Nummer BD2011-009278
Directie directie sb
Dienst oga ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de collegevergadering van
1 november 2011

Portefeuille **26**
Agendapunt **A0**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Actualiseren van het Amsterdamse erfpachtstelsel **KABINET**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Vast te stellen dat het erfpachtstelsel nog steeds van groot belang is voor Amsterdam en de in 1896 geformuleerde en in 2000 door de gemeenteraad bevestigde grondslagen en uitgangspunten van het erfpachtstelsel te onderschrijven.
2. Kennis te nemen van de wensen van erfpachters en van verstrekkers van hypothecaire leningen ten aanzien van de voorspelbaarheid van de hoogte van toekomstige canons (zie ook beslispunt 4b).
3. Kennis te nemen van de bijgaande evaluatie van de Algemene Bepalingen 2000 (AB2000) voor voortdurende erfpacht, met als conclusie dat deze in de praktijk niet helemaal voldoen aan de wensen met betrekking tot de financiële duidelijkheid en zekerheid voor erfpachters, hetgeen aanleiding is om de noodzaak te onderzoeken om nieuwe Algemene Bepalingen te ontwikkelen.
4. De directeur OGA opdracht te geven, te onderzoeken:
    a. Op welke wijze de uitvoering en de communicatie van het erfpachtstelsel kan worden verbeterd;
    b. Hoe de hoogte van toekomstige canons voor erfpachters en verstrekkers van hypothecaire financieringen beter voorspelbaar kan worden;
    c. Of het wenselijk is om voor nieuwe erfpachtuitgiften en voor nieuwe tijdvakken van bestaande erfpachtrechten nieuwe algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht op te stellen;
    d. Of het mogelijk is om voor bestaande erfpachtrechten voor woningen te komen tot geactualiseerde algemene bepalingen teneinde de hypotheekverstrekking te versoepelen;
5. De directeur OGA opdracht te geven, het College minimaal twee keer per jaar te rapporteren over de voortgang en de uitkomst van de onder punt 4 genoemde onderzoeken.
6. Instemmen met de in bijlage opgenomen bestuurlijke reactie op de scriptie "*Erfpacht, de invloed van verschillende typen erfpachtcontracten op verkoopprijzen van woningen in Amsterdam*" van 5.1.2e De conclusie van de reactie is dat woningkopers het financiële effect van erfpacht, namelijk dat zij niet de grond, maar een erfpachtrecht kopen, onvoldoende laten meewegen in hun aankoopprijzen. De gemeente informeert woningbezitters en intermediairs over het erfpachtstelsel, maar de potentiële woningkoper is lastiger te bereiken voor de gemeente. Verwacht kan worden dat het effect van erfpacht in woningtransacties de komende jaren duidelijker zichtbaar zal zijn dan in de onderzochte periode vanwege de veranderde situatie op de woningmarkt en de hypothecaire markt en vanwege het jarenlange gemeentelijke informatiebeleid.

Portefeuille onbekend
Agendapunt onbekend

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 25 oktober 2011

Bestuurlijke achtergrond

In 2000 heeft de Gemeenteraad de eindrapportage "Groot Onderhoud Erfpachtstelsel" vastgesteld (Gemeenteblad 2000, afd. I, no. 19) en de Algemene Bepalingen 2000 (Gemeenteblad afd. I, no. 689) vastgesteld. Hierin heeft de Gemeenteraad de in 1896 geformuleerde uitgangspunten en doelstellingen van het erfpachtstelsel bevestigd.

In 2011 staat het erfpachtstelsel in het middelpunt van de belangstelling van kritische belangenorganisaties, raadsleden en diverse media. Mede in dat licht heeft de Gemeenteraad de wens geuit om een brede discussie over het erfpachtstelsel te voeren.

In de commissie BWK van 2 maart 2011 is het College gevraagd, een bestuurlijke reactie te geven op de bachelorscriptie "*Erfpacht, de invloed van verschillende typen erfpachtcontracten op verkoopprijzen van woningen in Amsterdam*" van 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e schreef de scriptie in 2006 als student in de studierichting Econometrie & Operationele Research aan de Vrije Universiteit te Amsterdam.

