Gemeente Amsterdam

Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht

Inspraakdocument Overstapregeling voor bestaande erfpachters in Amsterdam

9 januari 2017



Niets uit deze uitgave mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente Amsterdam worden openbaar gemaakt of gekopieerd

Inhoud

1. Inleiding 4

2. Inspraak Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht 6

3. Wat staat er in de Overstapregeling? 8

4. Overstapregeling 16

Bijlage A: Relevante achtergrondinformatie 26
Bijlage B: Begrippenlijst 31



1.

Inleiding

Om erfpachters meer zekerheid te geven over hun erfpachtkosten, voerde de gemeente Amsterdam per 1 juli 2016 eeuwigdurende erfpacht in. Nu wordt grond in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven, bijvoorbeeld op het Zeeburgereiland en in Noord. De door het college van burgemeester en wethouders voorgestelde Overstapregeling, die de overstap naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk maakt, ligt van 9 januari tot en met 19 februari 2017 ter inspraak. Daarna legt het college de Overstapregeling voor aan de gemeenteraad. Na vaststelling is het eeuwigdurende stelsel na de zomer van 2017 ook beschikbaar voor erfpachters met bestaande, voortdurende, erfpachtrechten. In dit inspraakdocument leest u hoe de inspraak geregeld is, welke informatie daarbij van belang is en waar u op kunt inspreken.

Wonen en werken in Amsterdam betekent in veel gevallen wonen en werken op grond van de gemeente. De gemeente heeft deze grond in erfpacht uitgegeven. Erfpachters betalen een periodieke vergoeding voor het gebruik van de grond in de vorm van canon. Deze canon kan ook worden afgekocht voor de looptijd van het tijdvak, meestal vijftig jaar. De inkomsten uit erfpacht worden gebruikt voor bijvoorbeeld voorzieningen in de stad, zoals speeltuinen, nieuwe woonwijken, onderwijs of parken. In het voortdurende stelsel wordt de hoogte van de canon elke vijftig jaar opnieuw bepaald op basis van de actuele rente en de actuele grondwaarde. Als blijkt dat de waarde van de grond is gestegen, stijgt meestal ook de canon. Al decennia worden de erfpachtkosten zo aan het einde van een tijdvak herzien. Dat is de kern van het huidige voortdurende erfpachtstelsel.

Altijd een nieuw tijdvak

Een voortdurend tijdvak wordt altijd opgevolgd door een nieuw tijdvak. Dat verandert niet met de Overstapregeling die de gemeente nu voorstelt. Wat wel verandert, is dat de erfpachter straks kan kiezen voor ofwel opnieuw een voortdurend tijdvak, of voor een overstap naar een tijdvak dat nooit eindigt: eeuwigdurende erfpacht. Na de overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht zijn canonherzieningen verleden tijd, zolang het gebruik niet wijzigt.

Met de Overstapregeling zal gemiddeld genomen eeuwigdurende erfpacht niet duurder zijn dan voortdurende erfpacht. Dit neemt niet weg dat voor veel mensen een nieuw tijdvak een flinke stap kan betekenen in hun erfpachtkosten ten opzichte van wat ze nu betalen. Vooral mensen die nu een vaste canon betalen, die niet aan de inflatie wordt aangepast, zullen in het nieuwe tijdvak nog een sprong maken waardoor ook zij een marktconforme prijs betalen. Dit is bij voortdurende erfpacht overigens ook het geval, als de canon aan het einde van het tijdvak wordt herzien.

Waarom eeuwigdurende erfpacht?

Het eeuwigdurende erfpachtstelsel biedt een aantal voordelen:

- Er zijn geen tijdvakken meer en er is dus ook niet de onzekerheid meer die canonherziening met zich meebrengt. De grilligheid van de vastgoedmarkt heeft na de overstap geen invloed meer op de erfpachtkosten. De onvoorspelbaarheid van die kosten verdwijnt en dit geeft erfpachters en bijvoorbeeld ook hypotheekverstrekkers meer zekerheid.
- Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de hoogte van de canon eenmalig bepaald. De canon wordt daarna enkel nog jaarlijks aangepast aan de inflatie. Verder verandert er nooit meer iets aan de canon en de overige afspraken, tenzij de erfpachter zelf een wijziging aanvraagt (bijvoorbeeld een bestemmingswijziging).
- Alle marktontwikkeling valt na overstap ten deel aan de erfpachter omdat de canon niet meer wordt herzien.
- De algemene bepalingen (spelregels) zullen niet wijzigen, tenzij de erfpachter zelf een wijziging aanvraagt.
- Woningen kunnen doorgaans onbeperkt worden vergroot zonder gevolgen voor de canon.
- Meer transparantie in de woningmarkt omdat voor nagenoeg alle woningen op erfpacht met een rekentool op internet de erfpachtkosten zijn te bepalen. Zo kunnen (potentiële) huizenkopers en -verkopers meer rekening houden met de erfpachtkosten.



Canon en afspraken iedere 50 jaar vastgesteld

- De canon wordt elke 50 jaar gewijzigd (naast inflatie en aangepast in geval van wijziging).
- De gemeente legt elke 50 jaar de nieuwste regels op (algemene bepalingen).
- Afkoop is voor 50 jaar, daarna weer een tijdvak van 50 jaar enz.
- Onzekerheid over erfpachtkosten na 50 jaar.
- Hypotheek afsluiten in laatste 10 jaar van tijdvak soms lastig door onzekerheid erfpachtkosten.
- Betalingsmogelijkheden: o.a. jaarlijks aan de inflatie -1% aangepaste canon, 10 of 25 jaar vaste canon of afkoop.

Canon en afspraken eenmalig vastgesteld

- De canon verandert nooit (alleen inflatie en in geval van wijziging).
- Als u zelf niets wijzigt aan uw erfpachtrecht, houdt u dezelfde regels (algemene bepalingen).
- Afkoop is voor altijd.
- Voor altijd zekerheid over de erfpachtkosten.
- Omdat er geen onzekerheid meer is over de erfpachtkosten, zal een hypotheek afsluiten makkelijker gaan.
- Betalingsmogelijkheden: een jaarlijks aan de inflatie aangepaste canon of afkoop (voor commerciële bestemmingen verplichte afkoop bij nieuwe uitgifte).

2.

Inspraak Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht

De gemeente heeft een overstapregeling gemaakt zodat erfpachters kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. In deze regeling staat hoe overstappen werkt en welke voorwaarden eraan verbonden zijn. Zie hoofdstuk 3 en 4 voor de beschrijving van de Overstapregeling.

Inspraakvraag:
Wat vindt u van de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht?

Voor wie is deze inspraak van belang?

- ***Erfpachters:*** het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel is beschikbaar voor alle erfpachters die nu een voortdurend erfpachtrecht hebben (110.000 erfpachters met zo'n 250.000 erfpachtrechten), met uitzondering van de woningcorporaties en Haven Amsterdam.
- ***Amsterdammers:*** de erfpachtvernieuwing zal gevolgen hebben voor de erfpachtinkomsten en dus voor de gemeentefinanciën. Daarmee is deze van belang voor alle Amsterdammers.
- ***Overige belanghebbenden:*** bijvoorbeeld belangenverenigingen als SEBA, Vereniging Eigen Huis of professionals als notarissen, banken en makelaars.

Hoe kunt u inspreken?

U kunt op de volgende manieren inspreken:

- via het online formulier: www.amsterdam.nl/erfpacht
- per post: Gemeente Amsterdam, o.v.v. 'Inspraak eeuwigdurende erfpacht', Antwoordnummer 10999, 1000 RA Amsterdam
- tijdens de informatiemarkt
- per mail: [redacted] amsterdam.nl o.v.v. 'Inspraak eeuwigdurende erfpacht'
- bij de stadsloketten in elk stadsdeel

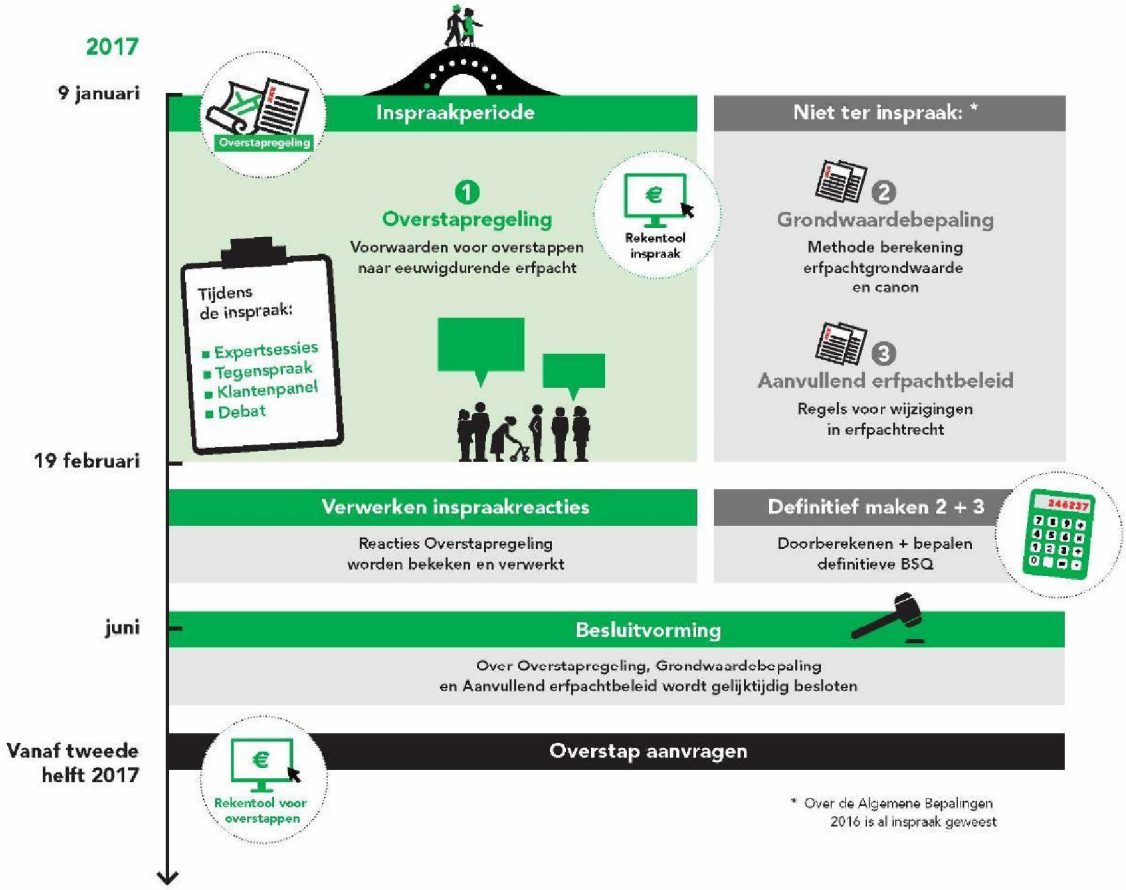
U kunt reageren tot en met 19 februari. Reacties die daarna binnenkomen, worden niet meer in behandeling genomen.

Wat gebeurt er met uw reactie?

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. Na vaststelling, kunnen de erfpachters vervolgens overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Besluitvorming

Tegelijk met de Overstapregeling worden 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.



Meer informatie?

Informatiemarkt

Als onderdeel van de inspraakperiode organiseert de gemeente een driedaagse informatiemarkt. Daar kunt u vragen stellen en uw inspraakreactie geven. Ook zijn er voorbeeldberekeningen beschikbaar zodat u kunt zien hoe overstappen financieel uitpakt.

