Gemeente Amsterdam

Memo

Aan Wethouder Van der Burg

Datum 13 oktober 2015
Bijlage Artikelen van/ over deelnemers Stadsgesprek de Balie 27 oktober 2015

Onderwerp Input stadsgesprek De Balie, erfpacht

Informatie programma
27 oktober 20.00 Stadsgesprek in De Balie

- Inleiding journalist [redacted] over erfpacht (wat is het? Wat is de verandering?)
- Vraaggesprek met Eric van der Burg olv [redacted]
- Panelgesprek met Bouwe Olij en [redacted] over de gevolgen van het nieuwe erfpachtstelsel voor de stad Amsterdam en de basis waarop erfpacht rust
- Column 5 minuten SEBA

- Panelgesprek met Robin Fransman, Eric van der Burg en een laatste gast over de gevolgen voor de erfpachter zelf.

Kernboodschappen

'Zorgvuldigheid gaat boven snelheid. Het gaat om de belangen van 110.000 erfpachters.
We willen eerst zeker weten dat alles klopt.'

'De grondwaardecommissie heeft een goede basis gelegd voor de invoering van eeuwigdurende erfpacht. Er zijn al duidelijke keuzes gemaakt in dit advies:

- Het college staat positief tegenover de (residuele) bepaling van de grondwaarde met de WOZ als basis.
- Het college heeft de voorkeur voor één type canon vanwege de transparantie in de woningmarkt. Een indexcanon, die lager begint dan een vaste canon en vervolgens gelijke tred houdt met de geldontwaarding.'

BIJLAGE

Achtergrondinformatie andere sprekers

- (10)(2e) econoom en publicist, voormalig adjunct-directeur Holland Financial Centre Daarvoor werkte hij onder andere in technische en commerciële rollen in de ICT, als beleggingsanalist bij van Lanschot Bankiers en als toezichthouder bij de Autoriteit Financiële Markten.
- (10)(2e) financieel journalist
- (10)(2e) (10)(2e) voorzitter Stichting Erfpachters Belang Amsterdam
- (10)(2e) makelaar Colliers International, promoveerde in 2008 op erfpacht
- Bouwe Olij, vastgoedexpert en oud-gemeenteraadslid PvdA

5 juni 2013

ERFPACHT AMSTERDAM: WIE IS DE HUISJESMELKER?



COLUMN

40X GEDEELD

ROBIN FRANSMAN **Robin Fransman schiet op de plannen van de gemeente Amsterdam om de voorwaarden van de erfpacht te veranderen. De gemeente is een rent-seekende monopolist die weigert te doen wat echt nodig is: de erfpacht verlagen.**

De gemeente Amsterdam wil naar nieuwe erfpachtvoorwaarden. Reden? De methodiek die de gemeente tot nu toe hanteerde leidde tot zoveel willekeur en ondragelijk hoge erfpachtcanons dat banken onrustig werden, minder wilden financieren terwijl tegelijkertijd de juridische kosten voor de gemeente bleven stijgen door alle procedures die boze burgers startten.

Na een jaar voorbereiding ligt er nu een document van tien pagina's met daarin slechts een schets van de nieuwe voorwaarden. De twee hangijzers, hoe bepaal je de waarde van de grond en hoe bepaal je het canonpercentage, zijn er niet in uitgewerkt. En daar mogen burgers dan nu op reageren. Bij deze.

Even een uitgangspunt van de gemeente vooraf: het moet financieel neutraal. De kern van de problematiek, gewoon te hoge erfpacht, wordt niet aangepakt.

Het voorstel van de gemeente komt op het volgende neer:
1. Elke keer dat een huis wordt verkocht, wordt de grondwaarde bepaald. De prijs van de grond wordt bepaald door de residuele grondprijs te bepalen. Dat gaat zo: Transactieprijs – Nieuwbouwkosten van de Opstal = Grondprijs
2. De canon wordt vervolgens bepaald door een 'afgeleide van de rente op 10-jaars staatsleningen'.
3. Elk jaar wordt de Canon verhoogd met de inflatie volgens de consumenten prijs index (CPI)

Laten we ze even afpellen.

Ad 1.

Het is onmogelijk, ik herhaal: onmogelijk, om uit de transactieprijs de grondwaarde te herleiden. Want wat koopt de koper? De koper koopt een opstal plus het recht om de grond te huren! De koper koopt geen opstal *plus* eigen grond. Dit is dus een volkomen fictieve berekening die met economische realiteit niets te maken heeft.