Onderbouwing besluit

Ad 1.
In 1896 heeft de Gemeenteraad het Amsterdamse erfpachtstelsel ingesteld. De belangrijkste redenen hiervoor waren:

a. Gemeentelijke invloed op het gebruik van de grond
b. De gemeente beschikt makkelijker over benodigde gronden voor publieke werken
c. Het sturen en faciliteren van gewenste ontwikkelingen, waaronder sociale woningbouw
d. Het tegengaan van speculatie door middel van erfpachtbepalingen
e. Waardestijging van de grond komt toe aan de gemeenschap

In het jaar 2000 heeft de Gemeenteraad, naar aanleiding van de operatie Groot Onderhoud Erfpachtstelsel, deze uitgangspunten herbevestigd, zij het dat in de praktijk van reden b. geen gebruik wordt gemaakt, omdat de gemeente zich in voorkomende gevallen bedient van onteigening conform de Onteigeningswet, omdat deze wet meer rechtsbescherming biedt dan beëindiging op grond van de erfpachtbepalingen.

De actualiteit van de overige vier argumenten voor het erfpachtstelsel is nog steeds aanwezig, zowel voor de gemeente als voor de gemeenschap: het erfpachtstelsel geeft de gemeente mogelijkheden – zowel van juridische als financiële aard – om de ruimtelijke kwaliteit van de stad te vergroten, die zij zonder erfpachtstelsel niet had.

Zie voor reden a. (gemeentelijke invloed op grondgebruik) bijvoorbeeld de mogelijkheid om, daar waar dit publiekrechtelijk niet tegengehouden kan worden, bestemmingswijzigingen naar functies waaraan een overschot bestaat (kantoor, bepaalde segmenten detailhandel) privaatrechtelijk tegen te houden.
Een ander voorbeeld betreft de bloemenmarkt: de gemeente handhaaft hier actief de bestemming dat er alleen bloemen en planten mogen worden verkocht, en behoedt hiermee deze toeristische trekpleister voor branchevervaging.

Praktijkvoorbeelden van reden c. (sturen ontwikkelingen) en d. (tegengaan speculatie) zijn:

- De mogelijkheid om via de erfpachtbepalingen een bouwplicht op te nemen en af te dwingen (zie bijv. de bouwplicht in de erfpachtovereenkomst voor het Amstelkwartier en voor de zelfbouwkavels op IJburg);
- Het via de erfpacht handhaven van de quota voor het splitsen en verkopen van sociale huurwoningen;
- Het via de erfpacht regelen, dat een door de gemeente gewenste bestemming (bijvoorbeeld sociaal-maatschappelijk, studentenwoning, broedplaats of middensegmenthuur) minimaal 15 jaar na de uitgifte wordt aangeboden, en pas daarna mag worden omgezet naar een economisch meer renderende functie;
- Het garanderen dat gronduitgifte ten behoeve van een maatschappelijk gewenste bestemming ook daadwerkelijk leidt tot realisatie en exploitatie van die bestemming, en voorkómen dat zo'n object, tegen de wens van de gemeente, wordt omgezet naar een meer renderende functie;
- Het gebruik van erfpacht als voorfinanciering (door canon aan de gemeente te betalen) bij nieuwbouwwoningen (in 2008 heeft de gemeente Rotterdam erfpacht wederom ingevoerd als stimuleringsmaatregel voor de woningbouw) en bij transformaties van kantoor naar hotel of studentenwoningen (bijv. GAK-gebouw);

Ook in het buitenland wordt erfpacht, vaak onder de naam van ground lease, gehanteerd om ruimtelijke ontwikkelingen op gang te helpen, bijvoorbeeld wanneer grondopbrengsten bij eerste uitgifte de gemeentelijke investeringen niet geheel dekken. Een voorbeeld is de Big Dig voor de herontwikkeling van het voormalige havengebied in Boston (USA), waar de geraamde grondopbrengsten na een erfpachtperiode mede de dekking vormen voor zeer omvangrijke infrastructurele werken ter ontsluiting van het havengebied.

Reden e. (grondwaardestijging komt toe aan de gemeenschap) maakt het mogelijk om gerealiseerde grondwaardestijgingen in de stad te benutten om wederom te investeren in de ruimtelijke en sociale kwaliteit van de stad.
Het erfpachtstelsel geeft de Gemeente niet alleen een belangrijk stuurinstrument in handen, maar levert ook een aanzienlijke bijdrage aan de gemeentebegroting. Het erfpachtresultaat bedraagt momenteel ongeveer € 70 à 80 mln per jaar, waarvan zo'n € 50 mln naar de algemene middelen gaat en gemiddeld € 25 mln naar het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting gaat (uit dit fonds worden onrendabele investeringen in stedelijke vernieuwing bekostigd, vooral in de Westelijke Tuinsteden).
Het erfpachtstelsel biedt Amsterdam dus financiële mogelijkheden om te investeren in de kwaliteit van de stad.

