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

Switching over to perpetual ground lease

Transition Regulation consultation document for existing leaseholders in Amsterdam

20 December 2016

Under embargo until ratified by the College of Mayor and Alderpersons

Inhoudsopgave

1. Inleiding ..... Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Altijd een nieuw tijdvak 3
Waarom eeuwigdurende erfpacht? ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

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

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

4. Overstapregeling ..... Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

5. Bijlage A: relevante achtergrondinformatie 27
Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 27
Grondwaardebepaling bij wonen 28
Grondwaardebepaling voor commercieel en maatschappelijk vastgoed 28
Canon en afkoop 29
Aanvullend erfpachtbeleid 29

6. Bijlage B: begrippenlijst ..... Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Table of Contents

1. Introduction 3
Always a new time period 3
Why perpetual ground lease? 3

2. Consultation on the Transition Regulation for perpetual ground lease 5

For whom is this consultation important?.....5
How can you participate?.....5
What happens to your responses?.....5
Decision.....5
More information.....6
Calculation tool for leaseholders with a home.....6

3. What is stated in the Transition Regulation?.....7
Who is excluded from the Transition Regulation?.....7
Switching over is always voluntary.....8
The ground rent is calculated one last time.....8
Switching over directly: when to pay?.....8
Your options.....9
Do you own a home and want to know how much switching over would cost you?.....11
Individual calculation examples.....11
How is my current lump sum payment taken into account?.....11
Is switching over attractive?.....12

4. The Transition Regulation.....13

5. Appendix A: Relevant background information.....27
Land valuation for existing leasehold rights.....27
Land valuation for homes.....28
Land valuation for commercial and social real estate.....28
Ground rent and lump sum payment.....29
Supplementary leasehold policy.....29

6. Appendix B: Glossary.....32

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 B en W voorgestelde regeling, die de overstap naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk maakt, ligt van 9 januari tot en met 19 februari ter inspraak. Daarna legt het college de regeling 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.

1. Introduction

The City of Amsterdam is introducing perpetual leasehold on 1 July 2016 so that leaseholders can have more certainty about their leasehold costs. Land is now being issued in perpetual leasehold, for example on Zeeburgereiland and in Amsterdam Noord. The regulation proposed by the College of Mayor and Alderpersons which facilitates the switch over to perpetual leasehold is open for consultation from 9 January to 19 February. Thereafter, the College will submit the regulation to the council. After ratification, the perpetual system will also be available to leaseholders with

existing continuous leasehold rights after the summer of 2017. This consultation document explains how the consultation has been arranged, provides the important relevant information, and specifies what you can comment upon.

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.
In many cases, living and working in Amsterdam means living and working on ground owned by the City. The City issues this ground in leasehold. Leaseholders pay a periodic fee for the use of the land in the form of ground rent. This ground rent can also be bought out for the duration of the period, usually 50 years. The revenues from leasing are used, for example, to provide facilities in the city such as playgrounds, new residential areas, educational facilities or parks. In the continuous leasehold system, the amount of the ground rent is recalculated every 50 years based on current interest rates and the current land value. Should it transpire that the value of the ground has increased, then the ground rent usually also increases. Leasehold costs have thus been revised at the end of a period for decades already. That is the essence of the current continuous leasehold system.

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.

Always a new time period

A continuous period is always followed by a new period. That will not change with the Transition Regulation that the City is now proposing. What does change is that the leaseholder can either opt once again for a continuous period or for a transition to a period that never ends: perpetual ground lease. Ground rent revisions no longer occur after a transition from a continuous to a perpetual ground lease, provided that the function remains unchanged.

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.
On average, the Transition Regulation will not result in perpetual ground lease being any more expensive than continuous ground lease. Nevertheless, for many people it may result in a substantial increase in leasehold costs compared to what they are paying now. Particularly those people who now pay a fixed ground rent, which is not adjusted for inflation, will experience a steep increase at the start of a new period in order that they also pay a fair market price. This is also the case with continuous ground lease when the ground rent is revised at the end of the period.

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 erfpachtkosten zijn te bepalen. Zo kunnen (potentiële) huizenkopers en -verkopers meer rekening houden met de erfpachtkosten.

Why perpetual ground lease?

