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. 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 startdocument het ontwerp van de nieuwe erfpachtvoorwaarden voor, die de problemen binnen het huidige stelsel moeten oplossen. Erfpachter krijgt daardoor zekerheid en duidelijkheid. De aanpassingen hebben tot doel de zekerheid voor erfpachters en hypotheekbanken te verbeteren, waardoor de financiering van erfpacht aanzienlijk vergemakkelijkt.

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 vier problemen:

1. Plotselinge stijging van de woonlasten.
2. Onvoorspelbaarheid van de nieuwe canon en daardoor onzekerheid over de toekomstige woonlasten.
3. Terughoudendheid van banken bij de financiering van erfpachtwoningen.
4. 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.

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.