Modernisering Erfpacht - Hoofdlijnen van de Algemene Bepalingen 2013

Erfpacht en de erfpachter
In Amsterdam is het grootste deel van de grond in bezit 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.

De werking van het erfpachtsysteem wordt geregeld in zogenaamde Algemene Bepalingen. 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. In die Algemene Bepalingen staat bijvoorbeeld welke betalingsconditties er gelden voor de grond, en wat er gebeurt op het moment dat een canontijdvak afloopt. Binnen de nieuwe Algemene Bepalingen – die gelden voor alle nieuwe uitgiften en alle huidige rechten bij het begin van het nieuwe tijdvak – betreft de meest in het oog springende wijziging de canonherziening bij koopwoningen. De Algemene Bepalingen 2013 introduceren voor koopwoningen op erfpachtgrond (73.000 van de circa 230.000 erfpachtrechten) een systeem van canonherziening, dat de voortdurende zichtbaarheid, helderheid en voorspelbaarheid van het erfpachtsysteem garandeert.

Met ' zichtbaar, helder en voorspelbaar' wordt hiermee bedoeld dat de erfpachter op geen enkel moment wordt verrast door:

- het feit dat hij of zij voor de grond waarop zijn vastgoed staat, een vergoeding aan de gemeente verschuldigd is, die na afloop van het canontijdvak wordt geactualiseerd (zichtbaarheid).
- de hoogte van die vergoeding voor de grond, welke prijsontwikkeling die vergoeding zal doormaken en wat die prijsontwikkeling betekent voor zijn toekomstige maandlasten (zo zijn er bijvoorbeeld geen onvoorspelbare canonsprongen) (voorspelbaarheid).
- een plotselinge, niet na te rekenen en onvoorziene verhoging in zijn maandlasten, doordat bij geen rekening had gehouden met de verhoging van de vergoeding voor de grond (helderheid).

Canonherziening bij koopwoningen
Bovenstaande wordt bereikt door voor alle koopwoningen op elk transactiemoment de canon opnieuw te bepalen aan de hand van een heldere formule. Op het moment dat een woning van eigenaar wisselt, is de overeengekomen prijs van die woning (grond plus opstal) duidelijk. Uit de overeengekomen prijs kan op basis van de formule op elk moment eenvoudig worden uitgerekend wat de door de woningkoper te betalen canon wordt.[1] De formule bepaalt op basis van woningreferenties wat bij een overeengekomen transactieprijs het totale grondaandeel is. Vervolgens rekent de formule dit grondaandeel met het actuele canonpercentage om naar een canonbedrag.

- De nieuwe woningeigenaar betaalt bij de overdracht van de woning de opstalwaarde aan de vorige eigenaar. Deze opstalwaar de verschilt voor gelijkaardige woningen niet veel over de stad.

[1] In het stuk Erfpacht in beweging, van OGA in samenwerking met Ortec Finance, staat een nadere technische uitleg over de canonformule.

- De woningkoper betaalt een vergoeding voor de grond aan de gemeente door het betalen van canon. De canon varieert over de stad, vanwege de relatieve populariteit van locaties.
- Bij doorverkoop van de woning wordt de waarde van de woning en de canon op dezelfde manier opnieuw bepaald.

Een voorbeeld

Een huishouden koopt een woning op IJburg voor in totaal € 252.000. 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 (maandlast: € 599)
- Te betalen maandelijkse canon: € 316, te betalen aan de gemeente (op basis van totale grondwaarde van € 108.204)

Drie jaar later 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 (maandlast: € 717)
- Te betalen maandelijkse canon: € 443, te betalen aan de gemeente (op basis van totale grondwaarde van € 152.003)

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

- De waardeontwikkeling op het opstal komt de oude bewoners toe. Zij ontvangen een meerwaarde van € 28.201
- De waardeontwikkeling van de grond komt de gemeente toe, na een nieuwe berekening (via de canonformule) van de canon. De gemeente ontvangt in de nieuwe situatie € 127 meer canon (€ 443 -/- € 316)

