Versie: definitief
21 maart 2014

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf
Portefeuille Programma en Regie

Drie varianten voor de vernieuwing van de Amsterdamse erfpachtvoorwaarden

Samenvatting

De gemeenteraad heeft op 3 juli 2013 de uitgangspunten voor een vernieuwd erfpachtstelsel vastgesteld. Het College heeft de Raad in dezelfde vergadering toegezegd deze vastgestelde uitgangspunten concreet uit te werken voor drie varianten. Daarnaast heeft het College toegezegd de financiële effecten van de verschillende varianten inzichtelijk te maken.

In deze rapportage worden drie varianten (hoofdstukken 3 , 4 en 5) en hun financiële effecten gepresenteerd (hoofdstuk 8).
In hoofdstuk 3 treft u een uitwerking van een investeringsregeling voor erfpachters die er voor zorgt dat investeringen in het eigen huis die leiden tot waardevermeerdering van het opstal (het huis zelf) niet leiden tot een hogere canon.
In hoofdstuk 6 vindt u eveneens een uitwerking voor een ‘marktconform’ canonpercentage. Deze uitwerking heeft het College gebaseerd op het advies van de hoogleraren Francke en Frijns. Hun advies vindt U in bijlage 1.
In hoofdstuk 7 is een regeling concreet uitgewerkt waarin de erfpachter desgewenst de canon vooruit kan betalen, zonder dat een nieuwe erfpachter bij verkoop aan deze keuze van de vorige erfpachter vast zit.
In hoofdstuk 9 wordt beschreven hoe erfpachters van hun huidige voorwaarden kunnen overstappen naar nieuwe Algemene Bepalingen. Niemand zal zijn of haar huidige rechten verliezen. Pas als een lopend tijdvak wordt afgesloten (in de regel na 50 jaar) krijgen erfpachters te maken met de nieuwe voorwaarden. Eerder overstappen is, wanneer gewenst, mogelijk.

Budgetneutraliteit: nieuwe systeem levert gemeente minder op
In de raad van 3 juli 2013 is als uitgangspunt vastgesteld dat het nieuwe systeem voor de gemeente niet meer of minder mag opleveren dan het huidige systeem. Kortom, de vernieuwing moet budgetneutraal zijn (hoofdstuk 8).
Om vast te kunnen stellen of voldaan is aan dit uitgangspunt is als eerste stap gerekend aan de opbrengsten de eerst komende 100 jaar van het bestaande systeem. Deze opbrengsten zijn vanzelfsprekend zeer afhankelijk van de conjunctuur en de renteontwikkeling. Om die reden wordt er in het onderzoek van Rebel Group gewerkt met een hoog, midden en laag scenario. Daarnaast is de gevoeligheid van de hoogte van de opbrengsten onderzocht. Op basis van de financiële effecten van alle drie de scenario’s en in combinatie met de gevoeligheidsanalyse, is het redelijk om aan te nemen dat een nieuwe systeem op basis van de in dit rapport gepresenteerde varianten de gemeente minder zal opleveren dan het huidige systeem. Het Rebel rapport wordt als apart document gepresenteerd aan de Raad.

Investeringsregeling
De variant op basis van een canonformule (zie hoofdstuk 3) voorziet in een investeringsregeling die ervoor zorgt dat investeringen in de eigen woning die een waardeverhogend effect hebben ten goede komen aan de erfpachter. Alle investeringen die uitstijgen boven een drempel (gebaseerd op de kosten van regulier onderhoud)

kunnen van de verkoopprijs worden afgetrokken. Dit lagere bedrag is vervolgens de basis voor het bepalen van de canon. Omdat de canon lager uitpakt is de opstal meer waard, waardoor de verkoper de investeringen ‘verzilvert’.

Canonpercentage en indexering
De hoogleraren de heer Francke en de heer Frijns hebben het College geadviseerd over het te hanteren canonpercentage. Dit canonpercentage beweegt tussen 2,2% en 4,5%, afhankelijk van de ontwikkeling van het rendement op staatsleningen, de verwachte inflatie en de risico-opslag.
In de doorrekening van de varianten is aangenomen dat de canon onder nieuwe Algemene Bepalingen volledig wordt geïndexeerd.

Vooruitbetaling blijft mogelijk
Voor een vernieuwde erfpachtstelsel heeft het College verschillende wijze van canonbetaling uitgewerkt. Naast canonbetaling is ook een wijze van vooruitbetaling (“afkoop”) mogelijk. In deze rapportage is uitgegaan van (in beginsel) 30 jaar. Bij tussentijdse overdracht wordt de teveel vooruitbetaalde canon door de gemeente terugbetaald (hoofdstuk 7). Er worden dan in het nieuwe systeem geen woningen met een reeds vooruitbetaalde canon overgedragen. Dit leidt tot meer transparantie op de woningmarkt omdat restanten van vooruitbetaling (“afkoop”) niet meer meegenomen worden in de waardebepaling van de woning.

Overstappen
Overstap naar nieuwe algemene bepalingen is altijd volledig vrijwillig. De bestaande rechten van erfpachters moeten altijd gerespecteerd worden. Bij een mogelijke overstap waarbij de woning door overstappen minder waard wordt (hoofdstuk 9) wordt een vergoeding aangeboden. Nieuwe algemene bepalingen kunnen slechts gelden voor nieuwe uitgiften, rechten waarbij het tijdvak eindigt en bij vrijwillig overstappen.

Conversiecorrectie
Bij conversie kiest de erfpachter ervoor om af te zien van de mogelijkheid taxateurs te vragen om de canon te bepalen bij einde tijdvak. Daarvoor in de plaats krijgt de erfpachter zekerheid over de nieuwe canon. Bovendien kan de canon eenmalig gecorrigeerd worden voor de huidige erfpachters; de conversiecorrectie. In de doorrekeningen is rekening gehouden met een conversiecorrectie van 25% op de totale canon.

Ingroeiregeling
Een andere manier van het compenseren van de huidige erfpachters is om de ingroeiregeling te verruimen. In de doorrekeningen is uitgegaan van een verruiming van 3 naar 5 jaar (hoofdstuk 10). Erfpachters die als gevolg van de oude contracten geconfronteerd worden met een Canonherziening Einde Tijdvak en daarmee gepaard gaande (flinke) sprong in de canon, krijgen langer de tijd om te wennen aan het nieuwe niveau.

Inhoud

Samenvatting 2

1 Aanleiding 6
1.1 Consultatie 6
1.2 Behandeling raad 7
1.3 Aangenomen moties 7

2 Basis voor de varianten 9
2.1 De residuele grondwaardemethode 9
2.2 Transactiemoment 9
2.3 Taxateurs 10
2.4 De drie varianten 10

3 Eerste variant: canonformule 11
3.1 Canonformule met één drempel 11
3.2 Canonformule met twee drempels 12
3.3 Investeringsaftrek 14
3.4 Effecten 14

4 Tweede variant: grondquote 16
4.1 Effecten 16

5 Derde variant: gebiedsprijs 17
5.1 Effecten 17

6 Canonpercentage 18

7 Betalingsmogelijkheden 20
7.1 Maandelijkse betalingen 20
7.2 Vooruitbetalen 20

8 De financiële resultaten 22
8.1 Opbrengsten nu en in de toekomst 22
8.2 Onderzoek Rebel Group 22

9 Overstappen 25
9.1 Vergoeding in tijd 25
9.2 Vergoeding in geld 26
9.3 Conversiecorrectie 26

10 Ingroeiregeling 27

Bijlage 1 Advies Francke en Frijns 28
Bijlage 2 Moties bij het raadsbesluit van 3 juli 2013

1 Aanleiding

Op 14 maart 2012 heeft de Amsterdamse gemeenteraad opdracht gegeven het erfpachtstelsel te vernieuwen. De aanleiding hiervoor is dat het huidige erfpachtstelsel door bewoners, banken en makelaars wordt ervaren als complex, onduidelijk en risicovol. Het huidige erfpachtstelsel kent een aantal grote nadelen:

- Plotselinge stijging woonlasten
- Afkoop geeft onduidelijkheid
- Onvoorspelbaarheid nieuwe canon
- Terughoudendheid banken bij financiering
- Ingewikkelde procedure bij vaststelling canon

Woensdag 3 juli 2013 stond de vernieuwing van het erfpachtstelsel op de agenda van de gemeenteraad. De gemeenteraad is akkoord gegaan met de uitgangspunten voor de vernieuwing van Amsterdamse erfpachtvoorwaarden ten behoeve van de particuliere koopwoningen. Doel van de vernieuwing is om het stelsel duidelijker, helderder en beter voorspelbaar te maken.

