Gemeente Amsterdam

Vergelijking tussen VES en MEA

Aan DJZ
Van Projectteam VES

Datum 7 december 2015

Inleiding
Directie Juridische Zaken heeft aan Projectteam VES gevraagd een overzicht te leveren van de gelijkenis en verschillen tussen de modernisering van het erfpachtstelsel in 2013 en de Vernieuwing van het erfpachtstelsel waaraan projectteam VES nu werkt.
In paragraaf 1 is kort uiteengezet hoe het huidige erfpachtstelsel werkt. In paragraaf 2 wordt kort de uitgangspunten van de Modernisering Erfpacht Amsterdam uit 2013 beschreven. In paragraaf 3 wordt beschreven wat de uitgangspunten zijn van de VES (Vernieuwing Erfpacht Stelsel Amsterdam). De notitie wordt afgesloten met een korte samenvatting van de verschillen (paragraaf 4) en overeenkomsten (paragraaf 5) tussen beide voornemens tot aanpassing van het erfpachtstelsel.

1. Het huidige voortdurende erfpachtstelsel (AB2000)

Zowel voor koopwoningen als voor overige bestemmingen
In het huidige erfpachtstelsel zijn de erfpachtrechten opgedeeld in administratieve tijdvakken van 50-jaar. Voor iedere 50 jaar geldt een canon, die wordt vastgesteld door:

- overeenkomst bij nieuwe gronduitgifte; of
- acceptatie gemeentelijk voorstel bij de 50-jarige canonherziening; of
- onafhankelijke canonvaststelling door drie taxateurs bij de 50-jarige canonherziening

Gedurende het 50-jarige tijdvak wordt de canon (in de meeste gevallen) geïndexeerd met de inflatie, verminderd met één procentpunt per jaar. De erfpachter heeft de mogelijkheid om de canon voor het restant van het 50-jarige tijdvak vooruit te betalen ("afkopen").
Gedurende deze 50 jaar wijzigt de canon verder niet (ongeacht tussentijdse waardestijgingen of –dalingen), behalve wanneer het perceel meer waard wordt, omdat de erfpachter een wijziging van de erfpacht aanvraagt (bijv. een bestemmingswijziging of bij perceeluitbreiding).

2. Modernisering Erfpacht Amsterdam (MEA, 2013)

Onderhavige tekst en uitleg is ontleend aan het consultatiedocument, vrijgegeven voor consultatie d.d. 22 mei 2013 door het College van B&W.

"Particuliere woningen
Drie veranderingen ten opzichte van de bestaande stelsel vormen de kern van het voorstel uit 2013:

- De canonherziening vindt plaats op het moment dat de woning van eigenaar verandert.
- De nieuwe canon wordt op basis van de overeengekomen transactieprijs berekend, met behulp van de residuele grondwaardemethodiek.
- Alle woonrechten onder de nieuwe voorwaarden worden canonbetalend.

Op het moment dat iemand zijn of haar woning verkoopt komt men een transactieprijs overeen. Deze prijs vormt de grondslag voor de herziening van de canon. Dat is anders dan in het huidige stelsel. Nu berekent de gemeente bij het verlopen van het tijdvak op basis van marktinformatie de waarde van de woning en de onderliggende grond.
Op basis van de overeengekomen transactieprijs wordt door middel van de residuele grondwaardemethode de grondwaarde en vervolgens de canon (de huur) bepaald. De residuele grondwaardemethodiek kan op iedere locatie op een zelfde wijze worden toegepast. Er wordt hiervoor een rekenformule opgenomen in de nieuwe Algemene Bepalingen.
Aan de canonherzieningsprocedure komt geen deskundige meer te pas. Het wordt een eenduidige rekenformule waarbij de afgesproken transactieprijs er 'aan de ene kant in gaat' en de te betalen canon 'er aan de andere kant uit komt'. Omdat de rekenformule door iedereen te gebruiken is, weet iedereen bij het sluiten van de koop hoe hoog de canon gaat worden. Dit betekent dat de koopprijs en de hoogte van de canon elkaar beïnvloeden, omdat mensen die kopen uit zullen gaan van een bedrag aan woonlasten die ze bereid zijn te betalen.

