00667

Gemeente Amsterdam

G&O themalunch

Hoe gaat het met de Overstapregeling voor erfpachters? Hoe ziet die regeling eruit? En start de inspraak binnenkort? Is er een mooi kerstverhaal?

Dinsdag 20 december

Stadstimmer



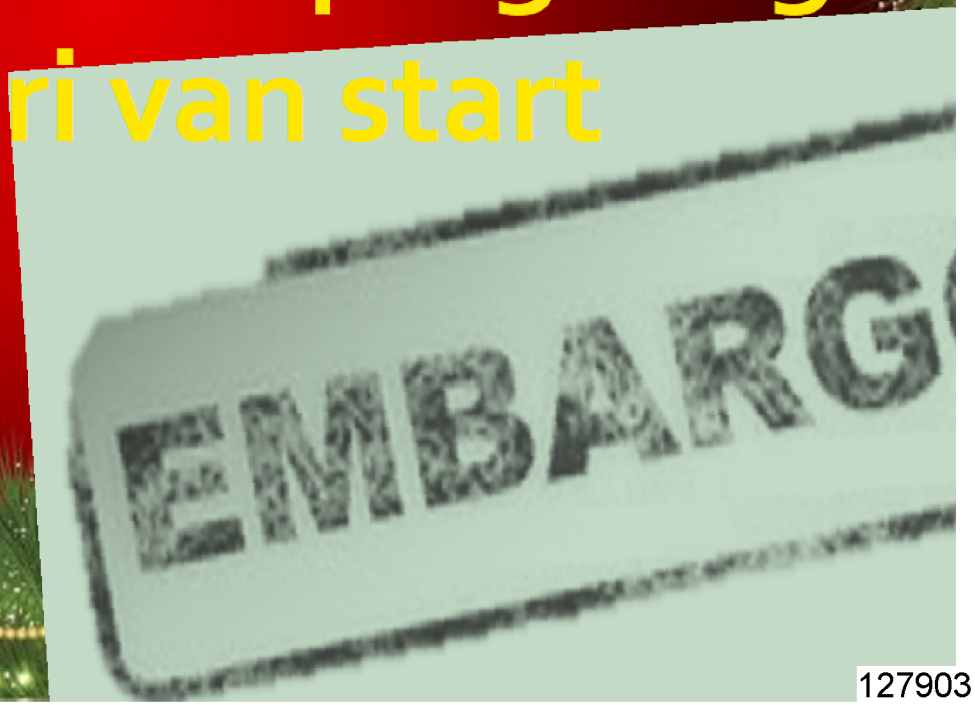
127903

00667

Gemeente
Amsterdam

Het college besluit:

inspraak Overstapregeling 9 januari van start



127903

Inhoud

- Het hoe
- Even terugkijken: het raadsbesluit van 22 juni ([redacted])
- Het collegebesluit en het vervolgproces ([redacted])

Toelichting op:

- Grondwaardebepaling ([redacted])
- Aanvullend beleid ([redacted])
- Overstapregeling ([redacted])



Prestatie van velen

- Diverse werkgroepen
- Niet alleen beleid maar ook implementatie
- Meedenken
- Toetsen
- Dag van de overstap
- Simulaties
- 548 bestuurlijke tussenbesluiten!



Raadsbesluit van 22 juni: invoering eeuwigdurende erfpacht nieuwe uitgiften

- Algemene Bepalingen 2016
- Uitgiftebeleid
- Grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht
- Uitgangspunten Overstapregeling
- D66, SP, VVD en CDA stemden in



Het collegebesluit van 20 december

- Vrijgave Overstapregeling voor inspraak
  - Overstapregeling
  - Financiële effecten
  - Inspraakdocument
  - Implementatie
- Voorgenomen grondwaardebepaling (ter informatie)
  - Voor alle bestaande erfpachtrechten, eeuwigdurend en voortdurend
- Voorgenomen aanvullend erfpachtbeleid (ter informatie)
  - Het beleid geschikt gemaakt voor eeuwigdurende erfpacht en overstappen



Communicatie: feitelijk en uitnodigend

- Alle erfpachters krijgen brief (10-12 januari)
- Brede media inzet voor Amsterdammers:
  - Flyers, filmpjes, posters in de stad, Facebook, aankondiging in OV
- Voor woningeigenaren: rekentool op de website
- Informatiemarkt van 31 januari t/m 2 februari
- Alle informatie toegankelijk op de website
- Team bij 14020 is uitgebreid en opgeleid
- Team bij E&U wordt opgeleid
- Cursussen



Het proces, waar werken we naar toe?