Uit de consultatie voorafgaand aan de behandeling in de gemeenteraad en de behandeling in de raad zelf zijn een aantal bezwaren naar voren gekomen die in de verdere uitwerking van de uitgangspunten meegenomen zijn. Daarnaast zijn er moties ingediend. Deze zijn verwerkt in de varianten. In deze rapportage treft u een samenvatting van de resultaten hiervan aan.

1.1 Consultatie

Voorafgaand aan de behandeling in de gemeenteraad heeft het College van B&W het voorstel voor de verbetering van het erfpachtstelsel ten behoeve van de particuliere koopwoningen openbaar gemaakt. Van 22 mei 2013 tot en met 10 juni 2013 heeft een consultatieronde plaatsgevonden waarin alle belanghebbenden hebben kunnen reageren op het voorstel. De reacties die in deze periode zijn binnengekomen zijn verwerkt in de nota van bevindingen die voor de raadsvergadering van 3 juli 2013 aangeboden is aan de Gemeenteraad.
In deze rapportage zijn vanuit de consultatie een groot aantal suggesties verwerkt. In de rapportage wordt op de volgende onderwerpen uit de consultatie ingegaan:

- Woningverbetering en de hoogte van de erfpachtcanon (paragraaf 3.3)
- Bestaande rechten (hoofdstuk 9)
- Gemeentebegroting (hoofdstuk 8)
- Vooruitbetaling van de canon (hoofdstuk 7)
- Canonpercentage (hoofdstuk 6)

Voordat er nieuwe Algemene Bepalingen aan de gemeenteraad worden voorgelegd, is er een inspraakronde georganiseerd waarin alle belanghebbenden kunnen reageren op de nieuwe Algemene Bepalingen.

1.2 Behandeling raad

De gemeenteraad heeft 3 juli 2013 het College opdracht gegeven om nieuwe erfpachtbepalingen voor particuliere koopwoningen op te stellen en hierbij uit te gaan van de volgende uitgangspunten:

- de wijziging van de Algemene Bepalingen levert de gemeente geen financieel voor- of nadeel op (hoofdstuk 8);
- herziening van de canon voor particuliere woningen onder de nieuwe Algemene Bepalingen op het moment van transactie (hoofdstuk 2);
- de canon wordt door middel van een rekenformule afgeleid van de transactieprijs (hoofdstuk 3);
- een rekenformule te ontwikkelen die aansluit bij de residuele grondprijsmethodiek waarbij onderzocht wordt hoe daarbij rekening gehouden kan worden met de kwaliteit van de woning zonder dat dit de helderheid en eenduidigheid van het systeem aantast (hoofdstuk 3);
- het aanbieden van periodieke canonbetaling als betalingsvorm bij particuliere woningen als uitgangspunt in de Algemene Bepalingen op te nemen (hoofdstuk 4);
- de mogelijkheid op te nemen in de Algemene Bepalingen om andere betalingsvormen dan periodieke canonbetaling in de toekomst aan te bieden via daarvoor op te stellen beleid (hoofdstuk 7);
- het vaststellen van een canonpercentage in de nieuwe Algemene Bepalingen dat in relatie staat tot de vastgoedmarkt en het vaststellen van een indexering (hoofdstuk 6);

Daarbij heeft de raad op 3 juli kennisgenomen van de opdracht van het College aan de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf om:

- gelijktijdig met de ontwikkeling van de nieuwe Algemene Bepalingen, beleid voor te bereiden voor het converteren van bestaande erfpachtrechten met oudere Algemene Bepalingen naar de nieuwe Algemene Bepalingen, met als uitgangspunt dat erfpachters die overstappen dezelfde canon blijven betalen tot einde van het huidige tijdvak en canonaanpassing op overdrachtsmoment begint na het einde van het tijdvak, zodat het aantrekkelijk is voor erfpachters om over te stappen naar de nieuwe Algemene Bepalingen (hoofdstuk 9);
- te onderzoeken of er ook andere methoden mogelijk zijn waarmee overstap voor een erfpachter aantrekkelijk is (hoofdstuk 9);

1.3 Aangenomen moties

Tijdens de behandeling in de gemeenteraad zijn er een aantal moties ingediend. De moties zijn als bijlage 2 bij dit rapport gevoegd. In deze rapportage zijn mogelijke antwoorden en oplossingen opgenomen. Een aantal oplossingen zijn eerder aan de raad gecommuniceerd in de brief van 11 november 2013.

- Motie nr. 583-13: overgangsregeling eigenaren eerlijk compenseren. De opgestelde overgangsregeling sluit goed aan bij de ingediende motie en is kort weergegeven in hoofdstuk 9;

- Motie nr. 585-13: vooruitbetaling van de canon. Naar aanleiding van het verzoek om toch vooruitbetaling ook onder het nieuwe systeem mogelijk te maken, is een manier van vooruitbetalen uitgewerkt in hoofdstuk 7;
- Motie nr. 587-13: Ingroeiregeling. Het verlengen van de ingroeiregeling tot 5 jaar vergemakkelijkt de overgang. (hoofdstuk 10)
- Motie nr. 582-13 is een alternatief model. De resultaten en voorbeelden van dit model zijn terug te vinden in hoofdstuk 4 en 5.

De resultaten van motie nr. 586-13 (aankoop bloot eigendom) zijn niet in deze rapportage opgenomen omdat ze geen onderdeel zijn van de nieuwe erfpachtbepalingen en het aanpalend beleid.

2 Basis voor de varianten

2.1 De residuele grondwaardemethode

De drie varianten in deze rapportage zijn allen gebaseerd op de residuele grondwaardemethode. De residuele grondwaardemethode is niet nieuw: het huidige grondprijsbeleid is hier ook op gebaseerd. De residuele grondwaarde is het verschil tussen de waarde van grond én opstal en de waarde van opstal.
Door het toepassen van de residuele grondwaardemethode kennen de grondwaarden in populaire locaties, vaak centrumlocaties, hogere grondprijzen dan de grondprijzen in minder populaire locaties, vaak meer in de periferie van Amsterdam gelegen. Op populaire locaties willen veel mensen wonen, werken en/of recreëren. Deze locaties zijn voor verschillende doelgroepen aantrekkelijk door de voordelen die de locatie hen biedt, zoals nabijheid van (goedbetaald) werk, aantrekkelijk uitzicht en goede voorzieningen (bijvoorbeeld scholen maar ook de nabijheid van winkels en/of uitgaansgelegenheden). En een populaire locatie betekent meer bieders, en meer bieders hebben, betekent kans op een hogere grondprijs.

Een hoge residuele grondwaarde ontstaat dus niet door de (toevallige) eigenaar van de woning maar door de specifieke locatiekenmerken, de samenleving in het algemeen en de specifieke ontwikkelingen van een buurt. Deze hogere grondwaarde leidt tot een hogere canon en daarmee draagt een erfpachter op een populaire locatie relatief meer bij aan de erfpachtopbrengsten. Op deze manier profiteert iedere Amsterdammer van de populariteit van onze stad.

2.2 Transactiemoment

De gemeenteraad heeft op 3 juli 2013 ingestemd met het uitgangspunt dat de canon wordt herzien als de woning een nieuwe eigenaar krijgt. De woningeigenaar hoeft niet meer bang te zijn voor sterk veranderende woonlasten door een canonsprong. Dit biedt zowel hem als de hypotheekverstrekkers zekerheid.

In het huidige systeem, met tijdvakken over 50 jaar, zit de grondprijsontwikkeling verwerkt in de verkoopprijs die de verkoper vraagt. Dit opgeteld bij de contractuele canon (bij afgekochte rechten is dat € 0) bepaalt de woonlasten van een koper in het huidige systeem. In een systeem waarin de canon wordt herzien op het transactiemoment betaalt een koper per saldo net zoveel. De grondwaardeontwikkeling leidt direct tot een aangepaste canon bij een transactie in plaats van dat deze wordt betaald aan de verkoper. Het totaal aan lasten voor de koper zal niet anders zijn.

Een verkoper zal willen verhuizen als hij of zij een andere woonwens heeft. De woonlasten (en dus ook de canon) van de huidige woning spelen in die beslissing over het algemeen geen doorslaggevende rol. Wat verandert voor de verkoper is dat deze niet meer volledig de overwaarde door de grondwaardestijging “meeneemt” naar zijn volgende

huis. Speculatie is minder lonend zoals de onderzoeksbureaus Companen en Regioplan eerder concludeerden (deze onderzoeken waren onderdeel van het raadsvoordracht van 3 juli 2013). Daar staat tegenover dat de kans op waardeverlies afneemt. Bij een grondwaardedaling daalt de canon bij de herziening namelijk ook.

