Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Gemeenteblad

R

# Voordracht voor de raadsvergadering van

14 maart 2012

| | |
|---|---|
| Jaar | 2012 |
| Afdeling | 1 |
| Nummer | 73 |
| Publicatiedatum | 7 maart 2012 |
| Agendapunt | 8 |
| Datum besluit B&W | 7 februari 2012 |

**Onderwerp**

Opdracht geven tot onderzoek naar actualisatie van het Amsterdamse erfpachtstelsel

*Met deze voordracht stellen wij u voor het volgende besluit te nemen:*

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

**De gemeenteraad van Amsterdam**

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders,

**besluit**

1. het college van burgemeester en wethouders opdracht te geven, in de periode tussen nu en juni 2012 te onderzoeken, en aan de gemeenteraad te rapporteren:
   a. op welke wijze de uitvoering van het erfpachtstelsel kan worden verbeterd;
   b. hoe de hoogte van toekomstige canons voor erfpachters en verstrekkers van hypothecaire financieringen beter voorspelbaar kan worden;
   c. of het wenselijk is om voor nieuwe erfpachtuitgiften en voor nieuwe tijdvakken van bestaande erfpachtrechten nieuwe algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht op te stellen;
   d. of het mogelijk is om voor bestaande erfpachtrechten voor woningen te komen tot geactualiseerde algemene bepalingen teneinde de hypotheekverstrekking te versoepelen;
   e. op welke wijze het erfpachtstelsel kan worden ingezet om beleidsdoelen zoals klimaatneutraal bouwen, transformatie en particulier opdrachtgeverschap te bevorderen;

2. het college van burgemeester en wethouders opdracht te geven, de communicatie van het erfpachtstelsel te verbeteren;

3. kennis te nemen van:
   a. de wensen van erfpachters en van verstrekkers van hypothecaire leningen ten aanzien van de voorspelbaarheid van de hoogte van toekomstige canons (zie ook beslispunt 1b);
   b. de bijgaande evaluatie van de Algemene Bepalingen 2000 (AB2000) voor voortdurende erfpacht, met als conclusie dat deze in de praktijk verbeterd kunnen worden met betrekking tot de financiële duidelijkheid en zekerheid voor erfpachters, hetgeen aanleiding is om de noodzaak te onderzoeken om nieuwe Algemene Bepalingen te ontwikkelen;

Jaar 2012
Afdeling 1
Nummer 73
Datum 7 maart 2012

**Gemeente Amsterdam**
Gemeenteraad

**Voordracht voor de raadsvergadering van** 14 maart 2012

**R**

c. de bestuurlijke reactie op de scriptie "*Erfpacht, de invloed van verschillende typen erfpachtcontracten op verkoopprijzen van woningen in Amsterdam*" van (10)(2e) De conclusie van de reactie is dat woningkopers het financiële effect van erfpacht, namelijk dat zij niet de grond, maar een erfpachtrecht kopen, onvoldoende laten meewegen in hun aankoopprijzen. De gemeente informeert woningbezitters en intermediairs over het erfpachtstelsel, maar de potentiële woningkoper is lastiger te bereiken voor de gemeente. Verwacht kan worden dat het effect van erfpacht in woningtransacties de komende jaren duidelijker zichtbaar zal zijn dan in de onderzochte periode vanwege de veranderde situatie op de woningmarkt en de hypothecaire markt en vanwege het jarenlange gemeentelijke informatiebeleid.

---

**Wettelijke grondslag**

Art. 169 Gemeentewet,
Art. 5.85 e.v. van het Burgerlijk Wetboek

---

**Bestuurlijke achtergrond**

De gemeenteraad heeft in het voorjaar van 2011 de wens te kennen gegeven, met het College een brede discussie te voeren over het Amsterdamse erfpachtstelsel. Mede ten behoeve van deze brede discussie van uw raad wordt deze voordracht aan u voorgelegd.
In 2011 staat het erfpachtstelsel in het middelpunt van de belangstelling van erfpachters, belangenorganisaties, politici en diverse media.

