Button: hoe en wanneer overstappen

https://www.amsterdam.nl (10)(2e)
(10)(2e)

De overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt geregeld in de Overstapregeling. Zodra de definitieve Overstapregeling is vastgesteld, kunt u vrijwillig overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De besluitvorming wordt verwacht in juni 2017.

Hoe overstappen?

In de Overstapregeling staan de voorwaarden en regels voor overstappen naar het nieuwe erfpachtstelsel. Deze regeling lag van 9 januari t/m 19 februari 2017 ter inspraak. Na verwerking van de inspraakreacties wordt een definitieve Overstapregeling gemaakt, die in juni ter besluitvorming wordt voorgelegd.

De Overstapregeling die aan de gemeenteraad is voorgelegd, gaat uit van de volgende punten:

- Overstappen is altijd vrijwillig en op uw eigen initiatief: Als u een woning hebt, kunt u tussentijds overstappen of aan het einde van uw tijdvak.
- De kosten voor eeuwigdurende erfpacht worden berekend op de manier zoals in het beleid van grondwaardebepaling staat.
- Uitgangspunt voor de berekening van uw erfpachtkosten bij overstap is de WOZ-waarde van twee jaar eerder. Maar voor de overstap in 2017 worden de WOZ-waarden met peildatum 1 januari 2014 en 2015gebruikt.
- Als u overstapt, blijven uw huidige financiële afspraken gelden tot het einde van uw huidige tijdvak. Daarna gaat uw eeuwigdurende erfpacht in. Lees hier meer over.
- Om te kunnen overstappen:
  - moet u aan uw financiële erfpachtverplichtingen voldoen
  - moeten de gegevens in uw akte volledig zijn en kloppen met de feitelijke situatie.

- Nadat u bent overgestapt gelden de Algemene Bepalingen 2016 voor u. U hebt dan eeuwigdurende erfpacht. Uw financiële afspraken zijn tot in de eeuwigheid vastgelegd. Ontwikkelingen op de vastgoedmarkt hebben voor u geen invloed meer op de erfpachtkosten.
- Als u overstapt, kunt u kiezen uit:
  - jaarlijkse canonbetaling na afloop van uw huidige tijdvak.
  - afkoop van de canon in één keer op het moment van overstappen.

Wel of niet overstappen

Voor erfpachters met een voortdurend erfpachtcontract geldt dat een tijdvak altijd wordt opgevolgd door een nieuw tijdvak. Dat verandert niet met de Overstapregeling die de gemeente nu voorstelt. Wat wel verandert, is dat de erfpachter kan kiezen: in het voortdurende stelsel blijven met tijdvakken van 50 jaar of overstappen naar een eeuwigdurend tijdvak.

U beslist zelf of u overstapt of niet. Uw financiële adviseur kan u daarbij helpen. De gemeente geeft geen advies.

U heeft vier mogelijkheden

1. U stapt niet over en houdt voortdurend erfpacht. Dat betekent dat uw canon na afloop van uw tijdvak vastgesteld wordt aan de dan geldende vastgoed- en rentemarkt.
2. U stapt nu over en kiest voor jaarlijkse canonbetaling. De hoogte van de canon wordt nu vastgesteld. U gaat de nieuwe (geïndexeerde) canon pas betalen als uw huidige tijdvak is afgelopen.
3. U wilt in de toekomst overstappen. De hoogte van de canon wordt dan tegen die tijd vastgesteld.
4. U stapt over en u koopt de canon voor altijd af. U betaalt nu de afkoopsom en hoeft nooit meer erfpacht te betalen.

Als u niet overstapt krijgt u aan het einde van uw tijdvak een nieuw aanbod voor opnieuw vijftig jaar erfpacht én een voor eeuwigdurende erfpacht. U kunt dan kiezen op welk aanbod u in wilt gaan. De kosten hiervoor zijn nu nog niet te berekenen omdat deze afhankelijk zijn van de dan geldende vastgoed- en rentemarkt.

Pagina: Welke betaalopties zijn er bij overstappen?
https://www.amsterdam.nl/ (10)(2e)

Als u overstapt naar eeuwigdurende erfpacht, wordt nog eenmaal een nieuwe canon berekend op basis van de actuele marktwaarde. In het huidige voorstel van het college kunt u bij overstap kiezen of u de canon jaarlijks wilt betalen of in één keer alle canonbetalingen wilt afkopen.

