04644

Gemeente
Amsterdam

Dag van de Overstap

Denk met ons mee: hoe kunnen erfpachters straks overstappen naar eeuwigdurende erfpacht?

Team Vernieuwing Erfpachtstelsel
12 juli 2016

77336

Inhoud presentatie

- Het opstellen van de Overstapregeling
- De basis van de Overstapregeling
- De bouwstenen
- Vanmiddag op de plaza's: denk en doe mee

04644

eeuwigdurende erfpacht

Voorpagina
Net binnen
Brexit
Algemeen
Binnenland
Buitenland
Politiek
Economie
Geld
Ondernemen
Beurs
Sport
Voetbal
EK 2016
Wimbledon
Wielrennen
Formule 1
Tech
Internet
Gadgets
Games
Mobiel
Entertainment
Achterklap
Films en series
Muziek

Dinsdag 28 juni 2016 | Het laatste nieuws het

NU.nl > NUregio > Amsterdam (Regiopa



Gemeenteraad stemt in met erfpacht

Gepubliceerd: 23 juni 2016 11:15
Laatste update: 23 juni 2016 11:15

Voor kopers van nieuwbouwwoningen w erfpacht ingevoerd. Een meerderheid in vanavond in met het voorstel van wethoude Burg die het 'een historisch besluit' noemd

Door: AT5

Het voorstel heeft ook gevolgen voor tien hen komt er een overstapregel naar verwachtin

77336

… nu de overstapregeling voor bestaande erfpachters

- Hoe gaat de regeling eruit zien?
- Wanneer moet hij af zijn?
- Hoe zit het besluitvormingsproces er daarna uit?
- Hoe staan wij als organisatie klaar voor de eerste overstappers?

En vooral:

- Hebben we overal aan gedacht?
- Wat willen jullie ons meegeven?
- Waar zitten jullie zorgpunten?

Opstellen van de Overstapregeling

Het pakket zal bestaan uit:

- Overstapregeling: juridisch kader en regels
- Bestuurlijke en financiële toelichting
- Publieksversie
- Rekentool

Daarnaast komen er aanvullende beleidsstukken, werkinstructies en formats

04644

Projectleiders

- 5.1.2e 5.1.2e : berekening
- 5.1.2e 5.1.2e : beleid
- 5.1.2e 5.1.2e : implementatie
- 5.1.2e 5.1.2e : inspraak & communicatie

77336

Tijdpad voor opstellen Overstapregeling

- BT 5 juli: bouwstenen
- BT 14 juli: prototype I
- BT 13 september: prototype II
- Begin oktober: aanleveren stukken voor B & W
- 25 oktober: B & W geeft stukken vrij voor inspraak

Inspraak, besluitvorming en overstap

- Eind oktober 2016: inspraak
  - Overstapregeling: hoe en wanneer kunt u overstappen?
  - Rekentool: wat betekent een overstap voor u?
- Voorjaar 2017: besluitvorming in de gemeenteraad
  - Vaststellen Overstapregeling en grondprijsbeleid
  - Mogelijkheid referendumverzoek
- Later dat jaar:
  - Mogelijkheid om een overstap aan te vragen

Basis voor de Overstapregeling

Fundament:

- De overstap is vrijwillig
- Bestaande erfpachtafspraken blijven gehandhaafd
- De overstap is redelijk en billijk

Vrijwillig

- Overstappen is vrijwillig, keuze tussen:
  - een nieuw voortdurend tijdvak van 50 jaar
  - een nieuw eeuwigdurend tijdvak
- Tussentijds overstappen is mogelijk

Bestaande afspraken

We respecteren de afspraken uit lopende erfpachtcontracten

Dit betekent:

- financiële verplichtingen huidige tijdvak worden uitgediend
- aan het eind van het tijdvak volgt een nieuw tijdvak met een nieuw canonbedrag

Redelijk en billijk

- **Prijskaartje nog niet bepaald, korting volgt nog!**
- Uitwerkingsrichting college voor wonen:
  1. Grondwaarde = WOZ x Buurtstraatquote
  2. Grondwaarde – **korting** = Erfpachtgrondwaarde
  3. Erfpachtgrondwaarde x canon% = canonbedrag
     (canonbedrag : canon% = afkoopsom)
- Uitwerkingsrichting college voor commercieel:
  - Residueel
  - Maatwerk, methode moet nog verder uitgewerkt



Een rekenvoorbeeld ter illustratie

Een voorbeeld van een portiekwoning in Zuid (zonder korting)	
WOZ (prijspeil 2014)	210.000
Straatquote	41%
Grondwaarde eigen grond	86.100

canon en afkoop bij verschillende kortingspercentages ter illustratie			
	0%	20%	40%
afkoopsom	86.100	68.880	51.660
indexcanon	2.058	1.646	1.235

Bouwstenen

Ruim 20 bouwstenen aan BT gepresenteerd op gebied van:

- Beleid en juridische aspecten
- Financiële aspecten
- Berekening grondwaarde
- Korting
- Indienen en verwerken van aanvraag overstap

04644

De AB 2016
voor eeuwigdurende erfpacht

- 4 betalingsvarianten
- tussentijds & bij einde tijdvak
- indienen en verwerken aanvraag
- erfpachters inzicht geven in kosten
- fasering i.v.m. uitvoerbaarheid
- canon% gelijk aan nieuwe uitgiften
- schoon over
- kortingspercentage
- vangnetregeling

HET FUNDAMENT

- De overstap is vrijwillig
- Bestaande erfpachtafspraken blijven gehandhaafd
- De overstap is redelijk en billijk

77336

Bouwsteen: betalingsvarianten



Bouwsteen: indienen en afhandelen aanvraag

Moment van volledig ingediende aanvraag is leidend voor overstap-aanbod.

