# Oplegnotitie Modernisering Erfpacht

## Erfpacht en de erfpachter

In Amsterdam is het grootste deel van de grond niet in handen van vastgoedbezitters, maar van de gemeente. De gemeente geeft deze grond uit in erfpacht. Dit betekent dat eigenaren van vastgoed aan de gemeente een vergoeding betalen voor het gebruik van de grond waarop hun vastgoed staat. Die vergoeding noemen wij de (erfpacht)canon. Deze canon wordt periodiek (meestal eens per 50 jaar) herzien.

Door de grond in eigendom te houden, profiteert de Amsterdamse gemeenschap, en niet alleen de individuele vastgoed/woningbezitter van grondwaardestijging.

In een ideale situatie is een erfpachter zich op elk moment bewust van het feit dat hij of zij voor de grond waarop zijn vastgoed staat, een vergoeding betaalt. De erfpachter weet dan hoe hoog die vergoeding is in verhouding tot de waarde van het opstal, welke prijsontwikkeling die vergoeding zal doormaken en wat die prijsontwikkeling betekent voor zijn toekomstige maandlasten. De werking en de kosten van erfpacht moeten helder, herleidbaar en voorspelbaar zijn. Kortom: het zou voor erfpachters duidelijk moeten zijn dat ze een deel van hun huisvestingslasten kwijt zijn aan een betaling voor de grond, en een deel voor de betaling van de opstal, en hoe de omvang van dat gronddeel zich zal ontwikkelen in de tijd.

Bij eerste uitgifte van een erfpachtrecht is dit duidelijk. Wanneer een erfpachter een nieuwbouwwoning koopt, is de totaalprijs van die woning (grond plus opstal) bekend. De totaalprijs is opgedeeld in een prijs voor de opstal en de prijs voor de grond. De opstal moet de woningkoper zelf (bijvoorbeeld hypothecair) financieren. Het grond voldoet de woningkoper aan de gemeente door het betalen van canon (of door de toekomstige canonbetalingen in één keer voor een periode van 50 jaar door vooruitbetaling te voldoen).
Wie een bestaande woning op erfpacht koopt, betaalt niet alleen een koopsom aan de vorige bewoner, maar betaalt ook een vergoeding aan de gemeente voor het grondgebruik.

Een goed werkend erfpachtsysteem zorgt er voor dat de helderheid die bij eerste uitgifte over de prijs voor de grond en opstal bestaat, voortdurend gehandhaafd blijft. De werking van het erfpachtsysteem wordt geregeld in zogenaamde Algemene Bepalingen. In die Algemene Bepalingen staat welke betalingscondities er gelden voor de grond, en wat er gebeurt als het tijdvak van 50 jaar afloopt. De gemeente heeft zich ten doel gesteld die voortdurende zichtbaarheid, helderheid en voorspelbaarheid te waarborgen door en nieuwe Algemene Bepalingen op te stellen.

## Algemene Bepalingen 2013

De nieuwe Algemene (erfpacht)Bepalingen zullen AB2013 gaan heten. Bij de uitgifte van grond in erfpacht worden Algemene Bepalingen van toepassing en deze zijn hiermee onderdeel van het erfpachtcontract waarin de rechten en verplichtingen van de erfpachter en de grondeigenaar staan. De Algemene Erfpachtbepalingen die de gemeente hanteert zijn in de afgelopen 100 jaar herhaaldelijk gewijzigd. Op dit moment hanteert de gemeente bij nieuwe uitgiften de in 2000 door de Raad vastgestelde Algemene Bepalingen voor erfpacht 2000 (AB2000).
Alle huidige Algemene Bepalingen kennen de regel, dat de canon eens per 50 jaar (of soms na 75 jaar) wordt herzien. Er wordt dan een nieuwe canon vastgesteld op basis van

de actuele waarde van de grond. Deze canon wordt vaak vastgesteld door drie onafhankelijke taxateurs. Kopers van een woning kopen waarvan de canon herzien moet worden, zien het als een probleem, dat ze hun woonlasten niet goed kunnen inschatten, doordat de nieuwe canon, die tijdens hun woonduur vastgesteld zal worden, bij hun aankoopbeslissing nog niet bekend is.

