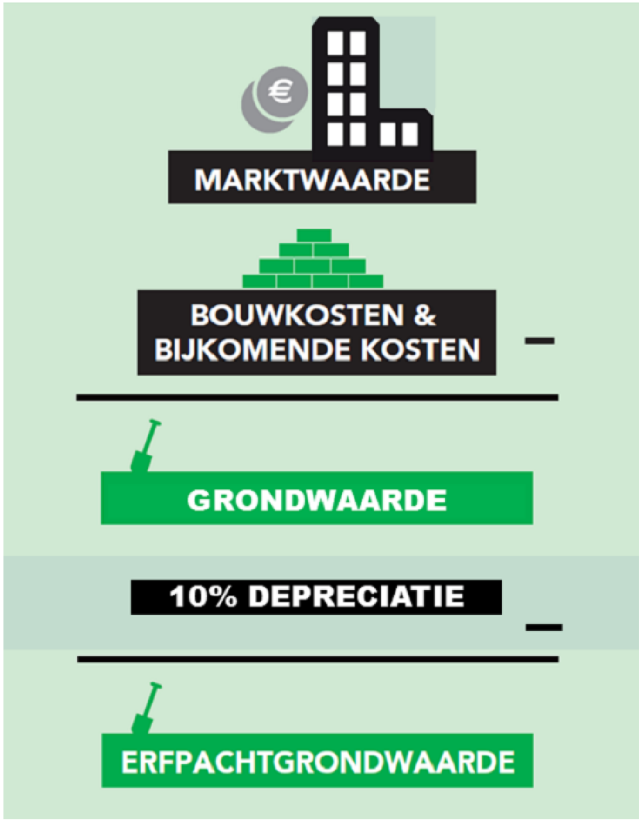
Cruquius		
M33j Bedrijvengebied Cruquiusweg		
Referentiegebied	*WOZ per m²*	*Aantal*
M33f Borneo	€ 3.270	691
M33h Architecten-buurt	€ 2.860	985
M32c Zeeburgerdijk Oost	€ 2.960	173
Totaal	**€ 3.020**	**1.849**

Voorbeelduitwerking

701769

Bestemming niet-wonen

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



Canon en afkoopsom

- **Verschillend** voor voortdurend en eeuwigdurend

	Erfpacht grondwaarde	canonpercentage	afkoopsom
Voortdurend	grondwaarde -10% depreciatie	Wonen: 1,94% Niet-wonen: 3,0% *(AB's ouder dan AB2000: andere canonpercentages)*	NCW voor 50 jaar
Eeuwigdurend	grondwaarde -10% depreciatie	Alles: 2,39%	NCW ∞
Overstap	grondwaarde -10% depreciatie -25% overstappremie	Tot 2020: 2,39%	NCW jaar 51 e.v. (tot dan oude betaalregime)

00353

Overgangsregeling

- Nieuwe aanvraag = nieuwe beleid Grondwaardebepaling

- Aanvragen die reeds voor 29 juni 2017 zijn gedaan:
  - overeenstemming bereikt = afhandeling met Grondprijzenbrief 2015
  - grondprijs zonder voorbehoud afgegeven = afhandeling met Grondprijzenbrief 2015
  - geen overeenstemming bereikt of indicatieve grondprijzen = nieuwe beleid Grondwaardebepaling
  - erfpachtaanbieding niet geaccepteerd en verlopen = nieuwe beleid Grondwaardebepaling

701769

- Enkele uitzonderingen

00353

Gemeente
Amsterdam

Vragen?

701769

00353

Gemeente
Amsterdam

Het aanvullend beleid

701769

00353



gevoegd (van 21 naar 11)