Betaalt u nu de canon jaarlijks? Dan zijn dit uw opties



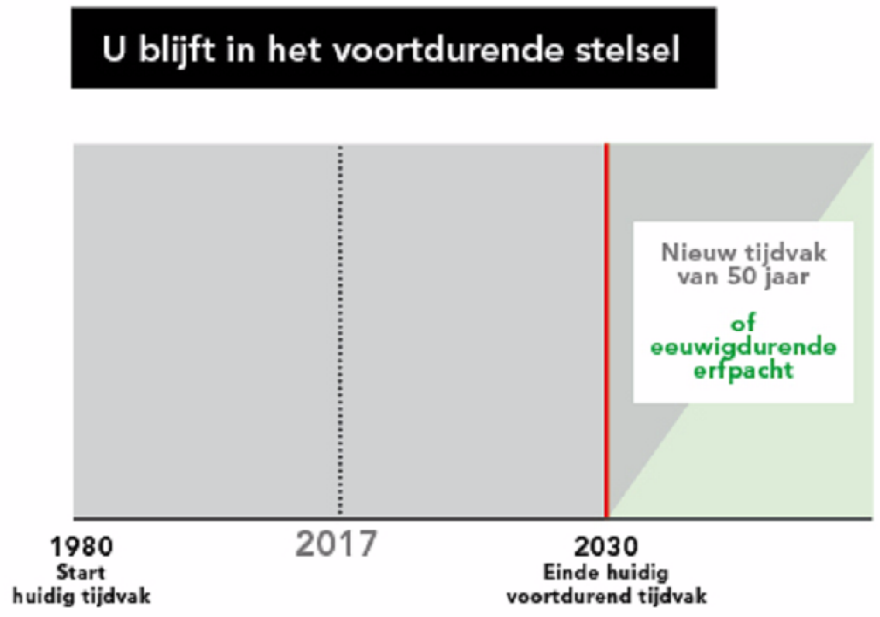
U stapt over en kiest weer voor canon:

- 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 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 stapt over en kiest voor afkoop:

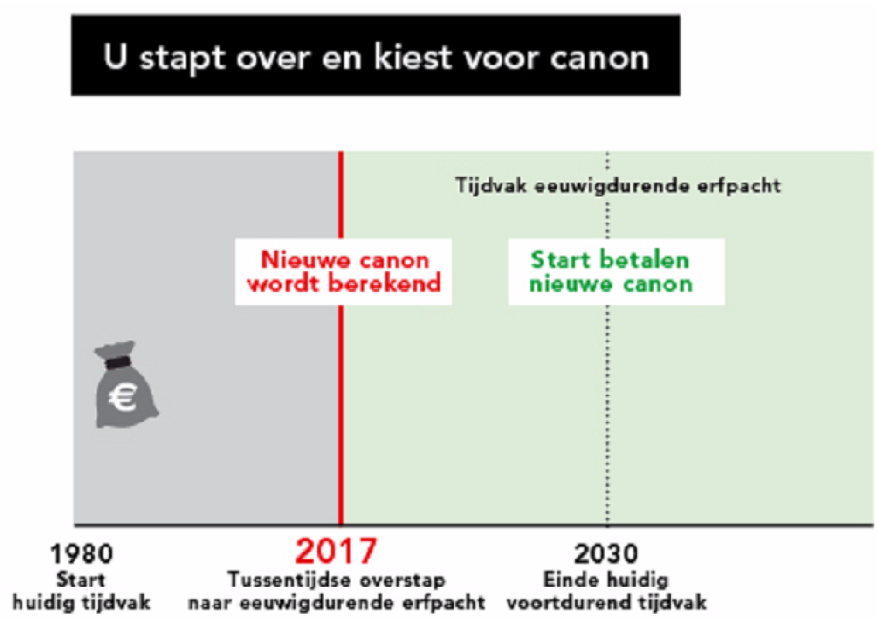
- U koopt zowel uw huidige tijdvak af, als het nieuwe eeuwigdurende tijdvak.
- U bent in één keer van alle erfpachtbetalingen af, tenzij u zelf een wijziging aanvraagt.
- U koopt alleen het eeuwigdurende tijdvak af en blijft tot einde huidig voortdurend tijdvak jaarlijks canon betalen.