Door de canon op het transactiemoment te herzien komen woningeigenaren meer op gelijke voet te staan met nieuwe toetreders tot de woningmarkt. Niet de grondwaardestijging gedurende de woonperiode bepaalt de mogelijkheden op de woningmarkt maar het inkomen en gespaarde vermogen worden maatgevend.

2.3 Taxateurs

Door de canon te herzien op het transactiemoment kunnen de taxateurs geen rol meer hebben bij de bepaling van de canon. De gehanteerde afslagen door taxateurs zijn relatief en leiden dus in duurdere wijken in absolute bedragen tot een veel groter afslag voor de erfpachter dan in minder dure wijken.

2.4 De drie varianten

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten zijn drie varianten gemaakt op basis waarvan de canon op transactiemoment bepaalt kunnen worden. Bij de eerste variant wordt de individuele transactieprijs gebruikt. Bij de tweede en derde variant wordt gebruik gemaakt van de transactieprijzen in een gebied.

1 Canonformule
2 Grondquote
3 Gebiedsprijs

3 Eerste variant: canonformule

Op het moment dat een eigenaar zijn huis verkoopt, komen verkoper en koper een prijs overeen. Doorgaans een compromis tussen de vraagprijs van de verkoper en de wensprijs van de koper. Het is deze koopprijs die de grondslag is voor de nieuwe canon en welke als input wordt gebruikt voor de formule. De formule is gebaseerd op de residuele grondwaardemethode.

In de totale woningprijs zit een vergoeding voor opstal en grond. De formule is zo opgebouwd dat de waarde van de opstal en een deel van de grondwaarde aan de erfpachter toekomt. Op het resterende deel van de grondwaarde, de canongrondslag, wordt de canon berekend. De woningprijs bepaalt de canongrondslag en de canongrondslag bepaalt de hoogte van de canon. Voor het berekenen van de canongrondslag is een formule ontworpen die uit twee of drie delen bestaat.

De grondwaarde van de woning bepaalt de hoogte van de canon. Voor het berekenen van de canon op deze wijze zijn twee formules ontworpen. Woningen in dit nieuwe systeem wisselen van eigenaar voor de prijs exclusief canongrondslag / vooruitbetaalde canon. De is anders dan nu. In de prijs van veel woningen zit de waarde van vooruitbetaalde canon (of een lage canon tot einde tijdvak) verwerkt.

3.1 Canonformule met één drempel

De formule met één drempel is als volgt opgebouwd:
1. een berekening van het grondaandeel tot aan de drempel
2. en een berekening van het grondaandeel boven de drempel.

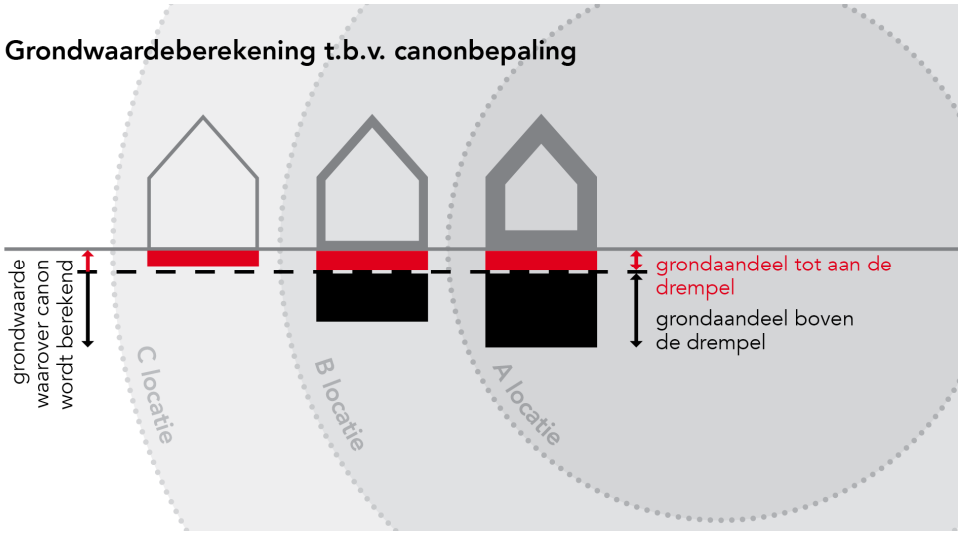
De optelsom van deze twee wordt vermenigvuldigd met het canonpercentage.

Toelichting op de canonformule met één drempel
De drempel komt overeen met de productiekosten (of bouwkosten) van de woning. Met andere woorden: het is het bedrag dat nodig zou zijn om dezelfde woning in nieuwbouwstaat terug te bouwen (de herbouwkosten). De productiekosten van gelijksoortige woningen zijn over de gehele stad ongeveer hetzelfde. Het bedrag tot aan de drempel bepaalt slechts voor een klein deel (1/19) de canongrondslag.

Voor het bepalen van de hoogte van de drempel, worden twee standaardbedragen per vierkante meter gehanteerd: één voor eengezinswoningen (grondgebonden woningen) en één voor meergezinswoningen (gestapelde bouw). Voor eengezinswoningen zijn de productiekosten aangenomen op € 1.575 per vierkante meter per vierkante meter gebruiksoppervlak voor meergezinswoningen op € 2.150 per vierkante meter gebruiksoppervlak. Standaardisatie maakt de formule eenvoudig en eenduidig. Voor elk type woning een andere drempel nemen, is ondoenlijk. Voor de drempel is een hoog bedrag aangenomen, dat voor het overgrote deel van de Amsterdamse woningen van

toepassing is. Ter illustratie: de herbouwkosten van een portiekflat zijn hoger dan die van een galerijflat. In de canonformule wordt de portiekflat als maatstaf gehanteerd. Dit is gunstig voor de erfpachter. Omdat het grondaandeel boven de drempel het grootste deel van de canon bepaalt, resulteert een hogere drempel in een lagere canon.

Als van de waarde van de opstal[1] de drempel wordt afgetrokken, resteert een 'extra', een surplus. Hierop wordt het tweede deel van de formule losgelaten. Dit surplus reflecteert de populariteit van de locatie waar de woning staat en daarmee de actuele marktwaarde. Hoe gewilder de buurt is, hoe meer de koper kan vragen voor zijn woning. Dit bedrag zal daarom verspreid over de stad verschillen. Het surplus bepaalt het grootste deel (7/3) van de canongrondslag. In onderstaand figuur is dit grafisch weergegeven:



Op duurdere locaties stellen woningeigenaren doorgaans hogere eisen aan de woning. Het surplus dient om de extra bouwkosten te dekken. De breuken die hier worden gebruikt, liggen in lijn met de residuele grondprijsmethodiek die de gemeente in het huidige erfpachtstelsel hanteert. De residuele grondprijsmethodiek houdt in dat de waarde van de grond (het residu) wordt bepaald door de verkoopprijs van de woning te verminderen met de bouwkosten. Het is een algemeen erkende methode om de grondwaarde te bepalen. Door de residuele grondprijsmethodiek ook in het nieuwe stelsel te gebruiken, blijven de uitgangspunten van het Amsterdamse grondprijsbeleid hetzelfde.

3.2 Canonformule met twee drempels

De canonformule met twee drempels bestaat uit de volgende delen:
1. een berekening van het grondaandeel tot aan de eerste drempel
2. een berekening van het grondaandeel tot aan de tweede drempel
3. en een berekening van het grondaandeel boven de drempels.

De optelsom van deze drie wordt vermenigvuldigd met het canonpercentage.

[1] Voor het gemak wordt hier gesproken over de opstalwaarde hoewel de opstalwaarde zal verschillen per locatie, en dus ook gedeeltelijk wordt bepaald door de grondwaarde.

