00029

Gemeente
Amsterdam

Vernieuwing Erfpachtstelsel



Onderzoek, Informatie en Statistiek

10692

Gemeente Amsterdam
Onderzoek, Informatie en Statistiek

Vernieuwing Erfpacht

In opdracht van: team vernieuwing erfpachtstelsel

Projectnummer: 14245

(10)(2e)

Bezoekadres: (10)(2e)
(10)(2e)
(10)(2e)@amsterdam.nl

Telefoon (10)(2e)
www.os.amsterdam.nl

Amsterdam, februari 2015

Foto voorzijde: Oudezijds Voorburgwal 300, fotograaf (10)(2e) (2010)

Inhoud

Samenvatting 4

Inleiding 5

Uitkomsten 7

1.1 Kennis omtrent erfpacht 7
1.2 Vernieuwing erfpachtstelsel 8
1.3 Kennis en oordeel vernieuwing erfpachtstelsel 9

Samenvatting

Medio 2016 wordt het erfpachtstelsel vernieuwd van een tijdgebonden stelsel met tijdvakken van 50 jaar naar eeuwigdurend. Dat betekent dat het systeem van prijsactualisatie na afloop van een tijdvak van 50 jaar tot het verleden gaat behoren en dat erfpachters de mogelijkheid krijgen over te stappen naar een eeuwigdurend erfpacht contract. Het verschil met koop is dat de grond eigendom van de gemeente blijft.

Om de kennis en mening over deze vernieuwing te meten, heeft O+S in opdracht van het team Vernieuwing Erfpacht online onderzoek gedaan onder bijna 500 leden van het onderzoekspanel dat door O+S beheerd wordt, aangevuld met 100 respondenten die telefonisch zijn geïnterviewd.

Uit het onderzoek blijkt dat negen van de tien respondenten weet wat erfpacht is. Zij geven aan dat het gaat om een soort belasting of soort huur van de grond waar je woning op staat en dat je daarmee het recht verwerft om van die grond waar je woning of kantoor op staat gebruik te maken.

Van alle respondenten weet bijna de helft dat erfpachtstelsel vernieuwd wordt. Onder erfpachters is dat iets hoger (55%) dan onder niet-erfpachters (42%). Ongeveer de helft van de respondenten heeft een mening over het feit dat het stelsel vernieuwd wordt en wederom is dit onder erfpachters iets hoger (55) dan onder niet-erfpachters (43%).

Ongeveer de helft van de groep die een mening heeft over erfpacht geeft aan dat de vernieuwing een goed idee is; onder erfpachters is dat 53%. Als toelichting geven de respondenten aan de vernieuwing een goed idee te vinden omdat dit meer zekerheid biedt. Respondenten die neutraal reageren geven juist aan dat het in principe goed idee is, mits de kosten niet te hoog worden.

Ruim de helft van de respondenten met een mening denkt wel dat de erfpacht duurder wordt. Wederom is dit aandeel hoger onder erfpachters dan onder niet-erfpachters. Een kleine meerderheid vindt het een goed idee dat een onafhankelijke commissie de nieuwe erfpachtbedragen gaat vaststellen.

Tot slot is aan de erfpachters gevraagd of zij van plan zijn over te stappen op een nieuwe erfpachtgeregeling. Eén op de vijf geeft daar bij aan in principe te willen overstappen als de financiën het toestaan. Het grootste deel (bijna 60%) kan hier nog geen uitspraken over doen. Respondenten die aangeven geen gebruik te willen maken van de regeling geven aan dat het waarschijnlijk te duur is. Anderen zitten aan het begin van een tijdvak en gaan ervan uit dat dat vooralsnog goedkoper is dan overstappen.

Inleiding

Gezien de op handen zijnde verandering in de erfpachtregeling in Amsterdam wil het team Vernieuwing Erfpachtstelsel graag inzicht in de kennis van Amsterdammers over het nieuwe stelsel, zowel van Amsterdammers die met het stelsel te maken hebben als van mensen die dat niet hebben, bijvoorbeeld omdat zij een woning huren. Dit inzicht is verkregen door een groepsgesprek te houden met leden van het erfpachtpanel, een klankbordgroep van erfpachters en door een enquête te houden onder Amsterdammers .