Ad 2.
Wat mij betreft is dit een onacceptabele vaagheid. Een afgeleide van de rente op staatsleningen kan immers ook het driedubbele zijn. Echter, als je enige koppeling met de realiteit wil dan moet je een fractie van de rente op staatspapier nemen. In de rente op staatspapier zit een compensatie voor de inflatie en een compensatie voor het default risico. Beide zijn niet aanwezig bij deze erfpacht. Het inflatierisico is al bij punt 3 verrekend en het default risico voor de gemeente is nul. De grond kan immers niet stuk, niet slijten, niet verdwijnen en als de pachter niet betaald dan leg je beslag op de opstal. Als je al een afgeleide wil nemen van de staatsrente dan moet je dus denken aan een korting op de staatsrente van 75%.

Ad 3.
Het inflatierisico wordt dus geheel bij de burger neergelegd. Terwijl je een huis juist ook koopt als hedge voor het inflatierisico. Nu hypotheekaflossing de norm is en de pensioenopbouw verlaagd wordt is het eigen huis voor veel mensen een pensioenvoorziening. Als het inflatierisico op deze manier bij burgers wordt neergelegd ondergraaft dat het hele systeem. Bovendien krijg de gemeente nu twee keer inflatiecorrectie, jaarlijks bij de indexering van de canon, en bij elke herziening na verkoop van de woning. Tenslotte, waarom zou je de indexering koppelen aan de CPI? Dat is een eenzijdige index die door energieprijzen, btw wijzigingen en voedseloogsten nogal volatiel is. Waarom hier dan niet de GDP deflator gebruiken die de prijswijzigingen van de hele economie meet?

Er is geen vrije markt voor erfpachtgrond. De gemeente is een monopolist die *rent seeking* gedrag vertoont. Het is daarom onmogelijk om een systeem te bedenken die recht doet aan de 'marktprijs'. Er is geen marktprijs voor de grond, er is hooguit een marktprijs voor het recht op huur van de grond. En die rechten zijn net zo veel waard als een veelvoud van diezelfde huur. Als de gemeente de grond zou willen verkopen, aan de bewoner of aan een belegger dan zou die gewoon een multiple van de canon betalen. Het is dus andersom, de canon bepaalt de waarde. Elke poging om het andersom te willen doen is een fictie, gewoon een belasting van de monopolist op de burger.

Maar goed, een ander uitgangspunt van de gemeente is *"De principes van het erfpachtstelsel staan niet ter discussie."* Goede verstaanders weten wat dat betekent, iets van kip en gouden eieren.

Parool 23 december 2014

‘Huidige wet maakt erfpacht overbodig’

Erfpacht was uit sociaal oogpunt ooit verdedigbaar, zegt makelaar en econoom Paul Nelisse, maar is achterhaald. De stelselherziening is al mooi, maar eigen grond verdient de voorkeur.

TON DAMEN
SOPHIE VAN OOSTVOORN

Wat doet erfpacht voor de welvaart? Deze vraag is volgens Paul Nelisse van makelaar Colliers International de sleutel naar het besluit of je erfpacht moet invoeren of juist afschaffen.

Hij schreef er als econoom in 2008 een proefschrift over, waarin hij adviseerde de verplichte stedelijke erfpacht af te schaffen.

De erfpachtherziening per 2016, die in voorbereiding is en waarmee de gemeenteraad deze maand voorlopig heeft ingestemd, juicht hij toe.

De voortdurende erfpacht (voor altijd, maar met periodieke herziening van de prijs) wordt vervangen door eeuwigdurende erfpacht: een voor altijd vast bedrag, dat de huizenbezitter ook kan afkopen. Dat geldt voor nieuwe gevallen en bij de periodieke herziening van canons in het oude systeem, maar wie nog niet aan een herziening toe is, kan ook vrijwillig overstappen.

Moet je burgers over zo iets ingewikkelds laten kiezen?

“Vroeger kon je bij Ford alleen zwarte auto’s kopen. Toen er rode kwamen, vonden mensen dat geweldig. Het hebben van keuzes is essentieel voor het gevoel van welvaart. Maar als je zelf kunt kiezen, moet je weten wat het inhoudt. Dat is bij erfpacht moeilijk. Daar zijn meer problemen aan verbonden dan aan eigen grond.”