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

- **Belangrijkste wijzigingen**

701769

00353

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



00353

Bestemmings- en bebouwingswijzigingen

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

- Overgangstermijn: t/m 1 januari 2018

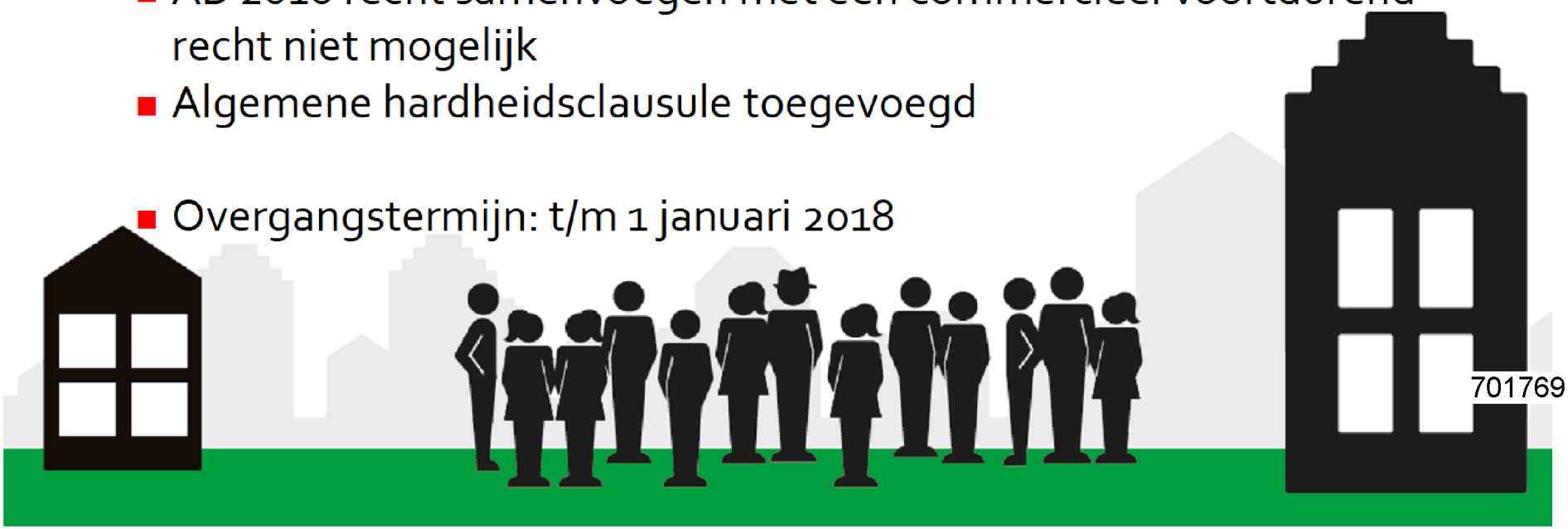


00353

Samenvoeging

- Nieuwste AB van de samen te voegen rechten worden van toepassing (ook bij AB 2016, via Overstapregeling)
- AB 2016 recht samenvoegen met een commercieel voortdurend recht niet mogelijk
- Algemene hardheidsclausule toegevoegd

- Overgangstermijn: t/m 1 januari 2018



701769

00353

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

- Overgangstermijn: t/m 1 januari 2018



00353

Splitsing in appartementsrechten

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

- Overgangstermijn: t/m 1 januari 2018



701769

00353

Perceeluitbreiding (incl. tuinuitbreiding)

- Toevoeging reserveringsvergoeding (cf. uitgiftebeleid)
- Overgangstermijn: t/m 1 januari 2018

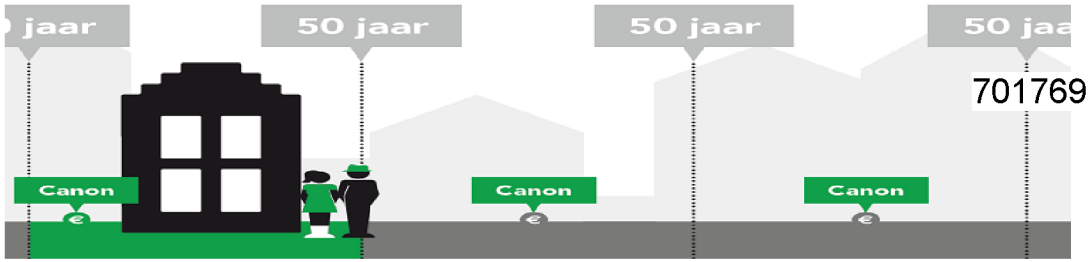


00353

Canonherziening einde tijdvak

- Nieuwste AB voor voortdurende erfpacht
- Ook AB ouder dan '66: CHET-aanbieding
- Tweede aanbieding komt te vervallen
- Ingroeiregeling vervalt, aktekosten volledig vergoed

- Overgangstermijn: t/m 1 januari 2018
- Overgangsregeling: al gestarte procedures lopen door volgens oude beleid

