04387



vernieuwing erfpacht

Onderzoek, Informatie en Statistiek



81585

Gemeente Amsterdam
Onderzoek, Informatie en Statistiek

vernieuwing erfpacht

In opdracht van: team vernieuwing erfpacht

Projectnummer: 15284

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Bezoekadres: Oudezijds Voorburgwal 300
Postbus 658, 1000 AR Amsterdam

Telefoon 020 251
www.ois.amsterdam.nl

Amsterdam,

Foto voorzijde: Stedelijke ontwikkeling, fotograaf 5.1.2e (2013)

Inhoud

Samenvatting 4

Inleiding 5

Resultaten 7

Kennis omtrent erfpacht 7
Vernieuwing erfpachtstelsel 8
Oordeel vernieuwing erfpachtstelsel 9

Gemeente Amsterdam
Onderzoek, Informatie en Statistiek

vernieuwing erfpacht

Samenvatting

Achtergrond
Vanaf 2016 wordt het erfpachtstelsel vernieuwd. In het huidige stelsel wordt de vergoeding die voor het gebruik van de grond betaald moet worden (canon) elke 50 jaar opnieuw vastgesteld. In de loop van 2016-2017 zullen erfpachters een voorstel krijgen om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Dat betekent dat de vergoeding vanaf dan eenmalig en voor altijd vastgesteld wordt. Het verschil met koop is dat de grond eigendom blijft van de gemeente.

Om meer inzicht in het draagvlak van Amsterdammers over de vernieuwing van het erfpachtstelsel te krijgen heeft OIS in opdracht van het team Vernieuwing Erfpacht een groepsgesprek en twee enquêtes uitgevoerd. Uit het groepsgesprek dat heeft plaatsgevonden op 15 december 2014 kwam onder andere naar voren dat men in principe positief staat tegenover de vernieuwing, maar nog niet begrijpt wat er met eeuwigdurend bedoeld wordt. Op grond van het groepsgesprek is een enquête gemaakt. De enquête is op twee tijdstippen afgenomen zodat de ontwikkeling van kennis en het standpunt van Amsterdammers ten opzichte van het vernieuwde erfpachtstelsel duidelijk wordt. Uit de eerste meting kwam naar voren dat één op de vijf erfpachters in principe wel wil overstappen op de nieuwe erfpachtregeling, mits de financiën het toestaan. Het overgrote deel (bijna 6 van de 10) kon hier echter nog geen uitspraken over doen.

In dit rapport worden de uitkomsten besproken van de tweede meting. Hierbij zijn ongeveer 500 leden van het onderzoekspanel van OIS en 160 respondenten telefonisch geïnterviewd.

Uitkomsten
Bekendheid vernieuwing toegenomen
De bekendheid rondom de vernieuwing van het erfpachtstelsel is toegenomen. Uit de eerste meting blijkt dat bijna de helft bekend is met de vernieuwing terwijl dat nu bijna zes van de tien respondenten zijn.

Oordeel vernieuwing gelijk
Hoewel nog steeds de helft van de respondenten geen mening heeft over de vernieuwing van het erfpachtstelsel, zijn zij die dat wel hebben overwegend positief: bijna de helft vindt het (misschien) een goed idee. Dit is vergelijkbaar met vorig jaar.

Groter deel denkt aan overstappen
In de zomer van 2016 staat de eerste eeuwigdurende uitgifte gepland. Aan (potentiële) erfpachters is gevraagd of zij gebruik zouden maken van een voorstel om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Het aandeel dat (onder bepaalde voorwaarden) bereid is over te stappen is toegenomen van 22% bij de eerste meting naar 30% in de huidige meting. Het aandeel dat aangeeft nog geen uitspraken te kunnen doen is afgenomen, maar is met 47% nog steeds een substantieel te noemen.