- 20 december: collegebesluit **onder embargo**
- 5 januari: openbaarmaking collegebesluit + bijlagen
- 9 januari: start inspraak
- 19 februari: einde inspraak
- april college van B&W
- 24 mei raadscommissie RO
- 7 juni gemeenteraad
  - -Referendum?



00667

Wat betekent het voor jullie in je werk?

- Onder embargo tot en met 5 januari
- Vanaf 5 januari kunnen er vragen binnen komen
- Volg de informatie op de intranetsite en nieuwsbrieven
- Raakt het je werk? Verdiep je dan en bespreek het met je teamleider!
- Heb je vragen? Kom langs bij team VES
- Hoor je zorgen? Bespreek ze met je teamleider en meld ze bij team VES



127903

00667

Gemeente
Amsterdam

Grondwaardebepaling

Projectleider (10)(2e) (10)(2e)

127903

Waarvoor is het beleid van toepassing



Bestaande erfpachtrechten
beleid Grondwaardebepaling

Nieuwe erfpachtuitgiften
Grondprijsbeleid
(vastgesteld in juni 2016)

– Niet voor corporatiewoningen, niet voor de Haven

00667

Wanneer wordt het beleid toegepast



127903

Hoe bepalen we de grondwaarde

- Residueel met een minimum
- Vaste prijzen



bestemming Wonen

1-1-2014
INDIVIDUELE WOZ-WAARDE × **STRAATQUOTE** = **GRONDWAARDE**

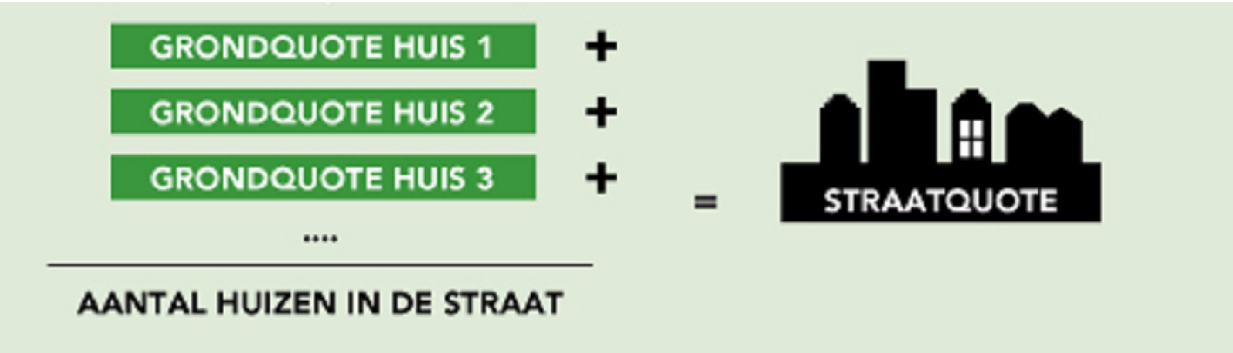
10% DEPRECIATIE −

ERFPACHTGRONDWAARDE



00667

berekening buurtstraatquote



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

berekening grondquote

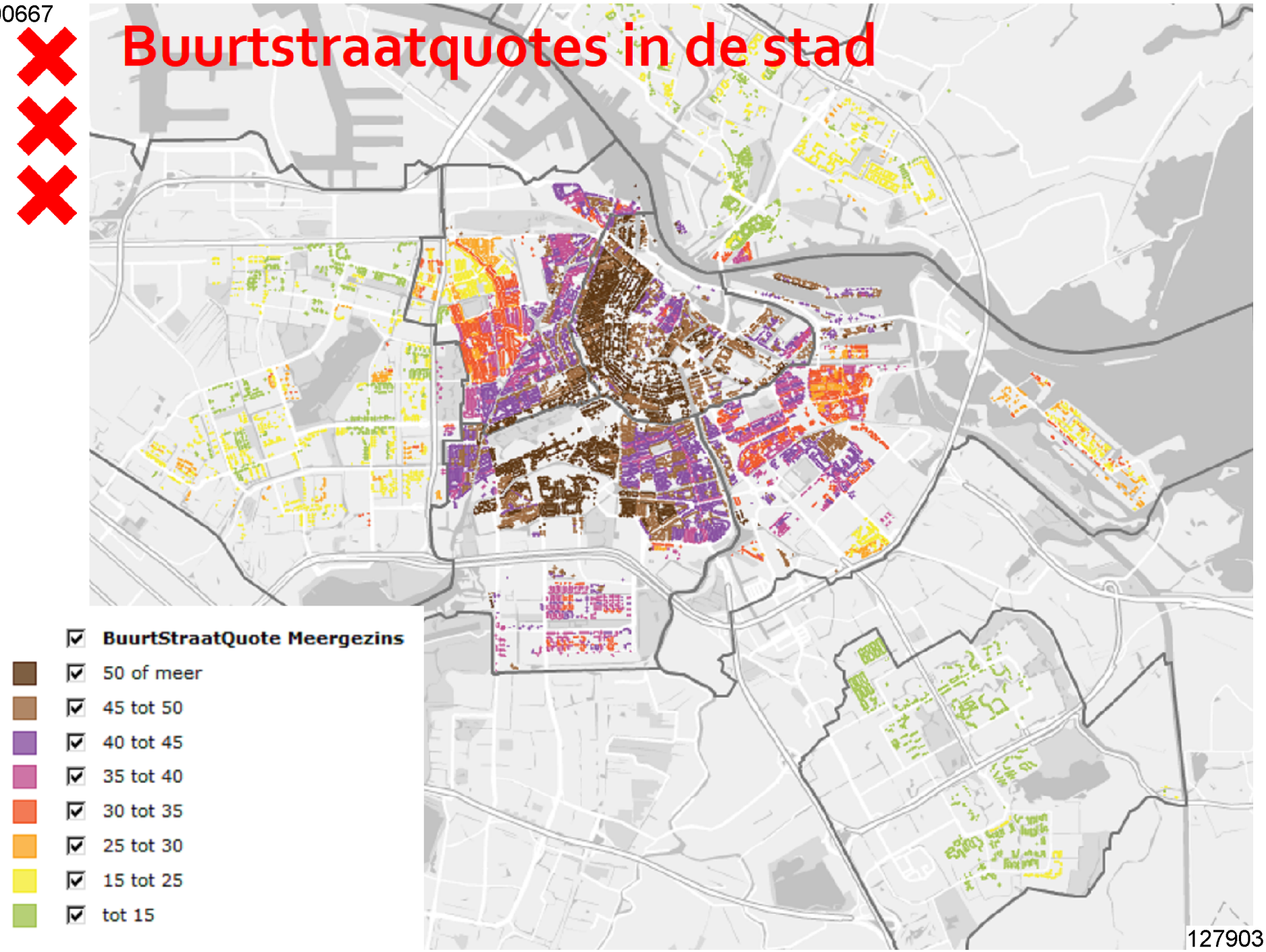




= GRONDQUOTE

00667

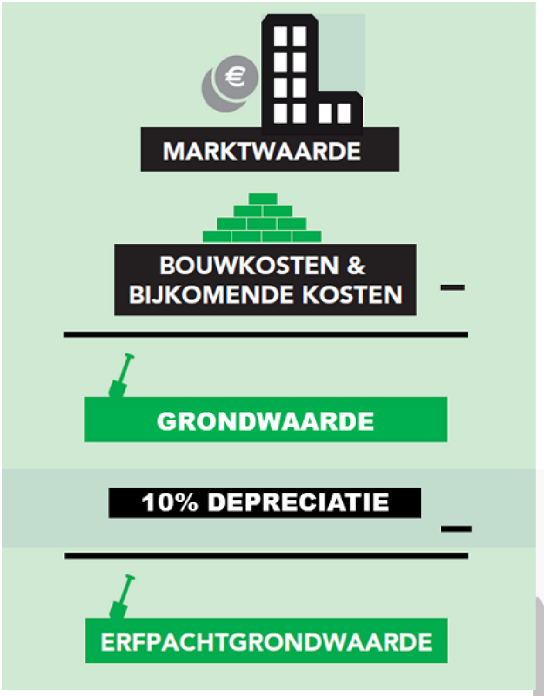
Buurtstraatquotes in de stad



127903

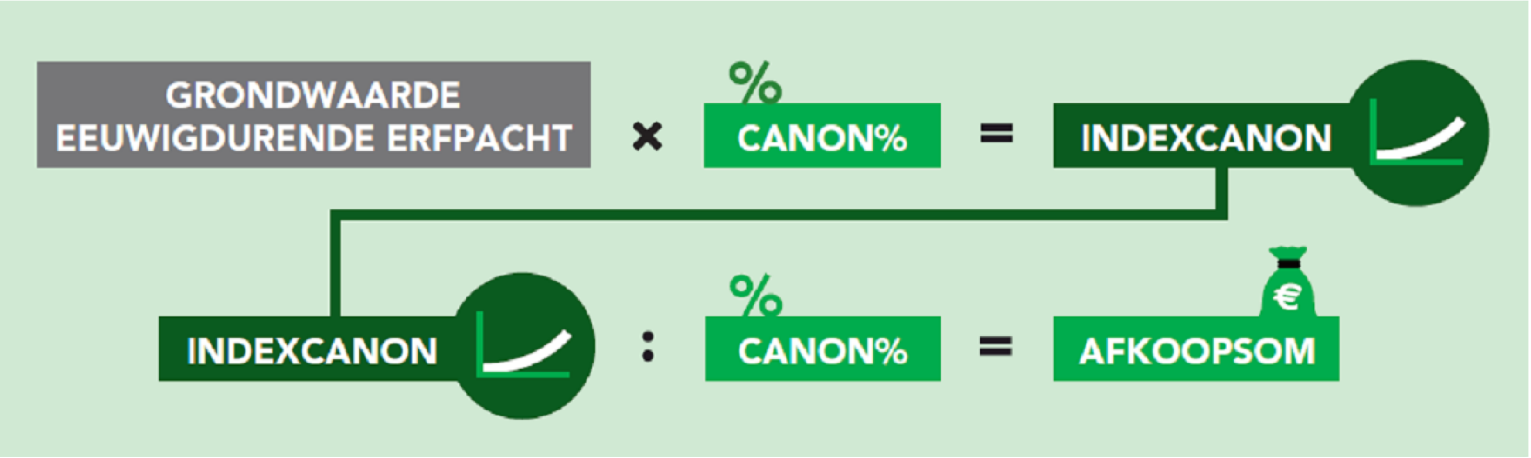
bestemming niet-wonen

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



00667

Canon en afkoopsom



00667

Gemeente
Amsterdam

Het aanvullend beleid

Projectleider (10)(2e) (10)(2e)

127903



...ende beleidsstukken (van 21 naar 11)

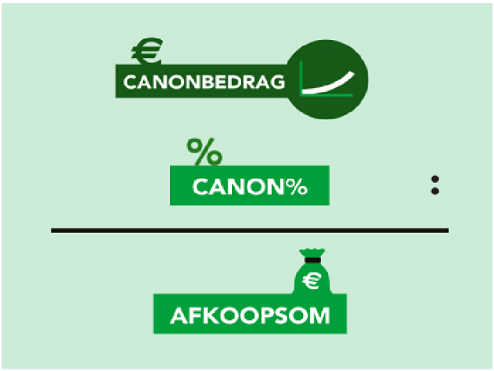
