4e.

Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht

Inspraakdocument Overstapregeling voor bestaande erfpachters in Amsterdam

20 december 2016

Onder embargo tot na vaststelling door het college van B&W

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
Altijd een nieuw tijdvak 3
Waarom eeuwigdurende erfpacht? 3

2. Inspraak Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht 5
Voor wie is deze inspraak van belang? 5
Hoe kunt u inspreken? 5
Wat gebeurt er met uw reactie? 5
Besluitvorming 5
Meer informatie? 6
Rekentool voor erfpachters met een woning 6

3. Wat staat er in de Overstapregeling? 7
Wie zijn uitgesloten van de Overstapregeling? 7
Overstappen is altijd vrijwillig 8
Nog één keer de canon berekend 8
Direct overstappen, wanneer betalen? 8
Uw opties 9
Heeft u een woning en wilt u weten hoeveel overstappen u zou kosten? 11
Individuele voorbeeldberekeningen 11
Hoe wordt rekening gehouden met mijn huidige afkoopsom? 11
Overstappremie 12
Overstappen aantrekkelijk? 12

4. Overstapregeling 13

5. Bijlage A: relevante achtergrondinformatie 14
Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 14
Grondwaardebepaling bij wonen 15
Grondwaardebepaling voor commercieel en maatschappelijk vastgoed 15
Canon en afkoop 16
Aanvullend erfpachtbeleid 166

6. Bijlage B: begrippenlijst 199

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. Als de gemeenteraad de Overstapregeling vaststelt, is het eeuwigdurende stelsel na de zomer van 2017 ook beschikbaar voor erfpachters met bestaande, voortdurende, erfpachtrechten. De door het college voorgestelde regeling, die de overstap naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk maakt, ligt van 9 januari tot en met 19 februari ter inspraak. De gemeenteraad beslist in juni 2017 over de Overstapregeling. 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 de bestemming van het erfpachtrecht 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 mee brengt. 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 overstapkosten zijn te bepalen. Zo kunnen (potentiële) huizenkopers en -verkopers meer rekening houden met de erfpachtkosten.

[Hier komt een infographic met de verschillen tussen beide stelsels]

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 voor de beschrijving van de Overstapregeling.

De inspraakvraag is:
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. Daarbij worden ook de bijbehorende grondwaardebepaling en het aanvullende erfpachtbeleid aan de gemeenteraad voorgelegd. Als de gemeenteraad daarmee instemt, kunnen de erfpachters vervolgens overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Besluitvorming

Het besluit van de gemeenteraad over de Overstapregeling staat gepland voor juni 2017. Tegelijk met de Overstapregeling beslist de gemeenteraad dan ook over de 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' en het aanvullende erfpachtbeleid, die beiden zullen gelden voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht. Tot die tijd blijft het huidige beleid van kracht en geldt voor erfpachters die wijzigingen in hun huidige erfpachtafspraken willen maken het huidige ongewijzigde beleid.

[Hier komt een infographic met welke stukken wel en niet ter inspraak liggen]

Meer informatie?

Informatiemarkt

Als onderdeel van de inspraakperiode organiseert de gemeente een driedaagse informatiemarkt, van 31 januari t/m 2 februari 2017. 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 - 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 (besloten) bijeenkomst met het 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 buurstraatquote 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. 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.
7. 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 en vicarierechten. Voor hen geldt dat hun tijdvak eindig is. Zij krijgen aan het einde van hun huidige tijdvak eeuwigdurende erfpacht aangeboden alsof het een nieuwe erfpachtuitgifte betreft. 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 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.

Nu overstappen, straks pas betalen
Afkoop kan altijd

- 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 afgekocht

- Als u uw tijdvak heeft afgekocht, voor het einde van uw tijdvak overstapt en dan canon wilt gaan betalen, betaalt u nu nog niets. 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 uw huidige tijdvak heeft afgekocht, 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.

Uw opties

[Hier komen infographics bij]

Als u nu de canon jaarlijks betaalt:

U kiest weer voor canon	U kiest voor afkoop	U kiest pas bij het einde van uw tijdvak
➢ 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 eeuwigdurende canon gaat pas in bij het nieuwe eeuwigdurende 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 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.	➢ 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 kiest voor canonbetaling in het nieuwe eeuwigdurende tijdvak	U kiest weer voor afkoop	U kiest pas bij het einde van uw 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 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.	➢ 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

Berekening kosten

De kosten voor eeuwigdurende erfpacht worden berekend volgens het beleid 'Grondwaardebepaling voor bestaande rechten'. 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 berekeningen. 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, vergeleken met een grondeigenaar.

