[INSPRAAK]

Geef uw mening

over de overstap naar eeuwigdurende erfpacht

Inspraak t/m 19 februari 2017

Amsterdam heeft eeuwigdurende erfpacht ingevoerd om erfpachters meer zekerheid te geven over hun erfpachtkosten. Nieuwbouwgrond wordt nu al in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven. Bestaande erfpachters kunnen overstappen naar het nieuwe stelsel als de Overstapregeling is vastgesteld. Deze regeling ligt van 9 januari tot en met 19 februari 2017 ter inspraak.

In Amsterdam staan de meeste huizen en bedrijfspanden op grond van de gemeente. Deze grond is uitgegeven in erfpacht. Erfpachters betalen een vergoeding voor het gebruik van de grond (canon). In het huidige stelsel van voortdurend erfpacht wordt de hoogte van de canon elke vijftig jaar opnieuw bepaald op basis van de marktwaarde op dat moment. In het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht gebeurt dat nog maar één keer.

In het huidige stelsel blijven of overstappen?

Voor erfpachters met een voortdurend erfpachtcontract geldt dat een tijdvak altijd wordt opgevolgd door een nieuw tijdvak. Dat verandert niet met de Overstapregeling die de gemeente nu voorstelt. Wat wel verandert, is dat de erfpachter kan kiezen: in het voortdurende stelsel blijven met tijdvakken van 50 jaar of overstappen naar een eeuwigdurend tijdvak.

Overstappen in 2017:

- Overstappen is altijd vrijwillig en op initiatief van de erfpachter.
  - Woningen: op elk gewenst moment.
  - Commercieel en maatschappelijk vastgoed: alleen als uw tijdvak binnen 10 jaar afloopt.
- Als u ervoor kiest om over te stappen, wordt nog één keer een nieuwe canon berekend op basis van de actuele grondwaarde en het actuele canonpercentage.

Hoe spreek ik in?

- **via het online formulier**: zie www.amsterdam.nl/erfpacht
- **per mail**: inspraakerfpacht@amsterdam.nl
- **per post**: Gemeente Amsterdam, o.v.v. 'Inspraak eeuwigdurende erfpacht', Antwoordnummer 10999, 1000 RA Amsterdam

Uw kunt reageren tot en met 19 februari 2017. Reacties die daarna binnen komen worden niet in behandeling genomen.

Informatiemarkt
Tijdens de inspraakperiode organiseert de gemeente een driedaagse informatiemarkt over erfpacht.

Datum: 31 januari – 2 februari 2017
Tijd: elke dag van 16:00 tot 21:00 uur
Locatie: in de foyer op de eerste verdieping van het Stadhuis, Amstel 1

  - Hoe dit precies berekend wordt, staat in de Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten.
  - Voor woningen geldt in 2017 de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2014, die 10% lager ligt dan de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2015. Als u later overstapt dan geldt de WOZ-waarde met peildatum van twee jaar eerder. In 2018 geldt dus de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2016.
  - Voor commercieel vastgoed wordt de actuele beleggingswaarde gebruikt.
  - Canonpercentage in 2017 is 2,39%. Dit is het laagst mogelijke canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht.
- U kunt de nieuwe canon jaarlijks betalen of in één keer afkopen:
  - De nieuwe canon betaalt u vanaf begin nieuw tijdvak. Tot het einde van uw tijdvak blijft u uw huidige canon betalen.
  - Als u nu de canon heeft afgekocht en kiest voor eeuwigdurende afkoop, dan wordt rekening gehouden met wat u al hebt betaald.
- Bij overstap heeft u direct eeuwigdurende erfpacht. De Algemene Bepalingen 2016 zijn dan van toepassingen.
- De gegevens in uw akte moeten volledig zijn en kloppen met de feitelijke situatie.
- Na overstap hebben de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt geen invloed meer op de erfpachtkosten en hebt u voor altijd zekerheid over uw kosten.
- Als u niet in 2017 wilt overstappen, dan blijven uw huidige afspraken geldig tot het einde van uw tijdvak. Er is nu geen voorspelling te doen over de hoogte van uw canon bij de start van het nieuwe tijdvak. De canon zal gebaseerd zijn op de waarde van de grond en het canonpercentage op dat moment.

Lees de volledige overstapregeling op **www.amsterdam.nl/erfpacht** of bij de informatiemarkt of de stadsloketten.

Goed om te weten

Om een juiste afweging te maken in wat de Overstapregeling kan betekenen voor individuele erfpachters zijn twee andere beleidstukken van belang. Deze stukken liggen niet ter inspraak voor, maar zijn wel openbaar gemaakt:

- In de **Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten** staat hoe de erfpachtkosten berekend worden.
- Het **aanvullend erfpachtbeleid** gaat onder meer over wijzigingen zoals bestemmingswijziging, perceeluitbreiding , splitsingen en het afkopen van de canon. Enkele regelingen worden ingetrokken omdat ze overbodig zijn als de Overstapregeling van kracht is.

Rekentool voor woningen

Hebt u een woning op erfpachtgrond? Dan kunt u tijdens de inspraak gebruik maken van een rekentool. Daarmee krijgt u een indicatie van wat overstappen in 2017 kost volgens de huidige plannen. Deze rekentool is niet te gebruiken voor commercieel en maatschappelijk vastgoed.

Iets wijzigen?

Als u verwacht binnenkort een wijziging te willen aanvragen voor uw huidige erfpachtrecht (bijvoorbeeld een vervoegde wijziging of herziening), kan het relevant zijn de voorgestelde veranderingen op de website na te lezen.

Besluitvorming

Na de inspraak wordt de Overstapregeling voorgelegd aan de gemeenteraad. De besluitvorming wordt verwacht in juni 2017. Tegelijk met de Overstapregeling legt het college ook de Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten en het aanvullende erfpachtbeleid voor aan

de gemeenteraad. Beiden beleidstukken gelden voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht. Tot die tijd blijft het huidige beleid van kracht voor erfpachters die wijzigingen in hun huidige erfpachtafspraken willen aanbrengen.

Meer weten? Bekijk eerst de website!

- Op **www.amsterdam.nl/erfpacht** leest u alles over de Overstapregeling.
- U kunt zich op de website aanmelden voor de nieuwsbrief.
- Hebt u na het lezen nog vragen? Kom dan naar de informatiemarkt of bel met 14020.