Mail maandag 24 april aan heel G&O

Verstuurd zo. middag

Beste collega's,

Het college heeft op vrijdag 21 april ingestemd met de hoofdpunten voor de Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen. "Een historisch besluit", volgens wethouder Van der Burg.

De belangrijkste wijzigingen na de inspraak:

- *Overstappen onder gunstige voorwaarden kan tot 2020 in plaats van alleen in 2017*
- *WOZ 2014 of 2015 in plaats van alleen WOZ 2014*
- *25% Overstappremie in plaats van geen overstappremie*
- *De BSQ's zijn lager en begrensd op 49%*
- *De vangnetregeling wordt uitgebreid*
- *Alleen erfpachters met een woning kunnen overstappen (ipv ook commercieel vastgoed)*

Na een publicatie in het Parool op vrijdag 21 april raakte het proces in een stroomversnelling en nam het college dit besluit op hoofdlijnen. In de eerste helft van mei neemt het college een besluit over de uitwerking van de Overstapregeling, het beleid Grondwaardebepaling en het Aanvullende beleid. Vervolgens wordt het voorstel aan de raadscommissie RO (24 mei) en de gemeenteraad (juni) voorgelegd.

Hier het persbericht zoals dat vrijdag verstuurd is.
Meer informatie volgt wat later op de maandagochtend op intranet en de website.

INTRANET – intern dus
(voor doorklikkers via de G&O mail, en anderen)

Het college heeft op vrijdag 21 april ingestemd met de hoofdpunten voor de Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen. "Een historisch besluit", volgens wethouder Van der Burg.

De Overstapregeling, waarmee erfpachters van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht kunnen overstappen, lag ter inspraak van 9 januari tot en met 19 februari 2017. Liefst 6930 mensen hebben ingesproken en erfpacht was een breed onderwerp van gesprek in de (social) media. De meeste reacties waren kritisch. Uit de (inspraak)reacties bleek de mogelijkheid van nu alvast (op basis van de marktwaarde 2014) de canon voor later vastleggen, onderbelicht. De focus lag op de vaak hoge afkoopbedragen en dat zorgde voor extra onrust. Het college heeft geluisterd naar de reacties en suggesties. In het akkoord op hoofdlijnen wordt een aantal effecten van de inspraak zichtbaar.

Overstappremie
Meest in het oog springt de overstappremie van 25%. Uit de inspraak bleek dat het voordeel

van de aantrekkelijke WOZ-waarde van 2014 niet als korting werd ervaren, en de regeling niet als financieel redelijk en billijk. Daarom kiest het college nu voor een overstappremie van 25%.

BSQ's aangepast en begrensd

Om de erfpachtkosten voor woningen te berekenen, wordt de buurtstraatquote (BSQ) gebruikt. Dit is een percentage dat aangeeft welk deel van de marktwaarde (WOZ-waarde) bestaat uit de waarde van de grond (het andere deel is de waarde van de stenen). Amsterdam is verdeeld in 5000 buurtstraten en elke buurtstraat heeft een eigen BSQ. Na de inspraak zijn de BSQ's aangepast, De belangrijkste wijzigingen::

a) de funderingskosten zijn opgenomen in de opstalwaarde.
b) een hogere kwaliteitsopslag in de opstalwaarde.
c) Er is een bovengrens voor de buurtstraatquote van 49%.

De gemiddelde BSQ daalt hierdoor. Voor meergezinswoningen van 26% naar 21%. Voor eengezinswoningen van 37% naar 20%.

WOZ-waarde 2015 of 2015

De WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2014 blijkt volgens inspraakreacties niet in alle gevallen lager dan die van 2015. Het college wilde bij overstap in 2017 een gunstige WOZ-waarde hanteren en stelt nu voor de laagste waarde van 2014 of 2015 te hanteren.

Vangnetregeling uitgebreid

Voor erfpachters die nu een laag canonbedrag betalen, kan de canonsprong aan het einde van het tijdvak groot zijn. De huidige vangnetregeling biedt een tegemoetkoming in de erfpachtkosten. Daar komt een mogelijkheid bij: wanneer het vermogen dat in de woning zit het gebruik van de huidige regeling in de weg staat, is uitgestelde betaling mogelijk, tot het moment dat de erfpachter besluit de woning te verkopen. Dit alles onder strikte voorwaarden.

Proces

Na een publicatie in het Parool op vrijdag 21 april raakte het proces in een stroomversnelling en nam het college dit besluit op hoofdlijnen. In de eerste helft van mei neemt het college een besluit over de uitwerking van de Overstapregeling, het beleid Grondwaardebepaling en het Aanvullende beleid. Vervolgens wordt het voorstel aan de raadscommissie RO (24 mei) en de gemeenteraad (juni) voorgelegd.