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. 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.

[Hier komt een infographic van de methode]

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 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 zijn geen rechten te ontlenen. Na het raadsbesluit 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) 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%	€ 130.245	€ 117.221	**€ 2.802**	**€ 46.777**
West	€ 215.000	35%	€ 74.605	€ 67.145	**€ 1.605**	**€ 26.794**
Nieuwwest	€ 185.000	17%	€ 31.820	€ 28.638	**€ 684**	**€ 11.428**
Zuid	€ 315.000	40%	€ 125.370	€ 112.833	**€ 2.697**	**€ 45.026**
Oost	€ 235.000	36%	€ 84.835	€ 76.352	**€ 1.825**	**€ 34.380**
Noord	€ 155.000	5%	€ 8.215	€ 7.394	**€ 177**	**€ 2.679**
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 hebt 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.

Overstappremie

Aanvankelijk wilde de gemeente de erfpachter bij overstap een 'nog nader te bepalen overstappremie' geven, om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht financieel redelijk en daarmee aantrekkelijk te maken. Het uitgangspunt hierbij was dat de gemeente de inkomsten uit erfpacht niet wilde maximaliseren, maar wel vindt dat deze op korte termijn niet mogen verslechteren. Uit de doorrekeningen blijkt dat bij veel overstappers de toekomstige inkomsten uit het eeuwigdurende stelsel op korte termijn ongeveer gelijk en op langere termijn voor de gemeente lager uitvallen dan deze zouden zijn in het voortdurend erfpachtstelsel. Er is dus geen directe aanleiding om een overstappremie te geven om overstappen naar eeuwigdurende erfpacht concurrerend te maken ten opzichte van in het voortdurende stelsel blijven.

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 is door de gemeente vastgesteld op een percentage tussen 2,39% en 4,23%. In 2017 is dit percentage 2,39%.
2. In 2017 zou de gemeente eigenlijk de WOZ-waarde van 2016 (met peildatum 1 januari 2015) als uitgangspunt moeten hanteren. Maar er is besloten de WOZ-waarde van 2015 (met peildatum 1 januari 2014) te gebruiken. Die is gemiddeld bijna 10% lager dan de WOZ-waarde van 2016. Vanaf 1 januari 2018 wordt de WOZ-waarde van 2017 (met peildatum 1 januari 2016) gebruikt. Deze is naar verwachting gemiddeld 28% hoger dan de WOZ-waarde van 2015.

4. Overstapregeling

Hier komt de integrale tekst van de Overstapregeling.
(Bijlage 4b)

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 besluitvorming over deze beleidsstukken vindt tegelijk plaats met besluitvorming over de Overstapregeling. De planning is dat de gemeenteraad hierover in juni 2017 beslist.

Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten

De wijze waarop de waarde van de grond, de canon en eventueel de afkoop van 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 en van een bestaand recht van erfpacht (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= dit is 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 van de erfpachter die overstapt.
- BSQ = buurtstraatquote; om niet van 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 als de gemeenteraad het beleid heeft vastgesteld, zijn de buurtstraatquotes definitief.
- Depreciatie: de grondwaarde wordt met 10% verlaagd om te komen tot een erfpachtgrondwaarde.

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.

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 AB2016 lagen eerder al ter inspraak voor.

De positie van het aanvullend beleid

Het aanvullend beleid is er onder meer op gericht dat 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.

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 overgangsbeleid opgesteld. Na vaststelling door de gemeenteraad (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 gemeente zal deze erfpachters een persoonlijke brief sturen.
- ***Tijdelijke vicarierechten***
  Erfpachters met vicarierechten hoeven geen canon te betalen tot 2053 of tot 2064. Het huidige vicariebeleid regelt omzetting naar de AB 2000 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.
- ***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 Bepaling 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. De aktekosten worden als volgt verdeeld:
  Bij CHET: gemeente betaalt 100% van de kosten (op dit moment 50%)
  Overstap: erfpachter betaalt 100% (op dit moment geen beleid)
  Tussentijdse afkoop: gemeente betaalt 100% van de kosten (op dit moment 50%)
  Beëindiging: erfpachter betaalt 100% (op dit moment 50%)
- ***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 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 of hun rechtsopvolgers.
- ***Beleidsstukken die eerder zekerheid geven over de erfpachtkosten worden vervangen door de Overstapregeling***
  De gemeente kent nu drie regelingen op basis waarvan erfpachters eerder zekerheid kunnen krijgen over hun erfpachtkosten dan vlak voor het einde van hun tijdvak. De Overstapregeling voorziet in het regelen van diezelfde zekerheid over de 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.

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.