Uit het groepsgesprek (gehouden in december 2014) kwam naar voren dat men in principe positief tegenover de vernieuwing van het nieuwe erfpachtstelsel staat, maar nog niet helemaal begrijpt wat er nu met eeuwigdurend bedoeld wordt. Het huidige systeem van prijsactualisatie na 50 jaar vindt men oneerlijk, verwarrend en onzeker. Ook bleek dat veel gespreksleden geïnformeerd willen worden over de ontwikkelingen rondom de vernieuwing van het erfpachtstelsel, ook al staan de nieuwe erfpachtbedragen nog niet vast.

De uitkomsten van dit groepsgesprek zijn als input gebruikt bij het opstellen van de vragenlijst die ingaat op de kennis over en houding ten aanzien van het erfpachtstelsel van Amsterdammers en de vernieuwing hiervan.

Om naar verloop van tijd te concluderen of kennis en interesse is veranderd zal de enquête na een half jaar herhaald worden. In deze rapportage worden de uitkomsten van de eerste enquête-meting besproken. De onderwerpen die aan bod komen zijn de mate van kennis over het huidige erfpachtstelsel; De interesse en het oordeel over de vernieuwing hiervan en het eventuele handelen ernaar als de erfpachters een voorstel krijgen om over te stappen.

Respons
De enquête is voorgelegd aan 1.000 leden van het O+S panel, waarvan 481 de vragenlijst hebben ingevuld. Het voordeel van dit panel is dat er veel huizenbezitters (en dus erfpachters) in zitten, ook uit de traditioneel moeilijk bereikbare gebieden zoals Nieuw-West en Zuidoost. Om een spreiding over alle stadsdelen te garanderen zijn ook 100 respondenten telefonisch benaderd.

Verantwoording
In totaal hebben 582 respondenten de vragenlijst ingevuld. Het grootste deel van de respondenten komt uit Stadsdeel West, gevolgd door Zuid, Oost en Centrum. Dit komt omdat er relatief veel panelleden in de stadsdelen binnen de ring A10 wonen en relatief minder buiten de ring.

Van alle geïnterviewde panelleden geeft 37% aan erfpachter te zijn. Het aandeel respondenten dat erfpacht afdraagt uit Nieuw-West en Noord is relatief hoog en in Zuid en Centrum relatief laag. Voor Zuid is dit waarschijnlijk een onderschatting. Volgens de gegevens van het team vernieuwing erfpacht woont namelijk het merendeel van de huishoudens in Zuid op erfpacht. De reden voor de onderschatting kan te maken hebben met de specifieke spreiding van panelleden over Amsterdam en wellicht met het feit dat sommige panelleden niet weten dat zij erfpacht

betalen. Dit betekent dat het onderzoek minder geschikt is om een schatting te geven van het aantal erfpachters in Amsterdam en de spreiding hiervan over de stadsdelen. Het onderzoek is wel geschikt om representatieve uitspraken te doen over de mening van erfpachters per stadsdeel en niet-erfpachters over erfpacht en de vernieuwing van het erfpachtstelsel.

Tabel 1Spreiding respondenten over het stadsdeel, 2014 (n= 582)

	Spreiding respons (%)	Aandeel dat erfpacht afdraagt (%)
Centrum	16	13
West	19	31
Nieuw-West	14	51
Zuid	17	27
Oost	16	46
Noord	9	51
Zuidoost	9	65
onbekend	*1*	
Amsterdam	100	37

Uitkomsten

1.1 Kennis omtrent erfpacht

Negen van de tien weet wat erfpacht is
Bijna negen van de tien (87%) respondenten geeft aan te weten wat erfpacht is. De verschillen tussen stadsdelen zijn klein. In Centrum en Zuid weet 91% van de ondervraagden wat erfpacht is en in Nieuw-West en Noord weet 86% wat erfpacht is. De respondenten is gevraagd in de eigen woorden te omschrijven wat erfpacht is. De meeste respondenten geven aan dat het een vergoeding, belasting of huur voor de grond is waar je huis op staat. Een deel geeft ook aan dat het een recht betreft om de grond te gebruiken. In de bijlage staan alle open antwoorden.