Datum: dinsdag 31 januari tot en met donderdag 2 februari 2017
Tijd: tussen 16:00 en 21:00 uur
Locatie: in de foyer op de eerste verdieping van het Stadhuis, Amstel 1

Een routebeschrijving en informatie over parkeergelegenheid vindt u op: **www.amsterdam.nl/contact/routestadhuis**

Extra bijeenkomsten

De gemeente organiseert naast de informatiemarkt verschillende bijeenkomsten om met specifieke groepen van gedachten te wisselen over de Overstapregeling:

- Een bijeenkomst in Pakhuis de Zwijger met wethouder Van der Burg, inschrijving via www.dezwijger.nl.
- Een bijeenkomst met het bestaande Klantenpanel.
- Expertsessies met notarissen, banken en vastgoedprofessionals.
- Een 'dwarskijksessie' waarin professionals vanuit verschillende invalshoeken met een frisse blik naar de plannen kijken.

Brief, 14020 en nieuwsbrief

De gemeente informeert erfpachters per brief over de inspraak en biedt informatie over de Overstapregeling aan op de website. Deze informatie kunt u ook inzien bij de stadsloketten. Voor algemene vragen kunt u bellen met 14020 en via de nieuwsbrief kunt u op de hoogte worden gehouden. Voor deze nieuwsbrief kunt u zich aanmelden op **www.amsterdam.nl/erfpacht**.

Rekentool voor erfpachters met een woning

Via de website is voor woningen een rekentool beschikbaar, waarmee u inzicht krijgt in hoe de Overstapregeling werkt en waarin bij benadering duidelijk wordt wat overstappen financieel betekent. In hoofdstuk 5 wordt meer uitgelegd over de berekening van de kosten. Een klein deel van de erfpachters kan nog geen gebruik maken van de rekentool, omdat voor deze erfpachters geen buurtstraatquote bepaald kon worden.

3.

Wat staat er in de Overstapregeling?

In de Overstapregeling staat hoe en onder welke voorwaarden een erfpachter kan overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. In dit hoofdstuk staan de belangrijkste punten uit de Overstapregeling. De volledige Overstapregeling kunt u lezen in hoofdstuk 4.

De Overstapregeling in het kort:

1. Na afloop van uw huidige tijdvak volgt altijd een nieuw tijdvak met een nieuw canonbedrag. U kunt op dat moment kiezen voor een voortdurend tijdvak van vijftig jaar of voor een eeuwigdurend tijdvak.

2. Overstappen is altijd vrijwillig en op initiatief van de erfpachter.
   a. Erfpachters van woningen (zowel eengezinswoningen als appartementen) kunnen zowel tussentijds als aan het einde van hun tijdvak overstappen.
   b. Erfpachters van commercieel en maatschappelijk vastgoed kunnen een overstap aanvragen als de resterende looptijd van hun tijdvak korter is dan 10 jaar.

3. De kosten voor eeuwigdurende erfpacht worden berekend op de manier zoals in het beleid van grondwaardebepaling staat beschreven (zie hoofdstuk 5).

4. Uitgangspunt voor de berekening van de erfpachtkosten bij overstap is de WOZ-waarde van twee jaar eerder. Echter, voor overstap in 2017 wordt de WOZ-waarde van 2015 met peildatum 1 januari 2014 gebruikt.

5. Wanneer u overstapt, blijven uw huidige financiële afspraken gelden tot het einde van uw huidige tijdvak. U heeft dan al wel eeuwigdurende erfpacht.

6. Om te kunnen overstappen moet u aan uw (financiële) erfpachtverplichtingen voldoen en moeten de gegevens in uw akte volledig zijn en kloppen met de feitelijke situatie.

7. Op het moment dat u bent overgestapt, zijn de Algemene Bepalingen 2016 voor u van toepassing en heeft u eeuwigdurende erfpacht. Doordat tot in de eeuwigheid uw financiële afspraken zijn vastgelegd hebben de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt geen invloed meer op de erfpachtkosten.

8. Als u overstapt, kunt u kiezen voor jaarlijkse canonbetaling na afloop van uw huidige tijdvak of de canon in één keer afkopen op het moment van overstappen.

Wie zijn uitgesloten van de Overstapregeling?

- Woningbouwcorporaties en Haven Amsterdam hebben hun eigen erfpachtafspraken met de gemeente en worden niet meegenomen in de Overstapregeling.
- Daarnaast kent Amsterdam een kleine groep erfpachters met tijdelijke erfpachtrechten en tijdelijke vicarierechten. Voor hen geldt dat hun erfpachtrecht eindig is. Zij krijgen aan het einde van hun erfpachtrecht eeuwigdurende erfpacht aangeboden. Zie hoofdstuk 5 voor het aanvullende erfpachtbeleid waarin dit geregeld wordt.

- De laatste groep die niet direct kan overstappen bestaat uit erfpachters met commercieel en maatschappelijk vastgoed, voor wie de procedure om de canon te herzien is gestart of van wie de resterende looptijd van het tijdvak nog meer dan 10 jaar is.
- Erfpachters voor wie de procedure voor canonherziening of vervroegde wijziging is gestart, zullen eerst een nieuw voortdurend tijdvak ingaan en kunnen dan alsnog overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Overstappen is altijd vrijwillig

Overstappen is nooit verplicht. Als u niet (direct) wilt overstappen, verandert er niets totdat uw tijdvak afloopt of u zelf een wijziging wilt aanbrengen die invloed kan hebben op uw canonbedrag, zoals een bestemmingswijziging. U krijgt dan na afloop van uw huidige tijdvak een aanbod voor een nieuw 50-jarig tijdvak én voor een eeuwigdurend tijdvak. U kiest dan zelf op welk aanbod u in wilt gaan.

Nog één keer de canon berekend

Als u overstapt naar eeuwigdurende erfpacht, wordt nog eenmaal een nieuwe canon berekend op basis van de actuele marktwaarde. Dit is de kern van het huidige stelsel en zal ook voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht nog eenmaal gebeuren. Door voor alle erfpachters nog eenmaal een nieuw canonbedrag te berekenen, wordt iedereen gelijk behandeld. Dat voorkomt dat mensen met een lage, niet aan de inflatie aangepaste, canon veel meer voordeel krijgen dan mensen die al een actueel canonbedrag betalen. Na overstap heeft u voor eeuwig zekerheid over de hoogte van uw canon. Er wordt dus niet langer na 50 of 75 jaar een nieuw bedrag berekend. De canon wordt alleen jaarlijks bij inflatie aangepast (en bij deflatie niet).

Direct overstappen, wanneer betalen?

U kunt kiezen of u de canon jaarlijks wilt betalen of in één keer alle canonbetalingen wilt afkopen.

Nu canon

- Als u nu canon betaalt en u wilt bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht canon blijven betalen, dan blijven uw huidige financiële afspraken gehandhaafd. Dat betekent dat u wel direct een contract krijgt voor eeuwigdurende erfpacht, maar uw huidige canon blijft betalen tot het einde van uw huidige tijdvak. Na dit tijdvak gaat u dan de eeuwigdurende canon betalen.
- Als u nu canon betaalt en u wilt bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht de canon afkopen, dan koopt u naast uw toekomstige eeuwigdurende canon ook uw canon van het nog resterende huidige tijdvak af. Daarin betaalt u natuurlijk nooit dubbel.

Nu overstappen, straks pas betalen. Afkoop kan altijd.

Nu afgekocht

- Als u uw canon heeft afgekocht, voor het einde van uw tijdvak overstapt en dan canon wilt gaan betalen, betaalt u nu nog niets, behoudens de notariskosten. De nieuwe canon wordt wel alvast voor u berekend op basis van de gegevens van het moment van aanvraag en vastgelegd bij de notaris. Maar u betaalt deze canon pas zodra uw huidige tijdvak is afgelopen. Hiermee heeft u zekerheid over de erfpachtkosten in de toekomst.
- 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.

De keuze die u maakt, geldt ook voor eventuele toekomstige kopers van uw pand. Zij nemen de erfpachtafspraken van u over, net als nu het geval is.

3.

Uw opties

Als u nu de canon jaarlijks betaalt:*

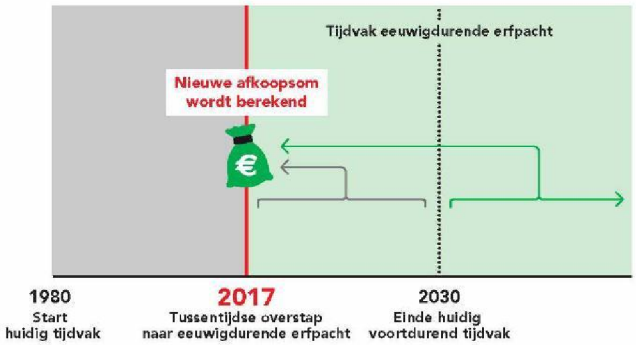
U stapt over en kiest weer voor canon



U 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.

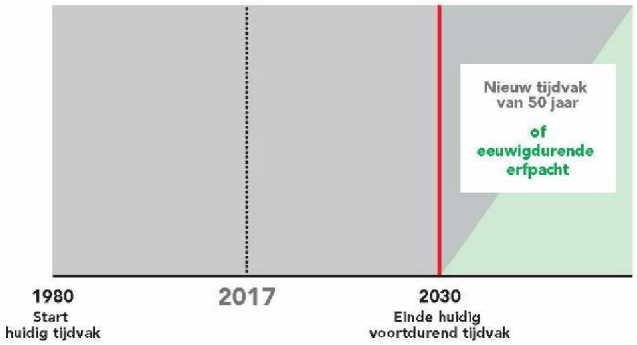
U stapt over en kiest voor afkoop



U kiest weer 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 blijft in het voortdurende stelsel



U kiest pas bij het einde van uw tijdvak

- 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.

Als u nu de canon heeft afgekocht:*

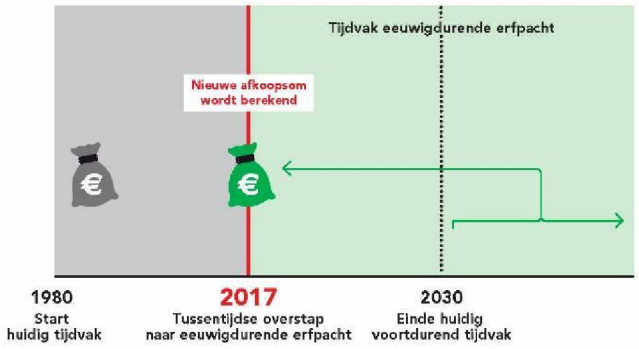
U stapt over en kiest voor canon



U kiest voor canonbetaling in het nieuwe eeuwigdurende tijdvak

- 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.

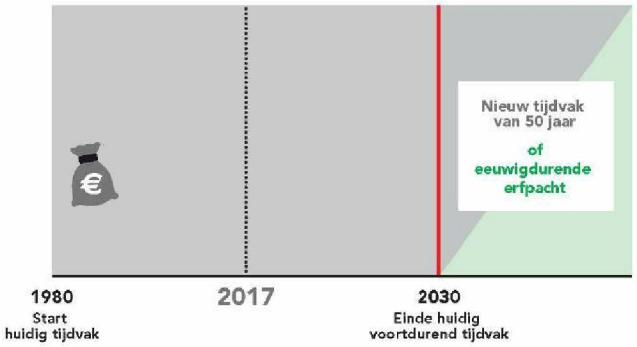
U stapt over en kiest weer voor afkoop



U 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



U kiest pas bij het einde van uw tijdvak

- 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.

* Op het moment dat u overstapt naar eeuwigdurende erfpacht zal de akte bij de notaris moeten worden opgemaakt. De kosten daarvoor zijn voor rekening van de erfpachter.

3.

