FACTSHEET 1: NA INSPRAAK
FACT SHEET 1: AFTER THE CONSULTATION

Kop
Hoe is de Overstapregeling na de inspraak aangepast?

How has the Conversion Regulation changed since the consultation?

Alinea
Naar aanleiding van de inspraak heeft het college de Overstapregeling voor eeuwigdurende erfpacht op diverse punten aangepast. De basis blijft hetzelfde, maar de uitwerking is verbeterd. Hieronder de belangrijkste aanpassingen.

In response to the consultation, the College of Mayor and Alderpersons has adjusted the Transition Regulation for perpetual leasehold in several ways. The basic principles remain the same, but the implementation has been improved. The main adjustments are detailed below.

Linker kolom
(Kop)
Beslistermijn verlengd

Decision time extended

(Alinea)
Insprekers gaven aan druk te voelen om snel te beslissen vanwege de gunstige voorwaarden bij overstap in 2017. Ze wilden meer tijd om een keuze te maken. Daarom wil het college dat erfpachters tot 2020 kunnen overstappen op basis van dezelfde voorwaarden als die in 2017.

Respondents felt they were being pressured to decide quickly because of the favourable conditions offered if they switched over in 2017. They wanted more time to decide. Therefore, the College allows leaseholders to switch over until 2020 under the same conditions that apply in 2017.

Middelste kolom
(Kop)
Lagere erfpachtgrondwaarde
Lower leasehold land value

(Alinea)
Ook in de berekening van de grondwaarde zijn aanpassingen gedaan. Hierdoor vallen de erfpachtkosten lager uit.
Na de inspraak wordt een kleiner deel van de WOZ-waarde aan de grondwaarde toegerekend, omdat bij de opstalwaarde nu ook de funderingskosten worden meegerekend en de kwaliteitstoeslag is verhoogd. Hierdoor zijn de buurtstraatquotes gedaald van gemiddeld 28% naar 21%. Bovendien is de buurstraatquote begrensd op maximaal 49%.

The method used to calculate the land value has also been adjusted, resulting in lower leasehold costs.

After the consultation, a smaller portion of the WOZ value will be attributed to the land value, because the building value currently also includes the foundation costs, and the quality surcharge has been increased. As a result, neighbourhood street quotes (BSQs) have fallen from an average of 28% to 21%. In addition, the maximum BSQ is now 49%.

Rechter kolom
(Kop)
Overstappremie van 25%

25% Conversion premium

(Alinea)
Veel insprekers lieten weten dat ze een korting hadden verwacht. Het college heeft besloten om, naast de lagere erfpachtkosten, een extra overstappremie van 25% te geven om overstappen aantrekkelijker te maken. Overstappen wordt daarmee een stuk betaalbaarder.

Many respondents indicated that they had expected a discount. To make switching over more appealing, the college decided to offer an additional conversion premium of 25%, in addition to the lower leasehold costs, making switching over a lot more affordable.

FACTSHEET 2: OVERSTAPPEN NAAR EEUWIGDURENDE ERFPACHT
FACT SHEET 2: SWITCHING OVER TO PERPETUAL LEASEHOLD

Kop 1
Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht is kiezen voor zekerheid

Switching over to perpetual leasehold is choosing for certainty

Sub-kop
Nu al weten wat u straks betaalt

Know now what you will pay later

Alinea
Erfpachters met een woning in Amsterdam kunnen als het aan het college van B en W ligt **nog** dit jaar een overstap naar eeuwigdurend erfpacht aanvragen. Zij kunnen kiezen voor zekerheid: geen onvoorspelbare canonsprongen meer. De gemeenteraad neemt in juni een besluit over dit voorstel.

As far as the College of Mayor and Alderpersons is concerned, leaseholders with a home in Amsterdam can already apply to switch over to a permanent lease this year. They can choose for certainty: no unpredictable increases in ground rent anymore. The council will decide on this proposal in June.