- Geen inspraak want uitwerking op AB 2016 en Overstapregeling
- Wel belangrijk dat erfpachters weten wat er gaat veranderen
- Simulaties uitgevoerd om te toetsen op uitvoerbaarheid

- **Belangrijkste wijzigingen**

00667

Afkoopinstructie

De afkoopsom wordt gebaseerd op **canon** in plaats van op de **schaduwgrondwaarde**



- Eeuwigdurende erfpachtrechten
- Voortdurend erfpachtrechten
  - Uitzondering: 10 en 25 jaar vaste canon (1% van de rechten)
- Tijdelijk erfpachtrechten

- Overgangsregeling 3 maanden

Eenduidiger en transparanter



00667

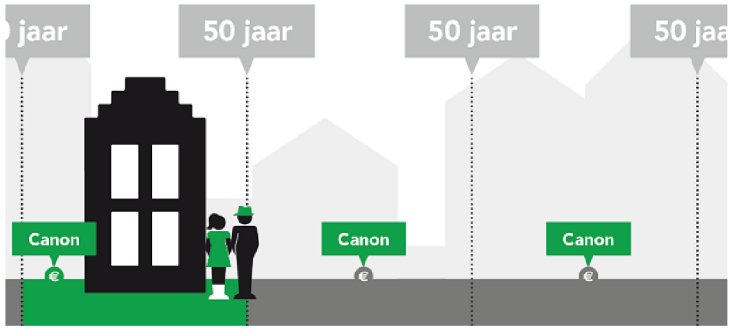
Beleid CHET en Tegemoetkoming

CHET

- Gelijk: procedure blijft gelijk
- Verschil: - erfpachter ontvangt 2 aanbiedingen
  - aktekosten vergoeding ipv ingroeiregeling

Vangnet

Tegemoetkoming als erfpachters de canonsprong bij CHET niet kunnen betalen is uitgebreid voor overstappers einde tijdvak