Berekening kosten
De kosten voor eeuwigdurende erfpacht worden berekend volgens het beleid 'Grondwaardebepaling voor bestaande rechten'. Daarnaast zijn er de eenmalige notariële kosten. Voor meer informatie over de methode van berekening, zie hoofdstuk 5.

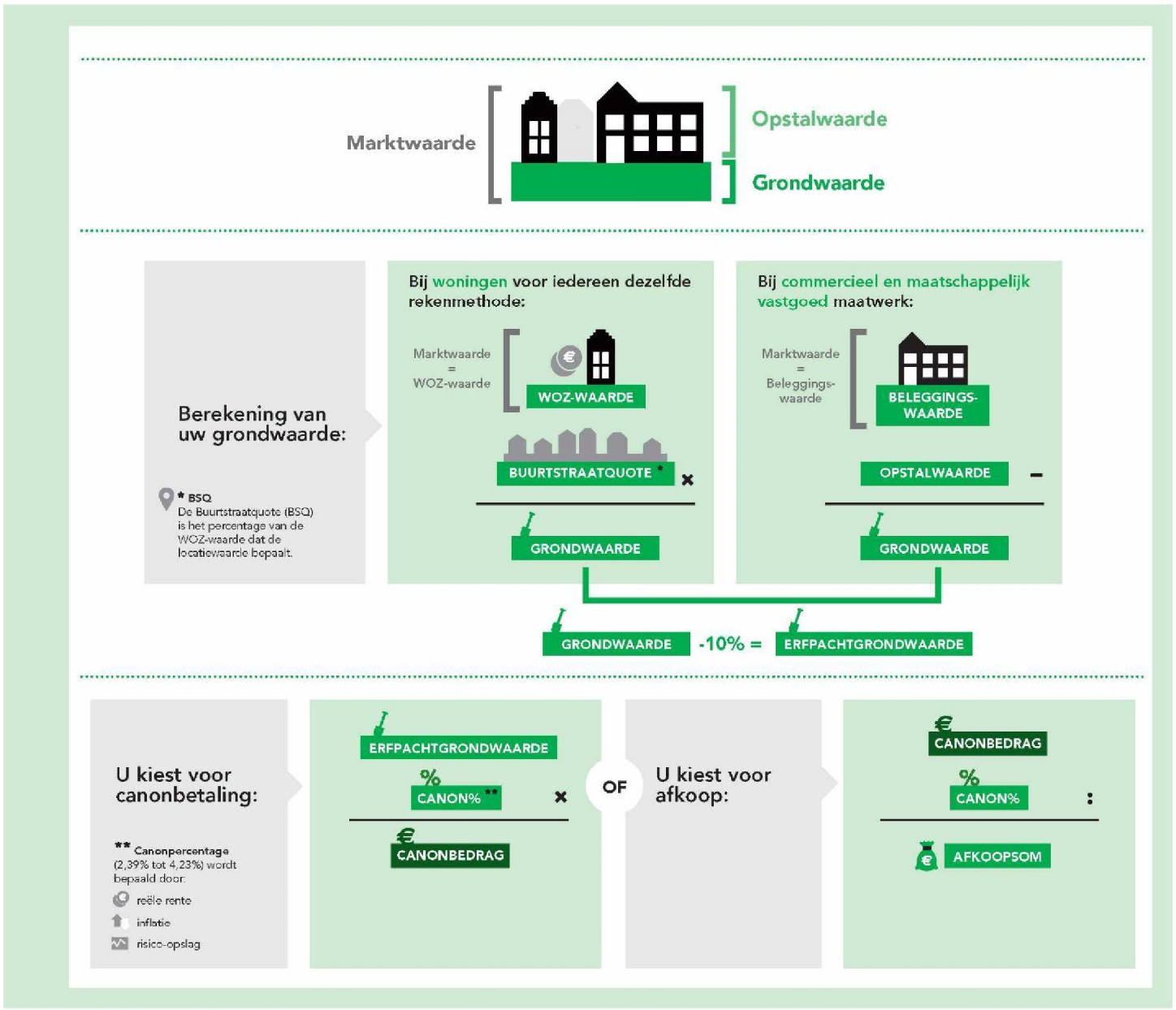
Locatie, locatie, locatie
Bij het bepalen van erfpachtkosten is de actuele grondwaarde het uitgangspunt. Deze wordt residueel bepaald. De waarde van het vastgoed bestaat uit twee onderdelen: de 'stenen' (de opstalwaarde) en de grondwaarde. Door de marktwaarde, in de vorm van de WOZ-waarde, te verlagen met de opstalwaarde, wordt de grondwaarde bepaald. Vastgoed op populaire locaties kent hogere erfpachtkosten dan vastgoed op minder populaire plekken. Dit geldt zowel voor een opvolgend voortdurend tijdvak als voor een opvolgend eeuwigdurend tijdvak.

Bij woningen wordt de grondwaarde bepaald door een voor iedereen geldende methode. Voor commercieel en maatschappelijk vastgoed gebeurt dat door individuele maatwerkberekeningen. Vervolgens wordt de grondwaarde verlaagd met 10% 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.

Berekening voor woningen
Door gebruik te maken van de nieuwe methode bij het bepalen van de grondwaarde van woningen, is het mogelijk om op gestandaardiseerde wijze de erfpachtgrondwaarde voor woningen te bepalen. Die is zo transparant en eenvoudig inzichtelijk te maken voor erfpachters.

Centraal in de methode voor woningen staat de zogenaamde buurtstraatquote. Deze geeft met een percentage aan welk deel van de marktwaarde door de grond en locatie wordt bepaald. Dit deel, de grondwaarde, bepaalt vervolgens de hoogte van de erfpachtkosten. Zie hoofdstuk 5 voor meer informatie over de berekening.




Marktwaarde
Opstalwaarde
Grondwaarde
Berekening van uw grondwaarde:
* BSQ
De Buurtstraatquote (BSQ) is het percentage van de WOZ-waarde dat de locatiewaarde bepaalt.
Bij woningen voor iedereen dezelfde rekenmethode:
Marktwaarde = WOZ-waarde
WOZ-WAARDE
BUURTSTRAATQUOTE *
GRONDWAARDE
Bij commercieel en maatschappelijk vastgoed maatwerk:
Marktwaarde = Beleggingswaarde
BELEGGINGS-WAARDE
OPSTALWAARDE
GRONDWAARDE
GRONDWAARDE -10% = ERFPACHTGRONDWAARDE
U kiest voor canonbetaling:
** Canonpercentage (2,39% tot 4,23%) wordt bepaald door:
reële rente
inflatie
risico-opslag
ERFPACHTGRONDWAARDE
CANON% **
CANONBEDRAG
OF
U kiest voor afkoop:
CANONBEDRAG
CANON%
AFKOOPSOM

3.

Berekening commercieel en maatschappelijk vastgoed

Voor commercieel en maatschappelijk vastgoed is geen gestandaardiseerde methode. Dat komt doordat de diversiteit daarvoor te groot is en er te weinig gegevens bekend zijn over de vorm van de vastgoedobjecten om een algemene methode voor de berekening van de grondwaarde te ontwikkelen. Hier wordt, net als nu, per object de erfpachtgrondwaarde residueel bepaald door de marktwaarde te verlagen met de herbouwkosten. Omdat per situatie een individuele berekening gemaakt wordt, is het niet mogelijk om alle eigenaren van het commerciële en maatschappelijke vastgoed in 2017 de gelegenheid te bieden om over te stappen. Overstappen is daarom alleen mogelijk als de resterende looptijd van het tijdvak korter is dan 10 jaar en de procedure om de canon te herzien bij het einde van het tijdvak nog niet is gestart.

Heeft u een woning en wilt u weten hoeveel overstappen u zou kosten?

Op de website staat tijdens de inspraak een rekentool waarmee het mogelijk is om voor woningen een indicatieve berekening te maken van de erfpachtkosten na overstap in 2017. U kunt door het toevoegen van uw WOZ-waarde en uw huidige erfpachtgegevens een indicatie krijgen van wat overstappen voor u zou kunnen betekenen. Aan de hand van uw postcode en huisnummer wordt de buurtstraatquote, oftewel het grondaandeel van de WOZ-waarde, bepaald.

Aan de uitkomsten van de rekentool kunt u geen rechten ontlenen. Na vaststelling van de Overstapregeling in juni 2017 zal een definitieve rekentool voor woningen worden gemaakt waarin de exacte buurtstraatquote wordt gebruikt. Op basis daarvan kan de erfpachter bepalen of een overstap aantrekkelijk is.

Individuele voorbeeldberekeningen

Hieronder ziet u de berekening voor een aantal appartementen met gelijke kenmerken (circa 75 m², gebouwd na de eeuwwisseling, AB 2000, afgekochte canon, einde tijdvak circa 2055, canonpercentage 2,39%) verspreid over verschillende locaties in de stad.

stadsdeel	WOZ-waarde 2015	BSQ	grondwaarde eigen grond	erfpacht-grondwaarde *(na depreciatie)*	canon straks eeuwigdurend *(wordt geïndexeerd)*	afkoopsom direct afkopen eeuwigdurend
Centrum	€ 285.000	46%	€ 131.100	€ 117.990	€ 2.820	€ 47.084
West	€ 215.000	35%	€ 75.250	€ 67.725	€ 1.619	€ 27.026
Nieuw-West	€ 185.000	17%	€ 31.450	€ 28.305	€ 676	€ 11.295
Zuid	€ 315.000	40%	€ 126.000	€ 113.400	€ 2.710	€ 45.253
Oost	€ 235.000	36%	€ 84.600	€ 76.140	€ 1.820	€ 34.285
Noord	€ 155.000	5%	€ 7.750	€ 6.975	€ 167	€ 2.527
Zuidoost	€ 145.000	5%	€ 7.250	€ 6.525	€ 156	€ 2.542

Hoe wordt rekening gehouden met mijn huidige afkoopsom?

U gaat niet dubbel betalen. Stel u heeft uw huidige voortdurende tijdvak van vijftig jaar afgekocht tot 2035 en u stapt in 2017 over naar eeuwigdurende erfpacht met een berekende indexcanon van € 1000. Dan heeft u er recht op om tot 2035 niets te betalen: die resterende jaren had u immers al afgekocht. U gaat dan canon betalen vanaf 2035.
U kunt er ook voor kiezen deze canonbetalingen af te kopen. Dan worden alle toekomstige canonbetalingen netto contant gemaakt naar nu. Nu geld ontvangen wordt hoger gewaardeerd dan geld ontvangen in de toekomst. Dat betekent dat hoe verder weg de canonbetaling, hoe minder die toekomstige inkomsten waard zijn. Dat betekent dat de afkoopsom van canonbetalingen ver in de toekomst relatief gezien lager zal zijn.

Overstappen aantrekkelijk?

De gemeente kan individuele erfpachters geen individueel advies geven over of zij er al dan niet goed aan doen om over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel. Dit is een persoonlijke afweging, die van meer dan alleen de erfpachtkosten voor eeuwigdurende erfpacht afhankelijk is. Zo speelt bijvoorbeeld ook de persoonlijke financiële situatie, de toegang tot financiering, de resterende looptijd van het huidige tijdvak en de inschatting van de toekomstige waardeontwikkeling een rol.

