3e.

Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht

Inspraakdocument Overstapregeling voor bestaande erfpachters in Amsterdam

concept 11 november 2016

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

Inhoudsopgave

(tussenkoppen en paginanummering als definitief)

Begrippenlijst
1. Inspraak Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht
2. Waarom overstappen naar eeuwigdurende erfpacht?
3. Wat staat er in de Overstapregeling?
4. Berekening kosten
5. Wat betekent de Overstapregeling voor de inkomsten van de gemeente?
6. Overstapregeling
7. Bijlage: relevante achtergrondinformatie
   Bijlage: Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten
   Bijlage: Aanvullend beleid

Colofon

Begrippenlijst

AB 2016
de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;
bestemming
de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en het in de erfpachtakte vastgelegde toegestane gebruik van het perceel;
canon
het bedrag dat de erfpachter, al dan niet periodiek, 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 bekendgemaakt;
eeuwigdurende erfpacht
erfpacht voor onbepaalde tijd, waarbij sprake is van een eeuwigdurend tijdvak;
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. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn. In algemene bepalingen ouder dan AB 2016 in onder "erfpachtgrondwaarde" begrepen "grondwaarde";
overstap
de omzetting van een voortdurend erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht;
Overstapregeling
onderhavige regeling waarin is bepaald welke erfpachters in welke gevallen en onder welke voorwaarden kunnen overstappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht;
(schaduw)grondwaarde
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;
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);

voortdurende erfpacht
erfpacht voor onbepaalde tijd, onderverdeeld in tijdvakken van 50 of 75 jaar. Aan het eind van elk tijdvak wordt de canon herzien;
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.

1. Inspraak Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht

Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in om erfpachters zekerheid te geven over hun kosten. Voor nieuwe uitgiften is dit al geregeld in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht (AB2016). Om alle bestaande erfpachters de kans te geven over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht is de Overstapregeling gemaakt die beschrijft hoe dat kan. Deze regeling ligt nu ter inspraak voor tot en met 19 februari. De gemeenteraad neemt in juni 2017 het definitieve besluit over de Overstapregeling. In deze toelichting leest u hoe de inspraak geregeld is, welke informatie daarbij van belang is en waar u op kunt inspreken.

Waarover vraagt de gemeente uw mening?

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.

Tegelijkertijd 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. Reacties op deze stukken zullen wel worden verzameld maar worden niet verwerkt in de Nota van Beantwoording en de definitieve stukken.

De Overstapregeling in het kort:

- Overstappen is altijd vrijwillig en op initiatief van de erfpachter.
- Woonerfpachters kunnen zowel tussentijds als bij einde tijdvak overstappen.
- Niet-woonerfpachters (bijvoorbeeld commercieel vastgoed) kunnen alleen bij einde tijdvak overstappen of vanaf tien jaar daarvoor.
- Op het moment dat u bent overgestapt, zijn de AB 2016 voor u van toepassing.
- Uw huidige financiële afspraken worden tot het einde van uw huidige tijdvak gehandhaafd.
- Erfpachters die overstappen krijgen een nog nader te bepalen overstappremie.
- Bij overstap kunt u kiezen voor jaarlijkse canonbetaling of de canon in één keer afkopen. Hoe de kosten berekend worden, volgt uit de grondwaardebepaling.

Voor wie is deze inspraak van belang?

- **Alle erfpachters**: het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel is beschikbaar voor alle erfpachters die nu een voortdurend erfpachtrecht hebben met de bestemming wonen en niet-wonen (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 gemeentefinanciën en is daarmee van belang voor alle Amsterdammers.
- **Overige belanghebbenden**: bijvoorbeeld belangenverenigingen als SEBA, Vereniging Eigen Huis of professionals als notarissen, banken en makelaars.

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: (10)(2e)@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.