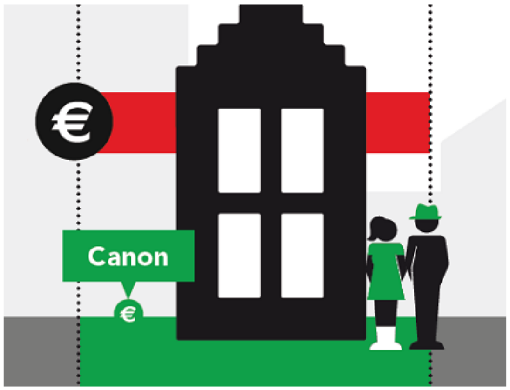


127903

Beleid voor aflopen tijdelijke rechten

- Tot juni 2017: conversie naar voortdurende erfpacht (AB 2000)
- Na juni 2017: conversie naar eeuwigdurende erfpacht (AB 2016)

- Alle erfpachters waarvan recht binnen paar jaar afloopt krijgen een brief.
- Overgangsregeling van 6 maanden



00667

Beleid: eerder zekerheid voor de erfpachter

De Overstapregeling vervangt:

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





00667

Gemeente
Amsterdam

De Overstapregeling

Projectleider (10)(2e) (10)(2e)

127903

00667

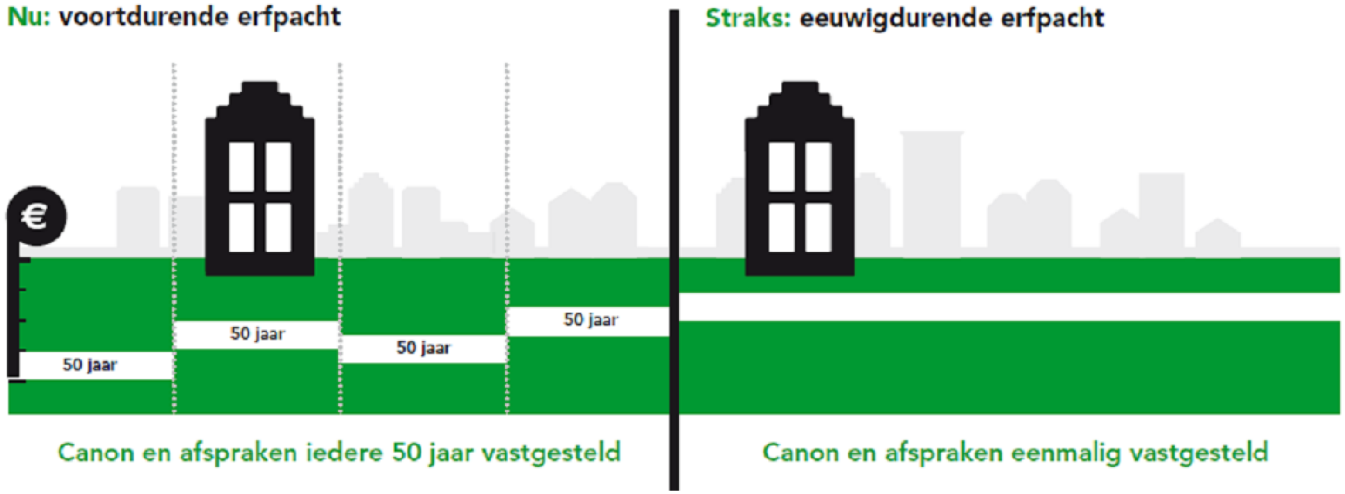
Wie kunnen er overstappen?



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

00667

Wat betekent overstappen?



Na overstap:

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

127903

00667

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

00667

Wat kost overstappen?



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



127903

00667

Wanneer betalen?



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

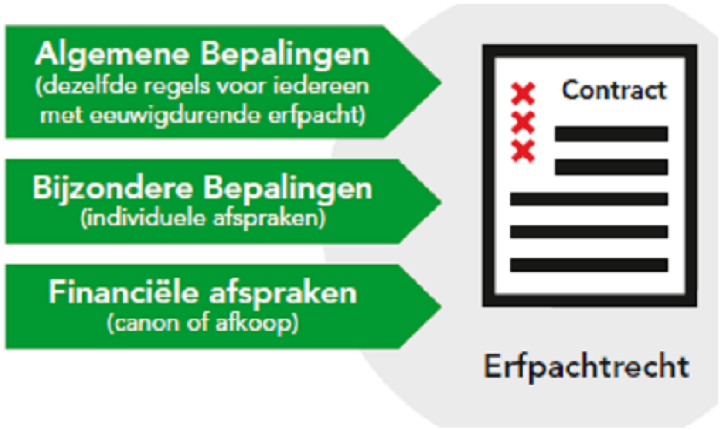
Waarom is overstapaanbod redelijk?



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

00667

Praktische zaken bij overstap



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

Verwachtingen



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

Gemeente
Amsterdam

Vragen?