Er zijn een paar invalshoeken die wellicht kunnen helpen in de overweging om wel of niet in 2017 over te stappen:

1. De bandbreedte van het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht is door de gemeente vastgesteld op een percentage tussen 2,39% en 4,23%. In 2017 is dit percentage 2,39%.
2. De erfpachtgrondwaarde voor woningen en niet-woningen, zoals beschreven in "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten", geldt als uitgangspunt om de erfpachtkosten voor onder meer eeuwigdurende erfpacht te berekenen. Hierbij wordt een afslag (depreciatie) van 10% gegeven op de grondwaarde om te komen tot de erfpachtgrondwaarde, vanwege het feit dat er sprake is van een bestaande contractrelatie.
3. Het aanbod van de gemeente tot overstappen naar eeuwigdurende erfpacht is (gemiddeld genomen) aantrekkelijker voor de erfpachter dan het voortdurende erfpachtstelsel doordat de gemeente naast de depreciatie van 10% uitgaat van een WOZ-waarde die gemiddeld genomen aantrekkelijk is ten opzichte van de huidige marktwaarde. Voor overstappers die een aanvraag in 2017 indienen, zal bij wijze van uitzondering de WOZ-waarde met peildatum 2014 worden gehanteerd. Deze WOZ-waarde ligt gemiddeld 10% lager dan de WOZ-waarde die conform beleid zou gelden. Bij een aanvraag in 2018 zal de WOZ-waarde met peildatum 2016 gebruikt worden. Deze ligt gemiddeld 28% hoger dan de WOZ met peildatum 2014.



4.

Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht 2016

Inhoud

I	**ALGEMEEN**	**17**
artikel 1	Overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht	17
artikel 2	Definities	17
artikel 3	Toepassingsbereik	18
artikel 4	Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor erfpachtrechten met de bestemming wonen	18
artikel 5	Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan wonen	18
artikel 6	Mogelijkheid tot overstap bij einde tijdvak voortdurende erfpacht	19
artikel 7	Overgangsperiode mogelijkheid tot overstap bij lopende canonherzieningen einde tijdvak voortdurende erfpacht bij ingang van de overstapregeling	20
artikel 8	In appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten	20
artikel 9	Voorwaarden voor behandeling verzoek tot overstap	21
artikel 10	Overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij ontbrekende gegevens	21
artikel 11	Voorwaarden verbonden aan de toestemming voor de Overstap	22
artikel 12	Algemene en bijzondere bepalingen van het eeuwigdurende erfpachtrecht	22
II	**DE CANON VOOR EEUWIGDURENDE ERFPACHT**	**23**
artikel 13	Berekening canon eeuwigdurende erfpacht	23
artikel 14	Uitgangspunten bij de berekening van de canon	23
artikel 15	Overgang naar eeuwigdurende canon	23
III	**GEMEENTELIJKE AANBIEDING, BESTUURLIJK BESLUIT EN VASTLEGGING IN EEN ERFPACHTAKTE**	**24**
artikel 16	Aanbieding	24
artikel 17	Bestuurlijk besluit	24
artikel 18	Erfpachtakte	24
artikel 19	Niet passeren erfpachtakte	25
artikel 20	Notariële kosten	25
artikel 21	Citeertitel	25

I ALGEMEEN

artikel 1 - Overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht

1. De gemeente Amsterdam biedt erfpachters van voortdurende erfpachtrechten op basis van deze overstapregeling de mogelijkheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. De gemeente neemt daarbij deze regeling in acht.
2. Als wordt voldaan aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht (artikel 3, artikel 9 en artikel 10) dan zal aan de erfpachter een aanbieding worden gedaan onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (artikel 16). Slechts wanneer de erfpachter deze aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk accepteert, komt de overeenkomst tot stand onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (artikel 17). De bestuurlijke goedkeuring of het onthouden daarvan vindt plaats met een besluit van het bevoegd bestuur. Door een goedkeurend besluit komt het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring te vervallen en treedt de overeenkomst in werking. De overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht wordt vervolgens vastgelegd in een notariële akte (artikel 18).

artikel 2 - Definities

In deze regeling wordt verstaan onder:

a. **AB 2016:**
de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;

b. **bestemming:**
de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en het in de erfpachtakte vastgelegde toegestane gebruik van het perceel;

c. **canon:**
het bedrag dat de erfpachter, al dan niet periodiek, aan de gemeente is verschuldigd als vergoeding voor het erfpachtrecht;

d. **canonpercentage:**
het percentage dat gebruikt wordt voor de berekening van de canon. Dit percentage wordt door de gemeente periodiek vastgesteld en bekendgemaakt;

e. **eeuwigdurende erfpacht:**
erfpacht voor onbepaalde tijd, waarbij sprake is van een eeuwigdurend tijdvak;

f. **erfpacht:**
het zakelijk recht van erfpacht, zoals omschreven in de erfpachtakte (evenals het onverdeeld aandeel daarin);

g. **erfpachtakte:**
de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht. Hieronder vallen:
   - de akte van vestiging waarbij het erfpachtrecht wordt gevestigd;
   - alle latere notariële akten waarin de rechten en plichten met betrekking tot het erfpachtrecht worden gewijzigd, waaronder de akte van omzetting waarbij op een bestaand erfpachtrecht de AB 2016 van toepassing worden verklaard;

h. **erfpachtgrondwaarde:**
de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn. Waar in algemene bepalingen ouder dan de AB 2016 "grondwaarde" is vermeld, wordt daar onder verstaan "erfpachtgrondwaarde";

i. **overstap:**
de omzetting van een voortdurend erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht;

j. **overstapregeling:**
onderhavige regeling waarin is bepaald welke erfpachters in welke gevallen en onder welke voorwaarden kunnen overstappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht;

4.

k. **schaduwgrondwaarde:**
de grondwaarde bij aanvang van een tijdvak, welke jaarlijks aan de waardeontwikkeling van het geld wordt aangepast overeenkomstig een door Burgemeester en Wethouders vastgestelde instructie;

l. **vloeroppervlakte:**
de vloeroppervlakte van de bebouwing, berekend volgens normblad NEN 2580. Voor woningen wordt dit uitgedrukt in gebruiksoppervlakte (GO), voor andere bestemmingen in bruto vloeroppervlakte (BVO);

m. **voortdurende erfpacht:**
erfpacht voor onbepaalde tijd, onderverdeeld in tijdvakken van 50 of 75 jaar. Aan het eind van de looptijd van elk tijdvak wordt de canon herzien en kan de gemeente de nieuwste algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing verklaren;

n. **WOZ-waarde:**
de waarde van de onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning of een kantoor- of bedrijfspand) die door de gemeente wordt vastgesteld in overeenstemming met de Wet Waardering Onroerende Zaken.

artikel 3 - Toepassingsbereik

Deze regeling is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven door de gemeente Amsterdam onder algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:

a. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;

b. de erfpachtrechten, waarvan de erfpachter een toegelaten instelling is in de zin van artikel 19 van de Woningwet;

c. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;

d. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en c. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
- die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
- waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

artikel 4 - Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor erfpachtrechten met de bestemming wonen

1. Overstap kan plaatsvinden:
   a. Op verzoek van de erfpachter gedurende de looptijd van het tijdvak voor voortdurende erfpacht. Het verzoek tot overstap wordt opgeschort als de erfpachter een verzoek heeft gedaan tot vervroegde wijziging (conform het raadsbesluit d.d. 18 februari 1998, Gemeenteblad nr. 20) en dit verzoek in behandeling is genomen.
   b. Bij het einde van het tijdvak voor voortdurende erfpacht (zie artikel 6 en artikel 7).
   c. Als gemeentelijke voorwaarde voor samenvoeging van erfpachtrechten in het geval waarin op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten de AB 2016 van toepassing zijn.
2. Iedere erfpachter komt in aanmerking voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht, mits:
   a. zijn erfpachtrecht in aanmerking komt op grond van artikel 3, en
   b. hij voldoet aan artikel 9 en artikel 10, en
   c. hij alle voorwaarden accepteert die zijn verbonden aan de toestemming voor overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (artikel 11).

artikel 5 - Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan wonen

1. Overstap kan plaatsvinden:
   a. Op verzoek van de erfpachter als de resterende looptijd van het tijdvak voor voortdurende erfpacht korter is dan 10 jaar. Het verzoek wordt opgeschort als de erfpachter een verzoek heeft gedaan tot vervroegde wijziging (conform het raadsbesluit d.d. 18 februari 1998, Gemeenteblad nr. 20) en dit verzoek in behandeling is genomen.

b. Bij het einde van het tijdvak voor voortdurende erfpacht (zie artikel 6 en artikel 7).
c. Als gemeentelijke voorwaarde voor samenvoeging van erfpachtrechten in het geval waarin op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten de AB 2016 van toepassing zijn.

2. Iedere erfpachter komt in aanmerking voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht, mits:
   a. zijn erfpachtrecht in aanmerking komt op grond van artikel 3, en
   b. hij voldoet aan artikel 9 en artikel 10, en
   c. hij alle voorwaarden accepteert die zijn verbonden aan de toestemming voor overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (artikel 11).

artikel 6 - Mogelijkheid tot overstap bij einde tijdvak voortdurende erfpacht

1. Het in dit artikel bepaalde geldt in aanvulling op het beleid inzake canonherziening einde tijdvak en laat toepassing van dat beleid onverlet.
2. De gemeente zal de erfpachter de gelegenheid bieden om op de einddatum van het tijdvak over te stappen. Om de erfpachter de mogelijkheid tot vergelijking te bieden, zal de gemeente de erfpachter een voorstel doen dat het volgende omvat:
   a. een aanbieding tot voortzetting van de voortdurende erfpacht. Deze aanbieding wordt gedaan op basis van de algemene bepalingen die op het lopende tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht van toepassing zijn en met inachtneming van de algemene bepalingen die op het komende tijdvak van toepassing worden en het dan geldende gemeentelijk beleid, en
   b. een aanbieding tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht op basis van de AB 2016 met de daarbij behorende financiële en erfpachtvoorwaarden, die de gemeente op basis van het dan geldende gemeentelijk beleid hanteert en die voortvloeien uit de eventuele toepassing van artikel 9 en artikel 10 van onderhavige regeling.

   Ten aanzien van het aanbod tot voortzetting van de voortdurende erfpacht geldt het volgende:
   - In die gevallen, dat de gemeente op grond van de van toepassing zijnde algemene bepalingen reeds een aanbieding doet, geldt dit gemeentelijke aanbod met betrekking tot de voortzetting van de voortdurende erfpacht als het aanbod omschreven in lid 2 onder a van dit artikel. Dit is het geval voor erfpachtrechten waarop van toepassing zijn de AB 1966 (artikel 3 lid 7), AB 1994 (artikel 12 lid 1 jo lid 4) en AB 2000 (artikel 11 lid 1, lid 2 jo lid 5).
   - In die gevallen, dat de vaststelling van de canon op grond van de van toepassing zijnde algemene bepalingen aan deskundigen zal worden opgedragen, geldt het gemeentelijk aanbod als onverplicht en verplicht het de erfpachter tot niets. Dit is het geval voor erfpachtrechten waarop van toepassing zijn AB 1915 (artikel 6 lid 2), AB 1934 (artikel 6 lid 6), AB 1937 (artikel 6 lid 6) en AB 1955 (artikel 6 lid 6).
   - Als de erfpachter de aanbieding tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht niet accepteert, blijft de erfpacht voortdurend en vindt canonherziening plaats met inachtneming van de toepasselijke algemene bepalingen.

3. Als de erfpachter het gemeentelijk aanbod tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht niet heeft geaccepteerd en gedurende de procedure canonherziening einde tijdvak alsnog verzoekt om over te stappen, dan doet de gemeente uitsluitend een nieuw aanbod tot overstap als:
   a. de overstap naar het oordeel van de gemeente uiterlijk op de einddatum van het lopende tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht in een erfpachtakte kan worden vastgelegd, en
   b. de door de erfpachter respectievelijk de gemeente aangewezen deskundigen nog geen derde deskundige hebben aangewezen, en
   c. de erfpachter en de gemeente gezamenlijk de opdracht aan de twee door hen aangewezen deskundigen intrekken, en
   d. de erfpachter de tot dat moment gemaakte kosten terzake van de procedure canonherziening einde tijdvak draagt.
4. Als aan alle voorwaarden zoals opgenomen in lid 3 is voldaan baseert de gemeente haar aanbod op de op het moment van het aanbod geldende erfpachtvoorwaarden, het gemeentelijk beleid en de voorwaarden en uitgangspunten die zijn opgenomen in artikel 9, artikel 10 en artikel 11.
5. Als niet aan alle voorwaarden zoals opgenomen in lid 3 is voldaan, is overstap pas mogelijk nadat de procedure canonherziening einde tijdvak volledig is afgerond.