Inleiding

Achtergrond
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. Begin 2015 is de eerste meting uitgevoerd. Daaruit bleek dat bijna de helft bekend is met de vernieuwing. Er werd overwegend positief gereageerd op het vernieuwde stelsel en één op de vijf erfpachters is in principe bereidt om over te stappen op de nieuwe erfpachtregeling, mits de financiën het toestaan. Om te kijken of de bekendheid en mening over het (vernieuwde) erfpachtstelsel is veranderd, is de enquête na een half jaar herhaald, daarbij is de vragenlijst op enkele punten aangepast. In deze rapportage worden de uitkomsten van de tweede enquête-meting besproken en waar mogelijk vergeleken met de eerste meting.

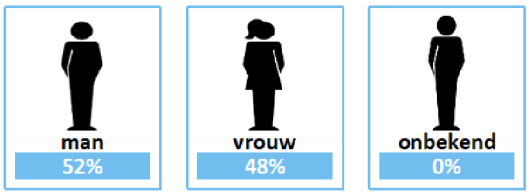
De onderwerpen die aan bod komen, zijn de mate van kennis over het huidige erfpachtstelsel; het oordeel over de vernieuwing hiervan en het eventuele handelen ernaar als de erfpachters een voorstel krijgen om over te stappen.

Respons
Voor het onderzoek werden 1.000 leden van het onderzoekspanel van OIS benaderd. Hiervan hebben 484 panelleden de vragenlijst ingevuld, een respons van 48%. Daarnaast zijn 160 respondenten telefonisch benaderd. In totaal hebben 644 respondenten de vragenlijst ingevuld.

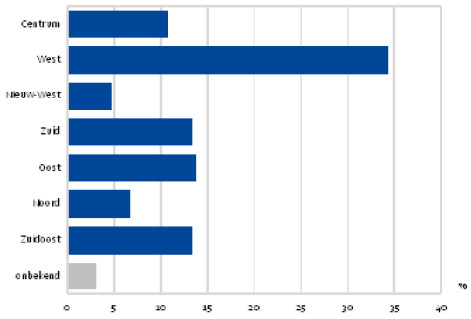
In het panel zitten relatief veel inwoners van stadsdelen binnen de ring A10 en minder buiten de ring. Dat is terug te zien in de respons. Een groot deel van de respondenten woont in stadsdeel West en relatief weinig respondenten wonen in Nieuw-West en Noord. Ook zitten er in het panel veel mensen met een koopwoning. Hierdoor zijn er veel respondenten die erfpacht betalen in Noord, Zuidoost, Oost en Nieuw-West. In figuur 1 worden de achtergrondkenmerken van de respondenten weergegeven.

Figuur 1 Achtergrondkenmerken (n=644)

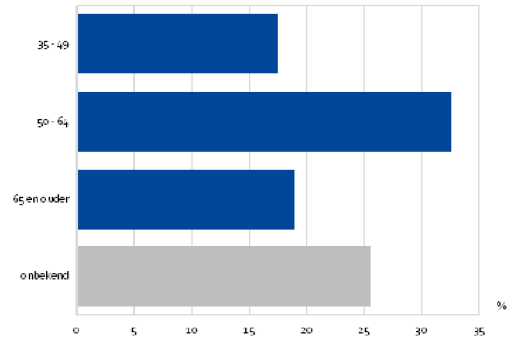
Sekse



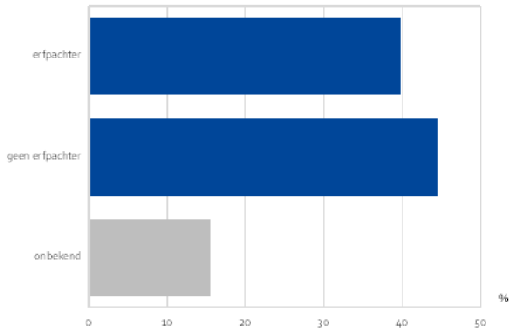
Stadsdelen



Leeftijd



Erfpachters



Resultaten

Kennis omtrent erfpacht

Kennis gelijk gebleven
Bijna alle respondenten (97%) hebben weleens van erfpacht gehoord en 90% geeft aan te weten wat erfpacht is. Dit is ongeveer evenveel als bij de vorige meting (97% en 88% respectievelijk). De respondenten is gevraagd om in eigen woorden aan te geven wat erfpacht is. Net als bij de vorige meting geven de meesten aan dat erfpacht een vergoeding, huur of belasting is van de grond waar je huis op staat en/of dat het gaat om gebruiksrecht van de grond. In de bijlage zijn alle open antwoorden te vinden.