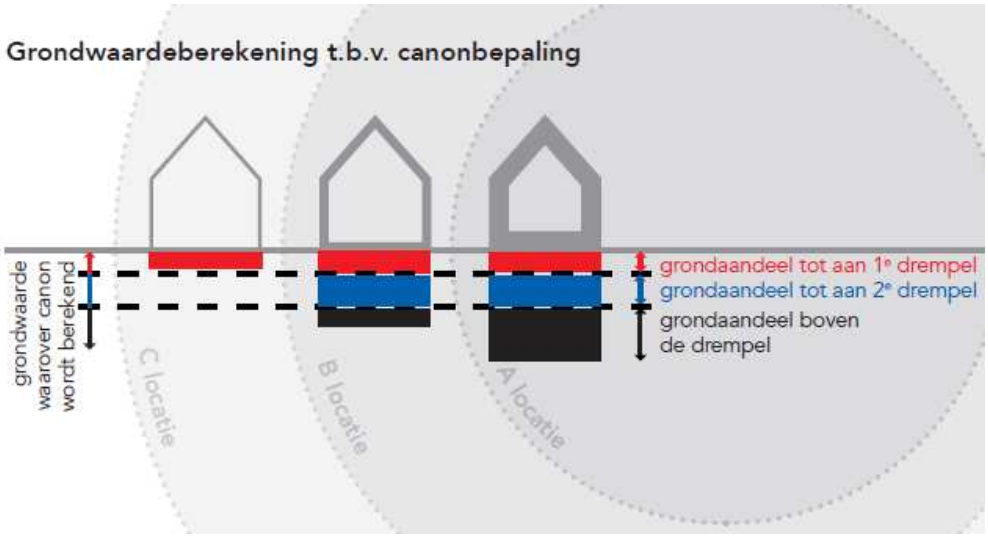
Toelichting op de canonformule met twee drempels
De eerste drempel komt overeen met de productiekosten (of bouwkosten) van de woning. Met andere woorden: het is het bedrag dat nodig zou zijn om dezelfde woning in nieuwbouwstaat terug te bouwen. Afhankelijk van de locatie in de stad verschillen de productiekosten van woningen. Het bedrag tot aan de eerste drempel bepaalt slechts voor een klein deel de canongrondslag en komt overeen met een basiswoningkwaliteit die overeenkomt met de eisen uit het bouwbesluit. Over het algemeen geldt dat het op een duurdere locatie ook de stichtingskosten hoger zijn. Hier wordt met de tweede drempel rekening mee gehouden. Van elke euro die de totale waarde toeneemt is de helft ter dekking van de hogere stichtingskosten en de andere helft komt toe aan de canongrondslag. Aan hogere stichtingskosten door de locatie zit uiteraard een grens. Daarom is de verdeling boven de tweede drempel anders en komt een groter deel, zeven/tiende (7/10), toe aan de canongrondslag.

Voor het bepalen van de hoogte van de drempels, worden twee basisbedragen per vierkante meter gehanteerd: één voor eengezinswoningen (grondgebonden woningen) en één voor meergezinswoningen (gestapelde bouw). Voor eengezinswoningen zijn de basisproductiekosten aangenomen op € 1.575 per vierkante meter gebruiksoppervlak en voor meergezinswoningen op € 2.150 per vierkante meter gebruiksoppervlak. De tweede drempel is € 200. Voor eengezinswoningen zijn de productiekosten van de twee drempels gezamenlijk aangenomen op € 1.775 per vierkante meter gebruiksoppervlak en voor meergezinswoningen op € 2.350 per vierkante meter gebruiksoppervlak.

Standaardisatie maakt de formule eenvoudig en eenduidig. Voor elk type woning een andere drempel nemen, is ondoenlijk. Voor de drempels is een hoog bedrag genomen, dat voor het overgrote deel van de Amsterdamse woningen van toepassing is. Ter illustratie: de herbouwkosten van een portiekflat zijn hoger dan die van een galerijflat. In de canonformule wordt de portiekflat als maatstaf gehanteerd. Dit is gunstig voor de erfpachter. Omdat het grondaandeel boven de drempel het grootste deel van de canon bepaalt, resulteert een hogere drempel in een lagere canon.

Als van de waarde van de opstal[2] de drempels worden afgetrokken, resteert een ‘extra’, een surplus. Hierop wordt het derde deel van de formule losgelaten. Dit surplus reflecteert de populariteit van de locatie waar de woning staat en daarmee de actuele marktwaarde. Hoe gewilder de buurt is, hoe meer de koper kan vragen voor zijn woning. Dit bedrag zal daarom verspreid over de stad verschillen. In onderstaand figuur is dit grafisch weergegeven:

[2] Voor het gemak wordt hier gesproken over de opstalwaarde hoewel de opstalwaarde zal verschillen per locatie, en dus ook gedeeltelijk wordt bepaald door de grondwaarde.



3.3 Investeringsaftrek

De transactieprijs van een woning is niet alleen afhankelijk van de grootte en de ligging, maar ook van de woningkwaliteit. Wanneer de formule hier geen rekening mee zou houden, zou de canon van een matig onderhouden woning lager uitkomen, dan de canon van dezelfde woning, indien die beter zou zijn onderhouden. Want voor een beter onderhouden woning wordt een hogere aanschafprijs betaald. Daarom is er een correctie voor woningen van bovengemiddelde kwaliteit: de investeringsaftrek.

Doel van de investeringsaftrek is, dat de transactieprijs, die in de canonformule wordt gebruikt, wordt gecorrigeerd voor investeringen die gedurende de woonduur zijn gedaan in de woning. Denk bijvoorbeeld aan een nieuwe keuken of een verbeterde isolatie van de woning. Door dit soort investeringen neemt de waarde van de woning immers toe.

Om een correctie vanwege gedane investeringen te krijgen, moet de (verkopende) erfpachter bij het bepalen van de canon opgeven wat hij heeft geïnvesteerd in woningverbetering. Steekproefsgewijs kan de gemeente dit controleren door verbouwfacturen op te vragen. De investeringen in woningkwaliteit worden, voordat de canon uit de transactieprijs worden herleidt, afgetrokken van de transactieprijs.

3.4 Effecten

In deze variant wordt de kooprijs die koper en verkoper overeen komen gebruikt. Dat maakt dat verkoper en koper indirect invloed hebben op de hoogte van de canon. Dat verkleint aan de ene kant de mogelijkheden om te discussiëren over de hoogte van de canon. Aan de andere kant werkt dit mogelijk fraude in de hand omdat het lucratief is om bedragen buiten de koopsom om te betalen aan de verkoper. Uiteraard is dit risicovol voor de koper en er komt meer verantwoordelijkheid bij de notaris te liggen om de overeengekomen koopsom te beoordelen op marktconformiteit.

Deze variant heeft ook tot gevolg dat de canongrondslag in de tijd en per locatie heel direct wordt gevolgd. Dit betekent dat binnen buurten de ene woning juist een hogere canon krijgt en de andere een lagere ten opzichte van het huidige systeem waarin de grondwaarde per buurt wordt bepaald.

4 Tweede variant: grondquote

Per gebied kan op basis van de transacties die er plaats vinden een grondquote[3] per buurt berekend worden welke jaarlijks gepubliceerd wordt. Deze berekening kan gedaan worden door de gemeente of door een onafhankelijke derde. De basis van de berekening is de residuele formule zoals deze bij 3.1 is beschreven. Met het totaal aan grondquotes op basis van individuele transacties kan een gemiddelde grondquote per buurt worden berekend welke voor ingang van het nieuwe kalender jaar gepubliceerd worden. Met deze (gemiddelde) grondquotes kunnen erfpachters met een (gewenste) transactieprijs uitrekenen wat de nieuwe canon wordt.

De grondquote is normaal het percentage van de grondwaarde van het totaal (woningprijs inclusief grond en opstal). Aangezien de koper niet de verkoper maar de gemeente gaat betalen voor de grond, zal de grondquote voor deze variant de grondwaarde gedeeld door woningprijs exclusief grondwaarde zijn. Stel, de gemiddelde grondprijs in een buurt € 800 per m² is en de gemiddelde woningprijs (exclusief grondwaarde) is € 2.200 per m², dan is de grondquote dus 36,4%. (de totale waarde van een gemiddelde woning in dit voorbeeld is € 3.000 per m²).
Per buurt wordt deze gemiddelde grondquote jaarlijks bepaald en vastgelegd. Een koper die bijvoorbeeld € 2.400 per m² bereid is te betalen, betaalt een canon gebaseerd op een grondwaarde van € 873 per m². Elke euro meer of minder voor een woning in een bepaalde buurt heeft een gelijkwaardig effect op de grondwaarde en dus de canon. Voordelen van deze variant zijn dat er per gebied meer vergelijkbare canons zullen worden betaald. De verschillen zijn minder groot dan bij een rekenformule op basis van de transactieprijs.