Ruim een derde (37%) van alle respondenten betaalt erfpacht. Dit aandeel is het hoogst in Zuidoost (65%), gevolgd door Noord en Nieuw-West (51%). In Centrum, het stadsdeel waar ook veel koopwoningen op eigen grond staan, is het aandeel geïnterviewde erfpachters laag (13%).

Van alle geïnterviewde erfpachters heeft 65% de erfpacht afgekocht en betaalt 31% jaarlijks canon. In Zuid woont een opvallend laag aandeel erfpachter dat de erfpacht heeft afgekocht (25%).

Zes van de tien erfpachters (61%) geeft aan precies of ongeveer te weten hoeveel de erfpacht bedraagt. Dit aandeel is het hoogst in Centrum (83%) en Zuid (77%).

Tabel 1.1 Kennis over erfpacht, aandeel erfpachters per stadsdeel, 2014 (%)

stadsdeel	Aandeel dat weet wat erfpacht is (n=582)	Aandeel dat erfpacht afdraagt (n=582)	aandeel dat erfpacht heeft afgekocht (n=381)	aandeel dat weet hoeveel voor erfpacht betaald is (n=381)
Centrum	91	13	58	83
West	88	31	60	46
Nieuw-West	86	51	70	60
Zuid	91	27	23	77
Oost	84	46	76	67
Noord	86	51	73	50
Zuidoost	87	65	82	59
Amsterdam	87	37	65	61

Verschillen tussen erfpachters die hebben afkocht en canon betalen
Erfpacht kan bij de koop van het huis in een keer afgekocht worden, maar men kan ook een jaarlijks canonbedrag betalen. Van alle geïnterviewde erfpachters weet 80% tot hoe lang de erfpachtperiode loopt. Onder de groep die erfpacht heeft afgekocht is dat 89% en onder

canonbetalers is dat 75%. Niet geheel onverwacht zijn canonbetalers (die ieder jaar een rekening krijgen) beter op de hoogte van de erfpachtkosten (88%) dan de erfpachters die hebben afgekocht (62%).

Tabel 1.2 Kennis erfpachters naar betalingswijzer (afkoop of canon), 2014 (%)

	aandeel dat weet tot hoe lang de erfpachtperiode loopt (n=381)	aandeel dat weet hoeveel voor erfpacht betaald is (n=381)
Erfpachters - canon	75	88
Erfpachters - afgekocht	89	52
Erfpachters - totaal	*80*	*61*

1.2 Vernieuwing erfpachtstelsel

Helft weet van vernieuwing erfpachtstelsel
Iets minder dan de helft van alle geïnterviewde respondenten weet dat het erfpachtstelsel vernieuwd wordt (46%). In Centrum is dit aandeel 52% en in Zuid is dit 49%. In de andere stadsdelen schommelt dit aandeel op of onder het gemiddelde.

Tabel 1.3 Aandeel dat op de hoogte is van de vernieuwing van het erfpachtstelsel, 2014 (n= 582,%)

Centrum	52
West	47
Nieuw-West	41
Zuid	49
Oost	43
Noord	45
Zuidoost	42
Totaal Amsterdam	46

Erfpachters die canon betalen zijn het best geïnformeerd op dit terrein. Van deze groep weet 61% dat het erfpachtstelsel gaat veranderen. Niet-erfpachters zijn het minst op de hoogte. Van deze groep weet 42% dat het stelsel veranderd wordt.