Van alle respondenten betaalt 40% erfpacht, 16% geeft aan dit niet te weten. In stadsdeel Nieuw-West is het aandeel dat erfpacht betaalt het hoogst (70%), gevolgd door Zuidoost (63%), Noord (56%) en Oost (55%). Dit hoge (niet-representatieve) percentage geïnterviewde erfpachters is het gevolg van het feit dat veel panelleden uit deze stadsdelen een koophuis bezitten. Daarnaast speelt mee dat een onderzoek naar erfpacht vooral panelleden met een koophuis in deze stadsdelen zal aanspreken.

Tabel 2 Aandeel dat erfpacht afdraagt naar stadsdeel, 2015 (n=644)

	aandeel dat erfpacht afdraagt
Centrum	13
West	25
Nieuw-West	70
Zuid	40
Oost	55
Noord	56
Zuidoost	63
Amsterdam	40

Erfpacht wordt door 98% van de erfpachters betaald voor de grond waarop hun woning staat en door 2% voor de grond van de bedrijfsruimte en door 2% voor beide. Ruim de helft van de respondenten (57%) geeft aan precies of ongeveer te weten hoeveel de erfpacht bedraagt. Dit is een ongeveer even groot aandeel als in de voorgaande meting (61%).

Aan respondenten die (nog) geen erfpacht betalen (de potentiële erfpachters), is gevraagd of zij van plan zijn om tussen nu en twee jaar een woonruimte of bedrijfsruimte te kopen in Amsterdam, waarvoor erfpacht betaald moet worden. Vijfentachtig procent geeft aan dit niet van plan te zijn, 12% weet het nog niet en 4% is dit wel van plan. Vorig jaar was 6% van plan om in de nabije toekomst een woning te kopen, het betreft geen significant verschil.

Vernieuwing erfpachtstelsel

Bekendheid over vernieuwd erfpachtstelsel toegenomen

Ruim de helft van de respondenten (58%) heeft al eens gehoord over de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Dat is (significant) meer dan in de voorgaande meting, toen gaf 46% aan al eens iets van de vernieuwing gehoord te hebben. Erfpachters zijn beter op de hoogte van de vernieuwing (69%) dan niet-erfpachters (50%) en respondenten in stadsdeel Zuid en Oost zijn beter op de hoogte dan in andere stadsdelen.

Tabel 3 Aandeel dat op de hoogte is van de vernieuwing erfpachtstelsel, 2015 (n=640, procenten)

Centrum	62
West	58
Nieuw-West	43
Zuid	64
Oost	64
Noord	56
Zuidoost	51
Amsterdam	48

Media zijn belangrijkste informatiebron

Informatie over de vernieuwing van het erfpachtstelsel is op verschillende manieren naar buiten gebracht, zie tabel 4. De meesten hebben informatie gekregen via de media (84%), maar ook via de Vereniging Eigen Huis (13%) en via professioneel betrokken organisaties (12%). Andere bronnen die worden genoemd zijn naasten (familie, vrienden, kennissen of collega's), de gemeente en sociale media.