4.

artikel 7 - Overgangsperiode mogelijkheid tot overstap bij lopende canonherzieningen einde tijdvak voortdurende erfpacht bij ingang van de overstapregeling

1. Dit artikel ziet op de situatie dat de overstapregeling in werking treedt, terwijl de procedure canonherziening einde tijdvak al van start is gegaan.
2. Als de erfpachter tijdens een procedure canonherziening einde tijdvak verzoekt om een overstap naar eeuwigdurende erfpacht en is voldaan aan de voorwaarden zoals vermeld in artikel 9 en artikel 10 van deze regeling, dan geldt de volgende overgangsregeling:
   a. Als aan de erfpachter nog geen gemeentelijke aanbieding voor canonherziening einde tijdvak is gedaan, terwijl dit op grond van de van toepassing zijnde algemene bepalingen wel is voorgeschreven, omvat de gemeentelijke aanbieding mede een aanbieding tot overstap.
   b. Als aan de erfpachter een gemeentelijke aanbieding is gedaan voor de canonherziening einde tijdvak, 1) die niet is geaccepteerd of afgewezen en 2) waarvan de acceptatietermijn nog niet is verstreken, dan doet de gemeente de erfpachter tevens een aanbieding tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht. De acceptatietermijn van de gemeentelijke aanbieding voor de canonherziening einde tijdvak verlengt de gemeente met inachtneming van de acceptatietermijn van de aanbieding tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht.
      De gemeente verlengt de acceptatietermijn alleen als de overstap naar het oordeel van de gemeente uiterlijk op de einddatum van het lopende tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht in een erfpachtakte kan worden vastgelegd.
   c. Als met de erfpachter reeds overeenstemming is bereikt over de canon voor het nieuwe tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht door (stilzwijgende) acceptatie van de gemeentelijke aanbieding, dan is het slechts mogelijk om gedurende het lopende tijdvak alsnog over te stappen mits de overstap naar het oordeel van de gemeente uiterlijk op de einddatum van het lopende tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht in een erfpachtakte kan worden vastgelegd. In dat geval doet de gemeente de erfpachter een aanbieding voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Nadat de erfpachter dit aanbod heeft geaccepteerd en de overstap is vastgelegd in een erfpachtakte, komt de reeds bereikte overeenstemming over de canon voor het nieuwe tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht te vervallen.
   d. Als de canon voor het nieuwe voortdurende tijdvak door deskundigen zal worden bepaald, doordat 1) de erfpachter daarvoor heeft gekozen of 2) de van toepassing zijnde algemene bepalingen dat voorschrijven, is het slechts mogelijk om gedurende het lopende tijdvak alsnog over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht indien:
      - de overstap naar het oordeel van de gemeente uiterlijk op de einddatum van het lopende tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht in een erfpachtakte kan worden vastgelegd, en
      - de door de erfpachter aangewezen deskundige en de door de gemeente aangewezen deskundige nog geen derde deskundige hebben aangewezen, en
      - de erfpachter en de gemeente gezamenlijk de opdracht aan de door hen aangewezen deskundigen intrekken, en
      - de erfpachter de tot dat moment gemaakte kosten terzake van de procedure canonherziening einde tijdvak draagt.

      Als aan alle hiervoor vermelde voorwaarden is voldaan zal de gemeente de erfpachter een aanbieding voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht doen.
3. Het in dit artikel bepaalde geldt in aanvulling op het beleid inzake canonherziening einde tijdvak en laat toepassing van dat beleid onverlet.

artikel 8 - In appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten

Voor in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten geldt, naast hetgeen in de overige bepalingen van deze regeling is opgenomen dat:

a. het mogelijk is om per appartementsrecht over te stappen naar de AB 2016 door middel van een overeenkomst tot overstap tussen de gemeente en de betreffende appartementsgerechtigde met daarin een kwalitatieve verplichting, een kettingbeding en een boetebeding;
b. als alle appartementsgerechtigden met betrekking tot het erfpachtrecht op deze wijze zijn overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, zij op grond van de hiervoor onder a bedoelde overeenkomst tot overstap dienen mee

te werken aan een erfpachtakte waarin geconstateerd wordt dat het voortdurende erfpachtrecht wordt gewijzigd in een eeuwigdurend erfpachtrecht.

artikel 9 - Voorwaarden voor behandeling verzoek tot overstap

1. De gemeente neemt een verzoek tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht alleen in behandeling als:
   a. de erfpachter aan alle financiële verplichtingen met betrekking tot het voortdurende erfpachtrecht heeft voldaan, en
   b. de erfpachter voldoet aan alle verplichtingen uit de algemene en bijzondere bepalingen die op het voortdurende erfpachtrecht van toepassing zijn, dan wel dat met de erfpachter overeenstemming is bereikt over eventueel noodzakelijke aanpassing van het erfpachtrecht als bedoeld in leden 2 en 3 van dit artikel.
2. Als een groter vloeroppervlak is gerealiseerd dan toegestaan volgens de erfpachtakte, dan neemt de gemeente een verzoek tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht alleen in behandeling:
   a. als het alsnog verlenen van de op grond van de geldende algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht vereiste toestemming voor het grotere vloeroppervlak 1) past binnen de geldende publiekrechtelijke regelgeving en 2) er zich geen gemeentelijk belang tegen verlening verzet, dan wel
   b. als de gemeente heeft vastgesteld dat op grond van het gemeentelijk beleid toestemming geacht wordt te zijn verleend, voor zover de vergroting op grond van publiekrechtelijke regelgeving is toegestaan,
   c. mits over de aan die toestemming te verbinden canonherziening en de voorwaarden overeenstemming is bereikt conform het beleid inzake bestemmings- en bebouwingswijziging.
3. Als het erfpachtrecht niet wordt gebruikt in overeenstemming met de bestemming en het gebruik zoals opgenomen in de erfpachtakte, dan neemt de gemeente een verzoek tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht alleen in behandeling:
   a. als het alsnog verlenen van de op grond van de geldende algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht vereiste toestemming tot wijziging van de bestemming en het gebruik 1) past binnen de geldende publiekrechtelijke regelgeving en 2) er zich geen gemeentelijk belang tegen verlening verzet,
   b. mits over de aan die toestemming te verbinden canonherziening en de voorwaarden overeenstemming is bereikt conform het beleid inzake bestemmings- en bebouwingswijziging.
4. Als door de erfpachter op de onroerende zaak ondererfpacht is gevestigd, dan neemt de gemeente een verzoek tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht alleen in behandeling:
   a. als een met toestemming dan wel instemming van de gemeente op de onroerende zaak gevestigde ondererfpacht verenigbaar is met de AB 2016 of hieraan wordt aangepast;
   b. als de erfpachter zich bevrijdt van een ondererfpacht die zonder toestemming dan wel instemming van de gemeente op de onroerende zaak is gevestigd dan wel als hij alsnog toestemming krijgt voor de ondererfpacht en voldaan heeft aan de aan die toestemming door de gemeente verbonden voorwaarden.

artikel 10 - Overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij ontbrekende gegevens

1. Als in de erfpachtakte geen toegestane vloeroppervlakte (van de verschillende bestemmingen) is opgenomen, geldt het volgende:
   a. Voor erfpachtrechten met uitsluitend een woonbestemming wordt uitgegaan van de vloeroppervlakte zoals opgenomen in de WOZ-beschikking zoals bedoeld in artikel 14 lid 2.
   b. Voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan uitsluitend wonen wordt de vloeroppervlakte vastgesteld aan de hand van een NEN-2580 meetrapport. De kosten terzake van het NEN-2580 meetrapport komen voor rekening van de gemeente.

   Deze vloeroppervlakte wordt in de erfpachtakte opgenomen, mits deze oppervlakte op grond van de publiekrechtelijke regelgeving is toegestaan.
2. Als in de erfpachtakte geen toegestane bestemming is opgenomen wordt het feitelijk gebruik als bestemming in de notariële akte opgenomen, mits dit op grond van de publiekrechtelijke regelgeving is toegestaan.
3. Als de erfpachter geen medewerking verleent aan vastlegging als hiervoor in de leden 1 en 2 bedoeld, neemt de gemeente het verzoek tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht niet in behandeling.

4.

artikel 11 - Voorwaarden verbonden aan de toestemming voor de Overstap

De gemeente neemt alleen een besluit over de toestemming tot overstap als met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de overstap zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een volledige en onvoorwaardelijke, schriftelijke acceptatie van de gemeentelijke aanbieding tot overstap als bedoeld in artikel 16 jo artikel 17.

artikel 12 - Algemene en bijzondere bepalingen van het eeuwigdurende erfpachtrecht

1. Bij de overstap zijn de AB 2016 en de overeen te komen bijzondere bepalingen van toepassing vanaf de ingangsdatum van de overstap voor zover hiervan in het onderstaande niet wordt afgeweken.
2. In de bijzondere bepalingen worden opgenomen:
   a. De geldende bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte.
   b. De eventuele aanvullende bijzondere bepalingen die de gemeente als voorwaarden verbindt aan haar toestemming tot overstap, waaronder in ieder geval:
      - De constatering dat sprake is van voortgezet gebruik van het perceel bij gevolg waarvan de gemeente niet instaat voor de staat waarin het perceel zich milieuhygiënisch, bouwkundig of anderszins bevindt dan wel voor de geschiktheid van de bestemming (conformiteit) in verband waarmee artikel 3 van de AB 2016 niet van toepassing is en voor de toepassing van artikel 14 en artikel 15 van de AB 2016 de staat van de grond ten tijde van de eerste uitgifte het uitgangspunt is.
      - De bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grosse van de erfpachtakte in gang te zetten als de gemeente het erfpachtrecht heeft beëindigd wegens wanbetaling of ernstige tekortkomingen of om redenen van algemeen belang.
   c. De bijzondere bepalingen die na overstap op eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn. Uitgangspunt daarbij is de opname van alle na overstap nog relevante bijzondere bepalingen, waarmee alle rechten en verplichtingen van de erfpachter zijn vastgelegd, die verbonden zijn aan het erfpachtrecht (geconsolideerde akte).
3. In de financiële voorwaarden wordt opgenomen:
   a. De financiële voorwaarden van het voortdurende erfpachtrecht die tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht blijven gelden:
      - de op het moment van overstap geldende erfpachtgrondwaarde dan wel schaduwgrondwaarde in het geval van een 25 jaar vaste canon,
      - de op het moment van overstap geldende canon van het voortdurende erfpachtrecht,
      - de eventuele indexering van die canon, die van toepassing blijft tot de einddatum van het voortdurende tijdvak en wordt vastgelegd op basis van de in de navolgende tabel opgenomen artikelen uit de tot de overstap van toepassing zijnde algemene bepalingen van het voortdurende erfpachtrecht:

<table>
<tr><th>AB 1915 of AB 1934
of AB 1955</th><th>AB 1966</th><th>AB 1994</th><th>AB 2000
per canontype</th></tr>
<tr><td rowspan="3">n.v.t.</td><td>5-jaarlijks
artikel 3 lid 11 ev</td><td>5-jaarlijks:
artikel 8</td><td>indexcanon:
jaarlijks artikel 7</td></tr>
<tr><td rowspan="2">n.v.t.:
bij uitgesloten indexering op basis van onderdeel III Moderniseringsbesluit [1]</td><td rowspan="2">n.v.t.:
bij uitgesloten indexering conform artikel 9</td><td>10 jaar vast:
10-jaarlijks artikel 8</td></tr>
<tr><td>25 jaar vast:
na 25 jaar artikel 9</td></tr>
</table>

[1] Moderniseringsbesluit 1990 is vastgesteld bij raadsbesluit 942 van 28 november 1990

      - het bedrag van de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de tot de einddatum van het voortdurende tijdvak verschuldigde canon op het moment van de overstap van het erfpachtrecht vooruit te betalen.

b. ■ buiten deze bepalingen zijn de AB 2016 vanaf het moment van overstap van directe en onverkorte toepassing;
c. De financiële voorwaarden voor het eeuwigdurende erfpachtrecht, waaronder:
   - De vastgestelde en tussen partijen overeengekomen erfpachtgrondwaarde zoals beschreven in artikel 13.
   - Het canonbedrag met het bijbehorende canonpercentage ten tijde van overstap zoals beschreven in artikel 13 en de datum met ingang waarvan deze canon verschuldigd zal worden (zijnde de datum waarop het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht zou zijn geëindigd) onverminderd de in artikel 15 lid 2 bedoelde aanpassing aan de inflatie.
   - Het bedrag van de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de canon op het moment van de overstap naar eeuwigdurende erfpacht vooruit te betalen.