Het erfpachtvermogen staat voor ruim € 5,3 miljard op de gemeentelijke balans en bestaat uit twee componenten:

- de bij het Leningfonds beleende boekwaarde van alle canonbetalende erfpachtrechten (€ 1 mrd, waarvoor het Leningfonds jaarlijks ong. € 42 mln rente ontvangt);
- de geactiveerde grondwaarde van alle reeds afgekochte rechten (€ 4,3 mrd), dit bedrag is gefinancierd met binnengekomen afkoopsommen (en dus niet met gemeentelijke middelen, maar uit de erfpachtinkomsten zelf gefinancierd);

Het (huidige en toekomstige) erfpachtresultaat bestaat daarom uit twee componenten:

- alle (huidige en toekomstige) opbrengsten uit de reeds afgekochte rechten;
- de (huidige en toekomstige) canoninkomsten, voorzover die uitstijgen boven de te betalen rente over de geleende boekwaarde.

Dit erfpachtresultaat zal naar verwachting tot 2028 ongeveer op hetzelfde niveau blijven als nu. Dit komt doordat er, behalve in Zuidoost, tot 2028 relatief weinig canonherzieningen zijn, en de grondwaardestijgingen in Zuidoost naar verwachting vrij beperkt zullen zijn. Vanaf 2028 zal het erfpachtresultaat fors toenemen, doordat er dan, verspreid over de hele stad, meer herzieningen zullen zijn.

Eind 2010 heeft het Centraal Planbureau (CPB) het rapport Stad en Land uitgebracht[1], waarin geconcludeerd wordt dat een overheidsheffing op grondgebruik economisch gezien de maatschappelijk meest stimulerende en effectieve inkomstenbron voor overheden is:
"De beste manier om een gemeente te financieren is via een belasting op het grondwaardesurplus. De toename van de Algemene Uitkering uit het Gemeentefonds per inwoner met het bevolkingsaantal is het second best alternatief voor een belasting op de grondwaarde.
Omdat grondprijsverschillen het gebruiksvoordeel van lokale publieke voorzieningen weergeven, zijn ze een uitstekende basis voor MKBA's en de beste belastinggrondslag voor de financiering van lagere overheden."

De gemeente Amsterdam is één van de weinige gemeenten die, binnen de Nederlandse wettelijke mogelijkheden, over het benodigde instrumentarium beschikt om haar ontwikkelingen te financieren uit het door inwoners en bedrijven gerealiseerde grondwaardesurplus, hetgeen door het CPB als de meest kosteneffectieve wijze is becijferd.

Ad 2., 4a, 4b en 4d.
Sinds februari 2010 zijn banken terughoudend met het verstrekken van hypothecaire leningen voor woningen op particuliere (dus niet-gemeentelijke erfpachtgrond). De banken noemen als redenen dat zij het grote aantal erfpachtconstructies ondoorzichtig vinden, dat in sommige voorwaarden de belangen van de klant en zijn financier onvoldoende gewaarborgd zijn, de dubieuze reputatie van enkele particuliere erfverpachters en het risico op onvoorspelbare toekomstige canonstijgingen.
Deze redenen zijn niet van toepassing op gemeentelijke erfpacht, met uitzondering van het aspect van de hoogte van de toekomstige woonlasten van de erfpachter, indien binnen tien jaar na hypotheekverstrekking een canonherziening einde tijdvak (CHET) plaatsvindt. Tot 2010 hebben financiële instellingen hier overigens nauwelijks aandacht aan besteed. Sinds de Nederlandse banken verscherpte regels hanteren rond hypotheekverstrekking, betrekken zij de woonlasten als gevolg van erfpacht wel bij het bepalen van de financieringsruimte van woningkopers.