14020

In de kennisbank – informatie tbv de agents aan de telefoon

Op vrijdag 21 juni nam het college een akkoord op alleen de hoofdpunten uit de Overstapregeling.
Over de uitwerking hiervan neemt het college in mei een besluit.
Daarna is alle informatie beschikbaar op de website.
Ook de aangepaste rekentool.

De raad neemt een besluit in juni.
Als dat een positief besluit is, kunt u overstappen. U wordt hierover geïnformeerd.

De regeling is aangepast na de inspraak.
Dit is er veranderd:

- Overstappen onder gunstige voorwaarden kan tot 2020 (in plaats van alleen in 2017)". Er is dus meer tijd om te beslissen.
- De WOZ 2014 of die van 2015 wordt gebruikt voor de berekening (in plaats van alleen WOZ 2014)
- Wie overstapt krijgt 25% Overstappremie (in plaats van geen overstappremie)
- De BSQ's zijn gemiddeld allemaal lager
- De BSQ's zijn begrensd op 49%
- De vangnetregeling wordt uitgebreid
- Alleen erfpachters met een woning kunnen overstappen (ipv ook commercieel vastgoed)

Kijk op de website www.amsterdam/erfpacht

Website gemeente Amsterdam/erfpacht

Overstapregeling aangepast na inspraak
Collegebesluit op hoofdpunten

Het college van b en w heeft op vrijdag 21 april ingestemd met de hoofdpunten voor de Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen. "Een historisch besluit", volgens wethouder Van der Burg.

De Overstapregeling, waarmee erfpachters van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht kunnen overstappen, lag ter inspraak van 9 januari tot en met 19 februari 2017. Liefst 6930 mensen hebben ingesproken en erfpacht was een breed onderwerp van gesprek in de (social) media. De meeste reacties waren kritisch. Uit de (inspraak)reacties bleek de mogelijkheid van nu alvast (op basis van de marktwaarde 2014) de canon voor later vastleggen, onderbelicht. De focus lag op de vaak hoge afkoopbedragen en dat zorgde voor extra onrust. Het college heeft geluisterd naar de reacties en suggesties. In het akkoord op hoofdlijnen wordt een aantal effecten van de inspraak zichtbaar.

Overstappremie
Meest in het oog springt de overstappremie van 25%. Uit de inspraak bleek dat het voordeel van de aantrekkelijke WOZ-waarde van 2014 niet als korting werd ervaren, en de regeling niet als financieel redelijk en billijk. Daarom kiest het college nu voor een overstappremie van 25%.

BSQ's aangepast en begrensd
Om de erfpachtkosten voor woningen te berekenen, wordt de buurtstraatquote (BSQ) gebruikt. Dit is een percentage dat aangeeft welk deel van de marktwaarde (WOZ-waarde) bestaat uit de waarde van de grond (het andere deel is de waarde van de stenen). Amsterdam is verdeeld in 5000 buurtstraten en elke buurtstraat heeft een eigen BSQ. Na de inspraak zijn de BSQ's aangepast, De belangrijkste wijzigingen::

a) de funderingskosten zijn opgenomen in de opstalwaarde.
b) een hogere kwaliteitsopslag in de opstalwaarde.
c) Er is een bovengrens voor de buurtstraatquote van 49%.

De gemiddelde BSQ daalt hierdoor. Voor meergezinswoningen van 26% naar 21%. Voor eengezinswoningen van 37% naar 20%.

WOZ-waarde 2015 of 2015
De WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2014 blijkt volgens inspraakreacties niet in alle gevallen lager dan die van 2015. Het college wilde bij overstap in 2017 een gunstige WOZ-waarde hanteren en stelt nu voor de laagste waarde van 2014 of 2015 te hanteren.

Vangnetregeling uitgebreid
Voor erfpachters die nu een laag canonbedrag betalen, kan de canonsprong aan het einde van het tijdvak groot zijn. De huidige vangnetregeling biedt een tegemoetkoming in de erfpachtkosten. Daar komt een mogelijkheid bij: wanneer het vermogen dat in de woning zit het gebruik van de huidige regeling in de weg staat, is uitgestelde betaling mogelijk, tot het moment dat de erfpachter besluit de woning te verkopen. Dit alles onder strikte voorwaarden.

Proces
In de eerste helft van mei neemt het college een besluit over de uitwerking van de Overstapregeling, het beleid Grondwaardebepaling en het Aanvullende beleid. Vervolgens wordt het voorstel aan de raadscommissie RO (24 mei) en de gemeenteraad (juni) voorgelegd.

En dan een link naar de factsheets, zodra die akkoord zijn.

Factsheets: als ze akkoord zijn: ook via Twitter!

Facebook – een berichtje met een link naar het artikel op de website amsterdam/erfpacht
(max 35 woorden)

Een overstappremie van 25%, meer tijd om te beslissen en lagere erfpachtkosten: het college luisterde naar de insprekers en nam alvast een besluit op hoofdpunten. Overstappen is binnen handbereik.