Tabel 4 Informatiebronnen vernieuwd erfpachtstelsel

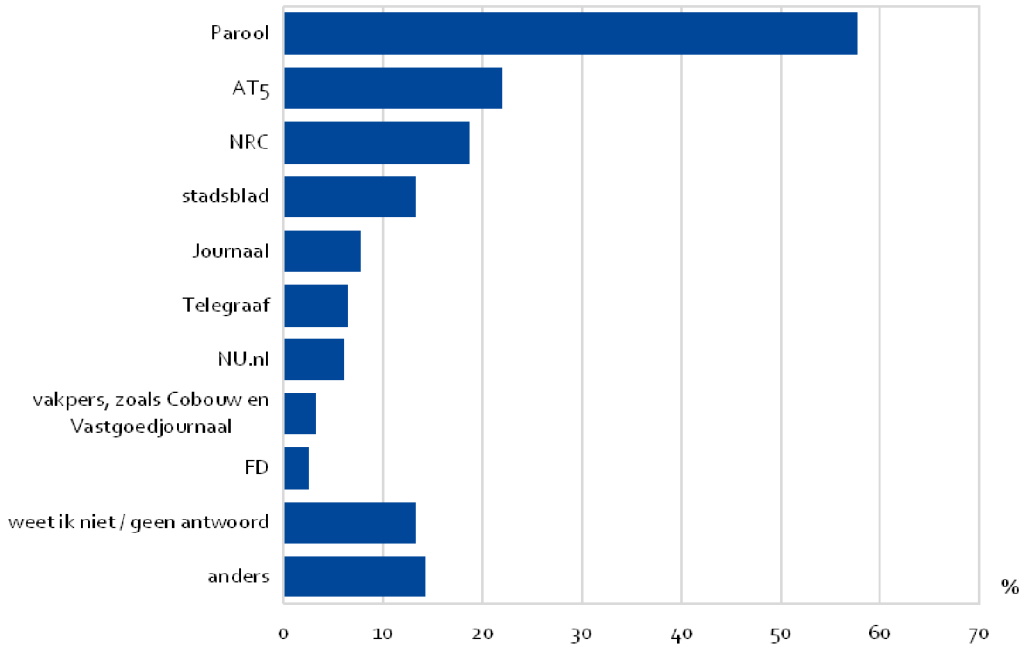
	1-meting	2-meting
media (krant, televisie, nieuwssites)	86	84
website van de gemeente (www.amsterdam.nl/erfpacht)*		8
professioneel betrokken organisaties of personen (makelaars, projectontwikkelaars, vve)	9	12
Vereniging Eigen Huis**		13
Stichting Erfpachtbelangen Amsterdam (SEBA)**		6
buurthuis, buurtvereniging		1
anders, namelijk	9	12
weet ik niet, geen van bovenstaande	2	2

*bij de 1-meting werd deze antwoordcategorie "gemeentelijke informatiesites" genoemd
**deze antwoordopties waren in de eerste meting één antwoord: "belangenverenigingen (bijvoorbeeld Eigen huis, SEBA)", toen koos 18% voor deze optie

Parool meest geraadpleegde mediabron

Aan de respondenten die komen aan informatie via de media is gevraagd welke media dit zijn. De meesten (58%) hebben in het Parool gelezen over de vernieuwing, 22% weet ervan door AT5, 19% door het NRC en 13% is door het stadsblad op de hoogte gesteld, zie figuur 5.

Figuur 5 Genoemde mediabronnen, 2015 (procenten, meerdere antwoorden mogelijk)