The perpetual ground lease system offers several advantages:

- There are no more time periods, eliminating the uncertainty that accompanies ground rent revisions. The volatility of the real estate market no longer affects leasehold costs after the transition. The unpredictability of these costs disappears, providing leaseholders and mortgage lenders with more certainty.
- The ground rent will be determined once for perpetual ground lease. The ground rent will then only be adjusted annually for inflation. No further changes will be made to the ground rent and other agreements, unless the leaseholder requests a modification (e.g., a change of use).
- All market developments after the transition will be for the benefit of the leaseholder, as the ground rent will never again be revised.
- The general provisions (rules) will not change unless the leaseholder requests a modification.
- In general, homes can be expanded without affecting the ground rent.
- Greater transparency in the housing market because the lease costs can be determined for practically all leasehold homes with an online calculation tool. Potential homebuyers and sellers can thus take the lease costs into account.

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

2. Inspraak Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht

2. Consultation on the Transition Regulation for perpetual ground lease

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.
The City has formulated a Transition Regulation so that leaseholders can switch to a perpetual ground lease. This regulation explains the transition and the accompanying terms and conditions. See chapter 3 for a description of the Transition Regulation.

De inspraakvraag is:
Wat vindt u van de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht?

Voor wie is deze inspraak van belang?

For whom is this consultation important?

- **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.
- **Leaseholders**: the new perpetual ground lease system is available to all leaseholders who currently have a continuous ground lease (110,000 leaseholders with approximately 250,000 leaseholds), with the exception of the housing corporations and the Port of Amsterdam.
- **Amsterdam residents**: the renewal of the leasing system will impact on all Amsterdam residents, as it will affect the income from leases and thus the City's finances.
- **Other interested parties**: for example, interest groups such as SEBA, the Homeowners' Association (Vereniging Eigen Huis), or professionals such as notaries, banks and estate agents.

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: inspraakerfpacht@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.

How can you participate?

You can participate in the following ways:

- via the online form: www.amsterdam.nl/erfpacht
- by mail: Gemeente Amsterdam, subject line: 'Inspraak eeuwigdurende erfpacht', Antwoordnummer 10999, 1000 RA Amsterdam
- during the information fair
- via e-mail: erfpacht@amsterdam.nl, subject line: 'Inspraak eeuwigdurende erfpacht'
- at the council offices in every borough.

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.

What happens to your responses?

The City processes all reactions received on time into a so-called Nota van Beantwoording (Memorandum of Responses). This Memorandum contains a summary of all reactions. For each category of response, it states whether or not it has led to an adjustment in the Transition Regulation. After processing the responses to the consultation, the College presents the Transition Regulation and the Memorandum of Responses to the City Council. Once ratified, leaseholders can switch over to perpetual ground lease.

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.

Decision

The Land Valuation Policy for Existing Leasehold Rights and the supplementary leasehold policy will be presented to the City Council at the same time as the Transition Regulation. Both will apply to continuous as well as perpetual ground leases. Current policy will prevail until such time as these are finalised and will apply to leaseholders who now wish to modify the terms of their lease.

[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 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

More information?

Information fair

The City is organising a three-day information fair from 31 January to 2 February 2017 as part of the consultation period. You can ask questions there and respond to the consultation. Example calculations will be available so that you can evaluate the costs involved in the transition.

Date: Tuesday, 31 January to Thursday, 2 february 2017
Time: 16:00 – 21:00
Where: In the foyer on the first floor of the City Hall (Stadhuis), Amstel 1

You can find a route planner and parking information at:
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.

Additional meetings

The City is organising several meetings in addition to the information fair to share views on the Transition Regulation with specific groups:

- A meeting in Pakhuis de Zwijger with Alderperson Van der Burg, register at: www.dezwijger.nl;
- A meeting with the existing client panel (Klantenpanel);
- Expert sessions with notaries, banks and real estate professionals;
- A 'critical look' session during which experts take a fresh look at the proposals from various angles.

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.

Letter, 14020 and newsletter

The City informs leaseholders about the consultation by post and provides information on the Transition Regulation on the website. This information can also be viewed at the council offices. For general enquiries please call 14020; you can also stay up to date via the newsletter. Register here to receive this newsletter: 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.

Calculation tool for leaseholders with a home

There is a calculation tool for homes on the website which gives you an insight into how the Transition Regulation works and which approximates the costs of a transition. Chapter 5 explains

more about the calculation of the costs. However, there is a small proportion of leaseholders who cannot use the calculation tool yet, because a neighbourhood street quote could not be determined for them.

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.

3. What is stated in the Transition Regulation?

The Transition Regulation states how and under what conditions a leaseholder can switch over to a perpetual ground lease. This chapter focuses on the main points of the Transition Regulation. The full Transition Regulation can be found in Chapter 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.

