HOOFDARTIKEL

Inspraak Overstapregeling in het kort:

- Voor nieuwe gronduitgiften is er sinds juli 2016 eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam. Dat betekent dat juridische en financiële afspraken gelden voor een eeuwigdurende periode en niet langer voor tijdvakken van 50 jaar zoals in het huidige stelsel het geval is.
  Meer informatie over eeuwigdurende erfpacht>> https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/eeuwigdurende/
- Met de Overstapregeling kunnen ook alle bestaande erfpachters overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Deze regeling ligt nu ter inspraak voor
  Meer informatie over de inspraak>>

Wat staat er in de Overstapregeling:

- Omdat u erfpacht heeft volgt na afloop van uw huidige tijdvak altijd een nieuw tijdvak met een nieuw canonbedrag. U kunt op dat moment kiezen voor een voortdurend tijdvak van vijftig jaar of een eeuwigdurend tijdvak.
- Als u dat wilt kunt ook voor het einde van het tijdvak overstappen. Overstappen is altijd vrijwillig en op initiatief van de erfpachter.
  - Woningerfpachters kunnen zowel tussentijds als bij einde tijdvak overstappen.
  - Niet-woningerfpachters (bijvoorbeeld commercieel vastgoed) kunnen alleen bij einde tijdvak overstappen of vanaf tien jaar daarvoor.
- De gemeente stelt als voorwaarde dat de erfpachter bereid is de akte op orde te brengen als er in de huidige akte gegevens ontbreken of onjuist zijn
- Uw huidige financiële afspraken worden gehandhaafd. Overstappen heeft dus geen consequenties voor de financiële rechten en plichten die u nu heeft.
- Op het moment dat u bent overgestapt, zijn de AB 2016 voor u van toepassing en heeft u dus eeuwigdurende erfpacht.
- U kunt dan kiezen voor jaarlijkse canonbetaling na afloop van uw huidige tijdvak of de canon in één keer afkopen op het moment van overstappen.
- Hoe de kosten berekend worden, volgt uit de grondwaardebepaling, zie hieronder.

Meer informatie over de Overstapregeling>>

Naast de Overstapregeling worden ook de Grondwaardebepaling en het aanvullende beleid ter informatie openbaar gemaakt.

- De hoogte van de canon voor de eeuwigdurende periode, die na de huidige periode komt, bepaald aan de hand van de actuele erfpachtgrondwaarde en het actuele canonpercentage. Deze staan in de grondwaardebepaling die jaarlijks door de gemeenteraad wordt vastgesteld.
  Meer informatie over de grondwaardebepaling>>
- In de aanvullende beleidsstukken wordt beschreven hoe erfpachters wijzigingen kunnen aanvragen op hun erfpachtcontract. Het gaat dan bijvoorbeeld om bestemmingswijzigingen, perceeluitbreiding en splitsing.
  Meer informatie over het aanvullende beleid>>

Hoe nu verder?

De inspraakperiode loopt tot 19 februari.
De inspraakreacties worden verwerkt in een Nota van Beantwoording die in mei, samen met de definitieve plannen in het college komt.
De gemeenteraad besluit in juni 2017 definitief over de plannen
Meer informatie over het proces en de planning>>

ARTIKEL
Inspraak over de Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht

De gemeente heeft een overstapregeling gemaakt voor erfpachters die willen overstappen naar het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel. Hierin staat hoe erfpachters kunnen overstappen en welke voorwaarden hieraan verbonden zijn. Deze Overstapregeling ligt nu ter inspraak voor.

De inspraakperiode loopt tot 19 februari 24.00 uur.

Tijdens deze periode wordt een aantal bijeenkomsten georganiseerd waarin de gemeente specifieke groepen nogmaals vraagt naar de stukken te kijken:

- Een startbijeenkomst in Pakhuis de Zwijger met wethouder van der Burg
- Het klantenpanel
- Expertsessies met notarissen, banken en vastgoedprofessionals
- Een dwarskijksessie om met totaal frisse blik naar de plannen te kijken
- Een informatiemarkt voor alle belanghebbenden

Wat ligt niet ter inspraak voor?
Tegelijkertijd met de Overstapregeling zijn ook de voorgenomen 'Grondwaardebepaling' en het aanvullend erfpachtbeleid openbaar gemaakt. De grondwaardebepaling gaat over hoe de actuele erfpachtgrondwaarden berekend worden en de hoogte van het canonpercentage. In het aanvullend erfpachtbeleid staat beschreven hoe wordt omgegaan met wijzigingen als bestemmingswijziging, perceeluitbreiding , splitsingen en het afkopen van de canon (afkoopinstructie). Deze stukken liggen weliswaar niet formeel voor ter inspraak, maar zijn wel van belang voor een goede afweging van wat de Overstapregeling voor individuele erfpachters zal betekenen.

Informatiemarkt

Als onderdeel van de inspraakperiode organiseert de gemeente een driedaagse informatiemarkt. Daar kunt u aanvullende informatie krijgen, uw algemene vragen stellen en uw inspraakreactie geven. Het is niet mogelijk om op individueel niveau inzicht te geven in de gevolgen van overstappen. Wel is er een rekentool beschikbaar (via de website en op de informatiemarkt) waarin bij benadering duidelijk wordt wat overstappen financieel betekent en er zijn voorbeeldberekeningen beschikbaar.

Datum: dinsdag 31 januari - donderdag 2 februari 2017
Tijd: dagelijks van 16:00 tot 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

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: erfpacht@amsterdam.nl o.v.v. 'Inspraak eeuwigdurende erfpacht'

- bij de Stadsloketten

Uw reactie dient uiterlijk 19 februari om 24:00 uur binnen te zijn. Reacties die daarna binnenkomen, worden niet in behandeling genomen.

Wat gebeurt er met uw reactie?

De gemeente verwerkt alle reacties die tijdig zijn ontvangen in een zogenoemde Nota van Beantwoording. In deze nota staat 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 in juni 2017 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 vanaf dan overstappen naar het nieuwe stelsel.

Voor actuele informatie en aanmelding voor de nieuwsbrief over de vernieuwing van het erfpachtstelsel zie: **www.amsterdam.nl/erfpacht.**