Welke voordelen biedt erfpacht?

“Als je de grond niet hoeft mee te financieren in een hypotheek, kun je sneller aan de strenge hypotheeknormen voldoen. Een ander voordeel is dat andere belastingen, zoals de onroerendezaakbelasting, in de stad erdoor laag kan blijven. Maar een kleine groep, in het centrum van de stad, betaalt géén erfpacht en profiteert wel van de lage ozb. Daardoor ontstaat ongelijkheid. Een ander probleem is dat het uitvoeringsapparaat, het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, OGA, een dure grap is.”

Maar erfpacht kán dus aantrekkelijk zijn.

“Erfpacht is vaak onaantrekkelijk. Je zit met termijnen en met allerlei fiscale gevolgen. Bij een canonherziening kunnen ook voorwaarden veranderen. Ook verandert vaak de prijs, omdat de oude erfpacht nog gebaseerd was op tarieven van vijftig jaar geleden. Je moet ineens meer geld betalen doordat je de pech hebt op het moment van de canonherziening in je huis te wonen. Je woonlasten zijn onduidelijk. Als de inflatie stijgt, gieren je woonlasten omhoog, doordat de canon steeds geïndexeerd wordt.”

Heeft een koopwoning op eigen grond dan altijd de voorkeur?

“Bijna wel. Dan neem je een hypotheek met een rentevastperiode van dertig jaar, waarmee je de invloed van de inflatie tenietdoet. Staat dat huis op erfpachtgrond, dan is die zekerheid deels weg. Mensen voelen dat aan en kiezen liever voor eigen grond.”

Makelaars, notarissen en vastgoedexperts zeiden altijd dat erfpacht in Amsterdam iets onontkoombaars was.

“In een groot deel van de stad is dat ook zo. En mensen hebben vaak geen idee wat een huis op erfpacht betekent. De koper ziet het onderwerp voorbijkomen bij de notaris, terwijl hij zo snel mogelijk naar de Gamma wil.”

Waarom werd die koper niet flink gewaarschuwd?

“Omdat partijen op vriendschappelijke voet wilden blijven staan met de gemeente. In het economische verkeer kom je die altijd tegen. Als je vervelend gaat doen, loop je de kans dat de overheid je daar op een gegeven moment buiten gaat houden. Iedereen speelde het spel mee.”

Is erfpacht nouaaar?

“Uiteindelijk niet. Je ziet dat veel gemeenten er afstand van genomen hebben. Een belangrijk argument was ooit: het kunnen houden van invloed op het gebruik van de grond. Het was vroeger een janboel. Je wilt niet weten hoe veel mensen op de bouwplaats in De Pijp zijn overleden. Maar sinds de Woningwet van 1901 en de Wet op de ruimtelijke ordening geldt dat argument niet meer. Erfpacht is overigens in buitenlandse steden ingevoerd, maar zelden met succes.”

'De koper ziet het onderwerp bij de notaris, terwijl hij zo snel mogelijk de Gamma in wil'

Waardoor is erfpacht in Amsterdam ter discussie komen te staan?

"Doordat de balansen van banken tijdens de crisis onder druk kwamen te staan. Erfpacht hielp daar niet bij aangezien Amsterdam net in een periode van veel canonherzieningen terechtkwam. Het komt erop neer dat banken hypotheken moesten financieren van woningen waarvan niet bekend was hoezeer de canon zou stijgen."

Doet Amsterdam er goed aan eeuwigdurende erfpacht aan te bieden?

"Je hebt voortdurende erfpacht voor zeg negentig procent van de prijs van eigen grond en eeuwigdurende voor 95 procent. Daarbij kan de canon in sommige gevallen toch nog worden verhoogd, bijvoorbeeld als een woning er een verdieping bij krijgt. Het is jammer dat Amsterdam niet heeft doorgepakt en niet ook de keuze van eigen grond aanbiedt."

Tegenstanders

Drie insprekers meldden zich deze maand bij de gemeenteraad om zich te keren tegen het nieuwe stelsel – overigens op zeer uiteenlopende gronden.