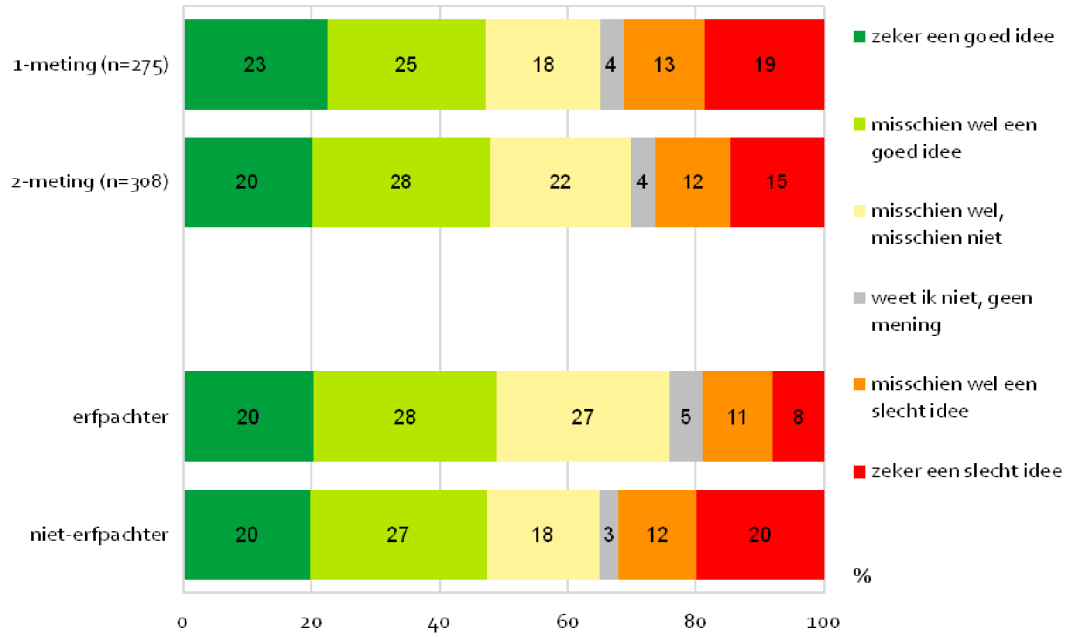


Oordeel vernieuwing erfpachtstelsel

Oordeel gelijk gebleven

Bijna de helft van de respondenten (48%) heeft een mening over het vernieuwde erfpachtstelsel. Aan deze respondenten is gevraagd of zij de vernieuwing van het erfpachtstelsel een goed idee of een slecht idee vinden: 48% vindt het erfpachtstelsel (misschien) een goed idee, 26% vindt het (misschien) een slecht idee en 22% staat er neutraal tegenover. Niet-erfpachters (32%) zijn vaker van mening dan erfpachters (19%) dat het invoeren van eeuwigdurende erfpacht (misschien) een slecht idee is, zie figuur 6. Er zijn geen (significante) verschillen tussen de vorige en huidige meting.

Figuur 6 Oordeel eeuwigdurende erfpacht, 2015 (procenten, n=308)



De respondenten hebben de mogelijkheid gekregen om hun antwoord toe te lichten. Voorstanders van het vernieuwde erfpachtstelsel vinden het een verbetering, omdat het voor meer zekerheid en duidelijkheid zorgt. Ook vinden sommigen de erfpacht een achterhaalde situatie en zien deze liever verdwijnen, het vernieuwde erfpachtstelsel is volgens hen een stap in de juiste richting. De respondenten die er neutraal tegenover staan, vinden het nieuwe erfpachtstelsel nog te onduidelijk om er iets over te kunnen zeggen. De respondenten die negatief zijn over de vernieuwing geven aan dat ze zich zorgen maken over de inkomsten en zeggenschap van de gemeente. Sommigen zijn voorstander van het huidige systeem. Zij vinden dat de economische waarde van de grond niet te voorspellen is. Anderen zouden liever zien dat erfpacht helemaal wordt afgeschaft. Een enkeling noemt dat het vernieuwde systeem voor oneerlijke verschillen zorgt.