Tabel 1.4 Aandeel dat op de hoogte is van de vernieuwing van het erfpachtstelsel , 2014 (%)

erfpachters - canon	61
Erfpachters - afgekocht	54
totaal erfpachters	55
niet-erfpachters	42
Totaal (n=582)	*46*

Aan de respondenten is gevraagd hoe zij aan de informatie zijn gekomen. De meeste respondenten (86%) geven aan van de vernieuwing af te weten via de media. Iets minder dan

een vijfde (18%) noemt de gemeente en een vergelijkbaar deel noemt een belangenvereniging. Bij 'anders' worden 'vrienden', 'de VVE' en 'politieke partijen' genoemd.

Tabel 1.5 Genoemde mediabronnen , 2014 (%, meerdere antwoorden mogelijk)

media (krant, televisie, nieuwssites)	86
gemeentelijke informatiesites	18
professioneel betrokken organisaties of personen (makelaars, projectontwikkelaars, vve)	9
belangenverenigingen (bijvoorbeeld Eigen huis, SEBA)	19
anders	9
weet niet, geen van bovenstaande	2

1.3 Kennis en oordeel vernieuwing erfpachtstelsel

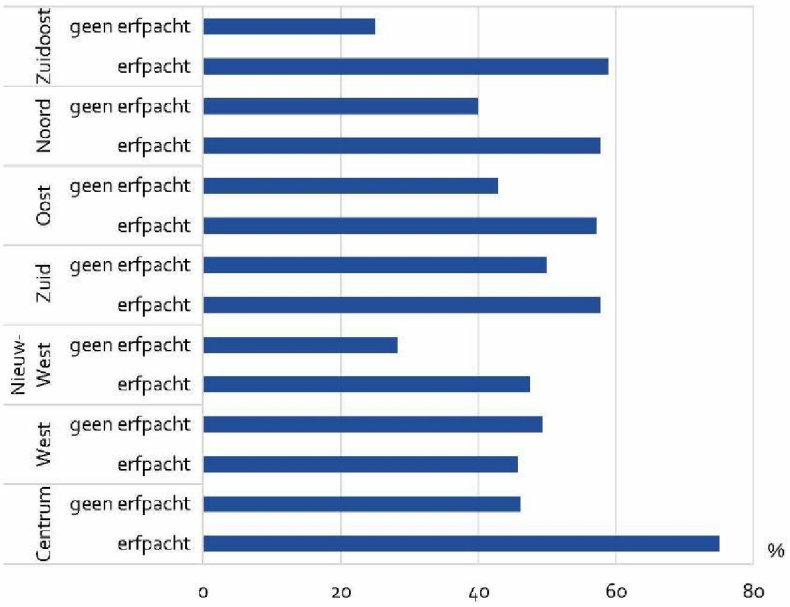
Helft heeft een mening over erfpacht
Ongeveer de helft van de respondenten (48%) heeft een mening over de vernieuwing van het erfpachtstel. Onder erfpachters is dat aandeel iets hoger (55%) dan onder niet-erfpachters (43%). Erfpachters die weten wanneer hun tijdvak is afgelopen geven eerder aan een mening te hebben (60%) dan erfpachters die niet weten wanneer hun tijdvak is afgelopen (43%). Er is geen verschil tussen de groep die canon betaalt of die erfpacht heeft afgekocht.

Tabel 1.6 Aandeel dat een mening heeft over het nieuwe erfpachtstelsel, 2014 (%)

erfpachters die weten tot hoe lang het tijdvak doorloopt	60
erfpachters die niet weten tot hoe lang het tijdvak doorloopt	37
totaal erfpachter	55
niet-erfpachter	43
totaal	*48*

Met name (de kleine groep) erfpachters in stadsdeel Centrum geven aan een mening te hebben over de vernieuwing erfpacht (75%). Dit geldt, zij het in iets mindere mate, ook voor de erfpachters van Zuidoost, Noord en Zuid (iets minder dan 60%).