Gelijkmatige woonlasten gedurende de hele woonduur
In de nieuwe Algemene Bepalingen wordt de canon herzien als de woning een nieuwe eigenaar krijgt. Vervolgens verandert de canon gedurende de hele woonduur alléén door indexering met inflatie, tot op het volgende moment dat de woning wordt verkocht. De plotselinge canonsprong (eens per 50 jaar) behoort tot het verleden.

Erfpacht voor iedereen zichtbaar
Omdat altijd op het moment van een transactie de canon opnieuw wordt bepaald, weet de koper meteen dat de grond niet van hem is en dat hij erfpachtcanon gaat betalen. Er is niet langer een verrassingselement. Ook wordt een duidelijke scheiding aangebracht tussen de opstalprijs en de grondprijs; in de huidige markt is de 'woningprijs' doorgaans een optelsom van opstal- en grondwaarde. Verder wordt voortaan altijd canon betaald; er is geen afkoop meer mogelijk.

Hierdoor zullen de erfpachtlasten altijd in het bepalen van de waarde van een woning worden mee genomen en hebben mensen die op erfpacht wonen niet het idee dat ze de grond bezitten. Ze kunnen dan ook niet langer 'verrast' worden bij het aflopen van het erfpachttijdvak.

De canon verandert geleidelijk
In de huidige Algemene Bepalingen wordt de canon eens in de 50 of 75 jaar herijkt op basis van de actuele grondwaarde. In de nieuwe Algemene Bepalingen (*MEA ,2013)* wordt de canon herzien bij een woningtransactie. In Amsterdam verandert een woning gemiddeld eens in de 9 jaar van eigenaar. Doordat deze termijn veel korter is, verandert de hoogte van de canon meer geleidelijk en sluit deze beter aan op de actuele waarde van de grond.

De canon is voorspelbaar
De residuele grondwaardemethode zal als rekenformule worden opgenomen in de nieuwe Algemene Bepalingen. De rekenformule zal voor alle betrokken partijen eenvoudig te gebruiken zijn. Het bepalen van de canon wordt daardoor transparanter, eenvoudiger en voorspelbaarder voor alle partijen. Daar hebben niet alleen de erfpachters baat bij, maar ook de hypotheekbanken.

Koper en verkoper hebben invloed op de hoogte van de canon
De canon gaat afhangen van de prijs die koper en verkoper met elkaar overeenkomen. Het is dan niet langer de gemeente of een commissie van deskundigen die de canon eenzijdig bepaalt. Doordat de canon een afgeleide is van de overeengekomen woningprijs, worden de woonlasten, inclusief de canon, door de markt bepaald. De woonlasten zullen door de nieuwe voorwaarden niet veranderen.

De gemeente deelt in het risico van grondwaardevermindering
Het voorstel om de canon en de grondwaarde op het moment van overdracht te bepalen, betekent dat de gemeente op ieder overdrachtsmoment deelt in zowel de gevolgen van een opgaande als neergaande markt. In het huidige stelsel deelt de gemeente slechts mee in de optelsom van dalingen en stijgingen op het moment van herziening van de canon na 50 jaar.
Het voordeel voor woningeigenaren in een neergaande markt is dat zij minder hard worden geraakt en de werkelijke waarde van de woning minder snel zakt onder de gefinancierde waarde."

Samengevat de wijziging van MEA 2013 voor koopwoningen:

- De canon wijzigt bij iedere woningoverdracht (gemiddeld eens per 9 jaar), en wordt bepaald o.b.v. de actuele waarde op het meest recente overdrachtsmoment.
- De nieuwe canon hangt af van de transactieprijs van de woning, en wordt bij iedere overdracht (op residuele basis) bepaald (Koper en verkoper hebben daardoor invloed op de hoogte van de canon).
- De canon wordt, gedurende de woonduur, jaarlijks geïndexeerd.
- In de AB2013 zou de rekenformule voor de grondwaarde worden opgenomen.