II De canon voor eeuwigdurende erfpacht

artikel 13 - Berekening canon eeuwigdurende erfpacht

1. Voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt de erfpachtgrondwaarde voor eeuwigdurende erfpacht bepaald. De erfpachtgrondwaarde wordt bepaald overeenkomstig het beleid 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten'. De erfpachtgrondwaarde voor erfpachtrechten met een woonbestemming wordt bepaald met inachtneming van de overstappremie [2].
2. De canon voor eeuwigdurende erfpacht na overstap wordt bepaald door de overeenkomstig lid 1 bepaalde erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage.
3. Nadat de canon voor eeuwigdurende erfpacht is vastgesteld, kan de hoogte daarvan worden aangepast in de gevallen en op de wijze die is bepaald in artikel 20 van de AB 2016.

artikel 14 - Uitgangspunten bij de berekening van de canon

1. De peildatum voor de bij berekening van de erfpachtgrondwaarde te hanteren parameters en het te hanteren canonpercentage is het moment waarop een volledig verzoek voor overstap door de gemeente is ontvangen en is voldaan aan de voorwaarden van artikel 9 en artikel 10.
2. Jaarlijks op 1 januari wordt voor rechten met een woonbestemming de WOZ-peildatum aangepast naar die van twee jaar eerder. Dit betekent bijvoorbeeld dat vanaf 1 januari 2018 de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2016 (zijnde de WOZ-beschikking voor belastingjaar 2017) als uitgangspunt gehanteerd wordt voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde.
3. Voor erfpachters met een woonbestemming, die een overstapaanbod in 2017 aanvragen, wordt als uitzondering op lid 2 van dit artikel de WOZ-peildatum 1 januari 2014 gebruikt (zijnde de WOZ-beschikking voor belastingjaar 2015). Tot en met 31 december 2017 kan door een erfpachter met een woonbestemming een overstapaanbod aangevraagd worden op basis van de WOZ-waarde van 1 januari 2014.

artikel 15 - Overgang naar eeuwigdurende canon

1. Bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht behoudt de erfpachter de financiële voorwaarden die tot de einddatum van het tijdvak aan zijn voortdurende erfpachtrecht verbonden zijn. Dit is uitgewerkt in artikel 12 lid 3 onder a. Voor een erfpachtrecht waarvoor een canon verschuldigd is, betekent dit dat de canonbetaling tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht plaats blijft vinden conform het regime van het voortdurende erfpachtrecht. Voor een erfpachtrecht waarvan de canon tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht vooruitbetaald is, betekent dit dat tot die datum geen canon verschuldigd is.
2. De canon voor eeuwigdurende erfpacht wordt vastgesteld op de ingangsdatum van de overstap conform artikel 13. Deze canon wordt vanaf de ingangsdatum van de overstap jaarlijks aan de inflatie aangepast conform artikel 7 lid 4 en volgende van de AB 2016. Vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht is de erfpachter de voor inflatie gecorrigeerde eeuwigdurende canon verschuldigd.
3. Op de ingangsdatum van de overstap heeft de erfpachter de volgende opties met betrekking tot het vooruitbetalen (afkopen) van de eeuwigdurende canon:

[2] De overstappremie wordt bepaald door het gemeentebestuur van Amsterdam. De overstappremie kan nul zijn.

4.

a. Bij een voortdurend erfpachtrecht waarvoor canonbetaling plaatsvindt: de erfpachter kan de canon voor eeuwigdurende erfpachtrecht alleen vooruitbetalen indien tevens de canon voor het lopende tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht tot het einde van het tijdvak vooruit betaald wordt.
b. Bij een voortdurend erfpachtrecht waarvoor de canon tot het einde van het tijdvak vooruitbetaald is: de erfpachter kan de canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht op het moment van overstap naar eeuwigdurende erfpacht direct vooruit betalen.

Na betaling van deze afkoopsom(men) is de erfpachter geen canon meer verschuldigd, tenzij op verzoek van de erfpachter een wijziging van het erfpachtrecht plaatsvindt in de gevallen en met de gevolgen die zijn omschreven in artikel 20 van de AB 2016.

III Gemeentelijke aanbieding, bestuurlijk besluit en vastlegging in een erfpachtakte

artikel 16 - Aanbieding

1. Aan de overstap gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.
2. In deze aanbieding staat in ieder geval:
   a. De oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding.
   b. De ingangsdatum van de overstap.
   c. De mogelijkheid tot vooruitbetaling (afkoop) van de canon.
   d. De uitwerking van de uitgangspunten voor het specifieke recht met betrekking tot de financiële rechten en plichten die blijven gelden tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende recht.
   e. De termijn dat de (financiële) voorwaarden van de aanbieding gelden. De gemeente is bevoegd om de financiële en eventueel andere voorwaarden te veranderen als deze termijn verstrijkt zonder dat omzetting van het voortdurende erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht is vastgelegd in een erfpachtakte en deze akte is ingeschreven in de openbare registers. Als dit de gemeente is toe te rekenen, zal zij deze bevoegdheid niet gebruiken.
   f. De bevoegdheid van de gemeente de overeenkomst tot overstap te ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte als bedoeld in artikel 18 lid 1.
   g. Hetgeen is opgenomen in artikel 12.
   h. Een voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit als bedoeld in artikel 17.

artikel 17 - Bestuurlijk besluit

De gemeente neemt pas het bestuurlijke besluit over de toestemming tot overstap nadat de erfpachter de in artikel 16 bedoelde aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk heeft geaccepteerd.

artikel 18 - Erfpachtakte

1. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht en het van toepassing worden van de AB 2016 en bijzondere bepalingen worden vastgelegd in een erfpachtakte die zal worden ingeschreven in de openbare registers.
2. In de erfpachtakte staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
   b. een verwijzing naar de AB 2016, die van toepassing worden bij de overstap;
   c. de bijzondere bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, waaronder:
      - de aanvaarding van het perceel, inhoudende de constatering dat de erfpachter het perceel reeds in gebruik heeft op basis van voortdurende erfpacht en dat dit gebruik wordt gecontinueerd, dat artikel 3 van de AB 2016 niet van toepassing is en dat voor de toepassing van artikel 14 en 15 van de AB 2016 de staat van de grond ten

tijde van de eerste uitgifte het uitgangspunt is;
- de geldende bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte;
- de bevoegdheid van de gemeente zoals genoemd in artikel 31 van de AB 2016 tot ontruiming op grond van de grosse van de erfpachtakte;

d. de financiële voorwaarden van het voortdurende erfpachtrecht die tot de einddatum van het tijdvak blijven gelden:
- de op het moment van overstap geldende schaduwgrondwaarde;
- de actuele canon van het voortdurende erfpachtrecht, en de wijze waarop de canon wordt aangepast (geïndexeerd) conform de algemene bepalingen die op het voortdurende erfpachtrecht van toepassing waren;
- de financiële voorwaarden uit de algemene bepalingen van het voortdurende erfpachtrecht voor zover deze van toepassing blijven tot de einddatum van het voortdurende tijdvak als bedoeld in artikel 12 lid 3 onder a;
- het bedrag van de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de tot de einddatum van het voortdurende tijdvak verschuldigde canon op het moment van de overstap van het erfpachtrecht vooruit te betalen;
- de vervaldata van de canon.

e. De financiële voorwaarden voor het eeuwigdurende erfpachtrecht, waaronder:
- de tussen partijen overeengekomen erfpachtgrondwaarde;
- het canonbedrag met het bijbehorende canonpercentage ten tijde van de overstap en de datum met ingang waarvan deze canon verschuldigd zal worden (zijnde de datum waarop het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht zou zijn geëindigd) onverminderd de aanpassing daarvan overeenkomstig het gestelde in artikel 7 leden 4 en volgende van de AB 2016;
- het bedrag van de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de canon op het moment van de omzetting van het erfpachtrecht vooruit te betalen.

f. de ingangsdatum van de overstap;

g. de data waarop de canon moet zijn betaald;

h. een woonplaatskeuze op het kantoor van een notaris die is gevestigd in Amsterdam, als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft.

artikel 19 - Niet passeren erfpachtakte

De gemeente kan de overeenkomst tot overstap ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte als bedoeld in artikel 18 lid 1.

artikel 20 - Notariële kosten

1. De kosten voor het opmaken van de erfpachtakte en de kosten van inschrijving van die akte in de openbare registers komen voor rekening van de erfpachter. Tot die kosten behoren ook de verschuldigde belastingen en andere lasten.
2. De kosten voor het aanpassen van de juridische situatie zoals bedoeld in artikel 9 leden 2 en 3 komen voor rekening van de erfpachter conform het beleid inzake bestemmings- en bebouwingswijziging.
3. De kosten voor het aanpassen van de juridische situatie door vastlegging van ontbrekende gegevens zoals bedoeld in artikel 10 komen voor rekening van de gemeente.
4. De erfpachtakte wordt verleden door een notaris die in de gemeente Amsterdam is gevestigd.

artikel 21 - Citeertitel

Deze regeling kan worden aangehaald als: Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht 2016.

5.

Bijlage A: Relevante achtergrondinformatie

Naast de Overstapregeling heeft het college ook aangekondigd de 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' en verschillende aanvullende beleidsstukken bij te stellen en aan te passen aan het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel. Vanwege de samenhang met de Overstapregeling maakt de gemeente deze nu openbaar. De grondwaardebepaling zal in het voorstel van het college ook gaan gelden voor voortdurende erfpacht. Deze stukken liggen niet ter inspraak voor.

- Het beleid 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' gaat over hoe de actuele erfpachtgrondwaarden en canon berekend worden bij voortdurende en eeuwigdurende erfpacht en de hoogte van het canonpercentage. Dit betreft dus het vaststellen van tarieven en ligt daarom niet ter inspraak voor.
- In het aanvullend erfpachtbeleid staat beschreven hoe wordt omgegaan met wijzigingen zoals bestemmingswijziging, perceeluitbreiding, splitsingen en het afkopen van de canon (afkoopinstructie).