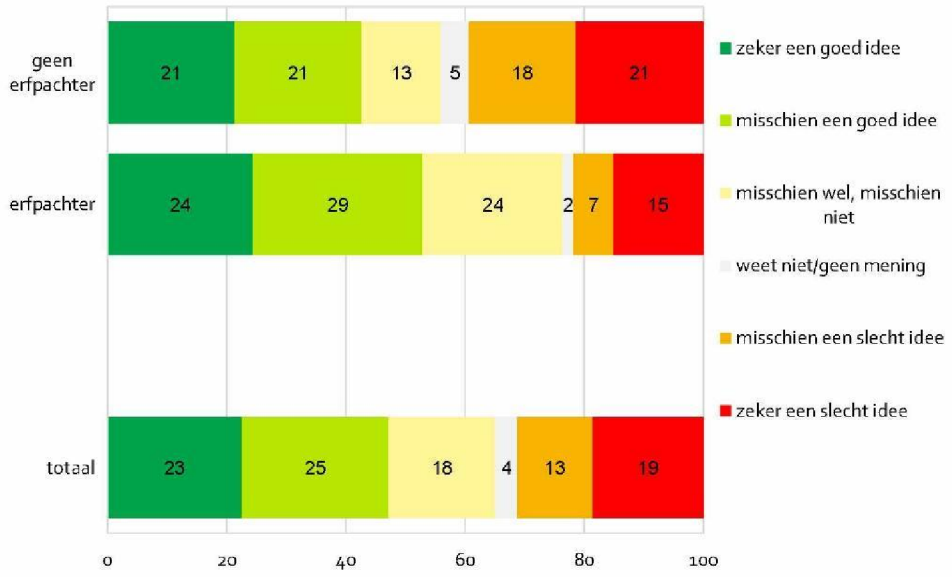
Figuur 1.7 Aandeel per stadsdeel dat een mening heeft over de vernieuwing van erfpacht, 2014 (%)



Helft vindt vernieuwing erfpachtstelsel een goed idee

Aan de respondenten die aangeven een mening te hebben over erfpacht is gevraagd wat zij vinden van de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Ongeveer de helft van de respondenten (47%) vindt dit een goed idee. Onder de groep erfpachters is dit aandeel iets hoger (53%), terwijl respondenten die geen erfpacht betalen juist iets vaker aangeven dit een slecht idee te vinden (39% tegenover 31% gemiddeld).

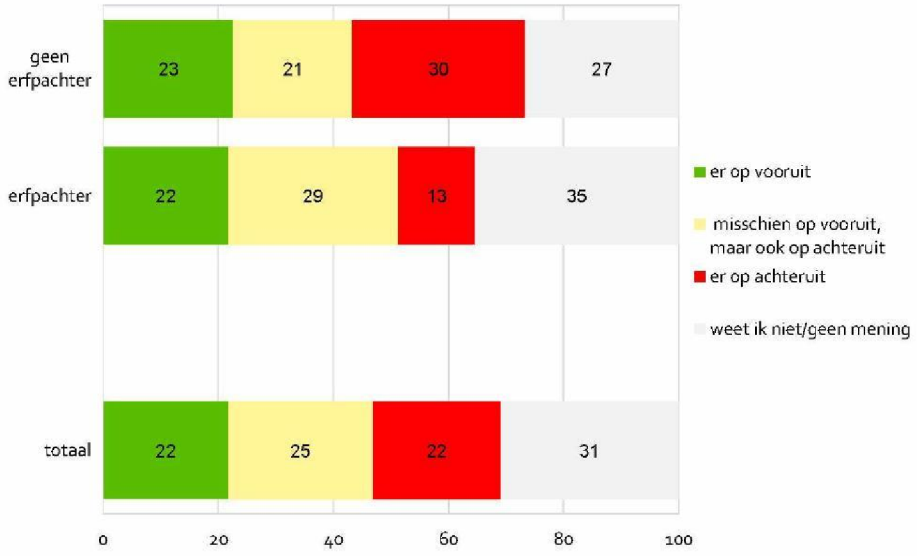
Figuur 1.8 Aandeel dat het invoeren van een eeuwigdurend erfpachtstelsel een goed of een slecht idee vindt, 2014 (%)