■ Robin Fransman (financieel publicist) verwerpt vooral de samenstelling van de commissie van wijzen die moet gaan adviseren over de grondwaardebepaling van het nieuwe stelsel.
Hij vindt dat eerst met de erfpachters zelf gepraat moet worden. Pas als dat tot niets leidt, komt dan de commissie in beeld.
Ook is de opdracht aan de commissie de wijziging zo te organiseren dat de gemeente er op korte termijn geen financieel nadeel van ondervindt, volgens hem verkeerd. "De belegger kan nooit eisen dat hij geen verliezen lijdt. Hiermee geeft de gemeente bloot dat erfpacht eerder een belasting is dan een rendement op een belegging. Een onafhankelijke expert kan niet akkoord gaan met dit mandaat."
Fransman raadt aan voor de wijzen fiscaal getrainde economen te zoeken.

Volgens hem is opnieuw duidelijk dat Amsterdam de traditie heeft winsten op de grond te maximaliseren.

■ Bouwe Olij (vastgoedexpert, oud-gemeenteraadslid voor de PvdA) vindt dat Amsterdam een knieval maakt voor het grote geld.
Het vervangen van het stelsel van voortdurende erfpacht, waarbij na elke vijftig jaar opnieuw voor de grond betaald moet worden, brengt de stad volgens hem aan de bedelstaf, tenzij allerlei belastingen worden verhoogd.
Door de invoering van eeuwigdurende erfpacht kan de pandeigenaar de erfpacht voorgoed afkopen, of kiezen voor de maandelijkse canon, die dan verder niet meer wordt verhoogd.
De waardestijging van de grond komt volgens Olij dan ten goede aan de eigenaren van de huizen en het bedrijfsleven. Dat gaat ten laste van de gemeentebegroting.
Amsterdammers zullen dat volgens hem merken in de voorzieningen als onderwijs, zorg en de openbare bibliotheek.
Het is een cadeau aan de rijken, aldus Olij, op kosten van de burgers in kwetsbare buurten.

■ Koen de Lange (Stichting Erfpachters Belang Amsterdam) is blij met de veranderingen, maar niet met de overstapregeling. Hij verzet zich ertegen dat huizenbezitters die de erfpacht al afgekocht hebben, soms opnieuw moeten betalen. Amsterdam spreekt in dit verband van bijbetalen.
De Lange vindt dat de erfpachters geen rechtszekerheid hebben omdat de gemeente eenzijdig de grondwaarde wil vaststellen.
Een bijkomend bezwaar vindt hij de eis dat in geval van appartementsrechten binnen een complex, alle bewoners moeten meedoen.

Parool, 2008

Over erfpacht blijft 't doodstil

25-04-08 09:28 uur

AMSTERDAM -De gemeente Amsterdam wil nadrukkelijk niet reageren op het verschijnsel dat steeds meer particulieren bij de verkoop van huizen hun eigen grond in erfpacht uitgeven. De woordvoerder van Maarten van Poelgeest, wethouder Ruimtelijke Ordening: "Er valt niets te zeggen."

De berichtgeving over particulieren en ontwikkelaars die het lucratieve Amsterdamse erfpachtsysteem kopiëren, noemt zij 'tendentieus'. Het gemeentebestuur stoort zich er volgens haar vooral aan dat makelaars zeggen dat particulieren net als de gemeente via erfpacht de zakken vullen.

PvdA en GroenLinks zeggen dat zij niet zijn geschrokken. De linkse Amsterdamse coalitie is blij dat 'in ieder geval het erfpachtstelsel' niet wordt aangetast.

Bouwe Olij, volkshuisvestingexpert van de PvdA-fractie, ziet de ontwikkeling als een adhesiebetuiging. "Particulieren vinden erfpacht kennelijk een goed systeem." "De eigenaar van de grond is vrij om ermee te doen wat hij wil. Verkopen, leasen of in erfpacht uitgeven; veel is mogelijk. Amsterdam gebruikt het erfpachtstelsel en anderen doen het nu ook. Het is wettelijk goed geregeld. Eigendomsrecht is ongeveer het sterkste recht dat er bestaat. Het erfpachtrecht volgt daar op. Het bestaat al sinds de Romeinse tijd."

Zijn collega Marieke van Doorninck van GroenLinks, coalitiepartner, vindt het wel 'erg jammer' dat particulieren van het erfpachtstelsel van de gemeente profiteren. Het doel van de Amsterdamse erfpacht is volgens haar vooral de gemeenschap in plaats van particulieren te laten profiteren van de waardestijging van de grond. "Maar ik sta nog steeds achter de erfpacht."

