22 mei 2013

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Voorstel voor nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden

helder en voorspelbaar

Vrijgegeven voor consultatie d.d. 22 mei 2013 door het College van B&W

Inhoud

1	Waarom nieuwe erfpachtvoorwaarden?	3
2	Wat kan er beter in de erfpachtvoorwaarden?	5
3	Algemene uitgangspunten van de nieuwe erfpachtvoorwaarden	7
4	Voorstel ten aanzien van de canon	10
5	Overgang naar de nieuwe Algemene Bepalingen	12

1 Waarom nieuwe erfpachtvoorwaarden?

In Amsterdam staat het merendeel van de woningen op gemeentegrond. De eigenaren van die woningen huren in feite de grond van de gemeente. Ze betalen hiervoor jaarlijks een vergoeding: de (erfpacht)canon. De gemeente heeft heel bewust voor dit principe gekozen. Doordat de gemeente eigenaar van de grond blijft heeft ze een extra instrument om het gebruik van grond te sturen. Bovendien vloeit een deel van de waardevermeerdering in de gemeentekas, waarmee deze ten goede komt aan iedereen die in de stad woont, werkt of recreëert.

Het erfpachtstelsel in zijn huidige vorm wordt echter door veel partijen – onder andere bewoners, banken en makelaars – ervaren als complex, onduidelijk en risicovol. De canon maakt vaak aan het einde van een tijdvak een enorme sprong omhoog. Deze canonherziening leidt dan tot een aanzienlijke stijging van de woonlasten, wat de woningeigenaar in de problemen kan brengen. Voor de meeste betrokkenen is de canonberekening bij het eind van een tijdvak onduidelijk. Deskundigen verschillen met elkaar van mening over de hoogte van de nieuwe canon. De dreiging van een canonsprong en de onduidelijkheden rond de canonherziening kunnen er voor zorgen dat banken terughoudend zijn bij financiering van woningen op erfpachtgrond. Het komt voor dat kopers daardoor moeilijker de financiering van hun nieuwe huis rond krijgen, waardoor eigenaren moeilijker hun huis kunnen verkopen.

Het College van B&W legt in dit consultatiedocument nieuwe erfpachtvoorwaarden voor, die de problemen binnen het huidige stelsel moeten oplossen. Erfpacht wordt daardoor helder en voorspelbaar. De principes van het erfpachtstelsel staan niet ter discussie. De aanpassingen zullen op de lange termijn financieel neutraal uitpakken ten opzichte van het stelsel in de huidige vorm. Onder de huidige fiscale wetgeving blijft de canon gewoon aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. De aanpassingen hebben tot doel de zekerheid voor erfpachters en hypotheekbanken te verbeteren, waardoor de financiering van erfpacht aanzienlijk vergemakkelijkt. Bovendien neemt de gemeente in de voorstellen meer risico over de grondwaardeontwikkeling, waardoor het risico voor de erfpachter afneemt. Het risico van de erfpachter is daarmee ook kleiner dan van iemand die grond in vol eigendom heeft. Het college van B&W wil graag de mening en suggesties van iedere belanghebbende over de voorstellen. De resultaten van deze consultatie kunnen dan worden betrokken bij de uitwerking van de voorstellen in de nieuwe Algemene Bepalingen.

De voorstellen zijn tot stand gekomen na uitgebreid overleg met externe deskundigen. Ook heeft de gemeente gedurende het ontwikkelproces banken, het notariaat en de Rijksbelastingdienst geraadpleegd. Verder is gesproken met belangenorganisaties en andere overheden.

Consultatie en inspraak

In dit stuk wordt het voorstel voor nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden aan u voorgelegd. De aanpassingen hebben betrekking op koopwoningen. De gemeente wil uw reactie nu benutten voor de gedetailleerde uitwerking van de voorstellen in de nieuwe Algemene Bepalingen (AB2013). De nieuwe Algemene Bepalingen zullen onderwerp zijn van een inspraakprocedure die na de zomer plaatsvindt.