Ook bij erfpachters en potentiële woningkopers leeft de wens naar duidelijkheid over de toekomstige hoogte van de canonverplichting en de eventuele wijziging van de algemene bepalingen.
De gemeente begrijpt deze vraag vanuit de markt. Het voorstel is dat OGA onderzoekt wat de mogelijkheden zijn om, voor reeds lopende erfpachtcontracten, die de komende decennia herzien worden, dit knelpunt te ondervangen door meer informatie aan te bieden over het verloop van de canonherziening, zowel procedureel als wat betreft de berekeningswijze. De meeste canons worden overigens door drie

[1] http://www.cpb.nl/sites/default/files/publicaties/download/bijz89.pdf.
Zie ook de door het CPB gegeven presentatie:
http://www.cpb.nl/sites/default/files/publicaties/download/presentatie-stad-en-land-de-vastgoedlezing-2010.pdf

onafhankelijke deskundigen herzien, zodat de gemeente geen invloed heeft op de berekeningswijze van de nieuwe canon.
Momenteel onderzoekt OGA de mogelijkheden om erfpachters eerder zekerheid te geven over de hoogte van de nieuwe canon, bij een gelijkblijvende ingangsdatum daarvan.

Daarnaast is medio dit jaar in Bos en Lommer onvrede ontstaan over de gemeentelijke communicatie inzake de daar lopende canonherzieningsprocedures. De belangrijkste klachten zijn dat de gemeentelijke correspondentie te juridisch van aard is en dat deze aan erfpachters onvoldoende informatie geeft over het verloop van de procedure en hun mogelijke inbreng daarin. De gemeente neemt deze kritiek ter harte en zal bij komende canonherzieningen expliciete aandacht besteden aan de correspondentie rond de canonherziening en de informatiemogelijkheden voor erfpachters, bijvoorbeeld door het vroegtijdig organiseren van informatiebijeenkomsten met ruime mogelijkheden tot het stellen van vragen. Ook werkt de gemeente aan verbetering van de digitale communicatie rond de canonherziening, onder andere via de website www.amsterdam.nl/erfpacht.

Ad 3., 4c. en 5.
In 2000 heeft de Gemeenteraad de Algemene Bepalingen 2000 (AB2000) voor voortdurende erfpacht voor zowel particuliere woningen als voor commercieel vastgoed vastgesteld.
In bijlage 1 is een beknopte evaluatie van de AB2000 opgenomen. De conclusie van deze evaluatie is dat de AB2000 in de praktijk niet helemaal voldoen aan de in de markt levende wensen met betrekking tot de financiële duidelijkheid en zekerheid voor erfpachters. Dit betreft met name de gevoeligheid van het canonpercentage voor marktrenteschommelingen (doordat het canonpercentage in de AB2000 is gekoppeld aan het rendement op Nederlandse staatsleningen) en de door erfpachters als ondoorzichtig ervaren keuze uit drie verschillende betaalwijzen van de canon voor het 50-jarige tijdvak (jaarlijks geïndexeerd, 10 jaar vast of 25 jaar vast) waartussen gedurende het 50-jarige tijdvak niet geswitcht kan worden.
De uitkomst van de in bijlage 1 opgenomen evaluatie is voor de gemeente aanleiding om te onderzoeken of het gewenst is om nieuwe Algemene Bepalingen te ontwikkelen.
De directeur OGA zal uw College periodiek informeren over de voortgang en de conclusies van dit onderzoek.

Ad 6.
In de commissie BWK van 2 maart 2011 is het College gevraagd, een bestuurlijke reactie te geven op de bachelorscriptie "*Erfpacht, de invloed van verschillende typen erfpachtcontracten op verkoopprijzen van woningen in Amsterdam*" van 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e aan de Vrije Universiteit te Amsterdam. In 2006 heeft 5.1.2e onderzocht wat het effect van erfpacht is op de transactieprijzen van woningen in Amsterdam.

De conclusie van 5.1.2e is, dat veel woningkopers in de jaren 2000-2006 bij hun aankoop pas bij relatief hoge canons rekening hielden met het verschil tussen erfpacht en eigen grond.
Het financiële effect van erfpacht werd, op basis van in het model gehanteerde aannames, bij eengezinswoningen gemiddeld niet geheel, maar slechts voor éénderde verrekend in de aankoopprijs van de woningen. Voor gestapelde woningen werd het erfpachteffect gemiddeld slechts voor drievijfde verrekend in de aankoopprijs van de woningen.