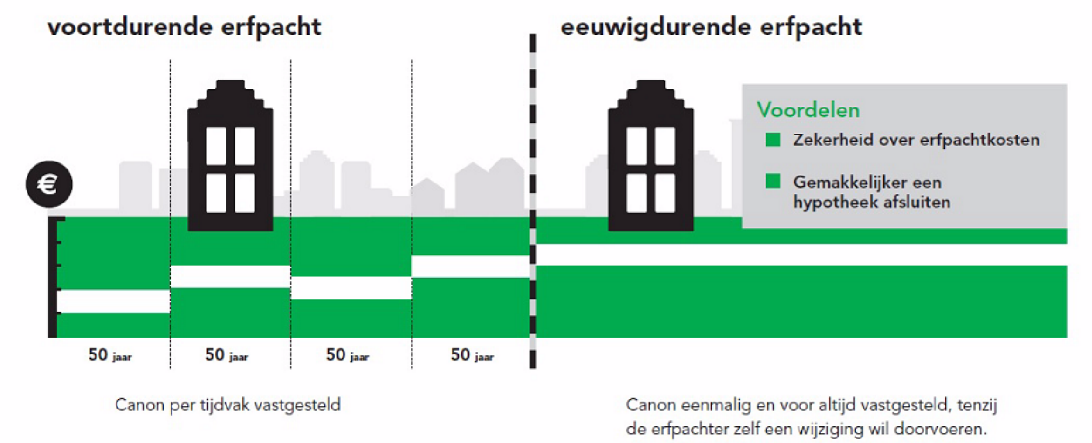
Voor actuele informatie en aanmelding voor de nieuwsbrief over de vernieuwing van het erfpachtstelsel zie: **www.amsterdam.nl/erfpacht.**

2. Waarom overstappen naar eeuwigdurende erfpacht?

Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de canon die erfpachters moeten betalen voor het gebruik van de grond slechts één keer berekend. De canon wordt daarna nooit meer herzien, tenzij de erfpachter zelf iets wil wijzigen in zijn of haar erfpachtrecht.

In Amsterdam staat een groot deel van de woningen en bedrijven op grond die in eigendom is van de gemeente. Mensen met een huis of bedrijf op gemeentegrond, betalen de gemeente een vergoeding voor dit gebruik. Deze vergoeding heet een canon. De gemeente gebruikt dit geld voor de ontwikkeling van de stad en de voorzieningen voor haar inwoners.

Nooit meer een canonherziening



Zekerheid over erfpachtkosten

Op dit moment hebben de meeste erfpachters in Amsterdam een voortdurend erfpachtrecht. Bij voortdurende erfpacht kan de gemeente na ieder tijdvak (van 50 of 75 jaar) eenzijdig nieuwe algemene bepalingen opleggen. Ook wordt aan het begin van ieder tijdvak de canon opnieuw vastgesteld op basis van de actuele erfpachtgrondwaarde. Als blijkt dat de waarde van de grond is gestegen, stijgt meestal ook de canon. De hoogte van de nieuwe canon kan pas enige jaren voor de aanvang van een nieuw tijdvak worden berekend. Omdat dit voor erfpachters en hypotheekverstrekkers onzekerheid oplevert, heeft de gemeente in juni 2016 eeuwigdurende erfpacht ingevoerd. Nieuwe uitgiften worden sindsdien met eeuwigdurende erfpacht uitgegeven. Met de Overstapregeling kunnen ook de huidige erfpachters gebruik maken van eeuwigdurende erfpacht.
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 wil doorvoeren (bijvoorbeeld een bestemmingswijziging). Dit geeft de erfpachter en de gemeente duidelijkheid en zekerheid. Ook hypotheekverstrekkers krijgen daarmee zekerheid over de waarde van het erfpachtrecht als onderpand van hun lening.

Canonwijziging alleen bij wijziging gebruik

Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de canon niet meer aangepast, tenzij de erfpachter zelf het erfpachtrecht wil wijzigen. Bijvoorbeeld als hij of zij de bestemming wil veranderen door van een woning een hotel te maken. Of van een kantoor een winkel. De canon wordt ook aangepast als een bedrijfspand qua oppervlakte wordt uitgebreid. Koopwoningen kunnen onbeperkt worden vergroot zonder gevolgen voor de canon, mits het aantal woningen niet toeneemt, de woning niet commercieel geëxploiteerd wordt en tenminste vier jaar bewoond is.