The Transition Regulation in brief:

1. Each current period is always followed by a new period and a new ground rent, and it is at this point that you can opt for either a continuous period of 50 years or a perpetual period.
2. Switching over is always voluntary and initiated by the leaseholder.
a. Leaseholders of homes (both single family houses and apartments) can switch over either during or at the end of their period.
b. Leaseholders of commercial and social real estate can apply for a switchover if the remaining term of their period is less than 10 years.
3. The costs of perpetual leasehold are calculated in the manner described in the land valuation policy {for existing leasehold rights} (see Chapter 5).
4. The starting point for the calculation of leasehold costs during the transition is the WOZ (property tax) value from two years earlier. However, the 2015 WOZ value with the reference date 1 January 2014 will be used for transitions that occur in 2017.

5. When you switch over, your current financial commitments continue until the end of your current period. You will, however, already have a perpetual ground lease.
6. In order to be able to switch over you need to meet your financial lease liabilities and the data in your (lease) contract should be complete and consistent with the actual situation.
7. Once you have made the transition and have a perpetual ground lease, the 2016 General Provisions (AB 2016) are applied. Because your financial commitments are fixed in perpetuity, any developments in the real estate market have no influence on your leasehold costs.
8. Should you switch over, you can opt for either an annual ground rent payment at the end of your current period or buying out the ground rent in one go (a lump sum payment) when switching over.

Wie zijn uitgesloten van de Overstapregeling?
Who is excluded from the Transition Regulation?

- 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.
- Housing corporations and the Port of Amsterdam have their own lease agreements with the City and are excluded from the Transition Regulation.
- There is additionally a small group of leaseholders in Amsterdam with temporary lease rights and temporary vicarial rights. Their leasehold rights are limited. They will be offered a perpetual ground lease at the end of their lease period. See Chapter 5 for the supplementary leasehold policy which regulates such situations.
- The last group that cannot directly make the transition consists of leaseholders with commercial and social real estate, for whom the procedure to revise the ground rent has already been started or whose current lease period still runs for more than 10 years.
- Leaseholders for whom the procedure for a ground rent revision or an early amendment has already been initiated, will first have to enter into a new continuous period from which they can then make the transition to perpetual ground lease.

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.

Switching over is always voluntary

Switching over is never compulsory. If you don't (immediately) want to switch over, nothing will change until your current period expires, or you yourself want to make a change that may affect your ground rent amount, such as a change of function. At the end of your current period you will receive an offer for a new 50-year period and for a perpetual period. You can then choose which of the two you wish to proceed with.

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).

The ground rent is calculated one last time

If you switch over to perpetual ground lease, a new ground rent is calculated one last time based on the current market value. This is at the core of the current system and will also have to occur once more for the switchover to perpetual ground lease. Calculating a new ground rent one more time for all leaseholders ensures that everyone is treated equally. This prevents people with low ground rents not adjusted for inflation from benefitting more than people who already pay the current ground rent. After switching over, the amount of ground rent you have to pay will be fixed, providing you with certainty in perpetuity. It will no longer be recalculated after 50 or 75 years. The ground rent will only be adjusted for inflation on an annual basis (but not for deflation).

Direct overstappen, wanneer betalen?

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

Switching over directly: when to pay?

You can choose whether you want to pay the ground rent annually or to redeem all ground rent payments in one lump sum.

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 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 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.

Currently paying ground rent

- If you are currently paying ground rent and after switching over wish to continue to do so, then your current financial agreement remains if force. This means that although you immediately receive a contract for perpetual ground lease, you continue to pay your current ground rent until the end of your current period. You then pay the perpetual ground rent after this period.

Switch over now, pay later Lump sum buyout always possible

- If you are currently paying ground rent and wish to buy out the ground rent after switching over to perpetual ground lease (lump sum payment), then, in addition to buying out your future perpetual ground rent, you also buy out the remainder of the ground rent of your current period. Of course you never pay double.

Currently bought off

- If you have redeemed your ground rent, switch over before the end of your period and then want to pay ground rent (annually), you don't pay anything yet, except for the notary costs. The new ground rent will already be calculated for you based on the current information at the moment when you apply for it and registered by the notary. But you only start paying this ground rent when your current period expires. This gives you certainty about future leasehold costs.
- If you have redeemed the ground rent of your current period and again want to buy out after switching over, then you will of course not be charged again for the remaining years of your current period. You only redeem the ground rent payments for the perpetual ground lease that starts after your current period.