De respondenten is de mogelijkheid gegeven een toelichting te geven bij hun antwoord op deze vraag. Respondenten die vernieuwing een goed idee vinden, geven in het algemeen aan dat het nieuwe systeem meer zekerheid biedt voor kopers, omdat die niet meer na afloop van een tijdvak geconfronteerd worden met een hoge prijsactualisatie. Uiteindelijk meent een groot deel van deze groep dat volledige afkoop nog beter zou zijn.
Respondenten die afwachtend reageren (misschien wel, misschien geen goed idee) zijn in het algemeen positief, maar vragen zich wel af of de prijzen niet enorm zullen stijgen. In dat geval zou de vernieuwing in hun ogen wel eens negatief uit kunnen pakken. Andere respondenten in deze groep vragen zich af wat levenslang of eeuwigdurend precies betekent.
Respondenten die negatief reageren geven aan dat Amsterdam helemaal moet afstappen van het erfpachtsysteem. Andere in deze groep menen juist dat het huidige systeem behouden moet blijven zoals het nu is (ook vanwege het verwachte feit dat de erfpachtbedragen omhoog gaan).

Vervolgens is gevraagd of men denkt dat Amsterdam er financieel op vooruit of achteruit op gaat. Een derde geeft aan hier geen antwoord op te kunnen geven. Eén op de vijf (22%) denkt dat Amsterdam er financieel op voorruit gaat en 22% denkt dat Amsterdam er op achteruit gaat. Het is opvallend dat een relatief grote groep niet-erfpachters (30%) meent dat de stad er financieel op achteruit gaat.

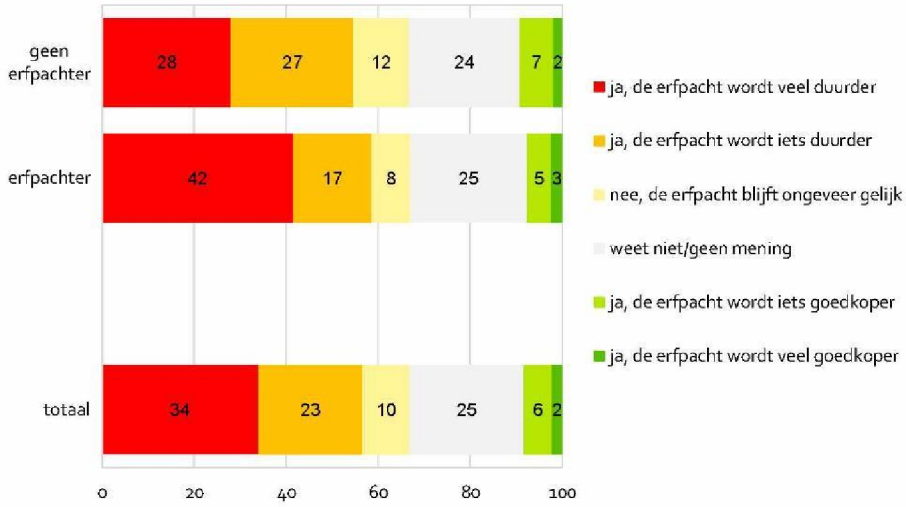
Figuur 1.9 Aandeel dat meent dat Amsterdam er financieel op vooruit of op achteruit gaat (%)



Helft denkt dat erfpacht duurder wordt

Ruim de helft (57%) vermoedt dat de erfpacht duurder wordt na invoering van het nieuwe stelsel. Ook weten nog niet veel respondenten of de erfpacht duurder of goedkoper wordt in de toekomst. Een derde (35%) weet het niet of denkt dat het gelijk zal blijven. Een klein deel (8%) denkt dat de erfpacht juist iets goedkoper wordt. Onder erfpachters is het aandeel dat meent dat de erfpacht veel duurder wordt relatief hoog (42% tegenover gemiddeld 34%).