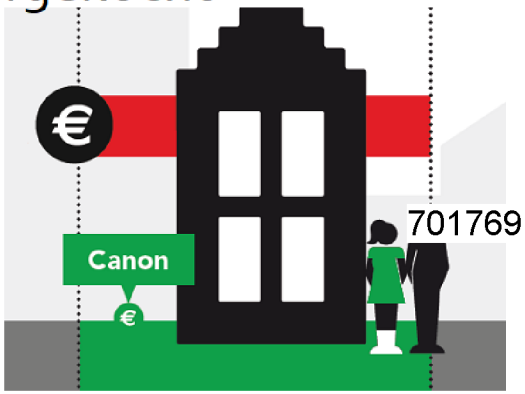


00353

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

- Overgangstermijn: t/m 1 januari 2018
  - erfpachters ontvangen een brief



Vervroegde wijziging en vervroegde herziening

	Wanneer?	Wat?	Bijzonderheden
Vervroegde wijziging	Tussen 13e en 5e jaar voor ET	Deskundigen-taxatie	Alléén voor opvolgend voortdurend tijdvak
Vervroegde herziening	Tussen 30e en 2e jaar voor ET.	Gemeentelijke aanbieding. Investering vereist.	Voornemen: bij transformatie-beleid vervalt deze regeling

00353

Beleid: eerder zekerheid voor de erfpachter

De Overstapregeling vervangt:

- de Algehele Herziening





701769

00353

Tegemoetkoming canonverhoging

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

- Motie: onderzoeken uitbreiding vangnetregeling
  - Hogere inkomensgrens/bestedingsgrens
  - Uitgestelde betaling



00353

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: 1 oktober 2017 – 1 januari 2018, twee berekeningen, keuze voor erfpachter

701769

00353

Aktekosten

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

- Overgangsregeling: alle aanvragen na 1 januari 2018, bij CHET afhankelijk van ingroeiregeling



00353

Vragen?



701769

00353

Gemeente
Amsterdam

Kwartiermaken
Team Overstap

701769

Inhoud

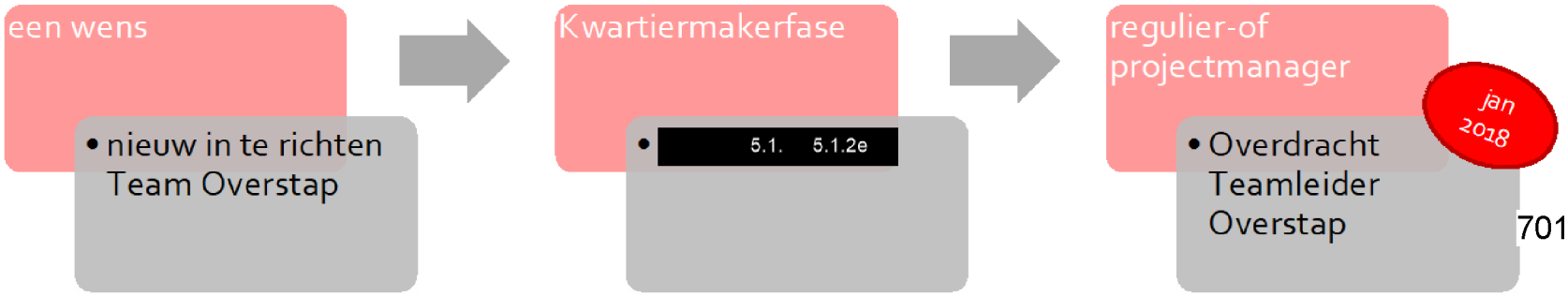
- Kwartiermaker –algemeen
- Drie fasen
- het Overstapportaal
- Inrichting Team Overstap op hoofdlijnen
- mijlpalen

00353



Kwartiermaker

Een kwartiermaker is een **voorloper** die tijdelijk **voorbereidingen** treft om iets nieuws op te zetten binnen een organisatie totdat het kan worden **overgedragen** aan de staande organisatie.



701769

00353



Drie fasen

- Definitiefase
- De voorbereidingsfase
- De implementatiefase/opstartfase uitvoering

701769

00353

Gemeente Amsterdam

Plan van Aanpak
Oprichting Team Overstap

Definitiefase

- **Tijdspad:** 1 juli 2017 tot 20 juli 2017
- **Op te leveren:** Plan van aanpak inrichting Team Overstap
- **Doel:** gezamenlijk beeld vormen over de inrichting en de te nemen stappen voor Team Overstap.







701769

00353

Team VES → Team Overstap i.o.

