FACTSHEET 1: NA INSPRAAK

Kop
Hoe is de Overstapregeling na de inspraak aangepast?

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.

Linker kolom
(Kop)
Beslistermijn verlengd

(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.

Middelste kolom
(Kop)
Lagere erfpachtgrondwaarde

(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%.

Rechter kolom
(Kop)
Overstappremie van 25%

(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.

FACTSHEET 2: OVERTAPPEN NAAR EEUWIGDURENDE ERFPACHT

Kop 1
Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht is kiezen voor zekerheid

Sub-kop
Nu al weten wat u straks betaalt

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.

Kop 2
Aan u de keuze

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.

Kolom: Niet overstappen
(Kop)
Niet overstappen

(Tekst)
Uw huidige voorwaarden behouden. Het is onzeker wat de canon voor het volgende tijdvak wordt.
Kosten na einde tijdvak onbekend
Op basis van de marktwaarde van uw woning aan het einde van uw tijdvak.*

*eventueel door onafhankelijke deskundigencommissie te laten bepalen.

Kolom: Wel Overstappen
(Kop)
Wel overstappen

(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.

Kop 3
Betaalvormen

Leg uw canon vast en betaal later: Of kies voor afkoop:

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

(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.

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

(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.

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

(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.

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%.

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.

(Kop)
Berekening kosten eeuwigdurende erfpacht

(Tekst)
Onderstaande is op basis van het voorstel van het college na de inspraak. De gemeenteraad neemt hierover in juni een besluit.

Plaatje 1
Erfpachtgrondwaarde:

WOZ-WAARDE X BUURTSTRAATQUOTE = GRONDWAARDE

(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%

ERFPACHTGRONDWAARDE

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

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