De nieuwe Algemene Bepalingen (AB2013) gelden voor alle nieuw uit te geven rechten en alle nieuwe tijdvakken voor bestaande rechten. De meest in het oog springende wijziging betreft alleen koopwoningen. AB2013 introduceren namelijk een nieuwe manier van canonaanpassing voor koopwoningen[1]: de canon wordt aangepast op elk moment dat de woning van eigenaar wisselt. De prijs die de verkopende en kopende erfpachter voor de opstalwaarde overeen komen bepaalt, via een formule, de canon die de aankomende erfpachter, de koper, gaat betalen als vergoeding voor het grondgebruik. Tijdens de woonduur komt er dan geen canonherziening meer. Op die manier keert de 'heldere situatie' die bij eerste uitgifte bestaat, op elk transactiemoment terug. De woning wordt hierdoor niet duurder. De koper bepaalt dus zelf wat hij betaalt voor de woning en de grond. De woonlasten blijven continu marktconform verdeeld over de woning en de grond.

De belangrijkste voordelen van deze variant zijn:

- Door op het moment van woningaankoop de erfpachtsituatie (canon) te herzien, kan een erfpachter op het moment van woningaankoop een bewuste keuze maken voor zijn toekomstige woonlasten.
- Gedurende zijn woonduur heeft de erfpachter een voorspelbare woonlast en heeft hij geen risico van een onvoorspelbare canonstijging
- Door de canon niet meer na een periode van 50 jaar te herzien wordt de erfpachter gedurende de tijd dat hij een woning bezit niet meer geconfronteerd met een onvoorspelbare nieuwe canon

**De canonformule** *(ik benoem nu niet de finesses van de formule, zoals drempelbedrag en marginale grondquote, omdat ik denk dat een verwijzing naar de website dit oplost?)*
In de canonformule worden de waarde van de woning en de waarde van de grond eronder duidelijk van elkaar losgemaakt. Waar het voor woningkopers tot nu toe niet helder was welk deel van de aankoopsom van een woning toe te schrijven was aan de opstal, en welk deel aan de grond, daar wordt dat nu heel inzichtelijk. Dit laat zich het beste uitleggen aan de hand van het verschil onder AB2013 tussen prijsvorming van woningen op eigen grond en die van woningen op erfpachtgrond.

Een woning op eigen grond kent een totaalprijs inclusief grondwaarde: de eigenaar van de woning is immers ook eigenaar van de grond, en zowel de grondwaardestijging/daling als de opstalwaardestijging/daling komt bij verkoop van de woning ten goede of ten laste van de woningeigenaar.

Een woning op erfpachtgrond kent onder AB2013 een totaalprijs die bestaat uit twee delen. Een opstalprijs en een grondprijs: de eigenaar van de woning is immers geen eigenaar van de grond. Dat is de gemeente. Op basis van de totaalprijs wordt het grondwaarde deel berekend[2].

---

[1] Voor de overige bestemmingen wijzigt er niets: de canon wordt (evenals nu) eens in de 50 jaar herzien op basis van gemeentelijk grondprijsbeleid (omdat de grondwaarden voor allerlei bestemmingen zo uiteenlopen, dat deze niet in een formule kunnen worden samengevat).

[2] Het is ook mogelijk op basis van de prijs voor de opstal de prijs voor de grond te berekenen.

- De nieuwe woningeigenaar betaalt bij de overdracht van de woning aan de vorige eigenaar de waarde van de woning. Deze wordt voornamelijk bepaald door de bouwkosten van de woning. Deze verschillen bij gelijksoortige woningen niet veel over de stad.
- De nieuwe eigenaar betaalt voor de waarde van de grond een vergoeding (canon) aan de gemeente. Deze varieert over de stad, vanwege de relatieve populariteit van locaties.
- Bij doorverkoop van de woning wordt de waarde van de woning en die van de grond op dezelfde manier opnieuw bepaald.

