Gemeente Amsterdam

De Overstapregeling prototype II, ter bespreking expertsessies

kabinet

Aan Expertsessies VES

Van Projectteam VES

Datum 12 september 2016

Korte toelichting/samenvatting

Na de vaststelling van het eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften op 22 juni 2016, is Team VES volledig aan de slag gegaan met het ontwikkelen van de Overstapregeling. Deze regeling biedt erfpachters van voortdurende rechten de mogelijkheid om vrijwillig over te stappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

De planning is dat de Overstapregeling eind oktober 2016 de inspraak in gaat. Tijdens de expertsessies wordt Prototype II van de Overstapregeling besproken. Een tussenproduct dat de gemeente graag wil toetsen bij de diverse experts.

In deze oplegnotitie worden de volgende onderwerpen beschreven:

- de producten die tijdens de inspraakperiode beschikbaar zijn;
- de uitgangspunten voor de Overstapregeling;

De producten die tijdens de inspraakperiode beschikbaar zijn

De Overstapregeling moet er in voorzien om erfpachters op een eerlijke, correcte en consistente wijze te laten overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Hiervoor is een beleidsstuk opgesteld dat ter inspraak voorgelegd zal worden. In dit beleidsstuk staan de kaders en regels waarmee duidelijk wordt wat een overstap van voortdurend naar eeuwigdurend is, wie er kan overstappen, op weke wijze en welk moment dit kan en welke (juridische en financiële) consequenties daarmee gepaard gaan. Het tweede protoype van deze Overstapregeling zit als bijlage bij de uitnodiging voor de expertsessie. Analoog aan de AB 2016 en het uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht nieuwe uitgiften staan in de Overstapregeling alleen de juridische regels. De financiële uitwerking en de overstappremie staan in "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpacht" dat ieder jaar opnieuw wordt vastgesteld.

Gezien de complexiteit en de diversiteit aan doelgroepen (zoals woon- en commerciële erfpachters en bestuur wordt dit product tijdens de inspraak vergezeld van twee producten, die duidelijk maken waarom de regeling er zo uit ziet en welk effect de regeling beoogd te hebben:

- *Publiekstoelichting op Overstapregeling*
  Informatief stuk waarin in toegankelijke taal staat uitgelegd wat de Overstapregeling behelst, aangevuld met enkele praktische toelichtingen over hoe en waar je een aanvraag moet indienen.
- *Bestuurlijke en financiële toelichting op Overstapregeling*
  Dit stuk gaat ter kennisname naar bestuur en raad en is bedoeld om hen het inzicht en de informatie te geven die nodig zijn om het beleidsstuk Overstapregeling vast te stellen.

Deze toelichtende producten zijn nog in bewerking en zijn daarom niet als bijlage voor de expertsessie toegevoegd.

Naast de Overstapregeling en bijbehorende toelichting komt er een rekentool, waarmee de meeste erfpachters van woningen zelf kunnen berekenen wat de canon of afkoopsom zal zijn bij een tussentijdse overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Deze tool zal op internet beschikbaar komen tijdens de inspraakperiode.

De uitgangspunten voor de Overstapregeling

De volgende uitgangspunten gelden voor de bepaling van de grondwaarde en andere financiële aspecten die van toepassing zijn op het overstap aanbod.

1. De erfpachtgrondwaarde voor rechten met een woonbestemming wordt semi-geautomatiseerd berekend aan de hand van de WOZ-waarde en buurtstraatquote.
2. De erfpachtgrondwaarde voor rechten met een niet-woonbestemming wordt op basis van maatwerk bepaald.
3. Het moment waarop een volledige aanvraag voor overstap bij de gemeente is ingediend is bepalend voor de te hanteren peildatum WOZ en het canonpercentage en dus niet het moment waarop de daadwerkelijke overstap plaatsvindt. Een eventuele trage afhandeling van de gemeente is dus niet van invloed op het overstapaanbod.
4. Voor overstappers wordt hetzelfde canonpercentage gehanteerd als het canonpercentage dat geldt voor nieuwe uitgiften.
5. Erfpachters van particuliere huur- en koopwoningen kunnen een aanvraag voor tussentijdse overstap bij de gemeente indienen zodra de Overstapregeling van kracht wordt. Indien een erfpachter van een woning een aanvraag indient voor 31 december 2017, dan zal voor de bepaling van de canon of afkoopsom gebruik worden gemaakt van de WOZ-waarde prijspeil 2014 en het canonpercentage van 2,39%. Voor aanvragen die na die datum worden ingediend, zal voor de WOZ-waarde het prijspeil gelden dat 2 jaar voorafgaand aan de aanvraag is vastgesteld.
6. Niet-woonerfpachters kunnen vooralsnog niet allemaal tussentijds overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Voor deze groep wordt voor tussentijdse overstap een fasering gekozen die er voor moet zorgen dat het gemeentelijk apparaat in staat is de aanvragen ordentelijk af te handelen. Hierbij wordt er nu aan gedacht om enkel erfpachters van rechten met een niet-woonbestemming, waarvan het huidige voortdurende tijdvak binnen 10 of 15 jaar afloopt (nog te bepalen) en de canonherzieningsprocedure nog niet is aangevangen de kans te bieden een aanvraag voor tussentijdse overstap bij de gemeente indienen. Andere opties worden ook nog bekeken in relatie tot de beschikbare capaciteit binnen het gemeentelijk apparaat om deze af te handelen.

7. Voor alle erfpachters, wonen en niet-wonen, geldt dat ze bij een (tussentijdse) overstap kunnen kiezen voor canonbetaling of afkoop ineens.
8. Aan overstappers wordt een overstappremie gegeven om de overstap aantrekkelijk en concurrerend (ten opzichte van niet overstappen) te maken.
9. De overstappremie is bekend op het moment dat de Overstapregeling aan het college wordt aangeboden met het verzoek deze vrij te geven voor inspraak. Daarmee is (een bandbreedte in) de overstappremie tijdens de inspraakperiode bekend.
10. De financiële rechten en plichten van de erfpachter worden gerespecteerd. Hiermee wordt bedoeld de rechten en plichten die gelden op het moment van overstap. De volgende betaalvarianten zijn beschikbaar:
    - De huidige betaalverplichting blijft, tot het einde van het lopende tijdvak, ongewijzigd. Dit betekent dat de erfpachter niets betaalt tot het einde van het tijdvak als hij een afgekocht recht heeft en dat een erfpachter met een canonbetalend recht tot het einde van het tijdvak dezelfde canon blijft betalen als wanneer hij niet zou overstappen.
    - De canon voor de periode na het einde van het lopende tijdvak, wordt nu reeds berekend en vastgelegd, maar gaat de erfpachter pas straks (na einde tijdvak) betalen. Hierdoor heeft de erfpachter zekerheid over de hoogte van de erfpachtbetalingen op de lange termijn. Deze canon, die vanaf moment van overstap jaarlijks geïndexeerd (conform AB2016) wordt, gaat de erfpachter betalen nadat zijn huidige tijdvak is afgelopen.
    - Desgewenst kan de erfpachter de canon direct eeuwigdurend afkopen en hoeft dan nooit meer canon te betalen. Een erfpachter met een afgekocht recht betaalt op moment van de overstap alleen een afkoopsom voor de eeuwigdurende canon die geldt nadat zijn huidige tijdvak is afgelopen. Een erfpachter die nu canon betaalt, koopt op het moment van overstap zijn huidige canon af tot het einde van zijn tijdvak plus een afkoopsom voor de eeuwigdurende canon die geldt nadat zijn huidige tijdvak is afgelopen.