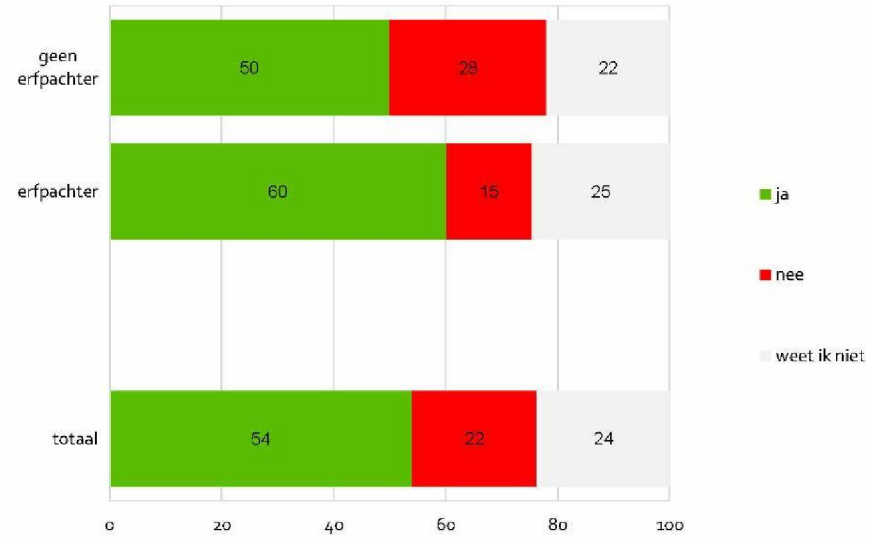
Figuur 1.10 Denkt u dat de erfpacht duurder of goedkoper wordt



Helft vindt een commissie een goed idee

Een kleine meerderheid van de respondenten (54%) vindt het goed dat een onafhankelijke commissie van deskundigen de gemeente gaat adviseren over de waarde van eeuwigdurende erfpacht en de wijze waarop huidige erfpachters kunnen overstappen naar het nieuwe stelsel. Een kwart (24%) weet dit niet of heeft hier geen mening over en 22% vindt het geen goed idee.

Figuur 1.11 Vindt u zo'n commissie een goed manier om de waarde erfpacht te bepalen?



Eén op vijf wil in principe wel overstappen

Aan de geïnterviewde erfpachters en aan de groep die van plan is een huis in Amsterdam te kopen is gevraagd of ze wel of niet in zullen gaan op een aanbod om over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel. Ruim de helft (57%) geeft aan hier geen uitspraken over te kunnen te doen. Eén op de vijf (20%) geeft aan het liefst over te stappen als de financiën het toelaten

Ook bij deze vraag konden respondenten een toeklichting geven. Respondenten die zeker van plan zijn over te stappen geven aan dat het voelt alsof ze eigenaar van de grond worden en dat ze dan niet meer voor verrassingen komen te staan door eventuele prijsstijgingen aan het begin van een nieuw tijdvak. Dit geldt ook voor de groep die aangeeft het liefst af te willen, afhankelijk van de kosten. Respondenten die niet of waarschijnlijk niet over stappen geven o dat het einde van het tijdvak nog lang niet in zicht is met als gevolg dat ze het geld liever aan andere dingen uitgeven.

Tabel 1.12 Aandeel dat wel of geen gebruik zal maken van een aanbod om over te stappen op eeuwigdurende erfpacht, 2014 (%)

zeker	2
het liefst wel, maar het hangt er vanaf of ik het kan betalen	20
ik kan hier nog geen uitspraken over doen	57
waarschijnlijk niet	9
nee	5
weet ik niet/geen mening	7
totaal	100

00029

Gemeente Amsterdam



Onderzoek, Informatie en Statistiek

Bezoekadres:

(10)(2e)

(10)(2e)

www.os.amsterdam.nl

10692