Kop 2
Aan u de keuze

The choice is yours

Alinea
Nadat de Overstapregeling is vastgesteld, kunnen erfpachters met een woning op elk moment ervoor kiezen om over te stappen. Als u overstapt, legt u nu al de **canon** vast die u na uw huidige tijdvak moet betalen. Dit geeft zekerheid voor u (en toekomstige kopers van uw woning). Overstappen is niet verplicht. Als u niet overstapt, verandert er voor u niets.

After the Conversion Regulation has been ratified, leaseholders with a home can choose to switch over at any time. If you switch over, you already now fix the ground rent that you have to pay when your current period ends. This gives you (and future buyers of your home) with certainty. Switching over is voluntary. If you do not switch over, your current arrangement remains unchanged.

Kolom: Niet overstappen

Column: If you do not switch over

(Kop)
Niet overstappen

If you do not switch over

(Tekst)

Uw huidige voorwaarden behouden. Het is onzeker wat de canon voor het volgende tijdvak wordt.
Your current conditions remain in force. It is uncertain what the ground rent will be for the next period.

Kosten na einde tijdvak onbekend

Costs after end of period unknown

Op basis van de marktwaarde van uw woning aan het einde van uw tijdvak.*

*eventueel door onafhankelijke deskundigencommissie te laten bepalen.

Based on the market value of your home at the end of your period. *

* if necessary, established by an independent expert committee.

Kolom: Wel Overstappen

Column: If you do switch over

(Kop)
Wel overstappen

If you do switch over

(Tekst)
Kiezen voor zekerheid en nu al vastleggen wat u na afloop van uw huidige tijdvak gaat betalen.
Uw canon nu al vastleggen voor straks
Op basis van uw WOZ-waarde met peildatum 2014 of 2015.*
* Bij overstap in 2017, 2018 of 2019. We kiezen de laagste WOZ-waarde.

Choose for certainty and already determine now what you will pay after your current period ends.

Fix your ground rent now for later
Based on your WOZ value with a price level of 2014 or 2015. *
* When switching over in 2017, 2018 or 2019. We apply the lowest WOZ value.

Kop 3
Betaalvormen

Payment options

Leg uw canon vast en betaal later:	Of kies voor afkoop:
Fix your ground rent and pay later:	Or choose for buy-off:

Linker kolom
(Kop)
1.Jaarlijkse canon
of niets als u uw huidige canon tot het einde van het tijdvak hebt afgekocht.

1. Annual ground rent

or nothing if you bought off your current lease until the end of the current period.

(Tekst)
Uw canon wordt berekend op moment van overstap, maar u betaalt deze pas na afloop van uw huidige tijdvak. De canon wordt intussen wel aangepast aan de inflatie. Tot het einde van uw tijdvak blijft u uw huidige canon betalen. Als u nu heeft afgekocht, betaalt u tot einde van uw tijdvak niets.

Your ground rent is calculated at the time of switching over, but you will only pay it after the end of your current period. In the meantime, the ground rent is adjusted for inflation. Until the end of your current period, you will continue to pay your current ground rent. If you have bought off your current lease, you will not pay anything until the end of your period.

Middelste kolom
(Kop)
2.Alleen eeuwigdurend tijdvak afkopen
Direct

2. Only buy-off the perpetual period
Immediately

(Tekst)
U betaalt het eeuwigdurende tijdvak direct af. Als u nu de canon jaarlijks betaalt, blijft u dat doen tot het einde van uw huidige tijdvak. Daarna betaalt u geen erfpacht meer.

You buy off the perpetual period immediately. If you currently pay for the lease annually, you will continue to do so until the end of your period. After that, you will no longer have to pay leasehold costs.

Rechter kolom
(Kop)
3.Huidig én eeuwigdurend tijdvak afkopen
Direct

3.Buy-off current and perpetual period
Immediately

(Tekst)
Dit is mogelijk voor erfpachters die nu de canon jaarlijks betalen. U koopt uw huidige tijdvak en het eeuwigdurende tijdvak af. Daarna hoeft u nooit meer erfpacht te betalen.

This is open to leaseholders who now pay the lease annually. You buy-off your current period as well as the perpetual period. After that you will never again have to pay lease costs.