Hoe wordt dan onder AB2013 de canon bepaald?
Zoals hierboven al is benadrukt, bestaat de totaalprijs van een woning bij eerste verkoop of bij doorverkoop uit twee delen:

1. Een grondwaarde die de woningkoper voldoet aan de gemeente door het betalen van canon;
2. De prijs die de verkoper voor zijn of haar woning ontvangt, en die de woningkoper dus hypothecair moet financieren.

Het deel van de totaalprijs dat bestaat uit de grondwaarde is eenvoudig uit te rekenen op basis van een canonformule. Uit die formule volgt op basis van de prijs die koper en verkoper zijn overeengekomen zowel de opstalwaarde als de grondwaarde en het daar van afgeleide canonbedrag dat de erfpachter de gemeente verschuldigd is.[3]

*Voorbeeld [dit kan korter, met een link naar de website?]*
Een huishouden koopt in 2005 een woning op IJburg voor in totaal € 252.000. Stel dat de canonformule op dat moment al bestond. Via de formule wordt duidelijk dat dit totaalbedrag voor grond en opstal als volgt is samengesteld:

- Opstal (de koopsom), te betalen aan de vorige eigenaar (en het bedrag waarvoor een hypotheek kan worden genomen): € 143.796
- Grond, op basis waarvan een vergoeding aan de gemeente wordt betaald: € 108.204

In 2008 komt het huis weer in de verkoop. De woning is in drie jaar tijd behoorlijk in waarde gestegen, de nieuwe bewoners betalen er namelijk in totaal € 324.000 voor. Via de canonformule wordt duidelijk dat dit totaalbedrag voor grond en opstal als volgt is samengesteld:

- Opstal (de koopsom), te betalen aan de vorige eigenaar (het bedrag waarvoor de nieuwe bewoners een hypotheek moeten nemen): € 171.997
- Grond, op basis waarvan een vergoeding aan de gemeente wordt betaald: € 152.003

De waardestijging van grond plus opstal tussen 2005 en 2008 was € 324.000 -/- € 252.000 = € 72.000. Deze wordt als volgt verdeeld tussen gemeente en de oude bewoners:

- De oude bewoners ontvangen een meerwaarde van € 28.201
- De gemeente ontvangt via de grond een meerwaarde van € 43.799

De jaren die volgen staan in het teken van de economische crisis. Woningen verliezen hun waarde en veel mensen verliezen hun baan. De nieuwe bewoners zijn genoodzaakt

[3] In het stuk Erfpacht in beweging, van OGA in samenwerking met Ortec Finance, staat een nadere technische uitleg over de canonformule. OF MOET DIT EEN VERWIJZING NAAR DE WEBSITE ZIJN? JA

hun woning te verkopen. De nieuwe koper is bereid € 281.000 voor grond plus opstal te betalen. Via de canonformule wordt duidelijk dat dit totaalbedrag voor grond en opstal als volgt is samengesteld:

- Opstal, te betalen aan de vorige bewoner (het bedrag waarvoor de nieuwe bewoners een hypotheek moeten nemen): € 163.892
- Grond, op basis waarvan een vergoeding te betalen aan de gemeente wordt betaald: € 117.108

De grond plus opstal is tussen 2008 en 2012 dus 43.000 in waarde gedaald. Deze 'pijn' wordt als volgt verdeeld tussen gemeente en de verkopers:

- Verkopers incasseren een verlies op de opstalwaarde van € 8.105
- De gemeente neemt een verlies op de grondwaarde van € 34.895

Samenvattend ontstaat het volgende beeld:

| **Transactiemoment** | **2005** | **2008** | **2012** |
|---|---|---|---|
| **Totaalprijs grond + opstal** | € 252.000 | € 324.000 | € 281.000 |
| **Opstalwaarde (en hypotheeklast)** | € 143.796 | € 171.997 | € 163.892 |
| **Grondwaarde (en jaarcanon)** | € 108.204 | € 152.003 | € 117.108 |

De doelen van de AB2013 zijn onder meer een eenvoudiger en transparanter toepassing van het erfpachtbeleid, vooral bij canonherziening.

