Elementen van de informatie die we aanbieden aan erfpachters en professionals

Inhoudelijk element	Actie
1. Algemeen, kernboodschap 2. Waarom eeuwigdurende erfpacht 3. Proces (KORT) 4. Wat is het verschil a. Schematisch b. rekenvoorbeelden	(10)(2e) (10)(2e)
5. Wat is het waardeverschil	?
6. GPB: wat gaat anders en waarom gaat het nu anders?	(10)(2e)
7. **Aanvulling Makelaars:** Hoe omgaan met lopende onderhandelingen?	(10)(2e)
8. **Aanvulling voor notarissen:** a. uitgiftebeleid moet naar notarissen. Hoe? b. model akte voor uitgifte. Hoe?	(10)(2e)
9. **Aanvulling voor financieel adviseurs:** a. Hypotheekverstrekkers: zij mogen meer gaan vergelijken met eigendom b. Hypotheekbemiddelaars: zij mogen canon meer gaan zien als vermogensvorming. Hiertoe moet het basismodel (de CD-rom) opnieuw worden aangepast. c. Hoe zit het met de fiscaliteit?	(10)(2e) en (10)(2e) Update: dit moeten we samen met de financieel experts invullen. Gaan we in gang zetten tijdens overleg implementatieteam.
10. Het vervolg: de overstapregeling, uitgangspunten etc.	(10)(2e)

Hieronder een uitwerking in klad.
Dit is de basis voor presentaties en materialen. Moet uiteraard worden opgemaakt etc.
Gaat er hier om, of de inhoud klopt.

1. **Kernboodschap**:
   Amsterdam heeft na 1 juli eeuwigdurende erfpacht.
   Nieuwbouwprojecten die na deze worden opgestart, worden uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht. Voor mensen die nu al erfpachter zijn, verandert er niets. Voor mensen die voor 1 juli een huis hebben gekocht, verandert er ook niets.
   Er zal dus nog een tijd sprake zijn van uitgiftes in zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht.
   Voor mensen die nu al erfpachter zijn, wordt een overstapregeling gemaakt. Die wordt ter inspraak voorgelegd.

   (toevoeging *na 24 mei)* Het college van Burgemeester en Wethouders heeft de Algemene Bepalingen eeuwigdurende erfpacht 2016 voorgelegd aan de gemeenteraad. Als die akkoord gaat, start de gemeente vanaf er vanaf 1 juli 2016 met het uitgeven van bouwkavels in eeuwigdurende erfpacht.

(eventuele aanvulling) Voor zelfbouwkavels zal het nieuwe stelsel waarschijnlijk het eerst ingaan omdat die meestal direct van de gemeente worden afgenomen. Voor andere projecten waar de gemeente niet direct grond uitgeeft (maar bijvoorbeeld via een ontwikkelaar) speelt dat deze projecten jaren voor de daadwerkelijke bouw starten (nog in het huidige stelsel). Deze trajecten worden nog in de huidige stelsel, dus voortdurende erfpacht, afgerond.

2. Amsterdam kent nu nog voortdurende erfpacht. Daarbij wordt de vergoeding (canon) die u betaalt voor het gebruik van de grond elke 50 jaar opnieuw vastgesteld. Straks, bij eeuwigdurende erfpacht, wordt de canon slechts één keer vastgesteld. Welke canon u moet betalen staat dan voor altijd vast. Zo krijgt u zekerheid over uw erfpachtkosten.
3.

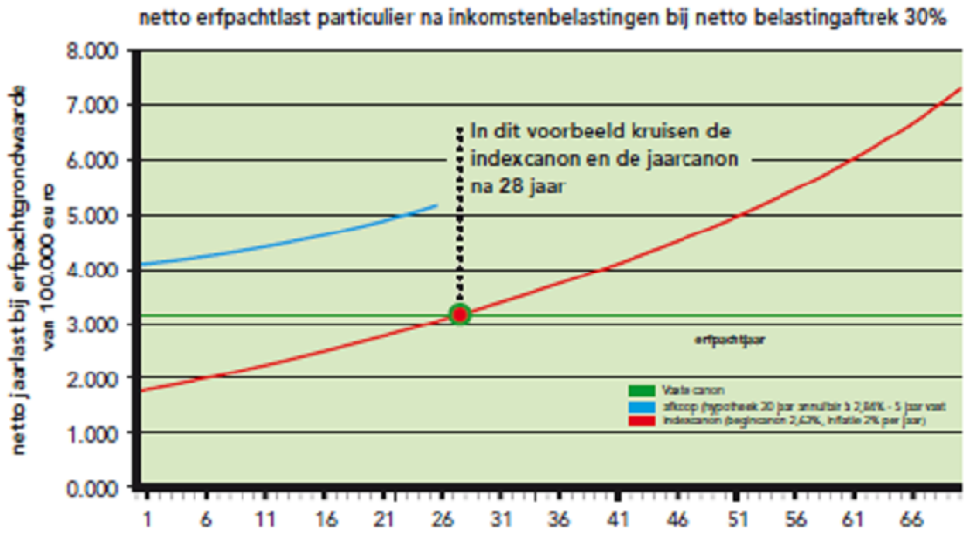
4. A.