Bullets
Tot 2020 dezelfde voorwaarden als in 2017
Erfpachters kunnen tot 2020 overstappen onder dezelfde voorwaarden als in 2017. Dat betekent dat bij een overstap in 2017, 2018 of 2019 de kosten worden gebaseerd op de WOZ-waarde met peildatum 2014 of 2015 (de laagste van deze twee) en het canonpercentage van 2,39%.

Until 2020, the same conditions as in 2017
Leaseholders can switch over until 2020 under the same conditions as in 2017. This means that the cost relating to switching over in 2017, 2018 or 2019 will be based on the WOZ value with an price level of 2014 or 2015 (the lowest of the two) and a ground rent percentage of 2.39%.

Overstappen is niet verplicht
U heeft nu voortdurende erfpacht. De voorwaarden worden iedere 50 of 75 jaar herzien. Als u niet overstapt, wordt uw canon aan het einde van uw huidige tijdvak opnieuw berekend op basis van de dan actuele marktwaarde van uw woning. Ook dan kunt u nog ervoor kiezen om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht (op basis van de marktwaarde en het canonpercentage op dat moment).

Appartementen kunnen individueel overstappen
Eigenaren van een appartement op erfpachtgrond kunnen individueel overstappen. Er is geen instemming van de VVE vereist.

Switching over is voluntary
You currently have a continuous lease. The conditions are revised every 50 or 75 years. If you do not switch over, your ground rent will be recalculated at the end of your current period based on the market value of your home at that time. Even then you can still choose to switch over to perpetual leasehold (based on the market value and ground rent percentage at that time).

Apartments can switch over separately
Each owner of an apartment on leasehold land can switch over separately. No consent from the Owners' Association (*Vereniging van Eigenaren*, VVE) is required.

(Kop)
Berekening kosten eeuwigdurende erfpacht
Calculating perpetual leasehold costs

(Tekst)
Onderstaande is op basis van het voorstel van het college na de inspraak. De gemeenteraad neemt hierover in juni een besluit.
The following is based on the proposal of the College after the consultation. The City Council will decide about this in June 2017.

Plaatje 1
Erfpachtgrondwaarde:

WOZ-WAARDE X BUURTSTRAATQUOTE = GRONDWAARDE

Leasehold land value:

WOZ VALUE x NEIGHBOURHOOD STREET QUOTE = LAND VALUE

(Tot 2020 WOZ-waarde met Nooit hoger dan 49% peildatum 2014. Of van 2015, als deze lager is. Daarna wordt de WOZ-waarde met peildatum van twee jaar vóór overstapdatum gebruikt.)

Nooit hoger dan 49% en nooit lager dan 5%

(Until 2020, a WOZ value with price level 2014 or, if lower, 2015, applies. Thereafter, a WOZ value with a reference date two years before the date of conversion is used.)

Never more than 49% and never less than 5%.

ERFPACHTGRONDWAARDE

LEASEHOLD LAND VALUE

Linker blok
Canon
ERFPACHTGRONDWAARDE
(Tot 2020 wordt het canonpercentage van 2,39% gebruikt.
Daarna tussen 2,39% en 4,53%)
CANONBEDRAG
OVERSTAPPREMIE

Leasehold costs
LEASEHOLD LAND VALUE
(Until 2020, the ground rent percentage of 2.39% will apply. Thereafter between 2.39% and 4.53%)
GROUND RENT AMOUNT
CONVERSION PREMIUM

Rechter blok

Afkoopsom
CANONBEDRAG (Op moment aanvraag afkoop)
(Tot 2020 wordt het canonpercentage van 2,39% gebruikt. Daarna tussen 2,39% en 4,53%)
AFKOOPSOM
OVERSTAPPREMIE

Buy-off amount
GROUND RENT AMOUNT (At the moment the buy-off is requested)
(Until 2020, a ground rent percentage of 2.39% will apply. Thereafter between 2.39% and 4.53%)
BUY-OFF AMOUNT
CONVERSION PREMIUM