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.

The choice that you make also applies to potential future buyers of your property. They 'inherit'{take over} the leasehold agreement from you, as is presently also the case.

Uw opties

[Hier komen infographics bij]

Als u nu de canon jaarlijks betaalt*:

Your options

[Hier komen infographics bij]

If you are now paying the ground rent annually*:

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 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.

You opt again for (annual) ground rent	You opt for a buy out (lump sum payment)	You only choose at the end of your period
➢ You immedately have a perpetual ground lease, but pay for this from the start of the new period. ➢ You pay your current ground rent until the end of the continuous period. ➢ The new ground rent will be adjusted annually for inflation, from the moment of switching over, but is fixed thereafter. ➢ The ground rent will only be adjusted if you request a change (in the lease conditions).	➢ You buy out both your current (continuous) period as well as the perpetual period ➢ You have paid all your costs payments in one go, unless you yourself apply for a change (in the lease conditions).	➢ You receive two offers from the City a few years before the end of your period: one for 50 years and one for a perpetual period. You can then choose from these. ➢ The actual WOZ value and the ground rent percentage at that moment determine both offers. These are unpredictable, as they are subject to fluctuations in the real estate and interest markets.

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.

*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.

If you have redeemed your ground rent (lump sum payment)*:

You opt for (annual) ground rent payments in the new perpetual period	You opt again for redemption	You only choose at the end of your period
➢ You already have perpetual leasehold, but only start paying for it in the new period. ➢ Your financial agreements remain unchanged during the current period. The new ground rent starts along with the new, perpetual period. ➢ The new ground rent will be adjusted annually for inflation, from the moment of switching over, but is fixed thereafter. ➢ The ground rent will only be adjusted if you request a change (in the lease conditions).	➢ You immediately buy out the perpetual period. The remainder of your current period is taken into account. ➢ You have paid all your costs payments in one go, unless you yourself apply for a change (in the lease conditions).	➢ You receive two offers from the City a few years before the end of your period: one for 50 years and one for a perpetual period. You can then choose from these. ➢ The actual WOZ value and the ground rent percentage at that moment determine both offers. These are unpredictable, as they are subject to fluctuations in the real estate and interest markets.

*The notarial agreement has to be arranged at the time when you switch over to perpetual ground lease. The costs involved are the leaseholder's responsibility.

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 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, 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.

[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.

Cost calculation

The costs of perpetual leasehold are calculated according to the 'Land Valuation Policy for Existing Leasehold Rights'. Additionally there are the one-time notarial costs. For more information about the calculation method, see Chapter 5.

Location, location, location
The current land value is the starting point for the calculation of leasehold costs. This is determined residually. The value of real estate is comprised of two parts: the 'bricks' (the building value) and the land value. The land value is determined by subtracting the building value from the market value (the WOZ value). Real estate in popular locations has higher leasehold costs than real estate in less popular locations. This applies as much to a subsequent continuous period as it does to a perpetual period.

In the case of homes, the land value is determined using one method that applies to everyone. In the case of commercial and social real estate, it is calculated on an individual basis. The land value is subsequently reduced by 10% to arrive at the leasehold land value. This so-called depreciation of 10% is applied because of the contract between the parties, which means that a leaseholder has less freedom to negotiate in comparison to someone on freehold land.

Calculations for homes
Employing the new method to calculate the land value of homes means that it is possible to standardise the way in which the leasehold ground value is determined. This ensures transparency and makes it easier for leaseholders.

At the heart of the method for homes is the so-called neighbourhood street quote. This indicates the percentage of the market value that is attributable to the ground and location. This part, the land value, subsequently determines the amount of leasehold costs. See Chapter 5 for more information on the calculation.
[Hier komt een infographic van de methode]

Calculation for commercial and social real estate
There is no standardised method for commercial and social real estate. This is because the diversity is too great and too little is known about the shape{design} of the properties to develop a general method to calculate the land value. Therefore, just as now, the leasehold land value will be determined residually per individual case by deducting the rebuilding costs from the market value. Because an individual calculation is made for each situation, it is not possible to offer all the owners of commercial and social real estate the opportunity to switch over in 2017. Switching over is therefore only possible if the remainder of the period is less than 10 years and the procedure to revise the lease at the end of the period has not yet begun.

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 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.

Do you own a home and want to know how much switching over is going to cost you?