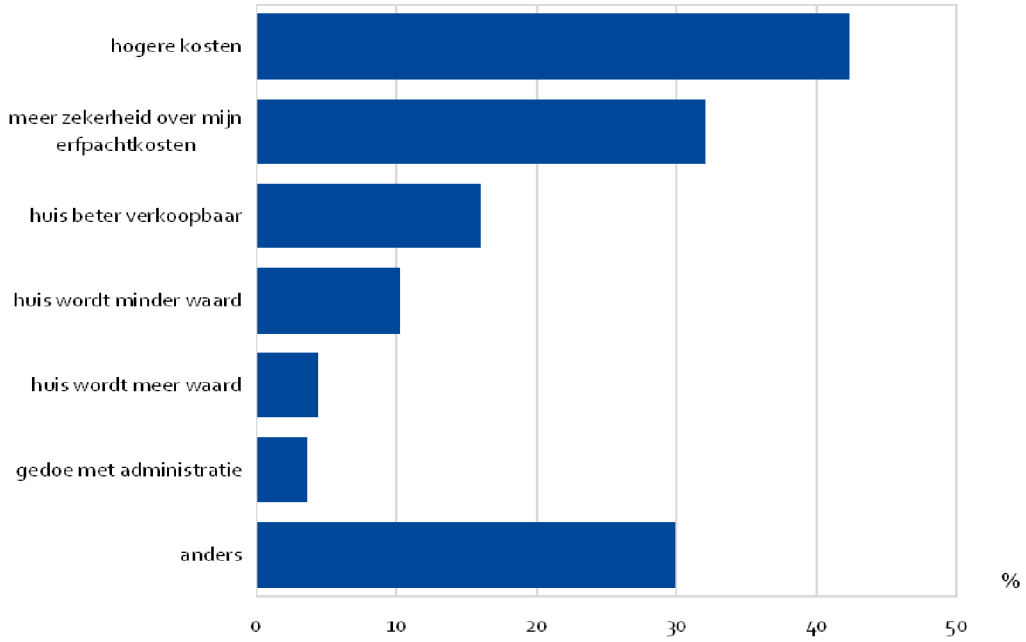
'Oude systeem gaf veel onzekerheid. Sommige huizen waren daardoor onverkoopbaar.'

'... dadelijk heb je een 5-sterrenhotel dat de erfpacht heeft afgekocht in 2016 en dan een gewone huisjeskoper die een veel hogere erfpacht moet betalen / afkopen in 2026.'

Vier van de tien verwacht hogere kosten

Aan de erfpachters is gevraagd wat zij denken dat de vernieuwing voor hen betekent. Daarop antwoordt 42% hogere kosten te verwachten, 32% meer zekerheid en 16% dat het huis beter verkoopbaar wordt. Bij anders wordt vaak genoemd het nog onduidelijk is. Anderen verwachten geen verandering, omdat de erfpacht voor langere tijd is afgekocht.

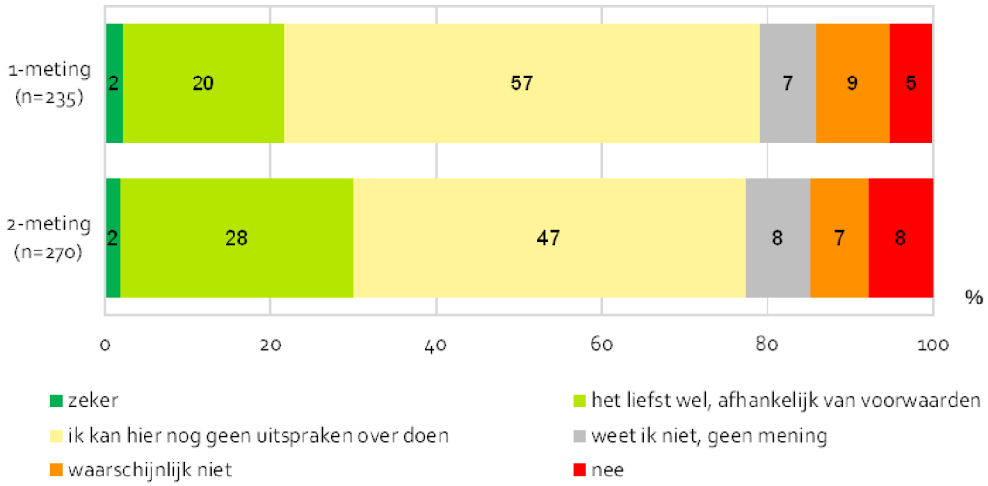
Figuur 7 verwachting gevolgen voor persoonlijke situatie (procenten, meerdere antwoorden mogelijk)



Meer (potentiële) erfpachters willen in principe wel overstappen

Aan (potentiële) erfpachters is gevraagd of zij gebruik zouden maken van een aanbod om over te stappen als zij deze zouden krijgen. Ongeveer de helft (47%) geeft aan hier (nog) geen uitspraken over te kunnen doen, 28% wil het liefst wel overstappen, maar vindt het afhangen van de voorwaarden en 15% wil (waarschijnlijk) niet overstappen. In vergelijking met de voorgaande meting willen (significant) meer (potentiële) erfpachters in principe wel overstappen, bij de eerste meting was dit 22% en in de huidige meting 30%. Ook is het aandeel respondenten dat nog geen uitspraken kan doen kleiner.