De voorbereidingsfase

- **Tijdspad:** 21 augustus 2017 tot 1 oktober 2017
- **Op te leveren:** inrichting & vormgeving Team Overstap
- **Doel:** per 1 oktober 2017 staat Team Overstap klaar voor de opstartfase uitvoering







701769

00353

Team Overstap

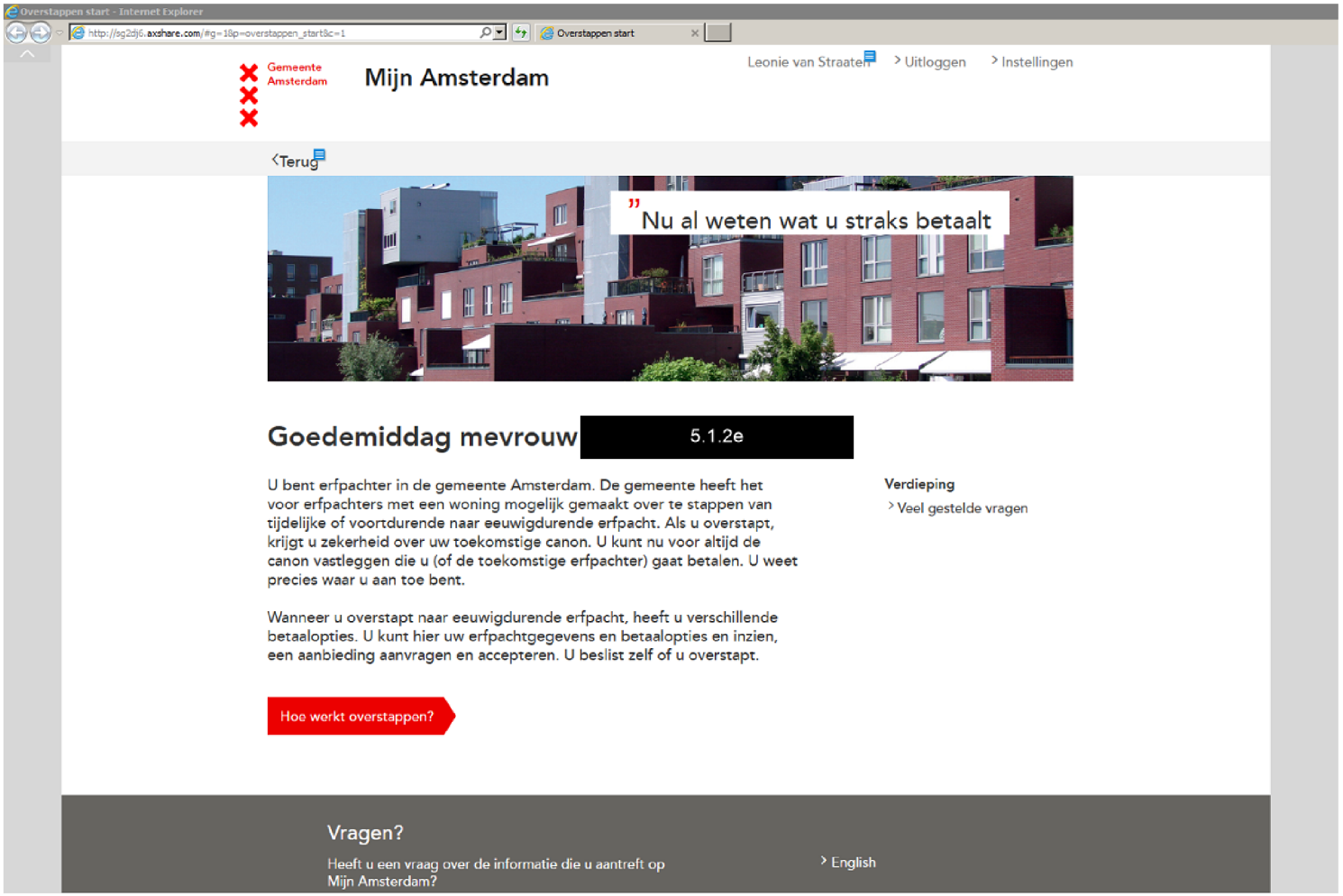
De opstartfase uitvoering

- **Tijdspad:** 1 oktober 2017 - 1 januari 2018
- **Op te leveren:** aanbevelingen voor aanpassingen in het proces en/of inrichting Team Overstap, en een volledig ingericht team per jan.2018
- **Doel:** Monitoren hoeveel aanvragen(inschatting tijd) en monitoren op de juistheid van aanbiedingen die automatisch zijn gegenereerd.