The website contains a calculation tool which makes it possible during the consultation to calculate the leasehold costs for housing after a switchover in 2017. By entering your WOZ value and your current leasehold data you can get an indication of what switching over could mean for you. The neighbourhood street quote, or in other words, the part of the WOZ value attributable to the ground value, can be determined on the basis of postal code and house number. The calculation tool is an approximation and is not legally binding. After ratification of the Transition Regulation in June 2017, a definitive calculation tool for homes will be made available in which the precise neighbourhood street quote is used. On this basis, the leaseholder can determine whether or not a switchover is attractive.

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%	€ 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

Individual calculation examples

Below are the calculations for several apartments with similar features (circa 75 m², built after the turn of the 21st century, AB 2000, redeemed ground rent, end of fixed period circa 2055, ground rent percentage 2,39%) located in different areas of the city.

borough{district}	WOZ value 2015	Neighbourhood Street Quote (BSQ)	freehold land value	leasehold land value (after	future perpetual ground rent	perpetual lump sum payment

			depreciation)	(will be indexed)		
Centre	€ 285,000	46%	€ 130,245	€ 117,221	€ 2802	€ 46,7
West	€ 215,000	35%	€ 74,605	€ 67,145	€ 1605	€ 26,7
Nieuwwest	€ 185,000	17%	€ 31,820	€ 28,638	€ 684	€ 11,4
Zuid	€ 315,000	40%	€ 125,370	€ 112,833	€ 2697	€ 45,0
Oost	€ 235,000	36%	€ 84,835	€ 76,352	€ 1825	€ 34,3
Noord	€ 155,000	5%	€ 8215	€ 7394	€ 177	€ 26
Zuidoost	€ 145,000	5%	€ 7250	€ 6525	€ 156	€ 25

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.

How is my current lump sum payment taken into account?

You are not going to pay twice. For example, if you have bought out your current continuous period of 50 years until 2035 and switch over to perpetual leasehold in 2017 with a calculated indexed ground rent of € 1000, then you are then entitled to pay nothing until 2035: you have after all already redeemed the remaining years. You then pay ground rent from 2035.

You can also choose to buy out these ground rent payments (lump sum payment). Then all future ground rent payments will be converted to net cash now. Receiving money now is valued more highly than money received in the future. That means that the further away the ground rent payment, the less those future earnings are worth. Hence, the lump sum payment of ground rent payments will be relatively lower well into the future.

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.

Is switching over attractive?

The City cannot give leaseholders individual advice about whether or not they should switch over to the perpetual system. This is a personal decision, which depends on more than just the

leasehold fees for perpetual leasehold, for example, the leaseholder's finances and access to financing, the remaining time of the current period, and speculation on future developments in property value all play a role.

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. 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 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 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.

There are a few points to bear in mind when considering whether or not to switch over in 2017:

1. The scope of variation in the ground rent percentage is determined by the City at a rate somewhere of between 2.39% and 4.23%. In 2017, this percentage is 2.39%.
2. The leasehold land value of residential and non-residential properties, as described in 'The Land Valuation for Existing Leasehold Rights' is the starting point for calculating the leasehold costs, including perpetual ground lease. The (actual) land value is depreciated by 10% to arrive at the leasehold land value, due to the fact that there is an existing contract relationship.
3. The City's offer to switch over to perpetual ground lease is (on average) more attractive to the leaseholder than the continuous leasehold system because, in addition to the depreciation of 10%, the City works with a WOZ value that is attractive compared to the current market value. As an exception to the rule, the 2014 WOZ (real property) value will apply to people who switch over in 2017. This property tax value is on average 10% lower than the property tax value that would apply in accordance with the policy. For an application in 2018, a property tax value with 2016 as the reference date will be used. This is on average 28% higher than the property tax with a reference date of 2014.

4. Overstapregeling

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.

5. Appendix A: relevant background information

In addition to the Transition Regulation, the College has also announced adjustments to the 'Land Valuation for Existing Leasehold Rights' and several supplementary policy documents to bring them in line with the new perpetual leasehold system. Because of their connection with the Transition Regulation the City is now making these public. The land valuation in the College's proposal will also apply to continuous ground leases. These documents are not open for consultation.