4.1 Effecten

Het voordeel van deze variant is dat de verschillen in ligging van een woning in de buurt tot uitdrukking komt in de canon zolang het verschil is meegenomen in de koopsom. Nadeel is dat de prijsverschillen tussen woningen die ontstaan door kwaliteitsverschillen van de opstal ook tot een verschillende uitkomst van canon leidt. Ondanks dat de locatiekenmerken, en dus de grondwaarde, gelijk aan elkaar zijn. Daarnaast ontstaat bij de grondquote, net als bij de variant met een canonformule, een frauderisico, zij het minder groot.

[3] Grondquote is de grondwaarde gedeeld door grondwaarde + opstalwaarde

5 Derde variant: gebiedsprijs

Per gebied kan op basis van de transacties die er plaats vinden een grondprijs per vierkante meter berekend worden. Deze berekening kan gedaan worden door de gemeente of door een onafhankelijke derde. De basis hiervoor is de residuele grondprijsmethodiek zoals die nu ook door de gemeente wordt gehanteerd. Door het vastleggen van de nieuwe canon op transactiemoment verandert wel de vorm van de residuele berekening omdat de transactieprijzen niet meer opstal plus waarde erfpacht recht zijn maar voornamelijk opstal. De grondprijzen worden voor ingang van het nieuwe kalender jaar gepubliceerd. Met deze grondprijzen kunnen (aspirant kopers) duidelijkheid krijgen over wat de nieuwe canon wordt op het moment dat zij een woning willen kopen. Bij een gelijk voorbeeld uit paragraaf 4.1 bepaalt de gemeente dus jaarlijks de grondprijs, de € 800 per m² uit het voorbeeld, en legt deze voor één jaar vast. De prijs die koper en verkoper overeen komen is niet meer van invloed op de hoogte van de canon. De hoogte van de canon ligt vooraf vast, gebaseerd op de grondprijs. Het enige onderscheid tussen woningen is het aantal m², er wordt niet gecorrigeerd voor de kwaliteit van de locatie in de buurt.

5.1 Effecten

De verschillen binnen de het gebied waar één grondprijs voor geldt komt bij deze variant niet tot uitdrukking in de canon. Er zijn meerdere gebieden in Amsterdam bekend waar er op korte afstand grote verschillen zijn (bv. Overtoom en Vondelpark). In deze variant is het bijzonder belangrijk dat de bepaling van de grondwaarde onafhankelijk plaatsvindt en onomstreden is. Dit om te voorkomen dat de grondwaardebepaling een gerechtelijke toets niet doorstaat.

Met het vooraf vaststellen van grondprijzen is het onvermijdelijk dat er tussen de vastgestelde grondprijs en de actuele grondprijs een tijdsverschil en daardoor mogelijk een prijs verschil zit. Dit effect wordt mogelijk versterkt doordat uit de huidige werkwijze is gebleken dat er in sommige gebieden een zeer beperkt aantal referentietransacties beschikbaar is.
Daarnaast is de grondwaardebepaling voor erfpachters minder inzichtelijk en te doorgronden omdat deze bepaling complex is. Er zijn economische analyses en statistische methodes voor nodig. Erfpachters moeten vertrouwen hebben in de onafhankelijke derde die op deze wijze de grondwaarde vaststelt.

6 Canonpercentage

In de doorrekening van de varianten is aangenomen dat de canon onder de nieuwe algemene bepalingen volledig wordt geïndexeerd. Door de canon jaarlijks met de volledige inflatie te corrigeren, blijft de canon in de tijd waardevast. Het indexeren heeft invloed op het canonpercentage, dat daardoor lager uitvalt.

Het College heeft zich voor het bepalen van het canonpercentage laten adviseren door hoogleraar Marc Francke en emeritus hoogleraar Jean Frijns. Zij hebben het College geadviseerd de volgende formule te gebruiken om het canonpercentage te gebruiken:

$$\frac{C_0}{G_0} = \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+d}\right)^n}{1 - \left(\frac{1+i}{1+d}\right)^n} \times \frac{d-i}{1+d}.$$

Het canonpercentage is afhankelijk van de volgende kengetallen:

1. de verwachte jaarlijkse prijsinflatie *i*
2. de verwachte jaarlijkse groeivoet van de grond *g*
3. de lengte van dat de canon vastligt *n*
4. de disconteringsvoet *d*

Deze formule betekent dat de nominale rente volledig wordt gecorrigeerd met de inflatieverwachting waardoor een **reële rente** resteert.

Prijsinflatie
De verwachte prijsinflatie is de verwachte inflatie volgens de meest recente voorspellingen van het Centraal PlanBureau (CPB).

Groeivoet
De groeivoet van de grond wordt bepaald door de verwachte inflatie volgens de meest recente voorspellingen van het Centraal PlanBureau (CPB) te vermeerderen met 0,25%.

Woonduur
De lengte dat de canon vaststaat (duur canontijdvak) wordt, ten behoeve van het bepalen van het canonpercentage, gesteld op negen jaar.

Disconteringsvoet
De disconteringsvoet bestaat uit de reële rente, de verwachte inflatie en de risico-opslag. De hoogleraren stellen voor dat de reële rente minimaal 1% en maximaal 3% is voor de bepaling van het canonpercentage. Op deze manier worden uitzonderlijke financiële situaties uitgesloten.

Francke en Frijns achten 1,5% tot 2% een redelijke opslag. Het opslag bestaat uit de volgende onderdelen:

- de werkelijke grondwaardeontwikkeling volgt de verwachte ontwikkeling niet,
- de werkelijke inflatie wijkt af van de verwachte inflatie,
- de verwachte woonduur wijkt af van de werkelijke woonduur,
- debiteurenrisico: de canon wordt niet (op tijd) betaald.

De te hanteren opslag is niet constant maar beweegt anticyclisch.

De disconteringsvoet ziet er op basis van deze uitgangspunten als volgt uit:

1 het actuele rendement op een 10-jaars Nederlandse staatslening te verminderen met de verwachte inflatie volgens de meest recente voorspellingen van het Centraal PlanBureau (CPB)
2 het percentage uit 1., met een minimum van 1% en een maximum van 3% (conform het advies van dhr. Francke en dhr. Frijns), wordt vervolgens vermeerderd met:
    a de verwachte inflatie volgens de meest recente voorspellingen van het Centraal PlanBureau (CPB)
    b een opslag van minimaal 1,5% bij particuliere koopwoningen;

Op basis van deze uitgangspunten is de verwachting dat het canonpercentage zich, afhankelijk van de ontwikkeling van het rendement op staatsleningen en de verwachte inflatie, beweegt tussen circa 2,2% en 4,5%.

Gemiddeld genomen zal het canonpercentage lager uitkomen dan de huidige wijze van canonbepaling (op de vijf langst lopende staatsleningen). Bij de huidige wijze van canonbepaling wordt het canonpercentage namelijk rechtstreeks afgeleid van het rendement op staatsobligaties, zonder daar correcties op te doen.

7 Betalingsmogelijkheden

Naast de halfjaarlijkse betaling, zijn twee nieuwe betaalmogelijkheden bedacht die elke koper bij aankoop van het erfpachtrecht kan kiezen: maandelijkse betaling en vooruitbetalen voor, in eerste instantie, 30 jaar. De vooruitbetaling (“afkoop”) voor 50 jaar past niet bij een systeem waarbij de canon wordt herzien op het transactiemoment en kan alleen blijven bestaan voor de niet-particuliere woningen.

7.1 Maandelijkse betalingen

In het huidige stelsel wordt de jaarcanon in twee halfjaarlijkse termijnen vooruit geïnd. Een erfpachter die bijvoorbeeld een canon van € 1.800 per jaar verschuldigd is, betaalt in januari € 900 voor de periode januari t/m juni en in juli betaalt hij € 900 voor de periode juli t/m december. Afhankelijk van de Algemene Bepalingen en het gekozen betalingsregime verschilt de wijze van indexering van dit bedrag.

Het ligt voor de hand in een nieuw systeem ook de mogelijkheid van maandelijkse betaling te bieden. Halfjaarlijkse vooruitbetaling van de canon past niet bij het kaspatroon van erfpachters van particuliere koopwoningen: doorgaans ontvangen zij hun inkomsten (zoals salaris) maandelijks, en andere vaste woonlasten (zoals hypotheekrente) kennen eveneens een maandelijks patroon. Maandelijkse canonbetaling sluit dus beter aan op het kaspatroon van de erfpachter.