U blijft in het voortdurende stelsel:

- 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 die afhankelijk zijn van ontwikkelingen op de vastgoed- en rentemarkt.

Heeft u nu de canon afgekocht? Dan zijn dit uw opties



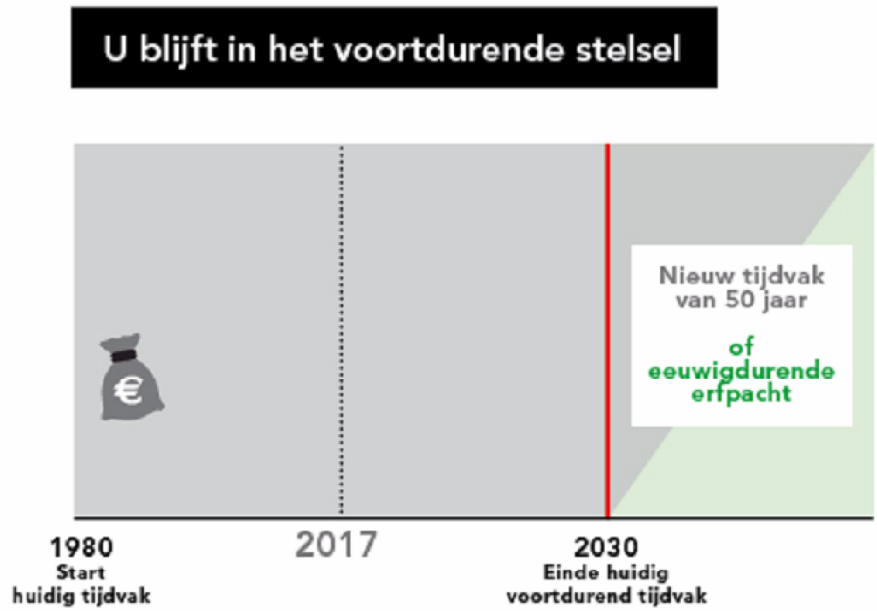
U stapt over en kiest voor canon:

- 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 stapt over en kiest weer voor afkoop:

- 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.



U blijft in het voortdurende stelsel:

- 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 die afhankelijk zijn van ontwikkelingen op de vastgoed- en rentemarkt.



U stapt over en kiest voor afkoop:

- U blijft jaarlijks canon betalen voor het resterende huidige tijdvak
- 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.



U blijft in het voortdurende stelsel:

- 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 die afhankelijk zijn van ontwikkelingen op de vastgoed- en rentemarkt.

- 

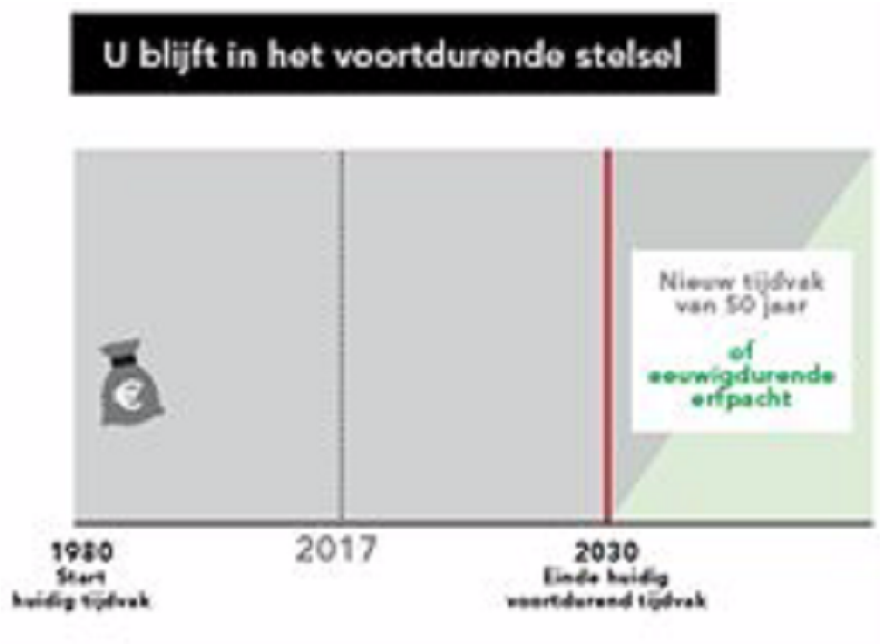
U stapt over en kiest voor canon:

- 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 stapt over en kiest weer voor afkoop:

- 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.