Portefeuille onbekend
Agendapunt onbekend

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 25 oktober 2011

De bestuurlijke reactie van uw College is opgenomen in bijlage 2 en heeft als hoofdconclusie:
Het onderzoek brengt duidelijk aan het licht dat de aannames die veel woningkopers maakten bij het beoordelen van het financiële effect van erfpacht te rooskleurig waren. Dit kan komen door onbekendheid met het erfpachtstelsel en zijn consequenties op de termijn, maar ook door de toenmalige praktijk dat beslissingen omtrent woningaankoop relatief snel werden genomen. Er was in de onderzochte periode dus sprake van een aanzienlijke mate van marktfalen. Daarom is vanaf 2000 veel werk gemaakt met het informeren van woningbezitters en intermediairs (makelaardij, notariaat) over het erfpachtstelsel. De gemeente kan de potentiële woningkoper echter moeilijk bereiken, want deze is immers pas bij de gemeente bekend op het moment dat hij de woning heeft gekocht en erfpachter is geworden. Wel heeft de gemeente inmiddels op www.funda.nl een banner geplaatst bij woningen op Amsterdamse erfpachtgrond.
De gemeente verwacht dat het effect van erfpacht op woningtransactieprijzen de komende jaren duidelijker zichtbaar zal zijn dan in de periode 2000-2006 vanwege de veranderde situatie op de woningmarkt en de hypothecaire markt en vanwege het jarenlange gemeentelijke informatiebeleid. Hierdoor zullen woningkopers beter rekening houden met de financiële gevolgen van erfpacht op termijn.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

Directie Middelen & Control:……
Stedelijke Bestuursadvisering: akkoord

Buiten de gemeente

Bij het onder punt 4 bedoelde onderzoek zal de gemeente de visie betrekken van bij de onroerend goedmarkt betrokken marktpartijen, zoals het notariaat en de financiële sector. Ook zullen vertegenwoordigers van erfpachters, zoals de Vereniging Eigen Huis, hierbij worden geraadpleegd.
De gemeente is reeds met de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) in gesprek over de criteria waaronder banken bereid zijn om erfpachtrechten hypothecair te financieren.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

n.v.t.

Behandeling in raadscommissie

Commissie BWK, woensdag 7 december 2011, ter bespreking en kennisneming.

Datum van behandeling in gemeenteraad

n.v.t.

Financiële paragraaf

Het erfpachtstelsel leidt jaarlijks tot een erfpachtresultaat van ong. € 70 à 80 mln, waarvan ong. € 50 mln ten goede komt van de algemene middelen en € 20 à 30 mln ten goede komt aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.
De benodigde capaciteit voor beslispunt 4 kan vooralsnog worden opgevangen binnen het jaarplan van OGA, maar de mogelijkheid bestaat dat dit onderzoek, of het vervolg ervan, tot capacitaire knelpunten leidt, omdat Bureau Erfpacht een

voornamelijk op beheer ingerichte organisatie is. Het werken aan en uitvoeren van de gewenste modernisering kan gevolgen hebben voor de capaciteit in zowel kwantiatieve als kwalitatieve in. Als daarvoor binnen de capaciteit van OGA als geheel onvoldoende ruimte is, zal dit aan u worden gemeld.

Geheimhouding

n.v.t.

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de besluitenlijst

Buiten de gemeente: n.v.t.

Stukken

Meegestuurd:

1. Korte evaluatie van de AB2000
2. Bestuurlijke reactie op de scriptie van 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Ter inzage gelegd: n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e , 5.1.2e @oga.amsterdam.nl
5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e , 5.1.2e @oga.amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Bijlage 1 – beknopte evaluatie van de Algemene Bepalingen 2000 (AB2000)

Sinds 1896 heeft de gemeente verschillende AB's (Algemene Bepalingen) voor erfpacht vastgesteld:

- de AB1896 met tijdelijke erfpacht voor 75 jaar
- de AB1915, AB1934, AB1937 en AB1955 met voortdurende erfpacht met 75-jarige tijdvakken met een niet-geïndexeerde canon
- de AB1966 en AB1994 met voortdurende erfpacht met 50-jarige tijdvakken met een 5-jaarlijks geïndexeerde canon
- de AB1985 en de AB1998, specifiek voor woningcorporaties
- de AB2000 met voortdurende erfpacht met 50-jarige tijdvakken met een jaarlijks geïndexeerde canon

In alle AB's ligt vast dat de canon in halfjaarlijkse termijnen moet worden voldaan en in de meeste AB's is vooruitbetaling van de canon (afkoop) mogelijk tot het einde van het lopende tijdvak.