7.2 Vooruitbetalen

Omdat in een systeem waarbij de canon wordt herzien op het transactiemoment de lengte van de woonduur vooraf niet bekend is, is het onmogelijk te bepalen voor hoeveel jaar een erfpachter vooruit zou moeten betalen. Dit is op te lossen door de erfpachter de canon voor 30 jaar (gelijk met de gebruikelijke hypotheekduur) vooruit te laten betalen. Als de erfpachter binnen de vooruitbetaalde periode de woning aan een ander overdraagt, wordt op dat moment het restant van het vooruitbetaalde bedrag geretourneerd. Met deze oplossing wordt voldaan aan uitgangspunt dat iedere nieuwe erfpachter-bewoner zijn woonduur met een nieuwe canon begint en zelf kan kiezen voor canonbetaling of vooruitbetaling (“afkoop”). Elke erfpachter heeft dus weer een keuze en wordt niet geconfronteerd met de keuze van voorganger. Er worden in een systeem waarbij de canon wordt herzien op het transactiemoment dus geen woningen met een reeds vooruitbetaalde canon meer overgedragen. Dit leidt tot meer transparantie op de woningmarkt omdat deze restanten van de vooruitbetaling (“afkoop”) niet meer hoeven te worden meegenomen in de waardebepaling van de woning.

Bij de berekening van het vooruit te betalen bedrag zullen de rentebaten van de gemeente worden betrokken. Halfjaarlijks zal bij het vooruitbetaalde bedrag eerst rente worden toegevoegd en daar wordt vervolgens de canon op in mindering gebracht. Na 30

jaar is het bedrag dat de erfpachter terugkrijgt van de gemeente nul euro. Maar als de woning na, bijvoorbeeld, 10 jaar wordt verkocht krijgt de erfpachter het vooruitbetaalde bedrag plus rente en min de verschuldigde canon van de gemeente uitbetaald. Het bedrag van vooruitbetaling (“afkoop”) – en het retourbedrag indien de erfpachter binnen 30 jaar verhuist – worden op deze manier zodanig berekend, dat de vooruitbetaling (“afkoop”) voor de gemeente budgetneutraal is ten opzichte van de situatie wanneer de erfpachter canon zou hebben betaald. De erfpachter heeft als voordeel dat zij geen risico meer loopt over de inflatie, dat risico komt bij vooruitbetaling (“afkoop”) bij de gemeente te liggen.

Op het moment van vooruitbetaling (“afkoop”) krijgt de erfpachter een overzicht van de hoogte van de retourbedragen die hij bij verhuizing in enig jaar zal ontvangen. Hierdoor heeft de erfpachter vooraf zekerheid over de hoogte van het retourbedrag ingeval hij binnen 30 jaar de woning overdraagt.

Indien de erfpachter na 30 jaar nog niet is verhuisd, krijgt hij de mogelijkheid om ook voor de komende 20 jaar de canon vooruit te betalen. Dit gebeurt op eenzelfde wijze zoals hierboven beschreven voor de vooruitbetaling (“afkoop”) van de eerste 30 jaar. Ook kan de erfpachter kiezen om op het betalen van canon over te stappen.

Voor tijdvakken met reeds bestaande Algemene Bepalingen blijft de huidige wijze van canonbetaling en vooruitbetaling (“afkoop”) onveranderd.

Voor niet-woonbestemmingen blijft het mogelijk om de canon voor het gehele 50-jarige tijdvak in één keer vooruit te betalen.

8 De financiële resultaten

8.1 Opbrengsten nu en in de toekomst

De huidige canoninkomsten bedragen gemiddeld € 90 miljoen per jaar. Hiervan is circa € 12 miljoen afkomstig van erfpachters van particuliere woningen. De overige canon (€ 78 miljoen) wordt ontvangen van bedrijven, beleggers, corporaties en commerciële verhuurders.

De toekomstige hoogte van de canonopbrengsten van erfpachters van particuliere woningen wordt voor een belangrijk deel bepaald door de ontwikkeling van de Amsterdamse woningmarkt. De woningwaarde heeft directe invloed op de grondwaarde en daarmee (zij het sterk vertraagd door de tijdvakken van 50 jaar) op de canon. Voor het bepalen van de financiële effecten is Rebel Group gevraagd.

Het huidige stelsel en een stelsel waarbij de canon op het transactiemoment wordt herzien verschillen voornamelijk in het verloop van toe- of afname de canonopbrengsten van de gemeente. In het huidige stelsel is de economische conjunctuur op het moment van canonherziening erg belangrijk. Op het moment van canonherziening wordt de canon immers voor 50 jaar lang opnieuw vastgelegd en als op dat moment de grondwaarde relatief hoog is, zijn de opbrengsten voor de gemeente, 50 jaar lang, relatief hoog. In de varianten voor het nieuwe systeem is de economische conjunctuur op het moment van canonherziening veel minder relevant omdat de canon voor een relatief korte periode, de woonduur, vast ligt.

Voor de volledige weergave van de resultaten wordt verwezen naar de rapportage van Rebel 17 januari 2014.

8.2 Onderzoek Rebel Group

In opdracht van de gemeente heeft de Rebel Group een onderzoek gedaan naar de opbrengsten van het huidige systeem vergeleken met de mogelijke varianten waarbij de canon wordt herzien op het transactiemoment. Zij zijn daarbij uitgegaan van drie scenario’s voor het verloop van de woningmarktcyclus. Voor een uitgebreidere toelichting van de scenario’s, zie het rapport van Rebel.

Er is gekozen om de budgetneutraliteit te beschouwen over een periode van 100 jaar. In deze periode is voor nagenoeg alle rechten een canonherziening geweest waarbij de erfpachtrechten zijn over gegaan op het nieuwe systeem en de canonopbrengsten gedurende een periode van 50 jaar of langer kunnen worden vergeleken met het huidige stelsel.

In het huidige stelsel wordt het canonpercentage rechtstreeks en één maal per kwartaal afgeleid van het rendement op de vijf langst lopende staatsleningen. De wijze van bepalen van het canonpercentage is een nieuwe benadering die leidt tot een stabieler canonpercentage welke over de lange termijn lager zal uitkomen dan het huidige canonpercentage.

De beoordeling van de budgetneutraliteit is gebaseerd op het integrale resultaat van alle drie de scenario's. Hieronder is het resultaat van de verschillende scenario's opgenomen:

Volledig grondprijsbeleid Amsterdam, niemand maakt gebruik van een taxatieprocedure		
bestaand	4.512	
voorstel	3.719	
laag scenario	-793	-18%
bestaand	4.665	
voorstel	3.567	
midden scenario	-1098	-24%
bestaand	5.164	
voorstel	3.773	
hoog scenario	-1391	-27%

Een deel van de erfpachters acccepteert gemeentelijke aanbieding, een deel maakt gebruik van taxateurs (e.e.a. gebaseerd op het Rekenkamerrapport)		
bestaand	4.104	
voorstel	3.671	
laag scenario	-433	-11%
bestaand	4.230	
voorstel	3.525	
midden scenario	-705	-17%
bestaand	4.679	
voorstel	3.727	
hoog scenario	-952	-20%

Alle nieuwe canons bij einde tijdvak worden door taxateurs bepaald		
bestaand	3.784	
voorstel	3.634	
laag scenario	-150	-4%
bestaand	3.887	
voorstel	3.492	
midden scenario	-395	-10%
bestaand	4.299	
voorstel	3.692	
hoog scenario	-607	-14%

Rebel Group heeft de opbrengsten van beide stelsel, bestaand en de varianten over een periode van 100 jaar netto contant gemaakt naar nu. Conclusie is dat dat een stelsel waarbij de canon wordt herzien op het transactiemoment met een canonformule met twee drempels 11% tot 21% minder zal opbrengen dan het bestaande stelsel. Het is de huidige praktijk dat een deel van de erfpachters de gemeentelijke aanbieding accepteert en een deel taxateurs de canon laat bepalen. Maar ook als iedereen kiest voor een

canonbepaling door taxateurs zal het nieuwe stelsel eerder minder dan meer opbrengen. Het is dus redelijk te veronderstellen dat de variant met een canonformule met twee drempels eerder aanmerkelijk minder zal opbrengen dan het huidige stelsel.

De twee andere varianten

Ook heeft de Rebel Group onderzocht hoe de andere twee varianten, een vaste grondprijs of een grondquote, zich verhouden met de variant met de canonformule. Deze varianten blijken op macro niveau nauwelijks tot andere canonopbrengsten te leiden dan de variant met een canonformule met twee drempels. Op woningniveau leidt het echter wel tot andere uitkomsten.