- Bij iedere overdracht gaat een groot deel van de grondwaardestijging of –daling, in de vorm van een hogere resp. lagere canon, naar de gemeente toe; een belangrijk deel van de waardeverandering van de grond bij verkoop aan de gemeente.
- Afkoop (vooruitbetaling) is niet meer mogelijk.
- De regeling geldt alleen voor nieuwe uitgiftes, er was geen overgangsregeling voorzien.

De MEA (2013) voor overige bestemmingen (niet-wonen)
Voor overige bestemmingen bleven in de MEA gewoon 50-jarige tijdvakken met iedere 50 jaar een canonherziening gelden.

3. Vernieuwing Erfpacht Stelsel Amsterdam (VES 2015)

Het coalitie akkoord (2014) stelt:
"We gaan het erfpachtstelsel radicaal vernieuwen. In plaats van voortdurende erfpacht komt een systeem van eeuwigdurende erfpacht. Hiermee creëren we een toekomstbestendig en transparant systeem, dat eerlijker is voor de erfpachter. We gaan het zo inrichten dat de gemeente er op korte termijn geen financieel nadeel van heeft.
Het college gaat op korte termijn een commissie van onafhankelijke deskundigen om advies vragen over de beste methode van grondwaardering en de huidige taxatiepraktijk. Op basis daarvan zal het college een voorstel maken voor eeuwigdurende erfpacht, dat dient ter vervanging van het huidige systeem.
In het nieuwe stelsel komt geen recht op koop. Wel wordt het mogelijk om erfpacht af te kopen. Omdat eeuwigdurende afkoop dicht bij koop komt, zullen we geen volksraadpleging over dit onderwerp uitschrijven. Er komt een uitgewerkt voorstel om speculatie tegen te gaan."

Het Startdocument Eeuwigdurende erfpacht, Vastgesteld door het college van B&W d.d. 10 februari 2015, stelt:
"De invoering van eeuwigdurende erfpacht betekent een grote verandering die een einde maakt aan de complexiteit van het huidige stelsel en erfpachters zekerheid geeft over hun erfpachtkosten, nu en in de toekomst. Bij eeuwigdurende erfpacht zal eenmaal, namelijk bij uitgifte of bij het moment van overstappen vanuit het huidige stelsel, een berekening worden gemaakt. Hierdoor komt de erfpachter daarna niet meer voor verrassingen te staan. Hij kan in het nieuwe stelsel kiezen voor canonbetaling of om in één keer af te kopen. De hoogte van de canon wordt jaarlijks geïndexeerd (b.v. met inflatie) maar wordt bij ongewijzigd gebruik dus niet meer aangepast op de grondwaardeontwikkeling.
Het nieuwe stelsel geldt voor koopwoningen en voor maatschappelijk en commercieel vastgoed. De corporaties en het Havenbedrijf Amsterdam kennen maatwerkafspraken.

Bij het nieuwe stelsel wordt nog eenmaal een berekening gemaakt en heeft de erfpachter daarna eeuwigdurend duidelijkheid over de kosten van het gebruik van de grond. Alleen als de

bestemming verandert of wanneer er bij commercieel vastgoed sprake is van volumewijzigingen zal de hoogte van de canon of afkoopsom worden aangepast.
Erfpachters kunnen tussentijds of bij einde tijdvak overstappen naar het nieuwe stelsel. Er zal door de gemeente een onafhankelijke commissie worden ingesteld voor de methode waarop de waarde van het eeuwigdurende erfpacht kan worden bepaald. De verwachting is dat eeuwigdurende erfpacht een hogere waarde heeft dan voortdurende erfpacht maar goedkoper is dan koop. Bij een dergelijke overstap worden de huidige afspraken tussen gemeente en erfpachter meegenomen in het aanbod voor het nieuwe contract, bijvoorbeeld als de erfpachter al een afkoop voor 50 jaar heeft gedaan. Over de manier waarop zal door dezelfde onafhankelijke commissie geadviseerd.