---

**Onderbouwing besluit**

**Ad 1, 2 en 3a.**
Sinds februari 2010 zijn banken terughoudend met het verstrekken van hypothecaire leningen voor woningen op particuliere (dus niet-gemeentelijke erfpachtgrond). De banken noemen als redenen dat zij het grote aantal erfpachtconstructies ondoorzichtig vinden, dat in sommige voorwaarden de belangen van de klant en zijn financier onvoldoende gewaarborgd zijn, de dubieuze reputatie van enkele particuliere erfverpachters en het risico op onvoorspelbare toekomstige canonstijgingen.
Deze redenen zijn niet van toepassing op gemeentelijke erfpacht, met uitzondering van het aspect van de hoogte van de toekomstige woonlasten van de erfpachter, indien binnen tien jaar na hypotheekverstrekking een canonherziening einde tijdvak (CHET) plaatsvindt. Tot 2010 hebben financiële instellingen hier overigens nauwelijks aandacht aan besteed, ondanks gemeentelijke inspanningen om aandacht te vragen voor het effect van erfpacht op de waarde van woningen. Sinds de Nederlandse banken verscherpte regels hanteren rond hypotheekverstrekking, betrekken zij de woonlasten als gevolg van erfpacht wel bij het bepalen van de financieringsruimte van woningkopers.

Ook bij erfpachters en potentiële woningkopers leeft de wens naar duidelijkheid over de toekomstige hoogte van de canonverplichting en de eventuele wijziging van de algemene bepalingen.
Daarom zal het College onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om, voor reeds lopende erfpachtcontracten, die de komende decennia herzien worden, dit knelpunt te ondervangen door meer informatie aan te bieden over het verloop van de

canonherziening, zowel procedureel als wat betreft de berekeningswijze. De meeste canons worden overigens door drie onafhankelijke deskundigen herzien, zodat de gemeente geen invloed heeft op de berekeningswijze van de nieuwe canon.
Ook onderzoekt het College de mogelijkheden om erfpachters eerder zekerheid te geven over de hoogte van de nieuwe canon, bij een gelijkblijvende ingangsdatum daarvan.

Daarnaast is medio dit jaar in Bos en Lommer onvrede ontstaan over de gemeentelijke communicatie inzake de daar lopende canonherzieningsprocedures. De belangrijkste klachten zijn dat de gemeentelijke correspondentie te juridisch van aard is en dat deze aan erfpachters onvoldoende informatie geeft over het verloop van de procedure en hun mogelijke inbreng daarin. Het College neemt deze kritiek ter harte en zal bij komende canonherzieningen expliciete aandacht besteden aan de correspondentie rond de canonherziening en de informatiemogelijkheden voor erfpachters, bijvoorbeeld door het vroegtijdig organiseren van informatiebijeenkomsten met ruime mogelijkheden tot het stellen van vragen. Ook werkt het College aan verbetering van de digitale communicatie rond de canonherziening, onder andere via de website www.amsterdam.nl/erfpacht.

**Ad 3b.**
In 2000 heeft de Gemeenteraad de Algemene Bepalingen 2000 (AB2000) voor voortdurende erfpacht voor zowel particuliere woningen als voor commercieel vastgoed vastgesteld.
In bijlage 1 is een beknopte evaluatie van de AB2000 opgenomen. De conclusie van deze evaluatie is dat de AB2000 in de praktijk niet helemaal voldoen aan de in de markt levende wensen met betrekking tot de financiële duidelijkheid en zekerheid voor erfpachters. Dit betreft met name de gevoeligheid van het canonpercentage voor marktrenteschommelingen (doordat het canonpercentage in de AB2000 is gekoppeld aan het rendement op Nederlandse staatsleningen) en de door erfpachters als ondoorzichtig ervaren keuze uit drie verschillende betaalwijzen van de canon voor het 50-jarige tijdvak (jaarlijks geïndexeerd, 10 jaar vast of 25 jaar vast) waartussen gedurende het 50-jarige tijdvak niet geswitcht kan worden.
De uitkomst van de in bijlage 1 opgenomen evaluatie is aanleiding om te onderzoeken of het gewenst is om nieuwe Algemene Bepalingen te ontwikkelen. Dit onderzoek kan in juni 2012 aan de raadscommissie BWK worden voorgelegd.
In dit onderzoek wordt tevens de vraag meegenomen, in hoeverre het erfpachtstelsel kan worden ingezet om beleidsdoelen zoals klimaatneutraal bouwen, transformatie en particulier opdrachtgeverschap te bevorderen.
Wanneer de conclusie is, dat nieuwe Algemene Bepalingen gewenst zijn, zullen deze naar verwachting medio 2013 gereed zijn voor besluitvorming. Het College zal uw vergadering informeren over de voortgang en de conclusies van het onderzoek.