- Welke informatie hebben we nodig van de erfpachter?
- Hoe zorgen we voor een snelle verwerking?

Bouwsteen: schoon-over-principe

Voorwaarde om over te stappen is dat ontbrekende gegevens in de akte komen en onjuiste gegevens worden gecorrigeerd.

- Welke consequenties heeft dit voor erfpachters?
- Welke consequenties heeft dit voor onze ict-systemen?
- Welk effect heeft dit op onze verwerkingstijd van de overstapaanvraag?

Bouwsteen: fasering bij niet-wonen

Hoe zorgen we ervoor dat we erfpachters zo snel mogelijk een aanbieding geven en het voor onszelf werkbaar houden?

- Onderscheid tussen bestemmingen?
- Onderscheid in tijdvak?
- Onderscheid in moment, bijvoorbeeld overdrachtsmoment?

04644

Kom langs op de plaza's en denk mee!

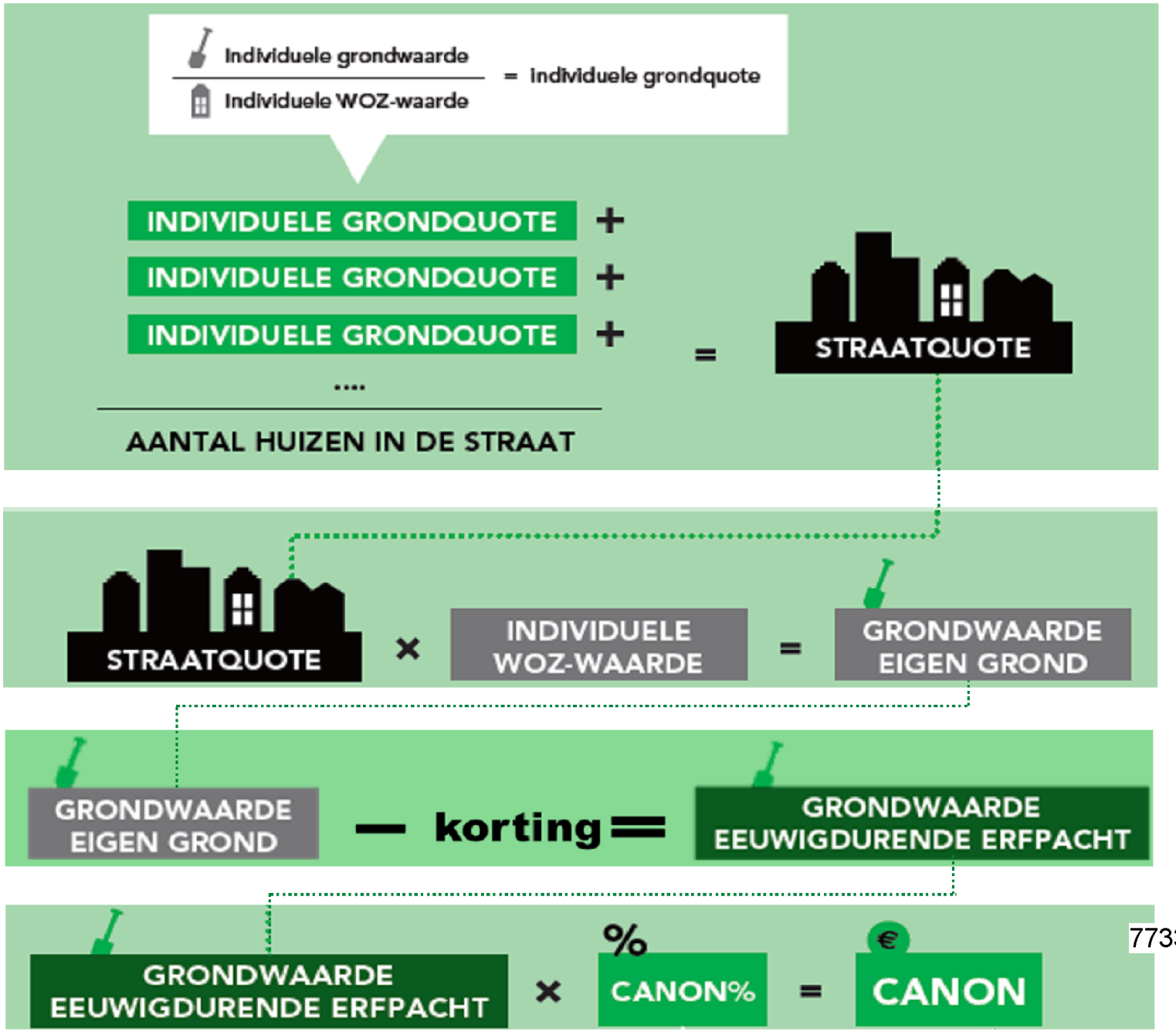
- 13:00-14:00 uur: plaza 4e etage
- 14:00-15:00 uur: plaza 5e etage
- 15:00-16:00 uur: plaza 6e etage

77336

Gemeente
Amsterdam

Vragen?

04644


Individuele grondwaarde
Individuele WOZ-waarde
= Individuele grondquote
INDIVIDUELE GRONDQUOTE +
INDIVIDUELE GRONDQUOTE +
INDIVIDUELE GRONDQUOTE +
....
AANTAL HUIZEN IN DE STRAAT
=
STRAATQUOTE
STRAATQUOTE
×
INDIVIDUELE WOZ-WAARDE
=
GRONDWAARDE EIGEN GROND
GRONDWAARDE EIGEN GROND
— korting =
GRONDWAARDE EEUWIGDURENDE ERFPACHT
GRONDWAARDE EEUWIGDURENDE ERFPACHT
×
%
CANON%
=
€
CANON

77336