9 Overstappen

De gemeente kan lopende erfpachtcontracten gedurende het tijdvak niet eenzijdig veranderen. Daarvoor is toestemming van beide contractanten nodig: de erfpachter en de gemeente. Stel dat de gemeente de overgang naar een nieuwe stelsel natuurlijk zou laten verlopen, dan zou pas in 2070 circa 95% van de koopwoningen onder de nieuwe Algemene Bepalingen 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 huiverig zijn om woningen op erfpacht te financieren. Het bieden van meer zekerheid richting de erfpachter sluit beter aan bij de financieringseisen van de banken.

Bij het invoeren van nieuwe erfpachtvoorwaarden is het daarom aan te raden woningeigenaren te stimuleren om over te stappen naar nieuwe Algemene Bepalingen. Uitgangspunt van een regeling is dat erfpachters er financieel niet op achteruit gaan. Hoe dan ook bepaalt de erfpachter zelf of hij **voor** het einde van een tijdvak overstapt naar nieuwe Algemene Bepalingen of dat hij onder het oude erfpachtstelsel blijft.

Er zijn verschillende manieren denkbaar om het vroegtijdig overstappen naar nieuwe Algemene Bepalingen financieel neutraal voor de erfpachter te laten zijn. Er zijn twee manieren uitgedacht: vergoeding in tijd en vergoeding in geld. Daarnaast kan de erfpachter worden gecompenseerd met een eenmalige correctie.

9.1 Vergoeding in tijd

Een voorbeeld: Stel, een erfpachtcontract is voor 50 jaar vooruitbetaald (afkoop), de erfpachter betaalt dus per jaar € 0 canon. De vooruitbetaling (“afkoop”) loopt nog 15 jaar door tot 2029. Dan kan de erfpachter nog 15 jaar lang € 0 per jaar betalen. Mocht de erfpachter willen overstappen dan kan dat. De gemeente biedt deze mogelijkheid op het moment dat er een verkoop plaats vindt. De gemeente respecteert de rechten die de erfpachter heeft. De erfpachter blijft dus nog 15 jaar € 0 betalen, dit noemen we een vergoeding in tijd.
In dit voorbeeld leggen we op basis van de actuele grondwaarde de canon vast die gaat gelden na 15 jaar. Gedurende deze 15 jaar, wordt de canon op “op de achtergrond” geïndexeerd. Pas bij einde van het tijdvak, dus in 2029, gaat de reeds 15-jaar lang geïndexeerde canon gelden. Deze gaat dan niet in één keer in, maar groeit dan in volgens de ingroeiregeling (zie hoofdstuk 9). De onzekerheid van de canonherzieningsprocedure aan het einde van het tijdvak wordt daarmee weggenomen. Voor de erfpachter biedt dit duidelijkheid en voor de bank is dit de informatie die ze nodig heeft om de woning te financieren.

Een erfpachter merkt pas echt wat van het nieuwe systeem na afloop van zijn of haar huidige tijdvak. Wel kan, als de erfpachter daar behoefte aan heeft, al veel eerder dan bij afloop van het tijdvak duidelijk worden gemaakt wat de nieuwe canon wordt.

9.2 Vergoeding in geld

Een andere manier van het bespoedigen van de overgang is om de nieuwe canon wel direct in te laten gaan maar het verschil tussen de nieuwe en oude canon in een keer te vergoeden. De erfpachter profiteert dan direct van alle voordelen van de nieuwe Algemene Bepalingen. Had de erfpachter bijvoorbeeld de komende tijd nog een canonverplichting van € 0 per jaar, en wordt dat € 800, dan vergoedt de gemeente het verschil. Dit heet vergoeding in geld. Bij het berekenen van deze vergoeding zal de gemeente rekening houden met de ingroeikorting (zie hoofdstuk 10) die de erfpachter zou hebben gehad na canonherziening einde tijdvak. Het bedrag van die ingroeikorting wordt daarom verrekend in de overstapvergoeding.
Daardoor zal de erfpachter geen financiële schade leiden als gevolg van het vrijwillig overstappen naar nieuwe Algemene Bepalingen.

9.3 Conversiecorrectie

Als bij een transactie een erfpachter (doorgaans de koper) besluit om vóór einde tijdvak te kiezen voor nieuwe Algemene Bepalingen, blijft de canon van toepassing tot einde tijdvak of de nieuwe canon gaat direct in en de erfpachter ontvangt een vergoeding in geld. Is het erfpachtrecht afgekocht (vooruitbetaald) dan blijft, in het geval van vergoeding in tijd, de canon dus € 0 tot einde tijdvak.

Bij conversie wordt, op basis van de overeengekomen koopsom, de canon bepaald zoals die zal gaan gelden voor het nieuwe tijdvak (tot het eerst daaropvolgende transactiemoment) of de canon die direct gaat gelden wanneer het recht overgaat met vergoeding in geld. Bij conversie ziet de erfpachter af van de mogelijkheid taxateurs te vragen om de canon te bepalen bij einde tijdvak. Daarvoor in de plaats krijgt de erfpachter zekerheid over de nieuwe canon.

Conversie en afzien van de taxateurs is alleen financieel interessant als de kans klein is dat taxateurs een lagere canon bepalen bij einde tijdvak. Als oplossing daarvoor kan de canon die geldt op basis van het nieuwe systeem eenmalig worden gecorrigeerd voor de huidige erfpachters. In de doorrekening is rekening gehouden met een conversiecorrectie van 25%.

10 Ingroeiregeling

De huidige ingroeiregeling na canonherziening einde tijdvak houdt in dat de erfpachter in het eerste jaar van het nieuwe tijdvak een korting krijgt van tweederde van de canonverhoging en in het tweede jaar een korting van een derde van de canonverhoging. In het derde jaar wordt volledige canon in rekening gebracht. Pas vanaf het derde jaar gaat de canonindexering in. De ingroeiregeling is er voor bedoeld om de zittende erfpachter te laten 'wennen' aan de nieuwe canon door deze niet in één keer te verhogen maar trapsgewijs.

De huidige ingroeiregeling geldt niet alleen voor particuliere bewoners, maar ook voor bedrijfsmatige erfpachtrechten en beleggershuurwoningen (slechts corporatierechten zijn uitgezonderd).

De ingroeiregeling in een vernieuwd stelsel
Bij het invoeren van een vernieuwd erfpachtstelsel is het mogelijk om de ingroeiregeling te verlengen van drie naar vijf jaar (feitelijk een verdubbeling van de ingroeiregeling) voor de volgende situaties:

- Canonherziening einde tijdvak van woonrechten van oude AB's naar nieuwe Algemene Bepalingen (omdat het huidige tijdvak onder oudere AB's afloopt)
- Conversie van oude AB's naar nieuwe Algemene Bepalingen met "vergoeding in geld"
- Bij ingang van de nieuwe canon na conversie van oude AB's naar nieuwe Algemene Bepalingen met "vergoeding in tijd"
- Canonherziening einde tijdvak woningen van woonrechten met nieuwe Algemene Bepalingen naar nieuwe Algemene Bepalingen, indien er 50 jaar lang geen overdracht is geweest

Gedurende de ingroeiperiode wordt de canon wel geïndexeerd (de ingroeikorting wordt dus berekend als een korting op de geïndexeerde canon).

Als erfpachters, die vrijwillig converteren van hun huidige AB's naar nieuwe Algemene Bepalingen, geen ingroeikorting zouden krijgen, zouden deze erfpachters een nadeel hebben ten opzichte van erfpachters die niet converteren, en na afloop van hun lopende tijdvak op de nieuwe canon wel een ingroeikorting krijgen). Toepassing van de ingroeikorting na conversie leidt ertoe, dat de converterende erfpachter niet benadeeld wordt ten opzichte van de niet-converterende erfpachter.

Bijlage 1 Advies Francke en Frijns

Bepaling van het canonpercentage

1. Inleiding

De Gemeente Amsterdam bereidt een nieuw erfpachtsysteem voor woningen voor dat gelijktijdig moet voldoen aan eisen van marktconformiteit, stabiliteit, eenvoud en voorspelbaarheid. De contouren ervan zijn geschetst in de notitie *Voorstel voor nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden* van 22 mei 2013. Ons is gevraagd om op basis van deze notitie aan te geven of een objectieve methode voor het bepalen van het canonpercentage mogelijk is.