U blijft in het voortdurende stelsel:

- 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 die afhankelijk zijn van ontwikkelingen op de vastgoed- en rentemarkt.

Button: Hoe worden de kosten berekend bij overstap
https://www.amsterdam.nl/ [redacted] (10)(2e)

Als u overstapt naar eeuwigdurende erfpacht, wordt nog eenmaal een nieuwe canon berekend op basis van de actuele grondwaarde. Het college stelt hiervoor nieuw beleid voor, waarover in juni 2017 samen met de Overstapregeling zal worden besloten. Bij woningen wordt dan de grondwaarde bepaald door een voor iedereen geldende methode. De WOZ-waarde is hierbij het uitgangspunt. Voor commercieel en maatschappelijk vastgoed zijn individuele maatwerkberekeningen nodig.

(Erfpacht)grondwaarde

De grondwaarde wordt residueel bepaald door de marktwaarde te verminderen met de opstalwaarde. De waarde van de grond afhankelijk is van de functie (bestemming) en de locatie. Zo betaalt een kinderdagverblijf minder erfpacht dan een kantoor en is erfpachtgrond in het centrum duurder dan in Nieuw-West.

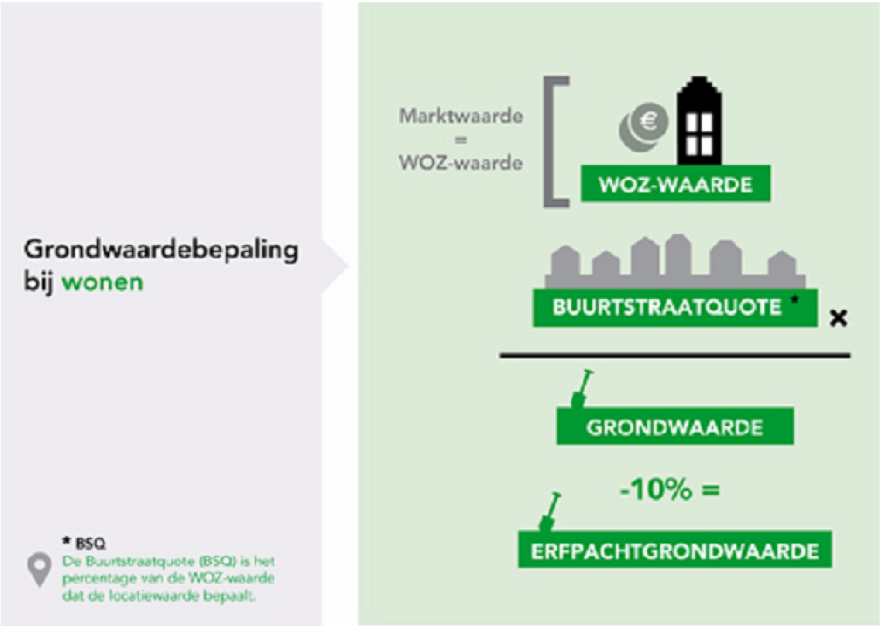


De precieze methode verschilt voor woningen of voor commercieel en maatschappelijk vastgoed. Lees hieronder meer daarover.

In het voorstel van het college wordt de grondwaarde met 10% verlaagd 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 minder handelingsvrijheid is voor de erfpachter, in vergelijking met iemand op eigen grond.

Grondwaardebepaling bij woningen

Voor erfpachters met een woning wordt de erfpachtgrondwaarde berekend met de volgende formule:



WOZ-waarde

De WOZ-waarde geeft een goed beeld van de marktwaarde van de woning. De gemeente hanteert de WOZ-waarde met peildatum van twee jaar voor het overstapmoment omdat deze waarde onherroepelijk is vastgesteld.