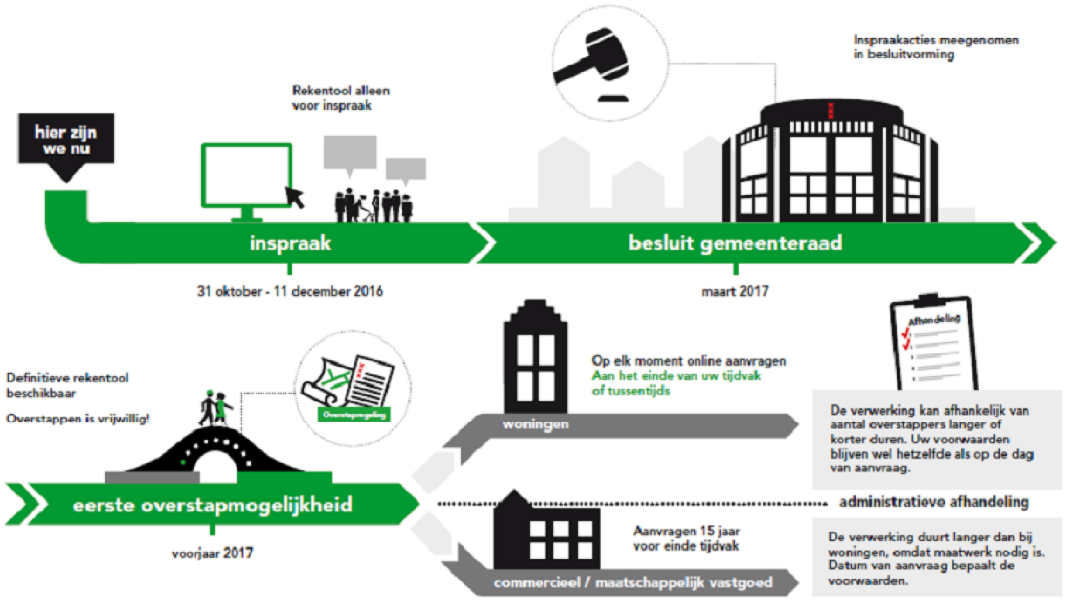
3. Wat staat er in de Overstapregeling?

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. Voor een volledig overzicht kunt u de Overstapregeling lezen in hoofdstuk 6.

Wanneer overstappen?

Erfpachters met een koop- of particuliere huurwoning kunnen na definitieve besluitvorming in de gemeenteraad overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Dit kan op elk moment; aan het einde van een voortdurend tijdvak, maar ook tijdens het nog lopende tijdvak van een huidig recht. Dit laatste wordt tussentijds overstappen genoemd.
Voor erfpachters met een niet-woonbestemming (zoals commercieel en maatschappelijk vastgoed) wordt overstappen mogelijk aan het einde van het tijdvak of wanneer het huidige tijdvak binnen 10 jaar afloopt.

(*infographic krijgt een update*)



Overstappen is altijd vrijwillig

Het is niet verplicht om over te stappen. Als u niet (direct) wilt overstappen, verandert er niets. U krijgt dan na afloop van uw huidige tijdvak een aanbod voor een nieuw 50-jarig tijdvak én voor een eeuwigdurend tijdvak. De keuze is dan aan u op welk aanbod u in wilt gaan.

'Schoon-over principe'

De gemeente stelt als voorwaarde voor het doen van een aanbod voor overstap dat de erfpachter bereid is de akte op orde te brengen als er in de huidige akte gegevens ontbreken of onjuist zijn: het schoon-over-principe. Als bijvoorbeeld de feitelijke bestemming en/of oppervlakte van het erfpachtrecht afwijkt van of niet voorkomt in de akte, dan moet de afwijking worden aangepast of in de akte worden opgenomen. Dit principe houdt ook in dat als het gebruik niet overeenkomt met

wat in de akte is opgenomen, de erfpachter het recht volgens het beschreven gebruik moet gebruiken of niet kan overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Er is voor het schoon-over-principe gekozen omdat het voor erfpachter en gemeente van belang is dat de gegevens in de erfpachtakte kloppen, zodat voor iedereen de juridische en financiële rechten en plichten helder zijn en er bijvoorbeeld niet te veel of te weinig betaald wordt voor het erfpachtrecht.

