Gemeente Amsterdam

Geef uw mening

over de overstap naar eeuwigdurende erfpacht

Amsterdam heeft eeuwigdurende erfpacht ingevoerd om erfpachters meer zekerheid te geven over hun erfpachtkosten. Nieuwbouwgrond wordt nu al in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven. Bestaande erfpachters kunnen overstappen naar het nieuwe stelsel als de Overstapregeling is vastgesteld. Deze regeling ligt van 9 januari t/m 19 februari 2017 ter inspraak.

In Amsterdam staan de meeste huizen en bedrijfspanden op grond van de gemeente. Deze grond is uitgegeven in erfpacht. Erfpachters betalen een vergoeding voor het gebruik van de grond (canon). In het huidige stelsel van voortdurende erfpacht wordt de hoogte van de canon elke vijftig jaar opnieuw bepaald op basis van de marktwaarde op dat moment. In het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht gebeurt dat nog maar één keer, namelijk bij overstap.

In het huidige stelsel blijven of 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.

Informatiemarkt

Tijdens de inspraakperiode organiseert de gemeente een driedaagse informatiemarkt over erfpacht.

Datum: 31 januari – 2 februari 2017
Tijd: elke dag van 16:00 tot 21:00 uur
Locatie: in de foyer op de 1e verdieping van het Stadhuis, Amstel 1



Overstappen in het kort:

- Overstappen is altijd vrijwillig en op initiatief van de erfpachter.
  - Woningen: op elk gewenst moment.
  - Commercieel en maatschappelijk vastgoed: alleen als uw tijdvak binnen 10 jaar afloopt.
- Als u ervoor kiest om over te stappen, wordt nog één keer een nieuwe canon berekend op basis van de actuele grondwaarde en het actuele canonpercentage.
  - Hoe dit precies berekend wordt, staat in de Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten.
  - Voor woningen geldt de WOZ-waarde met peildatum van twee jaar eerder als uitgangspunt voor de erfpachtkosten. In 2017 wordt bij uitzondering de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2014 gebruikt. Deze ligt gemiddeld 10% lager dan de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2015.
  - Voor commercieel en maatschappelijk vastgoed wordt de actuele beleggingswaarde gebruikt.
  - Canonpercentage in 2017 is 2,39%. Dit is het laagst mogelijke canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht.
- U kunt de nieuwe canon jaarlijks betalen of in één keer afkopen:
  - De nieuwe canon betaalt u vanaf het begin van uw nieuwe tijdvak. Tot het einde van uw tijdvak blijft u uw huidige canon betalen.
  - Als u nu de canon heeft afgekocht en kiest voor eeuwigdurende afkoop, dan wordt rekening gehouden met wat u al vooruit heeft betaald.
- Bij overstap heeft u direct eeuwigdurende erfpacht. De Algemene Bepalingen 2016 zijn dan van toepassing op uw erfpachtrecht.
- De gegevens in uw akte moeten volledig zijn en kloppen met de feitelijke situatie.
- Na overstap hebben de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt geen invloed meer op de erfpachtkosten en heeft u voor altijd zekerheid over uw kosten.
- Als u niet wilt overstappen, dan blijven uw huidige afspraken geldig tot het einde van uw tijdvak. Er is nu geen voorspelling te doen over de hoogte van uw canon bij de start van het nieuwe tijdvak. De canon zal gebaseerd zijn op de waarde van de grond en het canonpercentage op dat moment.



Lees de volledige overstapregeling op **www.amsterdam.nl/erfpacht** of bij de informatiemarkt of de stadsloketten.



Goed om te weten

Om een juiste afweging te maken in wat de Overstapregeling kan betekenen voor individuele erfpachters zijn twee andere beleidstukken van belang. Deze stukken liggen niet ter inspraak voor, maar zijn wel openbaar gemaakt:

- In de **Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten** staat hoe de erfpachtkosten berekend worden.
- Het **aanvullend erfpachtbeleid** gaat onder meer over wijzigingen zoals bestemmingswijziging, perceeluitbreiding , splitsingen en het afkopen van de canon. Enkele regelingen worden ingetrokken omdat ze overbodig zijn als de Overstapregeling van kracht is.