Ook de erfpachtvoorwaarden voor overige bestemmingen (kantoren, winkels, bedrijven en dergelijke) worden aangepast. De veranderingen zijn echter kleiner. Ze worden op een later moment uitgewerkt en vervolgens opgenomen in de Algemene Bepalingen die na de zomer de inspraak ingaan.

2 Wat kan er beter in de erfpachtvoorwaarden?

In de huidige erfpachtvoorwaarden is met name de wijze van canonherziening bij het einde van een tijdvak voor verbetering vatbaar. In grote lijnen veroorzaakt de huidige methodiek de volgende vijf problemen:

1. Plotselinge stijging van de woonlasten.
2. Afgekochte rechten voelen als eigen grond.
3. Onvoorspelbaarheid van de nieuwe canon en daardoor onzekerheid over de toekomstige woonlasten.
4. Terughoudendheid van banken bij de financiering van erfpachtwoningen.
5. Ingewikkelde procedures bij de vaststelling van de nieuwe canon.

Plotselinge stijging van de woonlasten

Canontijdvakken lopen 50 of 75 jaar. Aan het einde van het tijdvak wordt de canon herzien. Als de grondwaarde in die periode flink is gestegen en de canon niet is geïndexeerd, zal de canon met een grote sprong omhooggaan. De woningeigenaar wordt daardoor bij einde tijdvak geconfronteerd met een aanzienlijke stijging van de woonlasten.

Afgekochte rechten voelen als eigen grond

De canon kan ook vooruitbetaald worden tot het einde van het tijdvak. Door deze zogeheten afkoop zijn erfpachters zich vaak niet bewust van het feit dat ze erfpacht betalen. Bij een door hun voorganger afgekocht recht wonen ze voor hun gevoel op ‘eigen grond’. Dit vergroot het verrassingselement van de canonherziening aan het eind van een tijdvak.

Onvoorspelbaarheid van de nieuwe canon

In de huidige erfpachtvoorwaarden is niet precies vastgelegd op welke basis en volgens welke methode de canon bij herziening moet worden bepaald. Hierdoor is het voor erfpachters ondoenlijk om zelf de hoogte van de nieuwe canon te berekenen. Pas een jaar voor einde tijdvak weten ze precies wat de nieuwe canon gaat bedragen. Dit maakt het stelsel onvoorspelbaar.

Terughoudendheid van banken bij financiering van erfpachtwoningen

Diezelfde onvoorspelbaarheid maakt dat banken hypotheekverstrekking voor woningen op erfpacht ingewikkeld en risicovol vinden. Dit geldt met name voor woningen met een canontijdvak dat binnen 10 tot 20 jaar afloopt. Banken zijn terughoudend in de financiering

van deze woningen, wat negatieve gevolgen heeft voor zowel zittende erfpachters als mensen die een nieuwe woning willen kopen. Ook belemmert dit de doorstroming op de woningmarkt.

Ingewikkelde procedures bij vaststelling van de nieuwe canon

De berekening van de canon bij einde tijdvak is complex en niet eenduidig vastgelegd. Ook deskundigen verschillen met elkaar van mening over de hoogte van de canon van hetzelfde erfpachtrecht. Het gevolg is dat erfpachter en gemeente verwikkeld kunnen raken in langdurige en voor alle partijen kostbare procedures, soms tot aan de rechtbank toe.

3 Algemene uitgangspunten van de nieuwe erfpachtvoorwaarden

Het college van B&W stelt voor nieuwe erfpachtvoorwaarden op te stellen. Daarbij stelt het college wel de voorwaarde dat de wijzigingen er niet toe mogen leiden dat investeringen van de erfpachter in de woning worden ontmoedigd. Er moet een regeling komen die het mogelijk maakt dat erfpachters financieel neutraal overstappen naar de nieuwe Algemene Bepalingen.. De nadruk ligt op de wijze van canonherziening bij het einde van een tijdvak. Drie wijzigingen springen daarbij in het oog:

1. De canonherziening vindt plaats op het moment dat de woning van eigenaar verandert.
2. De nieuwe canon wordt op basis van de overeengekomen transactieprijs berekend, met behulp van de residuele grondwaardemethodiek.
3. Alle rechten 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.