De belangrijkste veranderingen van de AB2000 ten opzichte van oudere AB's waren:

- Het canonpercentage wordt ieder kwartaal vastgesteld op basis van het dan actuele rendement van langlopende Nederlandse staatsleningen;
- Een nieuwe, gestandaardiseerde afkoopformule, gebaseerd op het uitgangspunt dat de afkoopsom voor 50 jaar gelijk is aan de erfpachtgrondwaarde;
- Bij het begin van het tijdvak voor de erfpachter keuze uit vier betaalmogelijkheden voor het 50-jarige tijdvak:
    - Jaarlijks geïndexeerde canon met inflatie -/- 1%[2]
    - 10 jaar vaste canon (wordt na 10 jaar herzien o.b.v. de rentevoet)
    - 25 jaar vaste canon (wordt na 25 jaar herzien o.b.v. de cumulatieve inflatie -/- 1% over de afgelopen 25 jaar)
    - Betaling van een afkoopsom die gelijk is aan de erfpachtgrondwaarde

  De gekozen betaalwijze kan gedurende het tijdvak niet worden gewijzigd, wel kan tussentijds gekozen worden voor afkoop van de canon voor het restant van het tijdvak.

Om de canonkeuze door de eerste bewoner in de praktijk mogelijk te maken, hanteert OGA de "projectontwikkelaarsregeling": bij uitgifte betaalt de ontwikkelaar 2x jaarcanon, en na twee jaar maakt de erfpachter, die dan inmiddels de woning gekocht heeft, zijn definitieve keus. Wanneer de woningkoper kiest voor afkoop, wordt de reeds door de ontwikkelaar betaalde canon verrekend met de te betalen afkoopsom.

Door de in de praktijk sterk fluctuerende kwartaalcanonpercentages hebben de canons bij uitgifte of herziening slechts een beperkte relatie met de grondwaarde: eenzelfde grondwaarde leidt in twee kwartalen tot fors verschillende canons. Dit geldt zeker in tijden dat beleggers massaal vluchten in Nederlandse staatsleningen, die hierdoor een historisch laag rendement behalen. Dit heeft moeilijk voorspelbare gevolgen op de hoogte van het erfpachtresultaat.
De gestandaardiseerde afkoopformule met het uitgangspunt dat de afkoopsom voor 50 jaar gelijk is aan de grondwaarde, leidt in de praktijk niet tot nadelen en wordt door erfpachters als eerlijker ervaren dan de afkoopformule zoals deze vóór 2000 van toepassing was.

---

[2] Wanneer de door het CBS vastgestelde inflatie 2,3% bedraagt, stijgt de canon met 1,3%, dus één procentpunt lager dan de inflatie.

De erfpachter blijkt de keuzemogelijkheden tussen de canons als verwarrend te ervaren. Hierbij speelt mee dat de keuze voor 50 jaar niet tussentijds gewijzigd kan worden (alleen kan er wel altijd tussentijds worden afgekocht) terwijl de gemiddelde koper zo'n 10 jaar in de woning blijft. Vier tot vijf opvolgende kopers zijn dus aan de keuze van de eerste bewoner gebonden. Van de keuze voor de 10- en 25-jaar vaste canon wordt in de praktijk nauwelijks gebruik gemaakt.

Tot 2007 werd bij nieuwe uitgifte vooral voor afkoop gekozen. Dit komt deels doordat ontwikkelaars weinig affiniteit met canon hebben, mede doordat afkoop tot 2000 verplicht was en omdat de gemeente nog steeds onderhandelt over grondprijzen in plaats van canons. Dit leidde tot een houding bij ontwikkelaars, makelaars en hypotheekbanken van: "als u afkoopt, bent u meteen van de erfpacht af". Sinds 2008 zien we een veel hoger aandeel canonbetaling, mede omdat afkoopsommen minder makkelijk gefinancierd worden.
Een bijkomend nadeel van canonafkoop is dat de erfpachter er bij de canonherziening niet aan gewend is, dat hij canon betaalt, en dat de canonherziening in zijn perceptie onverwacht komt.
Vanuit de optiek om canonstijgingen bij toekomstige herzieningen minder hoog te maken – en daarmee de stijging beter voorspelbaar te maken – verdient een (jaarlijks) geïndexeerde canon de voorkeur boven niet-geïndexeerde canons en boven afkoop van de canon.

De gematigde indexatie met inflatie -/- 1% per jaar heeft in de praktijk geleid tot zeer gematigde canonstijgingen, doordat de inflatie sinds 2000 gemiddeld onder de 2% per jaar lag. De indexatie voor 1-1-2011 was zelfs negatief: een inflatie van 0,8%, verminderd met 1%, betekent immers een canondaling met -0,2%. Nauwkeurig onderzoek van de rapportage Groot Onderhoud leidt slechts tot de constatering dat in Groot Onderhoud nagenoeg niets gezegd is over deze consequentie van een indexatie onder het inflatieniveau.