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

- Te betalen aan de vorige bewoner (het bedrag waarvoor de nieuwe bewoners een hypotheek moeten nemen): € 163.892 (maandlast: € 68)
- Te betalen maandelijkse canon: € 342, te betalen aan de gemeente (op basis van totale grondwaarde van € 117.108)

De grond plus opstal is in vier jaar tijd dus 42.000 in waarde gedaald. Deze daling wordt als volgt verdeeld tussen gemeente en de verkopers:

- De waardedaling van het opstal moet worden gedragen door de verkopers. Zij incasseren een verlies op de opstalwaarde van € 8.105
- De waardedaling van de grond moet door de gemeente gedragen worden, na een nieuwe berekening (via de canonformule) van de canon. De gemeente ontvangt € 101 minder canon per maand (€ 342 -/- €443)

Samenvattend ontstaat het volgende beeld:

Transactiemoment	Jaar 1	Jaar 4	Jaar 8
Opstalwaarde (hypotheeklast)*	€ 143.796 (€ 599)	€ 171.997 (€ 717)	€ 163.892 (€ 683)
Grondwaarde (maandcanon)*	€ 108.204 (€ 316)	€ 152.003 (€ 443)	€ 117.108 (€ 342)
Totaalprijs (maandlast)	€ 252.000 (€ 915)	€ 324.000 (€ 1.160)	€ 281.000 (€ 1.025)

*Maandlasten opstalwaarde op basis van een annuïteiten hypotheek met een rente van 5%, een looptijd van 30 jaar en een hypotheekrenteaftrek van 42%. Maandlasten grond op basis van een canonpercentage van 3,5%.

Voordelen van het nieuwe systeem

Eenvoud/Duidelijkheid: Aan de hand van een duidelijke rekenmethode kan een erfpachter op elk moment (maar vooral actueel bij aanschaf van een woning) bepalen of de resulterende jaarcanon en het resterende bedrag (voor de opstal) dat hij zal moeten financieren, binnen zijn budget vallen. De canon komt in dit systeem tot stand op basis van onderhandeling tussen koper en verkoper en wordt niet meer 'opgelegd' door de gemeente of een deskundige. 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.

Helderheid/voorspelbaarheid/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 betaalt. Hij is zich, kortom, ten volle bewust van het fenomeen erfpacht. Gedurende zijn woonduur heeft de erfpachter bovendien een voorspelbare woonlast en heeft hij geen risico van een onvoorspelbare canonstijging: er vindt tijdens de woonduur geen canonherziening plaats.

Woningmarkt: Door de introductie van canonherziening bij woning verkoop, 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. In die zin is dit stelsel een eerlijk stelsel. In een neergaande markt betekent dit dat eigenaren van een woning op erfpacht in Amsterdam minder hard worden geraakt. Woningschulden komen minder snel 'onder water' omdat een deel van de daling ten laste van de grondwaarde, en dus de gemeente, komt. Om dezelfde reden wordt het verschil tussen starters en doorstromers op de woningmarkt kleiner: prijsontwikkeling van grond en opstal is grotendeels ontstaan door de gestegen grondwaarde. Het eigen inkomen en (gespaarde) vermogen (onder andere ook het afgelost eigen deel van de eigen woning) is in de nieuwe situatie dus veel maatgevender voor de nieuwe woning die een huishouden zich kan permitteren.

Tenslotte

Na invoering van de Algemene Bepalingen 2013 vallen alle nieuw uit te geven erfpachtrechten onder het nieuwe regime. Maar alle woningen die al zijn uitgegeven, zijn uitgegeven onder andere Algemene Bepalingen. Er zullen erfpachters zijn met oude Algemene Bepalingen, die hun woning verkopen aan erfpachters die de woning willen financieren onder de nieuwe Algemene Bepalingen 2012. Onder die nieuwe Algemene Bepalingen wordt alleen de opstalwaarde aan de oude eigenaar betaald. De gemeente zal de waarde van het bestaande erfpachtrecht aan de oude eigenaar vergoeden, zodat de introductie van het nieuwe systeem voor de oude eigenaar neutraal uitpakt.