Met name door deze veranderingen wint het erfpachtstelsel aan duidelijkheid, helderheid en voorspelbaarheid. Alle bij het erfpachtstelsel betrokken partijen hebben daar profijt van:

- De canon verandert gedurende de gehele woonduur alleen door indexering met de inflatie, de plotselinge canonsprong behoort tot het verleden.
- Erfpacht wordt voor iedereen zichtbaar.
- De canon verandert geleidelijk.
- De canon is voorspelbaar.
- Koper en verkoper hebben invloed op de hoogte van de canon.
- De gemeente deelt in het risico van grondwaardevermindering.
- Er zijn positieve effecten voor de Amsterdamse woningmarkt.

Hieronder worden deze punten kort toegelicht.

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 woningeigenaar hoeft niet meer bang te zijn voor sterk veranderende woonlasten door een canonsprong. Dit biedt zowel hem als de hypotheekverstrekkers zekerheid. De canon voor de eigen woning is in de huidige fiscale wetgeving aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

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 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 geleidelijker en sluit hij 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. Bovendien behoren de langdurige en kostbare procedures om de nieuwe canon te bepalen tot het verleden. De rekenformule wordt opgenomen in de nieuwe Algemene Bepalingen, die na deze consultatie worden opgesteld en na de zomer de inspraak ingaan.

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.

Positieve effecten voor de Amsterdamse woningmarkt

Omdat de looptijd van het tijdvak niet langer van invloed is op de waarde van de woning, worden identieke woningen op dezelfde locatie hetzelfde gewaardeerd. Dit maakt de Amsterdamse woningmarkt transparanter. Daarnaast valt in de huidige Algemene Bepalingen de gedurende het tijdvak gestegen grondwaarde volledig ten goede aan een kleine groep woningeigenaren, namelijk degenen die ruim voor einde tijdvak hun woning verkopen in een gestegen markt. In de nieuwe Algemene Bepalingen valt een belangrijk deel van de waardeverandering van de grond bij verkoop aan de gemeente. Hierdoor wordt grondspeculatie voorkomen.

4 Voorstel ten aanzien van de canon

Op het gebied van de vaststelling en betaling van de canon worden ook een aantal nieuwe voorstellen gedaan.

Vaststellen van het canonpercentage

Het voorstel is om het canonpercentage op een andere wijze te bepalen. Daarbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het canonpercentage is objectief, herleidbaar en transparant.
- Het canonpercentage sluit op het moment van woningaankoop aan bij en heeft een relatie met de rente op de vastgoedmarkt,.

Voorgesteld wordt een canonpercentage te nemen dat wordt afgeleid van het rendement op de 10 jaars-staatslening. De 10 jaars-staatslening vormt een stabiele, objectieve, herleidbare en transparante basis.

Het nieuwe canonpercentage wordt voor een heel kalenderjaar bepaald en een half jaar van tevoren bekendgemaakt. Woningkopers kunnen er dan bij de aankoop en financiering van hun woning tijdig rekening mee houden. Bovendien fluctueert het canonpercentage veel minder dan in het huidige stelsel waar het canonpercentage eens per kwartaal wordt bepaald.

Indexatie van de canon

Het voorstel is de canon in de nieuwe Algemene Bepalingen op een andere wijze te indexeren. Daarbij worden de volgende voorwaarden gehanteerd:

- Voorspelbaarheid voor de erfpachter.
- Voor iedereen begrijpelijk en herleidbaar.
- De canon blijft waardevast.
- Hij is geschikt voor zowel woningen (tijdvak = woonduur) als niet-wonen (tijdvak = 50 jaar).