**Ad 3c.**
In de commissie BWK van 2 maart 2011 is het College gevraagd, een bestuurlijke reactie te geven op de bachelorscriptie "*Erfpacht, de invloed van verschillende typen erfpachtcontracten op verkoopprijzen van woningen in Amsterdam*" van [redacted] aan de Vrije Universiteit te Amsterdam. In 2006 heeft [redacted] onderzocht wat het effect van erfpacht is op de transactieprijzen van woningen in Amsterdam.

De conclusie van [redacted] is, dat veel woningkopers in de jaren 2000-2006 bij hun aankoop pas bij relatief hoge canons rekening hielden met het verschil tussen erfpacht en eigen grond.
Het financiële effect van erfpacht werd, op basis van in het model gehanteerde aannames, bij eengezinswoningen gemiddeld niet geheel, maar slechts voor éénderde verrekend in de aankoopprijs van de woningen. Voor gestapelde woningen werd het erfpachteffect gemiddeld slechts voor drievijfde verrekend in de aankoopprijs van de woningen. Op basis van het onderzoek raamt [redacted] dat woningkopers in de periode 2000-2006 bij aankoop van hun woning op erfpachtgrond ong. € 100 mln teveel hebben betaald aan de vorige eigenaren van hun woningen.

De bestuurlijke reactie van het College is opgenomen in bijlage 2 en heeft als hoofdconclusie:
Het onderzoek brengt duidelijk aan het licht dat de aannames die veel woningkopers maakten bij het beoordelen van het financiële effect van erfpacht te rooskleurig waren. Dit kan komen door onbekendheid met het erfpachtstelsel en zijn consequenties op de termijn, maar ook door de toenmalige praktijk dat beslissingen omtrent woningaankoop relatief snel werden genomen. Daarom is vanaf 2000 veel werk gemaakt met het informeren van woningbezitters en intermediairs (makelaardij, notariaat) over het erfpachtstelsel. De gemeente kan de potentiële woningkoper echter moeilijk bereiken, want deze is immers pas bij de gemeente bekend op het moment dat hij de woning heeft gekocht en erfpachter is geworden. Wel heeft de gemeente inmiddels op www.funda.nl een banner geplaatst bij woningen op Amsterdamse erfpachtgrond.
De gemeente verwacht dat het effect van erfpacht op woningtransactieprijzen de komende jaren duidelijker zichtbaar zal zijn dan in de periode 2000-2006 vanwege de veranderde situatie op de woningmarkt en de hypothecaire markt en vanwege het jarenlange gemeentelijke informatiebeleid. Hierdoor zullen woningkopers beter rekening houden met de financiële gevolgen van erfpacht op termijn.

| | | | |
|---|---|---|---|
| | **Financiële paragraaf** | n.v.t. | |

**Toelichting**

Indien het in beslispunt 1 bedoelde onderzoek, of het vervolg ervan, tot capacitaire knelpunten zou leiden, zal dit bij de Actualisatie 2012 worden gemeld.

**Geheimhouding**

n.v.t.

**Stukken**

Meegestuurd
- Korte evaluatie van de AB2000
- Bestuurlijke reactie op de scriptie van [redacted] (incl. samenvatting scriptie)

Ter inzage gelegd
- Scriptie "*Erfpacht, de invloed van verschillende typen erfpachtcontracten op verkoopprijzen van woningen in Amsterdam*" van [redacted]

**Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)**

[redacted], tel. [redacted]@oga.amsterdam.nl
[redacted], tel. [redacted]@oga.amsterdam.nl

Jaar 2012
Afdeling 1
Nummer 73
Datum 7 maart 2012

**Gemeente Amsterdam**
Gemeenteraad

**R**

**Voordracht voor de raadsvergadering van** 14 maart 2012

**Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam**

H. de Jong, secretaris

E.E. van der Laan, burgemeester