Het erfpachtstelsel bestaat uit Algemene Bepalingen, overstapregeling en aanvullend beleid. De Algemene Bepalingen zijn de kern van het erfpachtstelsel en zullen opnieuw worden opgesteld voor het eeuwigdurende stelsel.
In de overstapregeling zal worden weergegeven hoe en wanneer erfpachters kunnen overstappen naar de nieuwe Algemene Bepalingen, welke stappen door de erfpachter moeten worden doorlopen en wat de eventuele financiële gevolgen voor de erfpachter en de gemeente zijn. De Algemene Bepalingen en de overgangsregeling moeten uitvoerbaar, juridisch houdbaar en begrijpelijk zijn. Daarnaast is er nog een aantal beleidsstukken, zoals het uitgiftebeleid en het splitsingsbeleid, dat wordt geactualiseerd."

Samengevat komt het nieuwe stelsel erop neer (voor koopwoningen):

- De canon wordt nog één keer nieuw vastgesteld, bij nieuwe gronduitgifte of bij overstap naar het nieuwe stelsel, en veranderd daarna nooit meer (behalve door canonindexering of ingeval van bestemmingswijziging).
- De canon kan eeuwigdurend worden afgekocht.
- Dus geen canonherziening meer bij verkoop of per 50 jaar.
- De nieuwe canon bij overstap wordt berekend o.b.v. de WOZ-waarde.
- De methode van grondwaardebepaling en de methode van canon wordt bepaald door een methode die is gebaseerd op het advies van externe hoogleraren (een residuele berekening o.b.v. de WOZ-waarde).
- Voor niet-woonbestemmingen is het nieuwe stelsel hetzelfde als voor woningen, met één verschil: voor niet-wonen is (op dit moment) nog niet duidelijk hoe de overstap-canon precies wordt berekend (uit het GWC-rapport bleek onvoldoende of voor alle niet-woonbestemmingen een goede WOZ-gerelateerde formule mogelijk is).

4. Belangrijkste verschillen tussen de MEA (2013) en de VES (2015)

Op basis van bovenstaande stelselbeschrijvingen, vallen de volgende verschillen op tussen de MEA-2013 en de VES-2015:

- De MEA betekende alleen een verandering voor koopwoningen (niet-wonen veranderde niet) ←→ de VES geldt zowel voor wonen als niet-wonen
- Voor de VES komt een overstapregeling om vanuit het voortdurende erfpachtstelsel over te stappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Bij MEA was geen sprake van een overstapregeling
- Voor woningen in de MEA gold bij iedere woningoverdracht een canonherziening, waarbij de gemeente een groot deel van de grondwaardemutatie afroomde ←→ in de VES vindt er, zodra een erfpachtrecht eenmaal in het nieuwe stelsel zit, nooit meer een canonherziening plaats (behalve bij contractswijziging o.b.v. verzoek van de erfpachter)
- De canonformule in de MEA werd (gemiddeld) iedere 9 jaar toegepast, rekende o.b.v. de transactieprijs, en was door de gemeente zelf opgesteld ←→ de overstapformule in de VES wordt nog maar één keer toegepast, rekent o.b.v. de WOZ-waarde, en is niet door de gemeente zelf bedacht, maar overgenomen van een externe hooglerarencommissie hoogleraren (een residuele berekening o.b.v. de WOZ-waarde).
- Toekomstige grondwaardemutaties gingen in de MEA grotendeels naar de gemeente toe ←→ in de VES blijven toekomstige grondwaardemutaties (vanaf de overstap naar het nieuwe stelsel) bij de erfpachter
- Voor woningen was, in de MEA, canonafkoop niet meer mogelijk ←→ in de VES wordt eeuwigdurende canonafkoop mogelijk

5. Overeenkomsten tussen de MEA-2013 en de VES-2015 zijn:

- Er blijft een erfpachtstelsel bestaan
- De canon wordt jaarlijks geïndexeerd met de inflatie en niet aangepast op basis van de grondwaardeontwikkeling
- Er wordt gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethode voor het bepalen van de grondwaarde; echter:
  - in de MEA (gemiddeld) iedere 9 jaar, o.b.v. een door de gemeente bedachte methode
  - in de VES nog maar één keer (alleen nog maar bij overstap), o.b.v. een door externen geadviseerde methode