Voor erfpachters die in 2017, 2018 of 2019 een overstapverzoek doen wordt echter de WOZ-waarde met een peildatum 1 januari 2014 of 1 januari 2015 gebruikt. Hierbij wordt gekeken naar de laagste WOZ-waarde. Omdat de waarde van woningen sterk is gestegen, levert dit een voordeel op voor de erfpachter. Overstappen in 2020 betekent het gebruik van een WOZ-waarde die gemiddeld genomen zo'n 28% hoger is dan de WOZ-waarde die gebruikt wordt in 2017,2018 en 2019.

Buurtstraatquote

Om de grondwaarde bij woningen te berekenen, maakt de gemeente gebruik van de buurtstraatquote (BSQ). Dit is een percentage dat aangeeft welk deel van de WOZ-waarde bestaat uit de waarde van de grond (het andere deel is de waarde van de stenen).

Lees hier meer over de BSQ

Rekenvoorbeelden

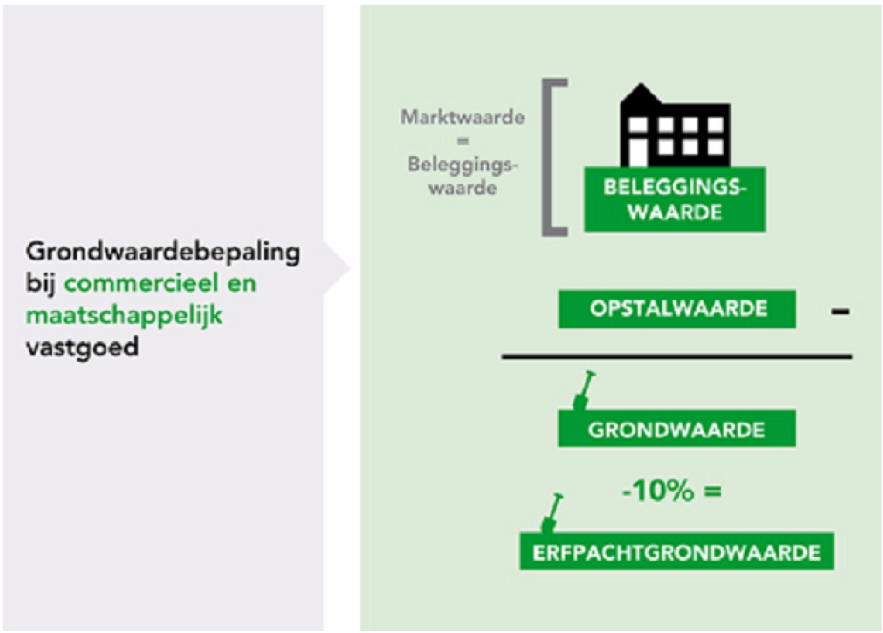
Hieronder ziet u de berekening voor een aantal appartementen met gelijke kenmerken verspreid over verschillende locaties in de stad:

- circa 75m2

- gebouwd na de eeuwwisseling (dus vergelijkbare opstalwaarde)
- op huidig contract zijn de AB 2000 van toepassing
- afgekochte canon tot einde tijdvak circa 2055 (de jaren die al betaald zijn worden in mindering gebracht op de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht)
- canonpercentage 2,39%

Grondwaardebepaling bij commercieel en maatschappelijk vastgoed

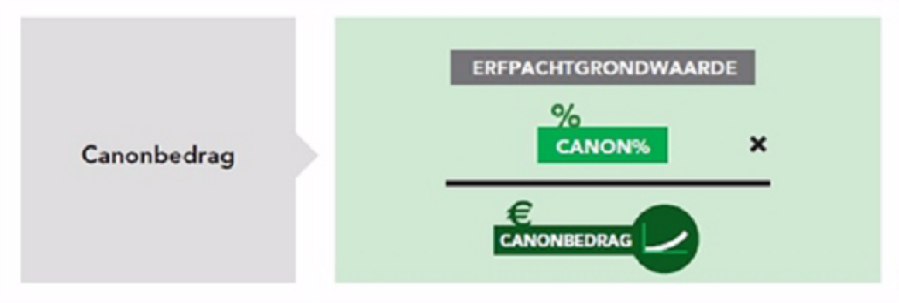
Voor erfpachters van commercieel en maatschappelijk vastgoed is geen generieke methode om de erfpachtgrondwaarde te bepalen. Daarvoor is het vastgoed te divers. Voor die erfpachters zal de gemeente op het moment van overstap een individuele berekening maken. Vooralsnog is het voor commercieel een maatschappelijk vastgoed niet mogelijk om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht.