Nog één keer de canon berekend

Als u overstapt naar eeuwigdurende erfpacht, wordt nog eenmaal een nieuwe canon berekend op basis van de actuele erfpachtgrondwaarde. Hoe hoog de canon wordt, is afhankelijk van de locatie en de bestemming van uw vastgoedobject. Bij woningen nemen we uw WOZ-waarde als uitgangspunt voor de berekening van uw erfpachtkosten. Bij niet-woonbestemmingen vindt de berekening van de erfpachtkosten plaats op basis van maatwerk. Zie meer over de berekening in het volgende hoofdstuk.

Direct overstappen, wanneer betalen?

U kunt kiezen of u de canon jaarlijks wilt betalen of in één keer wilt afkopen. Als u op dit moment canon betaalt en u wilt bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht de canon afkopen, dan moet u naast uw toekomstige eeuwigdurende canonbetaling ook uw canonbetalingen van het huidige tijdvak afkopen.

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 dan alleen de canonbetalingen af voor het eeuwigdurende tijdvak dat start ná uw huidige tijdvak.

Als u canon betaalt en ervoor kiest om tussentijds over te stappen, 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.

Als u uw huidige 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, maar u betaalt deze canon pas zodra uw huidige tijdvak is afgelopen. Hiermee heeft u zekerheid over de erfpachtkosten in de toekomst.

Uw opties

Als u nu de canon jaarlijks betaalt:

U kiest weer voor canon	U kiest voor afkoop	U doet niets
➢ 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 voorwaarden van dat moment. Daar is nu nog niets over te zeggen omdat het afhankelijk is 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 doet niets
➢ 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. ➢ Beide aanbiedingen zullen onder de dan actuele voorwaarden worden gedaan. Daar is nu nog niets over te zeggen omdat het afhankelijk is van ontwikkelingen op de vastgoed- en rentemarkt

4. Berekening kosten

Hieronder volgt een uitleg van hoe de eeuwigdurende erfpachtkosten worden berekend. Dit staat in de grondwaardebepaling die jaarlijks door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

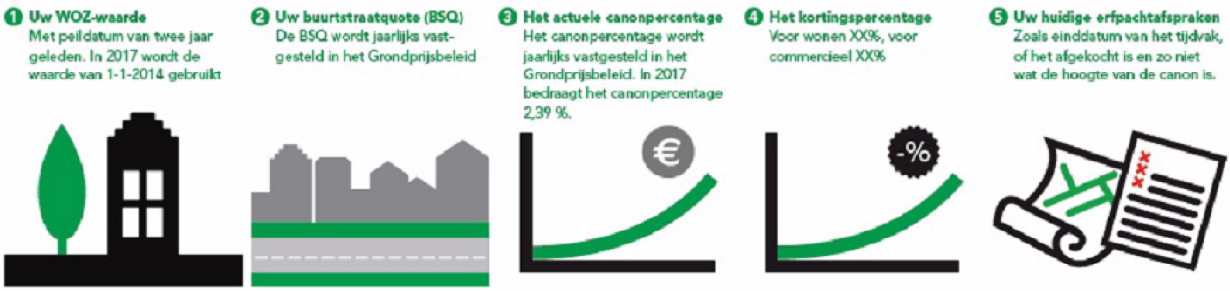
Locatie locatie locatie

Bij het bepalen van erfpachtkosten is de actuele erfpachtgrondwaarde uitgangspunt. De erfpachtgrondwaarde wordt residueel bepaald. De waarde van het vastgoed bestaat uit twee onderdelen: de stenen (herbouwkosten) en de grondwaarde. Door de marktwaarde te verlagen met de herbouwkosten wordt de grondwaarde bepaald. Vastgoed op populaire locaties kent dus hogere erfpachtkosten dan vastgoed op minder populaire plekken. Dit is ook het geval bij eeuwigdurende erfpacht.

