Gemeente Amsterdam

Kernverhaal inspraak Overstapregeling

Kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Datum	28 oktober 2016

Inspraakperiode loopt tot 27 februari. Startsein in college van 20 december of 10 januari.

Wat ligt er voor ter inspraak:

- Overstapregeling
  - Inspraakdocument
  - Een rekentool op basis van gemiddelden/bandbreedtes

Welke informatie is er ter kennisname:

- Voorgenomen grondprijsbeleid bestaande erfpachtrechten
  - Toelichting BSQ's
  - BSQ kaart per buurt
- Rapportage Rebel op basis van huidige BSQ's
- Voorgenomen aanvullend beleid
- Tal van rekenvoorbeelden

Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in om erfpachters zekerheid te geven over hun kosten. Voor nieuwe uitgiften is dit al geregeld. Om alle bestaande erfpachters de kans te geven ook te wonen of werken op eeuwigdurende erfpacht is de Overstapregeling gemaakt. Deze ligt nu ter inspraak voor tot en met 26 februari. De gemeenteraad beslist definitief over deze regeling in juni 2017 en weegt daarbij alle inspraakreacties mee. De korting die nog gegeven zal worden zal ook op dat moment worden bepaald. Dit gebeurt op basis van de inspraak en het principe dat eeuwigdurende erfpacht niet duurder is dan voortdurende erfpacht en op termijn minder mag opleveren. Voor een indicatie van de overstapkosten (zonder korting) is een rekentool gemaakt. Erfpachters kunnen naar verwachting in de tweede helft van 2017 een overstap aanvragen. Op dat moment is een definitieve rekentool beschikbaar.

De Overstapregeling

In de Overstapregeling staat dat erfpachters met een woning vanaf halverwege 2017 kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Voor erfpachters met een niet-woonbestemming (meestal commercieel vastgoed) wordt overstap mogelijk aan het einde van het tijdvak of wanneer het tijdvak binnen 10 jaar afloopt. Voor alle erfpachters geldt dat zij nog eenmaal een

nieuw tijdvak in zullen gaan waarbij de actuele marktwaarde uitgangspunt is voor de berekening van de kosten. De erfpachter kan zowel tussentijds als aan het einde van het tijdvak kiezen voor een tijdvak van vijftig jaar in het huidige stelsel of voor altijd in het nieuwe eeuwigdurende stelsel. Overstappen is dus altijd vrijwillig.

Locatie locatie locatie

Bij het bepalen van erfpachtkosten is de actuele grondwaarde uitgangspunt en die is afhankelijk van de woningmarkt. Huizen op populaire locaties betalen dus meer aan erfpacht dan huizen op minder populaire plekken. Dit is ook het geval bij eeuwigdurende erfpacht.
Voor woningen bepaalt de gemeente de grondwaarde voor eeuwigdurende erfpacht met de formule: WOZ x BSQ – korting.

- WOZ= de WOZ-waarde met peildatum van twee jaar vóór het overstapmoment. Bij besluitvorming in 2017 zou dat de WOZ zijn van 2015. De gemeente zal voor aanvragers in 2017 echter de gemiddeld 9,2% lagere WOZ van 2014 hanteren.
- BSQ= buurtstraatquote en geeft aan wat per straat het aandeel van de grond in de WOZ waarde is. Deze (ruim 5000) BSQ's zijn nog niet definitief. De gemeente analyseert ze tijdens de inspraak nog om er zeker van te zijn dat ook in individuele gevallen de BSQ goed hanteerbaar en uitlegbaar is. Daarom geeft de gemeente nu een bandbreedte aan waarbinnen de BSQ in uw straat waarschijnlijk zal komen te vallen.
- Korting: om overstappen aantrekkelijk te maken zal nog een overstappremie worden gegeven. Deze zal volgen uit het principe dat eeuwigdurende erfpacht minder mag opleveren dan voortdurende erfpacht, 5.1.2b 5.1.2b Ook de inspraak zal wellicht nog invloed hebben op het uiteindelijke kortingspercentage.

Voor niet-wonenbestemmingen, veelal commercieel vastgoed, komt geen generieke methode omdat de diversiteit te groot is. Hier zal de erfpachtgrondwaarde residueel worden bepaald door per situatie de marktwaarde te verlagen met de herbouwkosten. Omdat hier per situatie een individuele berekening zal worden gemaakt is het niet mogelijk om alle niet-woonbestemmingen in 2017 de gelegenheid te bieden om over te stappen. Overstappen is dus alleen mogelijk bij het einde van het tijdvak of wanneer het tijdvak binnen tien jaar afloopt.