Eenvoud/Duidelijkheid: Aan de hand van een duidelijke rekenmethode kan een erfpachter op elk moment (maar het is vooral actueel bij aanschaf van een woning) bepalen of de resulterende grondwaarde, jaarcanon en het resterende bedrag (voor de opstal) dat hij zal moeten financieren, binnen zijn budget vallen. De hoogte van de canon is in dit systeem een gevolg van de tussen koper en verkoper overeengekomen aankoopprijs en wordt niet meer bepaald door de gemeente of een taxateur.
Transparantie/zichtbaarheid: Bij aanschaf van een woning is het voor een woningkoper direct duidelijk dat de totale waarde van zijn woning voor een deel in de grond zit, die niet van hem is, en dat hij daarvoor een vergoeding betaald. Hij is zich, kortom, ten volle bewust van het fenomeen erfpacht en heeft voor de volledige woonduur zekerheid over de hoogte van de canon.
Woningmarkt: Door de introductie van canonherziening bij woningverkoop, volgen de gemeentelijke canoninkomsten meer de ontwikkeling op de woningmarkt. Dit heeft tot gevolg dat die inkomsten ook wat vatbaarder zijn voor de conjunctuurbewegingen op die woningmarkt. Doordat de gemeente deelt in zowel de opgaande als een neergaande markt, is ook het risico van waardeverandering niet volledig voor de eigenaar van de woning. Dit is een eerlijk systeem; de erfpachter krijgt de waardestijging/daling van de opstal, de gemeente krijgt de waardestijging/daling van de grond. In een neergaande markt betekent dit dat eigenaren van een woning op erfpacht in Amsterdam minder hard worden geraakt dan eigenaren van woningen op eigen grond. Woningschulden komen minder snel 'onder water' omdat een deel van de daling ten laste van de grondwaarde, en dus de gemeente, komt. Om diezelfde reden wordt het verschil tussen starters en doorstromers op de woningmarkt kleiner: het is niet meer het in een woning opgebouwde kapitaal dat primair doorslaggevend is bij de aanschaf van een volgende woning, dat kapitaal bevindt zich immers voor een belangrijk deel in de grondwaarde. Het eigen inkomen en vermogen is in de nieuwe situatie dus veel maatgevender voor de woning die een huishouden zich kan permitteren.

**Bestaande rechten**

Wanneer AB2013 is ingevoerd, is voor de vanaf dan nieuw uit te geven erfpachten en voor nieuwe tijdvakken van bestaande rechten een situatie gecreëerd die tegemoet komt aan de wensen voor een eenvoudiger erfpachtsysteem. Het doel is om na invoering van de AB2013 voor bestaande erfpachtcontracten ook de nieuwe AB 2013 aan te bieden. De gemeente Amsterdam heeft circa 230.000 erfpachtrechten waarvan circa 200.000 een woonbestemming hebben. Een groot deel hiervan is in handen van corporaties en particuliere verhuurders. Er zijn ongeveer 75.000 koopwoningen op erfpachtgrond. Deze 75.000 erfpachtrechten hebben een tijdvak onder oudere Algemene Bepalingen, dat nog tot 2063 kan lopen. Pas bij het einde van het huidige tijdvak heeft de gemeente het recht om de AB2013 van toepassing te verklaren.
De gemeente zal het eerder overstappen naar de AB2013 aanbieden waarbij de huidige financiële afspraken (de te betalen canon) gehandhaafd blijven tot het einde van het tijdvak. Erfpachters zijn vrij te kiezen om al voor het einde van het tijdvak wel of niet over te stappen op de nieuwe AB2013. Erfpachtrechten die binnen 10/15/20 jaar te maken krijgen met een einde tijdvak en dan nieuw te bepalen canon kunnen ook eerder kiezen voor de financiële voorwaarden van de AB2013 waarbij de canon op basis van de formule wordt bepaald. Een eventuele hogere canon wordt dan door de gemeente tot het einde van het tijdvak gecompenseerd.

Samenvattend zijn de hoofdlijnen van de AB2013
…..
……

……