Van plan iets te veranderen aan uw woning of bedrijfspand?

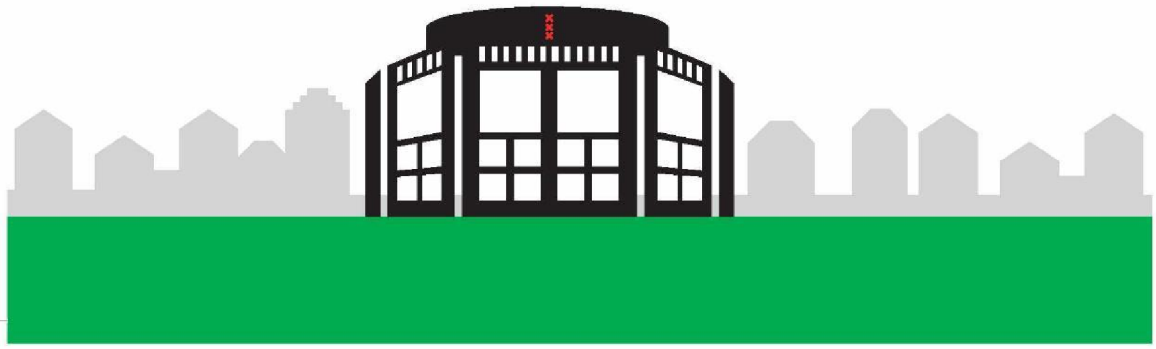
Als u binnenkort een wijziging wilt aanvragen voor uw erfpachtrecht, dan is het belangrijk de voorgestelde veranderingen op de website na te lezen. Denk hierbij aan een bestemmingswijziging of een splitsing. Wilt u nog gebruik maken de mogelijkheid van een algehele herziening, vervroegde herziening of vervroegde wijziging? Kijk dan op de website tot wanneer dat nog kan.



Rekentool voor woningen

Heeft u een woning op erfpachtgrond? Dan kunt u tijdens de inspraak gebruik maken van een rekentool. Daarmee krijgt u een indicatie van wat overstappen in 2017 kost volgens de huidige plannen. Deze rekentool is niet te gebruiken voor commercieel en maatschappelijk vastgoed.

De rekentool staat op
www.amsterdam.nl/erfpacht





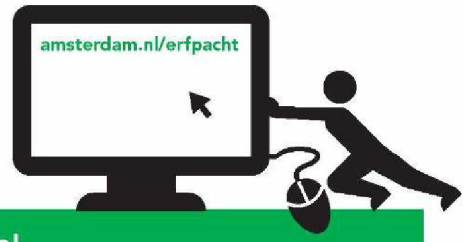
Besluitvorming

Na de inspraak wordt de Overstapregeling voorgelegd aan de gemeenteraad. De besluitvorming 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.

Hoe spreek ik in?

- via het online formulier:
  zie **www.amsterdam.nl/erfpacht**
- per mail:
  inspraakerfpacht@amsterdam.nl
- per post:
  Gemeente Amsterdam, o.v.v. 'Inspraak eeuwigdurende erfpacht',
  Antwoordnummer 10999, 1000 RA Amsterdam

U kunt reageren tot en met 19 februari 2017. Reacties die daarna binnenkomen kunnen niet in behandeling worden genomen.



Meer weten? Bekijk eerst de website!

- Op **www.amsterdam.nl/erfpacht** leest u alles over de Overstapregeling.
- U kunt zich op de website aanmelden voor de nieuwsbrief.
- Heeft u na het lezen nog vragen? Kom dan naar de informatiemarkt of bel met **14020**.