Gemeente Amsterdam

Hoe is de Overstapregeling na de inspraak aangepast?

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.



Beslistermijn verlengd +

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 in 2017.

Lagere grondwaarde +

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 maximale buurtstraatquote 49%.

Overstappremie van 25%

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.

+ Meer aanpassingen:

- **WOZ-waarde 2014 of 2015: we kiezen de laagste**
  Uit de inspraakreacties bleek dat in sommige gevallen de WOZ-waarde van 2015 lager is dan van 2014. Daarom heeft het college besloten de laagste van deze twee te hanteren. Dit geldt tot 2020. Daarna wordt de WOZ-waarde van twee jaar voor overstapmoment gebruikt.

- **Extra betaalvorm toegevoegd**
  Erfpachters die nu canon betalen konden eerst kiezen uit jaarlijkse canonbetaling of afkoop. Bij afkoop moest dan ook het huidige tijdvak worden afgekocht. Dat is nu niet meer zo. Zij kunnen ervoor kiezen om alleen het eeuwigdurende tijdvak af te kopen.

- **Vangnetregeling uitgebreid**
  Het college wil voorkomen dat mensen, die financieel in ernstige problemen komen door een canonsprong, gedwongen worden hun huis te verkopen. Naast de huidige vangnetregeling kijkt het college daarom naar de mogelijkheid om het betalen van de nieuwe canon uit te stellen. Deze regeling wordt nog verder uitgewerkt.

- **Overstappen alleen mogelijk voor woningen**
  De Overstapregeling die nu voorligt is enkel van toepassing op erfpachters van woningen. In het voorstel dat de inspraak inging, was de Overstapregeling ook uitgewerkt voor commercieel en maatschappelijk vastgoed. Deze mogelijkheid is nu komen te vervallen vanwege het individuele maatwerk dat nodig is voor de bepaling van de grondwaarde.