- 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).
  - The policy **'Land Valuation for Existing Leasehold Rights'** explains how the current leasehold land value and ground rent is calculated for continuous and perpetual ground leases and the amount of the ground rent percentage. It therefore concerns the establishment of tariffs and so is not open for consultation.
  - The **supplementary leasehold policy** describes the procedures for alterations such as change of use, parcel expansion or division, and buying off the ground rent with a lump sum payment (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).
The supplementary leasehold policy has been adapted for both continuous and perpetual ground lease rights and also made more readable by combining and rewriting sections of it{some of its articles}. In addition, some provisions that become redundant once the Transition Regulation is in force will be repealed. These policy documents are not available for consultation because they detail elaboration on policy that has already been submitted for consultation, specifically the various general provisions (the General Provisions for Perpetual Ground Lease 2016 were submitted for consultation in 2016).

De vaststelling van deze beleidsstukken vindt tegelijk plaats met vaststelling van de Overstapregeling. De planning is dat dit in juni 2017 is.
These policy documents will be adopted simultaneously with the Transition Regulation. This is planned for June 2017.

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.

Land valuation for existing leasehold rights

The manner in which the value of the land, the ground rent and, when applicable, the lump sum buy out of the ground rent is determined for existing temporary, continuous and perpetual leasehold rights is established in the Land Valuation for Existing Leasehold Rights policy. This policy is applicable in the following situations:

1. an offer from the City for ground rent revision at the end of a fixed period;
2. changes to the contract for an existing leasehold (e.g., converting a continuous right to a perpetual right, a change of function, a building extension or an early revision, or a combination of two or more of these);
3. conversion of a temporary right to a continuous or perpetual leasehold right.

Voor erfpachtrechten uitgegeven onder de Algemene Bepalingen van de Haven en de Algemene Bepalingen 1998 voor woningcorporaties zijn andere afspraken van toepassing.
There are other agreements applicable to leasehold rights issued under the General Provisions of the Port of Amsterdam and the 1998 General Provisions for Housing Associations.

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.
The land value is calculated using the residual method, i.e., by deducting the value of the building from the market value. The exact methods differ for the functions 'housing' and 'commercial'. The City can decide to reduce the land value, because land issued in leasehold is subject to restrictions and an existing contract relationship. This is called depreciation and means a reduction of 10% of the land value. The depreciation is applied to the land value at the end of a period, at the moment of transition to perpetual ground lease, or to the new function in the event that it changes.
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.
The value of land depends on the location, the possible uses and benefits that the location offers the user, and the market valuation. The land value is partly determined by the potential revenues. These revenues are partly determined by the destination, the authorised use and the available building surface area.

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.

Land valuation for homes

In the new system the land value is calculated based on the property tax value. This formula is applied to both continuous and perpetual leasehold rights. Different neighbourhood street quotes are used for apartments and single-family homes. Because the land always represents a value, the minimum neighbourhood street quote is set at 5% of the WOZ (property tax) value.

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 nadat het het beleid is vastgesteld, zijn de buurtstraatquotes definitief.
- Depreciatie: de grondwaarde wordt met 10% verlaagd om te komen tot een erfpachtgrondwaarde.

The step-by-step method for homes

The formula used to calculate the leasehold land value: WOZ x BSQ - depreciation

- WOZ = this is the property tax value with a reference date of two years prior to the actual transition. If making the decision{transition} in 2017 the 2016 property tax value (with reference date 2015) would apply.
- However, for applicants in 2017, the City will apply the 2015 WOZ value (with reference date 2014), which, on average, is almost 10% lower. Since 2014, the WOZ value has increased by 30% compared to 2017. This appreciation in value is for the benefit of the leaseholder who switches over.
- BSQ = the 'neighbourhood street quote' is a generic system that eliminates the necessity of having to calculate the land value of each individual property in Amsterdam. Long streets in Amsterdam are divided into neighbourhoods: neighbourhood streets. The BSQ indicates what proportion of the WOZ value is attributable to the ground for every part of the road. The City has not yet finalised the more than 4600 neighbourhood street quotes. Only after the policy is adopted wil the neighbourhood street quotes be finalised.

- Depreciation: the land value is reduced by 10% to arrive at a leasehold land value.

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.

Land valuation for commercial and social real estate

The City determines the land value for commercial real estate such as offices, businesses, restaurants/cafes and shops. In these cases, the so-called normalised residual approach is the starting point. This means that the real estate value is based on the average yield of comparable properties in the area concerned. The building value is calculated based on the rebuilding costs. The land value is calculated by deducting the building value from the real estate value at the specific location. The main features of the property and the applicable regulations (in particular the applicable{current} building and zoning plans) are taken into consideration.

The value of land for public{social} functions is established on the premise of a commercial real estate exploitation. For these facilities the starting point is that the land values are determined residually.

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 .