Bij woningen gebeurt het bepalen van de erfpachtgrondwaarde met een formule, bij niet-woonbestemmingen door individuele berekeningen. Vervolgens wordt de dan bepaalde 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 erfpachtcontractrelatie.

Berekening voor woningen

Voor woningen berekent de gemeente de erfpachtgrondwaarde voor eeuwigdurende erfpacht met een formule. Hierdoor is het mogelijk om op modelmatige en (semi-) geautomatiseerde wijze de erfpachtgrondwaarde voor woningen te bepalen. Eenduidig, en eenvoudig inzichtelijk te maken voor erfpachters, wat de transparantie ten goede komt.



(Deze infographic wordt aangepast)

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

- WOZ= hier de WOZ-waarde met peildatum van twee jaar vóór het overstapmoment. Bij besluitvorming in 2017 zou dat de WOZ zijn van 2015. De gemeente hanteert voor aanvragers in 2017 echter de (gemiddeld 10% lagere) WOZ-waarde op uw beschikking van 2015, met als peildatum 2014.
- BSQ = buurtstraatquote; deze geeft aan wat per straat het aandeel van de grond in de WOZwaarde is. De gemeente heeft de ruim 5000 BSQ's nog niet definitief bepaald. Daarom geeft de gemeente nu een bandbreedte aan waarbinnen de BSQ in uw straat ligt, zodat u inzicht kunt krijgen in de werking van de methode. De gemeente verwerkt tijdens de inspraak het extern ingewonnen advies van financieel adviesbureau Ortec over de BSQ's. Dit kan nog tot aanpassingen in de BSQ's leiden gedurende de inspraakperiode. Op het moment dat het

college de Overstapregelging aan de gemeenteraad voorlegt, zijn de definitieve BSQ's bekend.
- Depreciatie: de grondwaarde wordt met 10% verlaagd om te komen tot een erfpachtgrondwaarde.
- Overstappremie: de gemeente komt met een overstappremie. De hoogte hiervan moet nog bepaald worden.

Berekening commercieel en maatschappelijk vastgoed

Voor niet-wonen bestemmingen, veelal commercieel vastgoed, komt geen generieke methode omdat de diversiteit te groot is en er te weinig gegevens bekend zijn over de vorm van de vastgoedobjecten om een algemene formule voor de berekening van de grondwaarde te ontwikkelen. Hier wordt, net als nu ,op basis van maatwerk de erfpachtgrondwaarde residueel bepaald, dus door per situatie de marktwaarde te verlagen met de herbouwkosten. Omdat per situatie een individuele berekening gemaakt wordt, is het niet mogelijk om alle niet-woonbestemmingen in 2017 de gelegenheid te bieden om over te stappen. Overstappen voor niet-wonen bestemmingen is daarom alleen mogelijk bij het einde van het tijdvak of wanneer het tijdvak binnen tien jaar afloopt.

Canonpercentage

De canon is de (jaarlijkse) vergoeding voor het gebruik van de grond. Bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt de canon eenmalig 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. De canon wordt jaarlijks met de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar aangepast, met een ondergrens van 0%. De canon wordt niet aangepast aan deflatie.

Het canonpercentage wordt jaarlijks door de gemeenteraad vastgesteld bij de vaststelling van "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpacht". Voor tussentijdse overstappers 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. Stijgingen (of dalingen) daarna hebben dan geen invloed meer op de al vastgestelde eeuwigdurende canon.

Verrekening

(uitleg in een infographic)

Formules

(uitleg in een infographic)

ERFPACHTGRONDWAARDE
WOZ 2014 X BSQ = grondwaarde
Grondwaarde – 10% = erfpachtgrondwaarde

OVERSTAPPREMIE
Erfpachtgrondwaarde – …% overstappremie = erfpachtgrondwaarde voor overstap

CANON
Erfpachtgrondwaarde inclusief overstappremie X canonpercentage = jaarlijkse canon

EEUWIGDURENDE AFKOOPSOM
Jaarlijkse canon : canonpercentage = afkoopsom eeuwigdurende erfpacht

AFKOOPSOM REKENING HOUDEND MET HUIDIGE TIJDVAK
Afkoopsom eeuwigdurende erfpacht – jaren die al zijn afgekocht = afkoopsom die u moet betalen

Wilt u weten hoeveel overstappen voor u zou kosten?