Voorstel is de canon geheel te indexeren met de inflatie volgens CPI, de CBS-index voor het consumentenprijsindexcijfer. De gemeente krijgt de ruimte om de indexatie te matigen als de inflatie extreem hoog is. Het zal echter nooit mogelijk zijn hoger te indexeren dan in de Algemene Bepalingen is vastgelegd. De indexatie vindt jaarlijks plaats.

Betalingsregimes

In de huidige Algemene Bepalingen kan de erfpachter de canon periodiek (halfjaarlijks) voldoen of een bedrag ineens betalen voor het lopende tijdvak, de afkoopsom. Voorgesteld wordt in de nieuwe Algemene Bepalingen het aantal betalingsvormen terug te brengen tot alleen de jaarlijks geïndexeerde canon. De canon wordt nu eens per half jaar gefactureerd. De gemeente overweegt dit te veranderen in een maandelijkse termijn.

Afkoop (vooruitbetaling) van de canon voor het hele tijdvak is niet meer mogelijk, omdat de lengte van de woonduur natuurlijk niet vooraf bekend is. Graag hoort de gemeente wel of er behoefte is aan een vorm van afkoop. Het college van B&W kan in dat geval bij het opstellen van de nieuwe Algemene Bepalingen ook andere betalingsvormen mogelijk maken.

5 Overgang naar de nieuwe Algemene Bepalingen

De werking van het erfpachtstelsel is geregeld in Algemene Bepalingen. De aanpassingen daarop worden vastgelegd in de Algemene Bepalingen 2013 (AB2013). De AB2013 gaat nadat deze is vastgesteld door de gemeenteraad gelden voor alle nieuwe woningen en voor alle woningen waarvan het huidige tijdvak afloopt. De tijdvakken in het huidige stelsel lopen eens in de 50 of 75 jaar af.
De gemeente kan de lopende erfpachtcontracten gedurende het tijdvak niet eenzijdig veranderen. Daarvoor is toestemming van beide contractanten nodig: de erfpachter en de gemeente. De erfpachter is dus niet verplicht om over te stappen naar de AB2013 voor het einde van het tijdvak.

Stel dat de gemeente de overgang naar de AB2013 natuurlijk zou laten verlopen, dan zou pas in 2070 circa 95% van de koopwoningen onder de AB2013 vallen. Hierdoor blijven de problemen van het huidige stelsel nog lange tijd voortbestaan. Bovendien vertroebelt het naast elkaar functioneren van sterk verschillende erfpachtvoorwaarden de woningmarkt. Belangrijk is ook dat hypotheekbanken in het huidige stelsel en in de huidige economische situatie (extra) huiverig zijn om woningen op erfpacht te financieren. De AB2013 sluit beter aan bij de financieringseisen van de banken, wat een extra reden is om de overgang te bespoedigen.

Het college van B&W stelt daarom een regeling voor zodat woningeigenaren kunnen kiezen om over te stappen naar de nieuwe AB2013. Hierbij gaat de canon op basis van de transactieprijs pas in bij einde tijdvak. Woningeigenaren blijven tot aan het einde van het tijdvak een 'lage canon' betalen, maar profiteren wel meteen van de voordelen van de AB2013, zoals opgesomd in hoofdstuk 3.
Naast deze regeling onderzoekt het College ook nog een andere manier om de overschakeling op de AB2013 te versnellen. Hierbij gaat meteen wel de nieuwe canon op basis van transactieprijs gelden, maar krijgen verkopers het eventuele financiële nadeel (als de nieuwe canon hoger is dan de oude canon) vergoed van de gemeente.
Door de regelingen zal de erfpachter er financieel niet op achteruit gaan. Hoe dan ook bepaalt de erfpachter zelf of hij voor het einde van een tijdvak overstapt naar de AB2013 of dat hij zijn erfpachtvoorwaarden houdt tot einde van het tijdvak.