De verschillende canonsoorten en het relatief sterk fluctuerende canonpercentage blijken in de praktijk niet de duidelijkheid en de zekerheid te bieden, die erfpachters en hun hypothecaire financiers graag zouden zien.
Daarnaast vragen erfpachters regelmatig naar de mogelijkheid van maandelijkse canonbetaling, die de AB2000, evenals de oudere AB's, niet kent.

De conclusie is dus dat de ervaring leert, dat de AB2000 in de praktijk niet helemaal voldoen aan in de markt levende wensen met betrekking tot de financiële duidelijkheid en zekerheid voor erfpachters. Dit is voor de gemeente aanleiding om te onderzoeken of het gewenst is om nieuwe Algemene Bepalingen te ontwikkelen die beter tegemoetkomen aan de genoemde in de markt levende wensen.

Bijlage 2 – Bestuurlijke reactie op de scriptie van 5.1.2e maar de invloed van erfpacht op verkoopprijzen van woningen

Deze tekst wordt in definitieve voordracht niet als bijlage, maar als brief aan de cie. BWK toegevoegd.

5.1.2e heeft in 2006 aan de VU een bachelorscriptie geschreven over het onderwerp *"Erfpacht: De invloed van verschillende typen erfpachtcontracten op verkoopprijzen van woningen in Amsterdam"*.

5.1.2e, 5.1.2e toetst in de scriptie de werkelijke prijzen van woningtransacties in Amsterdam aan de theorie, dat de erfpachtsituatie zich vertaalt in een correctie op verkoopprijzen van woningen. Hij stelt hierover:

> *"In theorie is de verkoopprijs van een woning op erfpachtgrond lager dan de verkoopprijs van een identieke woning op eigen grond. Het verschil in prijs is de* ***erfpachtcorrectie****. Deze correctie is gelijk aan de som van de verdisconteerde toekomstige canonbetalingen en kan in twee delen worden opgesplitst. Het eerste deel bestaat uit de som van de betalingen in het huidige tijdvak en het tweede deel uit de betalingen na het huidige tijdvak. De twee delen worden hierna erfpachtcorrectie1 en erfpachtcorrectie2 genoemd. Bij een woning op erfpachtgrond kan het erfpachtcontract afgekocht zijn of niet. Als het contract is afgekocht dan is de verkoopprijs bij twee identieke woningen in theorie hoger dan wanneer het contract niet is afgekocht. Het verschil in prijs is de erfpachtcorrectie1. De hoogten van de correcties verschillen per type erfpachtcontract."*

Om te onderzoeken of deze theorie in de praktijk ook tot uiting komt, heeft 5.1.2e ongeveer 36.000 Amsterdamse woningtransacties in de periode januari 2000 tot maart 2006 getoetst op de vraag, in hoeverre de betaalde verkoopprijs voor erfpachtwoningen inderdaad lager ligt dan voor vergelijkbare woningen op eigen grond.
Voor eengezinswoningen zijn 5.965 transacties in de periode januari 2000 tot maart 2006 gebruikt. Van dit aantal zijn er 4.746 transacties met erfpachtgrond waarvan er 3.966 een afgekocht erfpachtcontract hebben. Voor gestapelde woningen zijn er 30.420 transacties gebruikt in dit onderzoek. Van dit aantal zijn er 15.125 transacties met erfpachtgrond waarvan er 10.626 een afgekocht erfpachtcontract hebben.

De conclusie van 5.1.2e, 5.1.2e is, dat veel Amsterdamse kopers in de jaren 2000-2006 pas bij relatief hoge canons rekening hielden met het verschil tussen erfpacht en eigen grond. Dit effect werd bij eengezinswoningen gemiddeld niet geheel, maar slechts voor éénderde verrekend in de aankoopprijs van de woningen. Voor deze 4.746 woningen op erfpachtgrond is daarom berekend in de periode 2000-2006 in totaal € 49 mln meer betaald, dan wanneer de kopers volledig rekening zouden hebben gehouden met de volgens het model van toepassing zijnde erfpachtcorrectie[3].
Voor gestapelde woningen werd het erfpachteffect gemiddeld niet geheel, maar slechts voor drievijfde verrekend in de aankoopprijs van de woningen. Voor deze 15.125 woningen op erfpachtgrond is daarom berekend in de periode 2000-2006 in totaal ruim € 51 mln meer betaald, dan wanneer de kopers volledig rekening zouden hebben gehouden met de volgens het model van toepassing zijnde erfpachtcorrectie.
5.1.2e, 5.1.2e concludeert dan ook:

[3] De erfpachtcorrectie is gebaseerd op een aantal aannames zoals de toekomstige hypotheekrente, inflatie en de hoogte van de canon in het opvolgende tijdvak.