Figuur 8 aandeel dat wil overstappen naar het vernieuwde erfpachtstelsel (procenten)

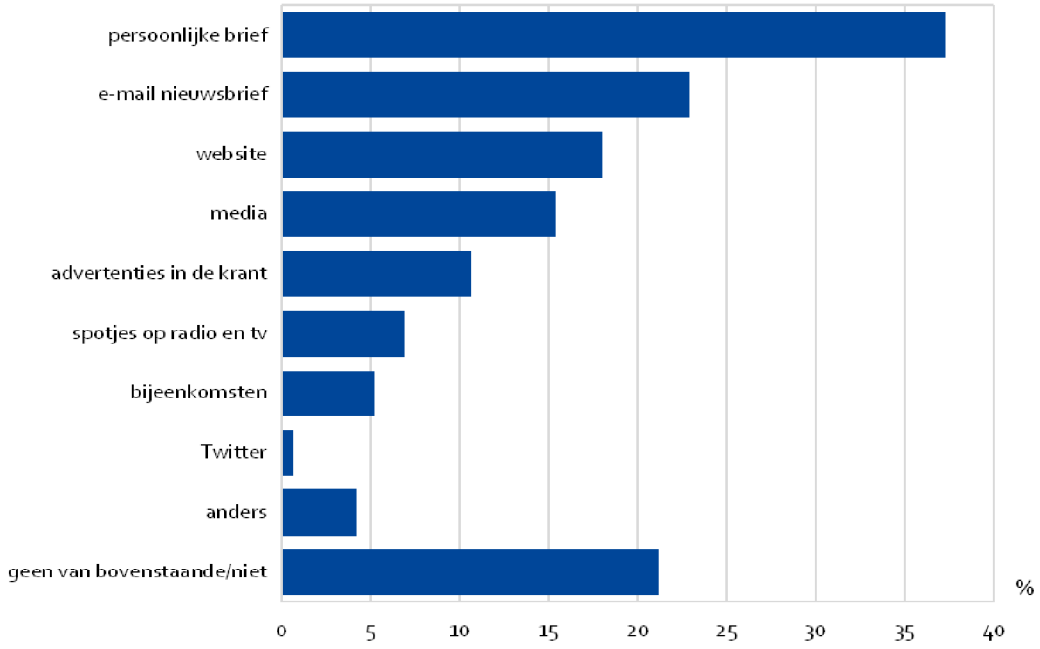


De respondenten kregen de mogelijkheid een toelichting te geven. De erfpachters die (het liefst wel) willen overstappen, noemen vaak dat de eeuwigdurende erfpacht financieel aantrekkelijk moet zijn. De erfpachters die geen uitspraken kunnen doen geven aan dat zij nog niet genoeg informatie hebben en de erfpachters die (waarschijnlijk) niet in zouden gaan op het aanbod, geven onder andere aan de erfpacht net te hebben afgekocht voor een aanzienlijk tijdsbestek.

Liefst op de hoogte gehouden door persoonlijke brief

Over de voortgang van de vernieuwing van het erfpachtstelsel willen (potentiële) erfpachters het liefst op de hoogte gehouden worden via een persoonlijke brief (37%), een e-mail nieuwsbrief (23%) of de website (18%). Bij anders worden persoonlijke e-mail, telefonisch, via naasten en VvE genoemd.

Figuur 9 Voorkeur mediabronnen voor indicatie voortgang (procenten, meerdere antwoorden mogelijk)



04387

Gemeente Amsterdam



Onderzoek, Informatie en Statistiek

Bezoekadres:
Oudezijds Voorburgwal 300
1012 GL Amsterdam

Postbus 658
1000 AR Amsterdam

www.ois.amsterdam.nl

81585