701769

00353

Het Overstapportaal



701769

00353

Gemeente Amsterdam

Mijn Amsterdam

<Terug

Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht voor [redacted]

Hoe werkt overstappen?

Om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht, doorloopt u de volgende stappen.

A

Erfpachtgegevens controleren en betaalopties bekijken

Controleer of uw erfpachtgegevens kloppen. Bekijk vervolgens uw betaalopties. De hier genoemde bedragen kunnen nog veranderen.

Download uw persoonlijk informatie pakket en bespreek het <met uw mede-erfpachter<s> en> eventueel met een financieel adviseur.

B

Aanbieding aanvragen

U kunt eenvoudig een overstapaanbieding aanvragen. De bedragen in de aanbieding kunnen afwijken van de bedragen in de betaaloptie.

Bespreek deze aanbieding <met uw mede-erfpachter<s> en > eventueel met een financieel adviseur. De aanbieding is twee maanden geldig.

C

Aanbieden accooderen

U <accoodeert | en uw mede-erfpachters accooderen> de aanbieding online. U kiest online een notaris waar u de erfpachtakte wilt laten passeren.

D

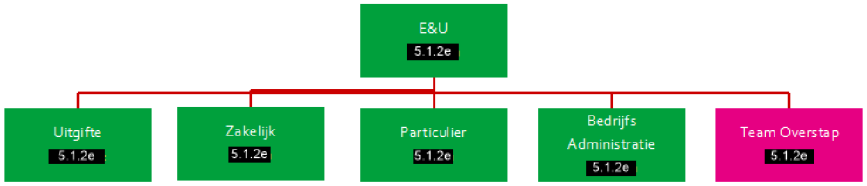
Akte ondertekenen bij de notaris

U <ondertekend | en uw mede-erfpachters ondertekenen> de erfpachtakte bij de notaris.

Ga verder

701769

00353



Globale inrichting Team Overstap I

3 verschillende processen overstap aanbiedingen

- Controle automatisch gegenereerde aanbiedingen
- Semi-automatische aanbiedingen opstellen
- Handmatige aanbiedingen verwerken

Taken Team Overstap

- Het kenniscentrum over de Overstap
- Begeleiden van erfpachters in de contractwijziging
- Erfpachters en professionals informeren
- Eerste fase monitoren aantal aanvragen en juistheid aanbiedingen

701769

Globale inrichting Team Overstap II

Team Overstap zoekt:
collega's die het leuk vinden om met elkaar iets nieuws op te zetten waar bestuurlijk, maatschappelijk en in de media veel belangstelling voor is.

00353

Globale inrichting Team Overstap III

Team Overstap zoekt:

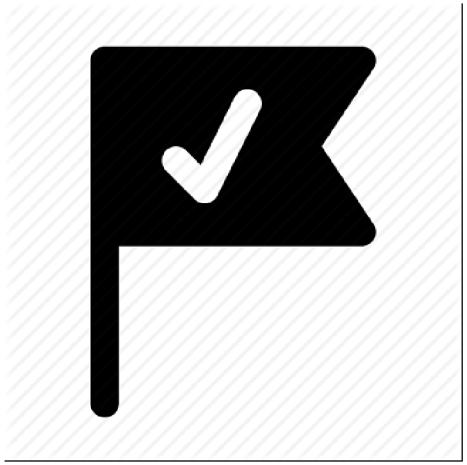
- Per januari 2018 teamleider en senior
- Vanaf 1 oktober coördinatoren/medioren en junioren.
- Beheerders die worden opgeleid om de overstapaanbiedingen te kunnen maken (controle standaard dossiers en behandeling ingewikkelde dossiers).

Daarnaast specialismes:

- Maken van rapportages
- Accounthouders grote partijen en mensen die willen aankopen
- Overstapinformatieteam
- Wat tijdens de opstartfase verder nodig blijkt te zijn

701769

00353



Mijlpalen

- Aug/sept 2017: werven teamleden Team overstap
- 13 september 2017: Go/No go moment start Overstap met Pierre
- 1 oktober 2017: Team Overstap gereed voor de opstartfase uitvoering
  Overstapportaal gereed voor gebruik
- November 2017: Dag van de Overstap
  overstappen voor professionals
- December 2017: persmoment eerste overstapper

701769

00353

Gemeente
Amsterdam

Vragen?

701769