"In iets meer dan vijf jaar tijd is er door kopers van woningen in Amsterdam meer dan 100 miljoen euro te veel betaald. Met een betere voorlichting aan de kopers of door zelf beter te kijken naar het bijbehorende erfpachtcontract kunnen toekomstige kopers een hoop geld besparen."

Enkele voorbeelden hiervan:

- Een woning op eigen grond is € 300.000 waard. Wanneer deze op erfpacht staat, en de canonverplichting (huidige + volgende tijdvak) netto-contant € 50.000 waard is, zou deze woning op erfpacht voor € 250.000 verkocht moeten worden. De praktijk wijst echter uit dat zo'n erfpachtrecht voor ong. € 275.000 wordt verkocht, waardoor de koper eigenlijk € 25.000 teveel betaalt.
- Een woning op eigen grond is € 300.000 waard. Wanneer deze op afgekochte erfpacht (tot 2041, dus nu nog 30 jaar afgekocht) staat, wordt dit recht in de praktijk verkocht voor iets minder dan € 300.000, dus zo'n € 295.000. Echter, netto-contant is de canonverplichting na de herziening in 2041 ong. € 15.000 waard, waardoor de koper eigenlijk € 10.000 teveel betaalt.

De reactie van het College op de conclusies van deze scriptie is: de Amsterdamse markt voor koopwoningen was in de onderzochte periode (2000-2006) erg krap: er was veel vraag en relatief weinig aanbod, woningprijzen stegen snel en veel koopwoningen waren dermate gewild, dat kopers snelle beslissingen moesten nemen. Hypothecaire leningen werden makkelijk verstrekt, onder de impliciete veronderstelling van een voortdurende waardestijging van vastgoed. De marktsituatie leidde tot een opwaarts effect op de prijsvorming op de Amsterdamse woningmarkt, waardoor deze prijsvorming niet altijd op basis van objectief afgewogen marktinformatie plaatsvond.
Rond 2007 vond een omslag plaats: woningkopers, banken en hypotheekverstrekkers beseffen in toenemende mate dat een woning geen garantie biedt op continue waardestijging en zijn daardoor kritischer geworden ten aanzien van woningaankopen.

De aandacht voor erfpacht is het afgelopen decennium aanzienlijk toegenomen. Enerzijds komt dit doordat er sinds 2000 relatief veel canonherzieningen met aanzienlijke stijgingen geweest zijn, waardoor het aantal woningen met relatief lage, vooroorlogse canons sterk is afgenomen. Anderzijds begint het gemeentelijke voorlichtingsbeleid aan consumenten en intermediairs zijn vruchten af te werpen. Hierbij moet in acht worden genomen, dat het onderzoek zich beperkt tot de periode tot maart 2006. Het effect van bovengenoemde ontwikkelingen op de woningmarkt was toen nog slechts beperkt. Waarschijnlijk zou een soortgelijk onderzoek, wanneer dat over enkele jaren gedaan zou worden, een andere uitkomst laten zien.

Het onderzoek van 5.1.2e, 5.1.2e brengt duidelijk aan het licht dat de meeste woningkopers het financiële effect van erfpacht, namelijk dat zij niet de grond, maar een erfpachtrecht kopen, onvoldoende laten meewegen in hun aankoopprijzen. De gemeente had dit vermoeden al langer op basis van de haar bekende gegevens over woningtransacties. Er was in de onderzochte periode dus sprake van een aanzienlijke mate van marktfalen.
Daarom is vanaf 2000 veel werk gemaakt van met het informeren van woningbezitters en intermediairs over het erfpachtstelsel. De gemeente kan echter één belangrijke groep moeilijk bereiken: de potentiële woningkoper. Deze is immers

pas bij de gemeente bekend op het moment dat hij de woning heeft gekocht en erfpachter is geworden.

De gemeente verwacht dat het effect van erfpacht in woningtransacties de komende jaren duidelijker zichtbaar zal zijn dan in de periode 2000-2006 vanwege de veranderde situatie op de woningmarkt en de hypothecaire markt en vanwege het jarenlange gemeentelijke informatiebeleid.