Ground rent and lump sum buy out

The canon is the (annual) fee for the use of the land. When switching over to perpetual leasehold the ground rent is calculated one last time. The ground rent of the perpetual leasehold right is ~~derived from the leasehold land value when the transition occurs. It is calculated by multiplying the leasehold land value~~ {calculated by multiplying the leasehold land value when the transition occurs} by the ground rent percentage.

The ground rent percentage is determined annually based on fluctuations in the current interest rate. For leaseholders who want to switch over in 2017, the ground rent percentage is 2.39%. The minimum ground rent percentage is 2.39% and the maximum is 4.23%. The ground rent percentage is relevant only once when determining the perpetual ground rent, namely, at the moment when the ground rent is determined. After determining the ground rent, increases (or decreases) in the ground rent percentage no longer affect the fixed perpetual ground rent.

The ground rent for a perpetual ground lease is therefore never revised again. The amount is only adjusted if the leasehold right changes, such as adaptations to the volume and/or function, and is adjusted annually for inflation (not deflation).
In the case of continuous ground lease, the ground rent is revised at the end of the fixed period and every 50 years thereafter.

With the lump sum payment, all future ground rent payments are converted into a single sum (net present value). This can apply to a continuous or a perpetual period. The lump sum payment for a perpetual ground lease is calculated by dividing the ground rent by the ground rent percentage and is at least equal to the leasehold land value recorded in the leasehold deed at the time of issuance or transition. For more information about the land valuation, see: 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.

Supplementary leasehold policy

The supplementary leasehold policy elaborates upon the General Provisions for Continuous Ground Lease and the 2016 General Provisions for Perpetual Ground Lease. For example, in the General Provisions it is stated that the leaseholder must ask permission for a change of function and that the City may as a result alter the ground rent. The destination and building modification policy stipulates exactly how this should be implemented and under what conditions the City permits it. The AB2016 has already been presented for consultation.

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.

The purpose of the supplementary leasehold policy

The supplementary leasehold policy is *inter alia* focused upon ensuring that the City acts consistently in equal circumstances{on a level playing field / as an equal partner} and not arbitrarily. The policy must not contradict the applicable general and special provisions agreed with the leaseholder. Agreements made with the City, therefore guarantee the leaseholder certainty.

Do you anticipate requesting changes to your leasehold agreements in the near future, such as a change of function or an early amendment? Please consult the information about the changes to the policy documents at www.amsterdam.nl/erfpacht. You can thus prevent that a regulation you may have wanted to make use of has changed.

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.

A brief explanation of the supplementary leasehold policy

- ***A change in the leasehold right***
  This refers to *Function and Building Modifications, Merging, Vertical Division, Horizontal Division and Parcel- and Garden Expansion*. These policy documents for continuous ground lease have been modified such that they cn also be applied to perpetual ground lease. A number of essential points in the Function and Building Modifications policy are changing. The City has therefore drafted a transitional regulation. Leaseholders can still make use of{consult/refer to} the old policy documents relating to this topic for three months after this new policy is ratified in June 2017.
- ***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.

- ***Ground rent revision at the end of a period (CHET)***
  The CHET procedure remains unaltered. Several points do change in the execution thereof, however. The main change is that the City will pay all the legal fees in exchange for discontinuing the adjustment regulation. The adjustment regulation is a discount on the increased ground rent for the leaseholder for the first two years after the onset of the new period to allow them to accustomise to the new ground rent. This policy adjustment results on average in the same benefit to the leaseholder (in the case of leaseholders with a home) but is a simplification of the policy, and therefore easier to apply. The current policy will continue to apply to leasehold rights where the CHET procedure was initiated when the new policy was adopted.
- ***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 heeft een overgangsregeling opgesteld en zal deze erfpachters een brief sturen .
- ***Conversion of temporary rights***
  In the case of temporary ground lease, a leasehold ends after a fixed period. There are approximately 50 temporary ground lease rights in Amsterdam. The City now has a policy by which a temporary ground lease can be changed to a continuous ground lease. This is called a conversion. The City is currently modifying this policy so that when converted, temporary leasehold rights become perpetual ground leases. Should these 50 leaseholders with temporary leasehold rights prefer a conversion to a continuous ground lease, they will be given one more opportunity to make that choice. The City has formulated a transitional regulation and will notify these leaseholders by post.
- ***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. Ook hiervoor is een overgangsregeling opgesteld.
- ***Temporary vicarial rights***
  Leaseholders with vicarial rights do not have to pay ground rent until either 2053 or 2064. The current vicarial policy regulates conversion to the AB 2000 without having to pay additional ground rent. In addition, the first period of the continuous right ends when the vicarial right would have ended (in 2053 or 2064). The new proposal will allow leaseholders of vicarial rights who want to switch over before their term ends in 2053 or 2064 to switch over to the AB 2016. The switchover, in financial terms, would be treated as if the (continuous) right had been bought off until 2053/2064. This is consistent with the framework of the current temporary vicarial policy. A transitional regulation has also been formulated to address this.
- ***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.