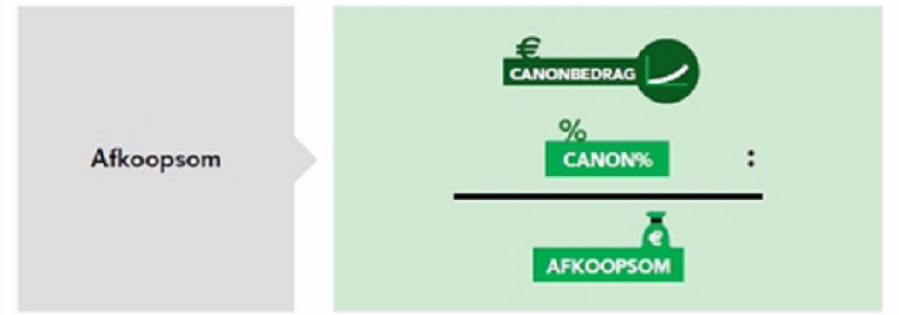
De grondwaarde voor commercieel en maatschappelijk vastgoed wordt bepaald door de marktwaarde te verlagen met de opstalwaarde (de stichtingskosten). De grondwaarde die dan ontstaat wordt verlaagd met 10% om op de erfpachtgrondwaarde uit te komen.

Berekening canon en afkoopsom

De jaarlijkse canon wordt berekend door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. Het canonpercentage wordt jaarlijks vastgesteld in het grondprijsbeleid. Meer over het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht leest u hier

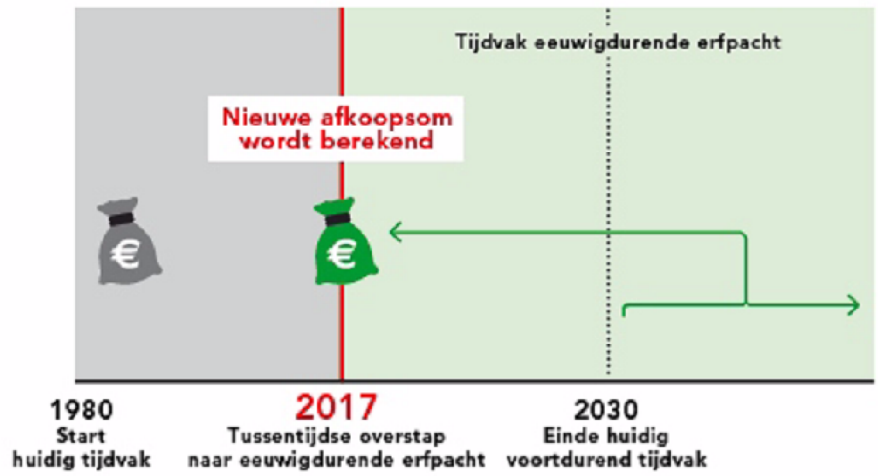


Wilt u liever de canon afkopen? Uw afkoopsom wordt berekend door de canon te delen door het canonpercentage.



Heeft u uw huidige tijdvak afgekocht?

Als u de canon van uw huidige tijdvak heeft afgekocht en u wilt na overstappen opnieuw afkopen, 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.



Pagina: BSQ kaart
http://maps.amsterdam.nl/ (10)(2e)

- Percentages BSQ moeten aangepast naar max 49%
- Emma heeft contact met Klaas Bindert over het aanpassen van de BSQ kaart.

Pagina: Bestemmings -en bebouwingswijziging
https://www.amsterdam.nl/ (10)(2e)
(10)(2e)

Waarvoor geldt dit beleid?

Als een erfpachter de bestemming en/of de bebouwing van zijn erfpachtrecht wil wijzigen, moet de erfpachter daarvoor toestemming vragen aan de gemeente. Dit is opgenomen in de algemene bepalingen. Bijvoorbeeld: een erfpachter heeft nu een erfpachtrecht met de bestemming kantoor. Indien de erfpachter dit wil veranderen in een woonbestemming, dan dient hij een bestemmingswijziging aan te vragen bij de gemeente.

Welk beleid gaat gelden vanaf juni 2017?

Voorgenomen aanvullend beleid Bestemmings- en bebouwingswijziging.

Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?

- De vier bestaande beleidsstukken worden samengevoegd tot één nieuw beleidsstuk.
- De vrijstelling voor woninguitbreiding blijft gehandhaafd onder het voortdurende stelsel en is verruimd in het eeuwigdurende stelsel.
- De uitzonderlijke mogelijkheid tot canonverlaging is opgenomen in het beleid bestemmings- en bebouwingswijzigingen in plaats van in een separaat beleidsstuk.
- De vrijstelling van 18 m^2 bruto vloeroppervlakte voor bedrijfsruimten binnen woonmilieu vervalt.
- De mogelijkheid om toestemming voor afwijkend gebruik te vragen vervalt.
- Toestemming voor het tijdelijk afwijken van de bestemming en/of bebouwing is opgenomen in het beleid bestemmings- en bebouwingswijzigingen in plaats van in een separaat beleidsstuk.
- De mogelijkheid om na twee maanden te kiezen voor het canonpercentage en prijspeil vervalt. Prijspeil en canonpercentage ten tijde van de schriftelijke aanvraag voor de bestemmings- en/of bebouwingswijziging zijn leidend.

- De aftoppingsregeling blijft gehandhaafd voor voortdurende rechten en gaat ook gelden voor eeuwigdurende erfpachtrechten bij bestemmings- en/of bebouwingswijzigingen.

Op welke punten verandert het beleid niet?

De gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming en de voorwaarden die de gemeente verbindt aan haar toestemming blijven voor een groot deel gelijk. Dit geldt o.a. voor de algemene bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn.

Overgangsregeling

Het voorgenomen beleid bestemmings- en bebouwingswijziging kent een aantal wijzigingen ten opzichte van de huidige beleidstukken. Omdat er een aantal punten wijzigt die voor de erfpachters mogelijk nadelig kunnen zijn, is er een overgangsregeling gemaakt. Deze overgangsregeling is per 1 januari 2018 van toepassing.

Pagina: inspraak gesloten

https://www.amsterdam.nl/ (10)(2e)

De inspraak op de Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht is gesloten. Het is niet meer mogelijk om een inspraakreactie te geven. Alle op tijd binnengekomen reacties worden gebruikt om de Overstapregeling aan te scherpen en worden meegegeven aan de gemeenteraad bij de besluitvorming.

Nota van Beantwoording

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 voor aan de gemeenteraad.

Besluitvorming

De besluitvorming over de Overstapregeling staat gepland voor juni 2017. Tegelijk met de Overstapregeling worden dan ook de 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' en het aanvullende erfpachtbeleid aan de gemeenteraad voorgelegd. Beiden zullen gelden voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht. Tot vaststelling hiervan blijft het huidige beleid van kracht en geldt voor erfpachters die wijzigingen in hun huidige erfpachtafspraken willen maken het huidige ongewijzigde beleid. Lees hier meer over de overige wijzigingen in het erfpachtbeleid

Eerste mogelijkheid tot overstappen

Overstappen is mogelijk zodra de Overstapregeling is vastgesteld. Daarna kunt u voor uw woning op elk moment een overstapaanbieding aanvragen. Als u wacht tot het einde van uw tijdvak dan krijgt u automatisch een aanbieding voor eeuwigdurende erfpacht (naast een aanbieding voor een nieuw tijdvak van 50 jaar). De Overstapregeling is alleen van toepassing voor woningen.

Pagina: Het besluitvormingsproces: in 11 stappen naar eeuwigdurende erfpacht

https://www.amsterdam.nl/ (10)(2e)

Op dit moment worden de inspraakreacties op de Overstapregeling verwerkt. Zodra de definitieve Overstapregeling is vastgesteld, kunnen erfpachters overstappen naar het nieuwe stelsel. De besluitvorming staat gepland voor juni 2017. Hieronder leest u welke stappen hieraan vooraf zijn gegaan en wat er nog volgt.

Stap 1: Coalitieakkoord
In juni 2014 is de gemeenteraad akkoord gegaan met het coalitieakkoord waarin staat dat er eeuwigdurende erfpacht komt.

Stap 2: Startdocument
Vervolgens zijn in het Startdocument de uitgangspunten voor het nieuwe stelsel opgesteld.