De oppositie ziet de zwakte van het erfpachtstelsel bevestigd. VVD-fractieleider Eric van der Burg wil dat er een eind komt aan staatseigendommen. "Eigenaren mogen verder doen wat zij willen met hun

grond. Nu de gemeente de grond schaars maakt, kunnen zij het ook met winst in erfpacht uitgeven.

D66-woordvoerder Ivar Manuel: "Wat je ziet is dat Amsterdam genadeloos gespiegeld wordt. De bedoeling is dat de gemeente geld krijgt. Maar particulieren liften mee; daar kan niemand wat tegen doen."

De SP in de Tweede Kamer heeft schriftelijke vragen gesteld.

Bouwe Olij Artikel uit 2002 van zijn website:

Afschaffen erfpacht is kortzichtig eigen belang
Geschreven door Bouwe Olij
woensdag, 20 november 2002 02:00
De erfpacht in Amsterdam is helaas niet ingevoerd door de PvdA maar in 1896 door de liberaal Treub. Wij zouden er vandaag de dag nog steeds trots op zijn als dit slimme systeem wel door onze voorgangers van de SDAP was ingevoerd, maar de eerste SDAP-er kwam pas in 1903 in de gemeenteraad. De bestuurders van die tijd begrepen al heel goed dat bij het besturen van een stad meer komt kijken dan alleen het optellen van het eigen belang van individuele stadsbewoners.

In het Parool van 14 november houdt John Yang een van 'dik hout zaagt men planken' verhaal over erfpacht. Aanleiding is de afschaffing van de erfpacht in Rotterdam door de meerderheid daar van Leefbaar Rotterdam, VVD en CDA. Yang zou graag zien dat Amsterdam dit kortzichtige beleid volgt.

Van Rotterdam valt een hoop te leren maar in dit geval niet.
Erfpacht is zo oud als de weg naar Rome. De Romeinen maakten er al gebruik van en ook in het oude Egypte werd het principe toegepast. Het belangrijkste argument waarom erfpacht noodzakelijk is voor Amsterdam, is dat op die manier de waardestijging van de grond in handen van de gemeenschap blijft. Het is een belangrijke extra inkomstenbron voor de gemeente en die hebben we hard nodig om de stad te vernieuwen. Het geld wordt gebruikt voor bijvoorbeeld de herstructurering van de naoorlogse wijken, de bouw van betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen op IJburg, voor de renovatie van het Vondelpark of het Amsterdamse Bos, de aanleg van wegen en fietspaden, de bouw van kinderdagverblijven enzovoort.
Erfpacht maakt het mogelijk heel gericht te sturen in de stad. De hoogte van de erfpacht is namelijk afhankelijk van de bestemming van de grond. Een bank betaalt meer voor hetzelfde stukje grond dan een buurthuis. Als een stadsdeel bijvoorbeeld een bibliotheek opneemt in een stedelijk vernieuwingsplan dan levert de grond onder die bibliotheek nu dus weinig op. Maar het is goed voorstelbaar dat over dertig jaar er behoefte is aan totaal iets anders op die plek. Als er dan een kantoor of hotel komt levert de grond meer op en profiteren alle Amsterdammers daarvan, net zo als ze nu baat hebben bij goede buurtvoorzieningen.
Erfpacht hoeft men niet voor vijftig jaar af te kopen. Er kan ook gekozen worden voor bijvoorbeeld het jaarlijks of vijfjaarlijks betalen van de canon. Eigenlijk is erfpacht heel modern; je hoeft je geld niet te investeren in de grond maar je least (huurt) de grond van de gemeente en betaalt daar jaarlijks een fee (huur) voor. En deze huurlasten zijn ook nog aftrekbaar van de belastingen. Wie op dit moment een nieuwe koopwoning met afgekochte erfpacht te duur vindt kan ook kiezen voor

het jaarlijks betalen van de canon en bijvoorbeeld over een paar jaar als men wel genoeg geld heeft alsnog de canon afkopen.

Rotterdam verliest met het afschaffen van erfpacht aan onafhankelijkheid en daadkracht. Hoe leefbaar is Rotterdam als de triomfators van gisteren zijn opgestapt en politiek opportunisme weer plaats heeft gemaakt voor lange termijn visie en gemeenschapsdenken? Amsterdam kiest voor een actieve grondpolitiek waardoor we (de gemeenteraad namens alle Amsterdammers) ook op de lange termijn betrokken blijven bij de kwaliteit en veiligheid van de buurten en wijken in de stad.