De gemeente heeft een rekentool op de website staan waarmee het mogelijk is om voor woningen een (indicatieve) berekening te maken van de erfpachtkosten na overstap in 2017. De berekening is nog indicatief, omdat de BSQ's nog niet definitief zijn. U kunt door het toevoegen van uw WOZ-waarde, uw huidige erfpachtgegevens en een BSQ een eerste inzicht krijgen in wat de Overstapregeling voor u zou kunnen betekenen. Aan de rekentool is een plattegrond gekoppeld waarin iedereen kan nagaan welke bandbreedte voor de BSQ in zijn/haar straat wordt gehanteerd. Aan de uitkomsten van de rekentool zijn geen rechten te ontlenen, maar het is de verwachting dat de geschetste bandbreedte wel overeen zal komen met de definitieve kosten, vóórdat er een overstappremie is gegeven.
Na het definitieve raadsbesluit in juni 2017 zal een rekentool worden gemaakt waarin de exacte BSQ wordt gebruikt. Op basis daarvan kan de erfpachter bepalen of een overstap aantrekkelijk is.

Overstappen aantrekkelijk?

De gemeente kiest er nadrukkelijk voor individuele erfpachters geen individueel advies te 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 waardeontwikkeling een rol.
Gemiddeld zal 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 voordat ook zij een marktconforme prijs betalen. Dit is in het huidige erfpachtstelsel echter ook het geval als de canon aan het einde van het tijdvak wordt herzien.

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

1. Het canonpercentage is vastgesteld op een percentage tussen 2,39% en 4,23%. In 2017 is dit percentage 2,39%.
2. Er wordt een overstappremie gegeven. Hoe hoog die is, is nog niet bekend.
3. In 2017 zou de gemeente eigenlijk de WOZ-waarde van 2015 als uitgangspunt moeten hanteren. Maar er is besloten de WOZ van 2014 te gebruiken, die is gemiddeld bijna 10% lager dan de WOZ van 2015.

5. Wat betekent de overstapregeling voor de inkomsten van de gemeente?

(WORDT NOG BESCHREVEN AAN DE HAND VAN DEFINITIEF RAPPORT REBEL)

6. Overstapregeling

HIER KOMT INTEGRAAL DE "JURIDISCHE OVERSTAPREGELING"

7. Bijlage: relevante achtergrondinformatie

Naast de Overstapregeling heeft het college ook aangekondigd het grondprijsbeleid voor bestaande erfpachtrechten en verschillende aanvullende beleidsstukken bij te stellen. Vanwege de samenhang met de Overstapregeling maakt de gemeente ze nu openbaar. De besluitvorming hierover vindt plaats in de gemeenteraad op het moment dat ook de Overstapregeling ter besluitvorming zal worden voorgelegd.

Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten

Aanvullend beleid

Naast algemene en bijzondere bepalingen stelt de gemeente beleid op. In dit beleid wordt invulling gegeven aan punten uit de algemene bepalingen, die niet uitputtend in de algemene bepalingen zelf zijn uitgewerkt. Zo staat bijvoorbeeld in de AB 2016 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.

Het aanvullend beleid is een uitwerking van de algemene bepalingen en om die reden vindt hierover geen inspraak plaats. Wel vindt het college het van belang dat een inspreker weet wat er allemaal gaat veranderen. Daarom kunt u op **amsterdam.nl/erfpacht** de belangrijkste beleidswijzigingen vinden.

De positie van het aanvullend beleid

Het beleid mag nooit strijdig zijn met de toepasselijke algemene bepalingen. Daarnaast kan beleid vastgelegde bijzondere bepalingen niet buiten werking stellen. De voorwaarden die de gemeente en de erfpachter zijn overeengekomen, kunnen niet door beleid aan de kant geschoven worden. Eenmaal gemaakte afspraken met de gemeente bieden de erfpachter dus zekerheid. Het aanvullend beleid is er onder meer op gericht dat gemeente in gelijke gevallen gelijk handelt, zodat geen sprake is van willekeur.