Huidig	Eeuwigdurende erfpacht
– Canon en afspraken iedere 50 jaar vastgesteld – Gemeente legt elke 50 jaar de nieuwste regels (Algemene Bepalingen) op. – De canon verandert elke 50 jaar op basis van actuele grondwaarde. – Afkoop is voor 50 jaar. Daarna opnieuw tijdvak voor 50 jaar enz. – Onzekerheid over erfpachtkosten na 50 jaar. – Hypotheek afsluiten in laatste 10 jaar van tijdvak lastig door onzekerheid erfpachtkosten. – Betalingsmogelijkheden: een jaarlijks geïndexeerde canon, een 10 of 25 jaar vaste canon of afkoop.	– Canon en afspraken eenmalig vastgesteld – Gemeente legt nooit meer nieuwe regels op. Afspraken en canon veranderen alleen n.a.v. een verzoek van de erfpachter. – De canon verandert nooit meer (alleen aangepast met inflatie en in geval van een wijziging). – Afkoop is voor altijd en lijkt dus op koop. – Zekerheid over erfpachtkosten. – Hypotheek afsluiten zal makkelijker gaan omdat banken ook zekerheid hebben. – Betalingsmogelijkheden: een jaarlijks geïndexeerde canon of afkoop.

Uw situatie	**Wat verandert er?**
Ik ben erfpachter.	Er verandert niets. De gemeente werkt aan een overstapregeling. U kunt na het vaststellen van die overstapregeling kiezen om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Dit is echter niet verplicht.
Mijn tijdvak loopt bijna af.	U krijgt een aanbieding voor een nieuw erfpachtcontract voortdurende erfpacht. Pas na de invoering van de overstapregeling is het mogelijk om te kiezen voor een nieuw contract onder

	eeuwigdurende erfpacht.
Ik heb voor 1 juli een nieuwbouwhuis gekocht. Of: ik ben bezig met de koop van een nieuwbouwhuis.	Er verandert niets. De gemeente werkt aan een overstapregeling. U kunt na het vaststellen van die overstapregeling kiezen om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Dit is echter niet verplicht.

B.



5.
6.
7.
8.
9.

Mensen die nu erfpachter zijn kunnen op het moment dat het nieuwe stelsel voor nieuwe uitgiftes wordt ingevoerd nog niet direct overstappen. Hiervoor wordt een overstapregeling gemaakt. Daarin staat hoe de bestaande afspraken tussen gemeente en erfpachter worden verrekend, welke vorm en welke fasering de overstap krijgt.
De gemeente heeft in haar uitwerking de mogelijkheden voor de overstap van woningen onderzocht, commercieel vastgoed volgt de komende tijd. Alle erfpachters zijn samen goed voor 250.000 contracten die nooit allemaal tegelijk kunnen worden omgezet.

Uitgangspunten overstapregeling

Het college heeft een aantal uitgangspunten benoemd aan de hand waarvan hij de Overstapregeling voor woningen vorm zal geven:

- Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht is altijd vrijwillig.
- Het huidige tijdvak wordt financieel uitgediend en bij tussentijds overstappen verrekend met de kosten voor het nieuwe eeuwigdurende tijdvak.
- Het aanbod voor eeuwigdurende erfpacht komt vanzelf bij het einde van een tijdvak of tussentijds op verzoek van de erfpachter.
- De erfpachtgrondwaarde wordt berekend door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de straatquote en deze vervolgens te verminderen met 1% (verschil eigendom en erfpacht). Zie voor uitleg de berekening van erfpachtkosten in het nieuwe stelsel
- Bij overstapaanbiedingen in 2016 geldt de WOZ-peildatum 1-1-2014. Op latere overstapmomenten geldt de WOZ-peildatum van het moment minus twee jaar.
- De gemeente zal de overstapper een nog nader te bepalen korting geven en hiervoor belanghebbende partijen consulteren.