Stap 3: Advies Grondwaardecommissie (GWC)
Een onafhankelijke commissie heeft op verzoek van de gemeente geadviseerd over een rekenmethode waarmee de kosten van eeuwigdurende erfpacht berekend kunnen worden. Dit gebeurde op basis van de Startnotitie (formulering van de opdracht, voorstel voor aanpak en proces. De notitie is tot stand gekomen met een uitgebreide consultatieronde). Het advies van de Grondwaardecommissie (GWC) heeft zowel betrekking op nieuwe als bestaande erfpachters die zouden willen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Hier leest u alles over het advies van de Grondwaardecommissie.

Stap 4: Uitwerking advies GWC en stelsel in raad
Op 6 oktober 2015 gaf het college van B en W een eerste reactie op het advies. Daarin verkondigde het college in beginsel positief tegenover het advies te staan. Dat gebeurde na uitgebreide consultatie van partijen als makelaars, notarissen en banken en het klantenpanel van erfpachters en enkele klankbordgroepen.

Begin 2016 nam de gemeenteraad een besluit over de wijze waarop de methode van de Grondwaardecommissie wordt toegepast in het nieuwe stelsel. Dit besluit vormt dan de basis voor het nieuwe beleid zoals dat wordt uitgewerkt in de Algemene Bepalingen en de Overstapregeling.

Stap 5: Inspraak eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften
Het nieuwe erfpachtstelsel krijgt vorm in twee sporen: eerst wordt eeuwigdurende erfpacht ingevoerd voor nieuwbouw, daarna volgt een Overstapregeling voor mensen met een bestaand erfpachtcontract. Voor beide onderdelen vindt inspraak plaats. De uitkomsten van de inspraak worden verwerkt in het beleid, waarna de gemeenteraad een besluit neemt.
In februari/maart 2016 lag het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw voor ter inspraak. Dit stelsel is uitgewerkt in de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid. In de Algemene Bepalingen zijn de voorwaarden en regels van het nieuwe erfpachtstelsel opgenomen. Deze bepalingen worden van kracht bij de uitgifte van nieuwe erfpachtrechten en op het moment dat erfpachters overstappen naar het nieuwe stelsel. In het uitgiftebeleid staat de manier waarop grond in eeuwigdurende erfpacht wordt uitgegeven omschreven.

Stap 6/7: Vaststelling Algemene Bepalingen en uitgiftebeleid
Op 22 juni heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid. In dit besluit worden de reacties uit de inspraakronde meegewogen.

Tegelijk met het vaststellen van het nieuwe stelsel worden het grondprijsbeleid en de afkoopinstructie vastgelegd. Daarin staan de grondprijzen en de manier waarop mensen kunnen afkopen.

Stap 8: Eerste uitgiftes in eeuwigdurende erfpacht
Sinds 1 juli 2016 kunnen nieuwe erfpachtrechten in eeuwigdurende erfpacht worden uitgegeven.

Stap 9: Inspraak Overstapregeling
In de Overstapregeling staat op welke manier erfpachters kunnen overstappen naar het nieuwe erfpachtstelsel. Tijdens de inspraakronde van 9 januari t/m 19 februari 2017 konden alle Amsterdammers reageren op de voorstellen van het college. Alle inspraakreacties worden verwerkt in een Nota van Beantwoording en worden meegegeven aan de gemeenteraad bij de besluitvorming.

Stap 10: Vaststelling definitieve Overstapregeling
De besluitvorming over de definitieve Overstapregeling wordt verwacht in juni 2017. Tegelijk met de Overstapregeling legt het college ook de Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten en het aanvullende erfpachtbeleid voor aan de gemeenteraad. Beide beleidstukken gelden voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht. Tot die tijd blijft het huidige beleid van kracht voor erfpachters die wijzigingen in hun huidige erfpachtafspraken willen aanbrengen.

Stap 11: Eerste mogelijkheid tot overstappen (voor bestaande erfpachters met een woning)
Overstappen is mogelijk zodra de Overstapregeling is vastgesteld. Daarna kunnen erfpachters met een woning op elk moment een overstapaanbieding aanvragen. Als ze wachten tot het einde van hun tijdvak dan krijgen ze automatisch een aanbieding voor eeuwigdurende erfpacht (naast een aanbieding voor een nieuw tijdvak van 50 jaar