Het aanvullend erfpachtbeleid is geschikt gemaakt voor zowel voortdurend als eeuwigdurende erfpachtrechten en daarnaast leesbaarder gemaakt door stukken samen te voegen en te herschrijven. Daarnaast zullen enkele regelingen worden ingetrokken die overbodig worden wanneer de Overstapregeling van kracht is. Deze beleidsstukken liggen niet ter inspraak voor omdat het gaat om uitwerkingen van eerder ter inspraak voorgelegd beleid, namelijk de verschillende algemene bepalingen (de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 lag in 2016 ter inspraak).

De vaststelling van deze beleidsstukken vindt tegelijk plaats met vaststelling van de Overstapregeling. De planning is dat dit in juni 2017 is.

Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten

De wijze waarop de waarde van de grond en de canon bij bestaande tijdelijke, voortdurende én eeuwigdurende erfpachtrechten worden bepaald is vastgelegd in het beleid "Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten". Dit beleid is nodig in de volgende situaties:

1. gemeentelijke aanbieding bij canonherziening bij einde van het tijdvak;
2. contractswijziging van een bestaand erfpachtrecht (bijvoorbeeld het omzetten van een voortdurend recht naar eeuwigdurend recht, een bestemmingswijziging, een bebouwingsuitbreiding of een vervroegde herziening of een combinatie van twee of meer van deze opties);
3. conversie van een tijdelijk naar een voortdurend of eeuwigdurend recht van erfpacht.

Voor erfpachtrechten uitgegeven onder de Algemene Bepalingen van de Haven en de Algemene Bepalingen 1998 voor woningcorporaties zijn andere afspraken van toepassing.

De grondwaarde wordt bepaald op basis van de residuele methode. Dat betekent dat de grondwaarde wordt bepaald door de marktwaarde te verminderen met de opstalwaarde. De precieze methode verschilt tussen de bestemming wonen en niet-wonen. De gemeente kan besluiten de grondwaarde te verminderen, omdat er bij grond die in erfpacht is uitgegeven sprake is van beperkingen en een bestaande contractrelatie. Dit noemen we depreciatie en betekent een vermindering van de grondwaarde met 10%. De depreciatie wordt toegepast op de grondwaarde bij einde tijdvak, op de grondwaarde bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht en op de grondwaarde van de nieuwe bestemming bij een bestemmingswijziging.

De waarde van grond hangt samen met de locatie, de gebruiksmogelijkheden en –voordelen die de locatie de gebruiker

biedt, en de marktwaardering daarvan. De grondwaarde wordt onder meer bepaald door de opbrengsten die de gebruiker ermee kan realiseren. Deze opbrengsten worden onder andere bepaald door de bestemming, het toegestane gebruik en de te gebruiken vloeroppervlakten.

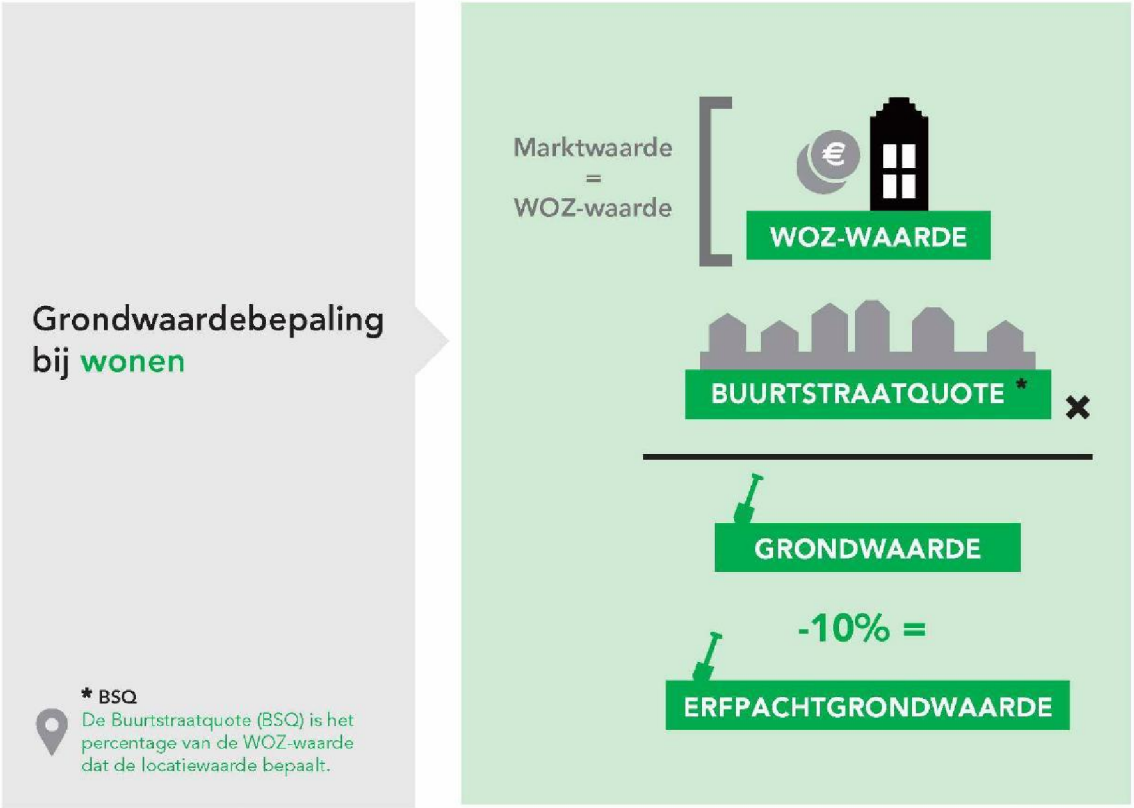
Grondwaardebepaling bij wonen

In het voorliggende beleid wordt een systeem geïntroduceerd waarbij op basis van de WOZ-waarde van de woning de grondwaarde wordt bepaald. Deze methodiek wordt zowel voor voortdurende als voor eeuwigdurende erfpachtrechten toegepast. Voor appartementen en eengezinswoningen worden verschillende buurtstraatquotes gebruikt. Omdat de grond altijd een waarde vertegenwoordigt, wordt de minimale buurtstraatquote op 5% van de WOZ-waarde gesteld.

De methode voor woningen stap voor stap

De methode voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde: WOZ x BSQ – depreciatie

- WOZ = de WOZ-waarde met peildatum van twee jaar vóór het overstapmoment. Bij besluitvorming in 2017 zou dat de WOZ zijn van 2016 (met peildatum 2015).
  De gemeente hanteert voor aanvragers in 2017 echter de (gemiddeld bijna 10% lagere) WOZ-waarde op uw beschikking van 2015, met als peildatum 2014. Sinds 2014 is de WOZ waarde al ruim 30% gestegen ten opzichte van 2017. Deze waardeontwikkeling komt ten goede aan de erfpachter die overstapt.
- BSQ = buurtstraatquote; om niet voor iedere woning in Amsterdam apart uit te rekenen wat de grondwaarde is, is er een generiek systeem ontwikkeld; de buurtstraatquote. Lange straten in Amsterdam worden opgedeeld in buurten; buurtstraten. De BSQ geeft aan wat per deel van de straat het gronddeel in de WOZ-waarde is. De gemeente heeft de ruim 4600 buurtstraatquotes nog niet definitief bepaald. Pas nadat het beleid is vastgesteld, zijn de buurtstraatquotes definitief.
- Depreciatie: de grondwaarde wordt met 10% verlaagd om te komen tot een erfpachtgrondwaarde.



5.

Grondwaardebepaling voor commercieel en maatschappelijk vastgoed

De grondwaarde voor commercieel vastgoed, zoals kantoren, bedrijven, horeca en winkels, wordt door de gemeente bepaald. Hierbij is de zogenaamde genormeerde residuele benadering uitgangspunt. Deze houdt in dat de vastgoedwaarde wordt bepaald op basis van de gemiddelde opbrengst van vergelijkbaar vastgoed in het betreffende gebied. De opstalwaarde wordt bepaald aan de hand van herbouwkosten. De grondwaarde komt tot stand door de vastgoedwaarde op de betreffende locatie te verminderen met de opstalwaarde. Hierbij wordt rekening gehouden met de belangrijkste kenmerken van het vastgoed en de relevante regelgeving die van toepassing is (met name het geldende bouwbesluit en het bestemmingsplan).

De grondwaarde voor maatschappelijke bestemmingen wordt bepaald vanuit het uitgangspunt van een commerciële vastgoedexploitatie. Voor deze voorzieningen is het uitgangspunt dat de grondwaarden residueel bepaald worden.

Grondwaardebepaling bij commercieel en maatschappelijk vastgoed



Canon en afkoop

De canon is de (jaarlijkse) vergoeding voor het gebruik van de grond. Bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt de hoogte van de canon nog één keer berekend. De canon van het eeuwigdurende recht wordt afgeleid van de actuele erfpachtgrondwaarde op het moment van overstap. Deze wordt berekend door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage.

Het canonpercentage wordt jaarlijks vastgesteld op basis van de actuele renteontwikkelingen. Voor erfpachters die in 2017 willen overstappen, is het canonpercentage 2,39%. Het canonpercentage kent een minimum van 2,39% en een maximum van 4,23%.
Voor het bepalen van de eeuwigdurende canon is een canonpercentage slechts eenmaal relevant, namelijk bij het bepalen van de canon. Na het vaststellen van de canon hebben stijgingen (of dalingen) van het canonpercentage geen invloed meer op de vastgestelde eeuwigdurende canon.

De canon wordt bij eeuwigdurende erfpacht dus nooit meer herzien. Het bedrag wordt alleen aangepast wanneer het erfpachtrecht wordt gewijzigd, zoals bij aanpassingen van het volume en/of de bestemming, en jaarlijks aangepast bij inflatie (niet bij deflatie).
Bij voortdurende erfpacht wordt de canon ook herzien aan het einde van het tijdvak en dat elke vijftig jaar opnieuw.

In de afkoopsom worden alle toekomstige canonbetalingen teruggerekend naar één bedrag nu (netto contant gemaakt). Dat kan gaan om een tijdvak bij voortdurend of oneindig bij eeuwigdurend. De afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht wordt berekend door het canonbedrag te delen door het canonpercentage en is minimaal gelijk aan de bij uitgifte of overstap in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde.
Voor meer informatie over de grondwaardebepaling zie: **www.amsterdam.nl/erfpacht.**

Aanvullend erfpachtbeleid

In het aanvullend erfpachtbeleid wordt verder uitgewerkt wat in de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht en in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 is benoemd. Zo staat in de algemene bepalingen bijvoorbeeld dat de erfpachter toestemming moet vragen voor een bestemmingswijziging en dat de gemeente daar canonconsequenties aan kan verbinden. In het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging staat vervolgens hoe dit precies in zijn werk gaat en onder welke voorwaarden de gemeente haar toestemming verleent. De AB 2016 lagen eerder al ter inspraak voor.

De positie van het aanvullend beleid

Het aanvullend beleid is er onder meer op gericht dat de gemeente in gelijke gevallen gelijk handelt en dat geen sprake is van willekeur. Het beleid mag nooit strijdig zijn met de toepasselijke algemene bepalingen en de bijzondere bepalingen die met de erfpachter zijn overeengekomen. Eenmaal gemaakte afspraken met de gemeente bieden de erfpachter dus zekerheid.

Verwacht u binnenkort wijzigingen aan te vragen op uw erfpachtafspraken, bijvoorbeeld een bestemmingswijziging of een vervroegde wijziging? Informeer u dan over de veranderingen in deze beleidsstukken op **www.amsterdam.nl/erfpacht**.
Zo voorkomt u dat u achteraf gebruik had willen maken van een regeling die is veranderd of vervalt.