- ***Redemption Instruction***

  Leaseholders who have opted for ground rent payment can choose to buy out the ground rent at any time. To determine the amount of the lump sum payment the City calculates the (net cash) value of all future ground rent payments at the time the leaseholder makes this choice. This is now different for each set of general provisions in the case of continuous leasehold rights. The City wants to make the buy out instructions unambiguous. Based on the new calculations, the lump sum payment may turn out to be higher or lower than the current buy out instruction. Therefore leaseholders have three months after the adoption of the new policy to choose between the old and the new methods.

- ***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)
  Tussentijdse afkoop: gemeente betaalt 100% van de kosten (op dit moment 50%)

- ***Sharing contractual costs (when making modifications, etc.)***

  There are several situations in which a deed must be drawn up by the notary to record changes in the leasehold contract. Switching over to a perpetual leasehold must also be recorded in a deed and therefore the 'legal fees' policy has been amended. It specifies, *inter alia*, the following breakdown of legal fees:

  At CHET: City pays 100% of the costs (currently 50%)
  Transition: Leaseholder pays 100% (currently no policy)
  Interim buy out: City pays 100% of the costs (currently 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 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.

- ***Safety Net Scheme***

  The City has a subsidy regulation for leaseholders who are financially in trouble due to a ground rent increase at the end of the period (subject to strict conditions). This regulation has largely remained intact and now also covers situations where leaseholders choose for a subsequent perpetual period at the end of their period. The regulation does not apply to leaseholders who made a transition in the interim.

- ***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.

- ***Policy documents that formerly provided certainty about leasehold costs are to be replaced by the Transition Regulation***

The City currently has three regulations on the basis of which leaseholders can have certainty about their future leasehold costs earlier than just before the end of their period. The Transition Regulation provides the same certainty about these costs. Therefore, the comprehensive revision, the early{accelerated/interim} amendment and the early revision will be repealed once the Transition Regulation is adopted. Should you still wish to make use of one of these regulations and apply for a further period of 50 years, you can do so until June 2017. The early revision regulation is often used for transformation projects, therefore a separate transformation policy will be formulated for this.

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.

Appendix B: glossary

AB 2016
the 2016 General Provisions for perpetual ground lease in Amsterdam

function
the permitted use of the land as stated in the leasehold contract

ground rent
the amount that the leaseholder owes the City as payment for the leasehold right

ground rent percentage
the percentage used to calculate the ground rent; this percentage will be periodically established and published by the municipality

CHET
ground rent revision at the end of a period

perpetual ground lease
leasehold without time periods, whereby the ground rent is determined at the start and is never revised again (unless the leaseholder himself makes a change, for example, the function)

ground lease
the legal right of leasehold, as defined in the leasehold deed (as well as the undivided share therein)

leasehold deed
the notarial deed in which the rights and obligations linked to the leasehold right are stipulated. These include:

- the leasehold deed which establishes the leasehold right
- all subsequent notarial deeds in which the rights and obligations relating to the leasehold right have been changed, including the deed of conversion with which the AB 2016 is declared applicable to an existing leasehold right

leasehold land value
the value of the parcel determined on the basis of the purpose stated in the leasehold deed, the permitted use and the maximum permitted floor area of the parcel on which the ground rent calculation is based. This does not cover the value of any buildings situated on the parcel. In general provisions predating the AB 2016, 'land value' is included under 'leasehold land value'.

transition, switch
the switch from a continuous leasehold right to a perpetual leasehold right

Transition Regulation
the regulation that stipulates the circumstances and conditions under which leaseholders can switch over from a continuous ground lease to a perpetual ground lease

continuous ground lease
ground lease for an unspecified period, divided into periods of 50 or 75 years. The ground rent is revised at the end of each period based on the current leasehold land value and the current ground rent percentage

WOZ value, Property tax value

the value of property (for example a house, or an office building or commercial premises) established by the City in compliance with the Property Valuation Act (Wet Waardering Onroerende Zaken).