Overstappen aantrekkelijk?

Het is afhankelijk van uw persoonlijke situatie of overstappen aantrekkelijk is. Gemiddeld zal eeuwigdurende erfpacht niet duurder zijn dan voortdurende erfpacht. Dit neemt niet weg dat voor veel mensen een nieuw voortdurend tijdvak een flinke stap zal betekenen in hun erfpachtkosten ten opzichte van wat ze nu betalen. Vooral voor mensen die nu een vaste canon betalen die niet aan de inflatie wordt aangepast. Dit is in het huidige erfpachtstelsel echter ook het geval.
Er zijn echter een paar uitgangspunten bij overstap die wellicht kunnen helpen in de overweging om wel of niet over te stappen:

1. Het canonpercentage waarmee het canonbedrag wordt berekend is in 2017 op het laagst mogelijke niveau van 2,39%. Dit percentage kan volgens de huidige uitgangspunten daarna nog stijgen naar hooguit 4,23%.
2. Eeuwigdurende erfpacht hoeft niet meer op te leveren dan voortdurende erfpacht.

5.1.2b

3. Er zal korting worden gegeven. Hoeveel is afhankelijk van de inspraak en de doorrekeningen die nog plaatsvinden.
4. In 2017 zou de gemeente volgens de Overstapregeling eigenlijk de WOZ-waarde van 2015 als uitgangspunt moeten hanteren. Maar er is besloten de historisch lage WOZ van 2014 te gebruiken. De stijging van 9,2 % komt dus ten goede aan de erfpachter.

Twee betalingsmogelijkheden

Er zijn twee manieren om voor eeuwigdurende erfpacht te betalen: afkoop nu of canonbetaling straks. In beide gevallen stapt u wel direct over.

- Afkoop nu: direct afkopen van zowel de canonbetalingen van het voortdurende tijdvak als de eeuwigdurende canon, of
- Canonbetaling straks: eeuwigdurende canon betalen na afloop van het huidige voortdurende tijdvak en tot die tijd behoudt u uw huidige betalingsafspraken. De hoogte van de canon wordt bepaald op de datum van aanvraag en wordt alleen nog aangepast aan de inflatie.

Rekentool

De gemeente heeft een rekentool op de website staan waarmee het mogelijk is om een (indicatieve) berekening te maken wat overstappen zou kunnen betekenen. De berekening is nog indicatief omdat de BSQ's nog niet definitief zijn. U kunt door het toevoegen van uw huidige erfpachtgegevens en een BSQ die in uw straat voorkomt een eerste inzicht krijgen in wat de Overstapregeling voor u zou kunnen betekenen. Aan de rekentool is een plattegrond gekoppeld waarin iedereen kan nagaan welke bandbreedte voor de BSQ in zijn/haar straat wordt gehanteerd. Aan de uitkomsten van de rekentool zijn geen rechten te ontlenen, maar het is de verwachting dat de geschetste bandbreedte wel overeen zal komen met de definitieve kosten, vóórdat er korting is gegeven. Na het definitieve raadsbesluit in juni 2017 zal een definitieve rekentool worden gemaakt waarin de precieze BSQ wordt gebruikt en die de precieze overstapkosten zal geven. Op basis daarvan kan de erfpachter bepalen of een overstap aantrekkelijk is.

Waar hebben we nog geen (duidelijk) beeld van:

- Hoe zit het precies met vervroegde wijziging/herziening? Gaan we dat actief aanbieden?
- Hoe ziet de verrekening er precies uit?
- Hoe gaan we om met feit dat er veel mensen minder gaan betalen in eeuwigdurend, maar pas bij start van het nieuwe tijdvak?
- Hoe werkt schoon over precies? Geldt een generaal pardon?
- Gaan we nog steeds na de eerste hausse aan aanvragen in kaart brengen hoe we er voor staan om dan te bepalen hoe met het vervolg van de overstappers om te gaan?
- Aan het einde van je tijdvak krijg je twee aanbiedingen, eeuwigdurend en voortdurend. Hoe ziet dat er uit? In één envelop of in één aanvraag?
- [redacted]
- Hoeveel procent gaat er op voor- en achteruit?
- Hoe zit het precies met het verschil tussen meer- en eengezinswoningen in kosten?
- Hoe berekenen wij de opstalwaardes?
- Wat is de stand van zaken mbt de appartementsrechten en omkering?

- Hoe maak ik een keuze (overstappen of blijven zitten)
- Ik kan de rekentool niet gebruiken, kan ik wel overstappen?
- Welke soorten erfpachters hebben we? Waar maken we casussen van?
- Wat doen we met de aktekosten?