Korte toelichting van het aanvullende erfpachtbeleid

- ***Een wijziging van het erfpachtrecht***
  Het gaat om Bestemmings- en bebouwingswijzigingen, Samenvoegen, Verticale splitsing, Horizontale splitsing en Perceel- en tuinuitbreiding. Deze beleidsstukken van voortdurende erfpacht zijn zo aangepast dat deze ook voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing kunnen zijn. Het beleid Bestemmings- en bebouwingswijzigingen wijzigt op een aantal wezenlijke punten. Daarom heeft de gemeente hiervoor een overgangsregeling opgesteld. Na vaststelling hiervan (juni 2017) kunnen erfpachters nog drie maanden gebruik maken van de oude beleidsstukken over dit onderwerp.
- ***Canonherziening Einde tijdvak (CHET)***
  De CHET-procedure is niet veranderd. In de uitvoering verandert wel een aantal punten. De belangrijkste verandering is dat de volledige aktekosten betaald zullen worden door de gemeente in ruil voor het stop zetten van de ingroeiregeling. De ingroeiregeling is een korting op de canonstijging om de erfpachter de eerste twee jaar na ingang van het nieuwe tijdvak te laten wennen aan de nieuwe canon. Deze beleidsaanpassing leidt tot gemiddeld dezelfde bijdrage aan de erfpachter (bij erfpachters met een woning) maar is een vereenvoudiging van het beleid en daardoor eenvoudiger toe te passen. Voor erfpachtrechten waarvan de procedure CHET is gestart op het moment dat het nieuwe beleid ingaat, blijft het huidige beleid gelden.
- ***Conversie tijdelijke rechten***
  Bij tijdelijke erfpacht eindigt een erfpachtrecht na een bepaalde periode. Er zijn circa vijftig tijdelijke rechten in Amsterdam. De gemeente heeft nu beleid waarbij een tijdelijk erfpachtrecht kan worden omgezet naar een voortdurend erfpachtrecht. Dit wordt een conversie genoemd. De gemeente past dit beleid nu aan zodat tijdelijke erfpachtrechten bij conversie overgaan naar eeuwigdurende erfpacht. Deze vijftig erfpachters met tijdelijke erfpachtrechten die toch liever een conversie naar voortdurende erfpacht wensen zullen daartoe nog eenmaal in de gelegenheid worden gesteld. De

5.

gemeente heeft een overgangsregeling opgesteld en zal deze erfpachters een brief sturen.

- ***Tijdelijke vicarierechten***
  Erfpachters met vicarierechten hoeven geen canon te betalen tot 2053 of tot 2064. Het huidige vicariebeleid regelt omzetting naar voortdurende erfpacht zonder bijbetaling van canon. Daarbij geldt dat het eerste tijdvak van het voortdurende recht eindigt op het moment dat het vicarierecht zou zijn geëindigd (in 2053 of 2064). Het voorstel is nu om erfpachters van vicarierechten die willen overstappen vóór het einde van de looptijd in 2053 of 2064 de mogelijkheid te geven om te converteren (omzetten) naar de AB 2016. Daarbij wordt de overstap, in financiële zin, behandeld alsof het recht (voortdurend) afgekocht was tot 2053/2064. Dit sluit aan bij de kaders van het huidige tijdelijke vicariebeleid. Ook hiervoor is een overgangsregeling opgesteld.
- ***Afkoopinstructie***
  Erfpachters die hebben gekozen voor canonbetaling kunnen op ieder moment kiezen voor het afkopen van de canon. Op het moment dat de erfpachter daartoe verzoekt, berekent de gemeente de (netto contante) waarde van alle toekomstige canonbetalingen om de afkoopsom te bepalen. Bij voortdurende erfpachtrechten gebeurt dit nu per algemene bepalingen verschillend. De gemeente wil de afkoopinstructie eenduidig maken. Op basis van de nieuwe berekeningen kan de afkoopsom hoger of lager uitpakken dan in de huidige afkoopinstructie. Daarom kunnen erfpachters tot drie maanden na vaststelling van het beleid kiezen tussen de oude en de nieuwe berekening.
- ***Delen aktekosten (bij wijzigingen etc.)***
  Er zijn verschillende situaties waarin bij de notaris een akte moet worden opgesteld om wijzigingen in het erfpachtcontract vast te leggen. Het overstappen naar eeuwigdurende erfpacht moet ook worden vastgelegd in een akte en daarom is het beleid "aktekosten" aangepast. Hierin staat onder meer de volgende verdeling van aktekosten opgenomen:
  - Bij CHET: gemeente betaalt 100% van de kosten (op dit moment 50%)
  - Overstap: erfpachter betaalt 100% (op dit moment geen beleid)
- ***Vangnetregeling***
  De gemeente heeft een subsidieregeling waarop erfpachters die bij een canonsprong aan het einde van het tijdvak financieel in de problemen komen (onder strikte voorwaarden) aanspraak kunnen maken. Deze regeling is grotendeels in tact gelaten en geldt nu ook voor situaties waarin erfpachters aan het einde van hun tijdvak kiezen voor een opvolgend eeuwigdurend tijdvak. De regeling geldt niet voor erfpachters die tussentijds zijn overgestapt.
- ***Beleidsstukken die eerder zekerheid geven over de erfpachtkosten worden vervangen door de Overstapregeling***
  De gemeente kent nu drie regelingen op basis waarvan erfpachters eerder dan vlak voor het einde van hun tijdvak zekerheid kunnen krijgen over hun erfpachtkosten. De Overstapregeling voorziet in het regelen van diezelfde zekerheid over die kosten. Daarom worden de algehele herziening, de vervroegde wijziging en de vervroegde herziening ingetrokken bij de vaststelling van de Overstapregeling. Wilt u toch nog gebruik maken van één van deze regelingen en een nieuw tijdvak voor 50 jaar aanvragen, dan kan dat tot en met juni 2017.
  De regeling vervroegde herziening wordt vaak gebruikt voor transformatieprojecten, daarom wordt hier nog apart transformatiebeleid voor gemaakt.



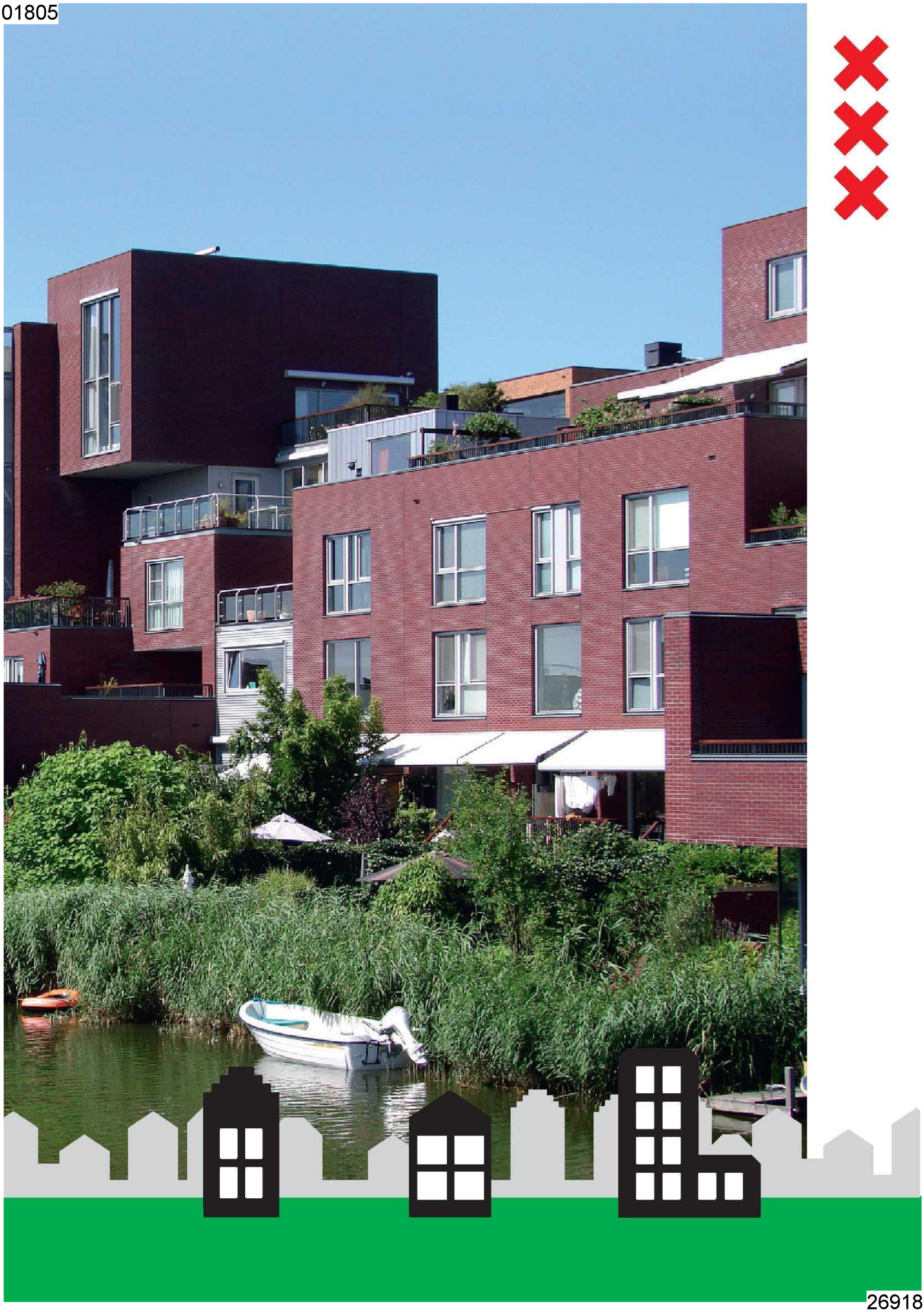
6.

Bijlage B: Begrippenlijst

AB 2016
de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;
bestemming
het toegestane gebruik van het perceel dat in de erfpachtakte is vastgelegd;
canon
het bedrag dat de erfpachter aan de gemeente is verschuldigd als vergoeding voor het erfpachtrecht;
canonpercentage
het percentage dat gebruikt wordt voor de berekening van de canon. Dit percentage wordt door de gemeente periodiek vastgesteld en bekend gemaakt;
CHET
canonherziening aan het einde van het tijdvak;
eeuwigdurende erfpacht
erfpacht zonder tijdvakken, waarbij de canon bij de start wordt bepaald en daarna nooit meer wordt herzien (tenzij de erfpachter zelf iets wijzigt zoals de bestemming);
erfpacht
het zakelijk recht van erfpacht, zoals omschreven in de erfpachtakte (evenals het onverdeeld aandeel daarin);
erfpachtakte
de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht. Hieronder vallen:
- de akte van vestiging waarbij het erfpachtrecht wordt gevestigd;
- alle latere notariële akten waarin de rechten en plichten met betrekking tot het erfpachtrecht worden gewijzigd, waaronder de akte van omzetting waarbij op een bestaand erfpachtrecht de AB 2016 van toepassing worden verklaard;

erfpachtgrondwaarde
de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon.
In algemene bepalingen ouder dan AB 2016 is onder "erfpachtgrondwaarde" begrepen "grondwaarde";
overstap
de omzetting van een voortdurend erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht;
overstapregeling
De regeling waarin is bepaald welke erfpachters in welke gevallen en onder welke voorwaarden kunnen overstappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht;
voortdurende erfpacht
Erfpacht voor onbepaalde tijd, onderverdeeld in tijdvakken van 50 of 75 jaar. Aan het eind van elk tijdvak wordt de canon herzien op basis van de actuele erfpachtgrondwaarde en het actuele canonpercentage;
WOZ-waarde
de waarde van de onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning of een kantoor- of bedrijfspand) die door de gemeente wordt vastgesteld in overeenstemming met de Wet Waardering Onroerende Zaken.

01805



26918