De jaarcanon aan het begin van een tijdvak wordt berekend door de grondwaarde op dat moment te vermenigvuldigen met een canonpercentage. In deze notitie wordt de vraag beantwoord hoe op basis van de gegeven grondwaarde de jaarcanon kan worden vastgesteld. Met andere woorden, van welke factoren hangt het canonpercentage af. In deze notitie wordt niet ingegaan op de bepaling van de grondwaarde. Deze wordt als bekend beschouwd.

2. Canonpercentage en netto-aanvangsrendement

Een voor de hand liggende manier om tot een marktconform systeem te komen is om aan te sluiten bij het systeem van netto-aanvangsrendement zoals dat geldt voor huurwoningen. Het netto-aanvangsrendement is gelijk aan de netto huuropbrengst (canon) in het eerste jaar gedeeld door de marktwaarde van de woningen (grondwaarde). Het canonpercentage – de verhouding tussen het jaarlijkse canonbedrag en de grondwaarde aan het begin van een tijdvak – is als concept dus goed te vergelijken met het begrip netto-aanvangsrendement.

Door het ontbreken van een markt voor erfpacht zijn er geen marktdata voor het te hanteren netto-aanvangsrendement. Het is daardoor in de praktijk niet goed bruikbaar, maar een benadering langs deze lijnen kan wel een eerste indicatie geven voor de hoogte van de erfpachtcanon.

In een puur commerciële omgeving zou uitgifte van erfpachtgrond op dezelfde wijze kunnen geschieden als de commerciële verhuur van woningen. Uitgaande van een door de markt gewenst (totaal) rendement kan dan een jaarlijks huurrendement worden berekend. Het totaal rendement is namelijk gelijk aan het netto huurrendement (= netto-aanvangsrendement) plus verwachte waardestijging. Het gewenste totaal rendement op grond zal, zo nemen wij aan, dat op de verhuur van de totale woning (grond plus opstal) niet veel ontlopen[1].

Omdat de verwachte waardestijging voor de opstal lager is dan de waardestijging van de grond – de economische levensduur van de opstal is eindig – zal het netto-aanvangsrendement voor de grond lager zijn dan voor de opstal. Ter bepaling van de orde van grootte kan het verschil in jaarlijkse waardestijging worden genomen.

[1] Men zou kunnen tegenwerpen dat de grondwaarde volatieler is dan de waarde van de totale woning; daar staat tegenover dat de woning ook blootgesteld is aan het risico van versnelde economische veroudering en woningen alleen gebruikswaarde als woning hebben.

1

In Amsterdam ligt het netto-aanvangsrendement thans op ongeveer 4,5%, afhankelijk overigens van de locatie, woningtype en bouwjaar (en voorts in tijden van hoogconjunctuur lager).[2] Bij commerciële erfpacht zou dus een netto-aanvangsrendement horen dat lager is dan 4.5%; te denken is aan ruwweg 3.5% á 4%.[3] Dat is een eerste benadering voor de hoogte van de erfpachtcanon, uitgaande dat er een vrije markt in erfpachtgronden zou zijn.

3. Canonpercentage vanuit het perspectief van vastgoedfinanciering

Erfpacht zoals wordt toegepast door de gemeente Amsterdam, kent geen vrije markt, maar heeft veeleer aspecten van (verplichte) vastgoedfinanciering. Voor de bepaling van de erfpachtcanon kan daarom het beste worden aangesloten bij marktconforme financieringskosten. Deze vorm van financiering heeft speciale trekken; erfpacht is niet tussentijds aflosbaar en bovendien wordt de hoogte van de canon periodiek, namelijk bij aan- en verkoop van de woning, aangepast aan de actuele grondwaarde. Bovendien is het de bedoeling de canon tussentijds te indexeren met de prijsinflatie.

In ruil voor het uitgeven van grond in erfpacht ontvangt de gemeente periodiek canonbetalingen en de waarde van de grond aan het einde van het tijdvak. De contante waarde van deze verwachte bedragen moet gelijk zijn aan de huidige grondwaarde. In formulevorm is dit

$$G_0 = \frac{C_0}{1} + \frac{C_1}{(1+d)} + \cdots + \frac{C_{n-1}}{(1+d)^{n-1}} + \frac{G_n}{(1+d)^n}$$

waarbij

- C_0 het canonbedrag op datum van uitgifte
- C_1 tot en met C_{n-1} de verwachte canonbedragen op de tijdstippen *1* tot en met *n-1*
- G_n de verwachte grondwaarde op tijdstip *n*
- *d* de disconteringsvoet

De disconteringsvoet weerspiegelt zowel de tijdswaarde van geld als het risico van de toekomstige opbrengsten. Als het risico van toekomstige opbrengsten groot is, en dus toekomstige opbrengsten onzeker zijn, worden deze lager gewaardeerd dan opbrengsten waarvan het risico kleiner is, en dus toekomstige opbrengsten zekerder zijn.

Alvorens de diverse elementen van de disconteringsvoet te benoemen, gaan we eerst in op de verwachte opbrengsten. Verondersteld wordt dat de canonbetalingen jaarlijks met de verwachte prijsinflatie *i* toenemen. Daarnaast moet een inschatting gemaakt worden van de grondwaarde aan het einde van het tijdvak. Verondersteld wordt dat de grondwaarde jaarlijks toeneemt met een verwachte groeivoet *g*.

Onder deze veronderstellingen is het canonpercentage te schrijven als

[2] Momenteel ligt het netto-aanvangsrendement bij beleggershuurwoningen in Amsterdam tussen de 4,15% en 4,65% (Jones Lang LaSalle, Capital Markets Outlook 2013).
[3] Merk op dat huren doorgaans – net zoals de canon – met de prijsinflatie stijgen, zodat het netto-aanvangsrendement goed met het canonpercentage vergeleken kan worden.

$$\frac{C_0}{G_0} = \frac{1-\left(\frac{1+g}{1+d}\right)^n}{1-\left(\frac{1+i}{1+d}\right)^n} \times \frac{d-i}{1+d}.$$

Het canonpercentage is dus afhankelijk van de volgende kengetallen:

1. de verwachte jaarlijkse prijsinflatie *i*
2. de verwachte jaarlijkse groeivoet van de grond *g*
3. de lengte van het tijdvak *n*
4. de disconteringsvoet

4. Invulling van de kengetallen

De verwachte jaarlijkse prijsinflatie *i*

Een logisch uitgangspunt voor de verwachte jaarlijkse prijsinflatie op dit moment is het doelpercentage van de Europese Centrale Bank, namelijk 2% per jaar. Een mogelijke bron voor de verwachte inflatie is het Centraal Economisch Plan of de Macro Economische Verkenningen van het Centraal Planbureau (bijlage 2 Kerngegevens voor Nederland), te vinden op de website van het CPB.

De verwachte jaarlijkse groeivoet van de grond *g*

Op lange termijn volgen de prijzen van woningen ongeveer de prijsinflatie. Over de periode vanaf 1628 tot en met 1973 is de gemiddelde jaarlijkse woningprijsverandering 0,25 procentpunt hoger dan de gemiddelde prijsinflatie, zie Eichholtz (1997). Echter, er zijn lange perioden waarin de woningprijsontwikkeling de prijsinflatie niet volgt. Hoewel de studie van Eichholtz de woningprijs-ontwikkeling betreft, is het niet onaannemelijk om te veronderstellen dat op lange termijn de grondprijsontwikkeling de woningprijsontwikkeling volgt. Dit resulteert in een lange termijn verwachte groeivoet voor de grond *g* van 2,25%. Echter, op kortere termijn en per locatie kan deze groeivoet variëren.

De lengte van het tijdvak *n*

De lengte van het tijdvak is in de voorstellen van de nieuwe algemene bepalingen variabel, namelijk de duur tussen aan- en verkoop van de woning. De gemiddelde bewoningsduur is grofweg 10 jaar. Bij andere categorieën vastgoed dan particuliere woningen wordt voornamelijk gerekend met tijdvakken van 50 jaar.

De disconteringsvoet

De disconteringsvoet is op te bouwen uit de volgende elementen, namelijk een risicovrije rente en een opslag voor risico en kosten.

De risicovrije rente valt af te leiden uit de rent van Nederlandse staatsobligaties met een gelijke looptijd als de lengte van het canontijdvak. Voor woningen gaat het dus bij benadering om een staatsobligatie met een tienjarige looptijd. Op dit moment bedraagt de rente hiervan ongeveer 2%. De rente op staatleningen is op dit moment uitzonderlijk laag; na correctie voor verwachte prijsstijging resulteert een negatieve rente. In vakkringen spreekt men van een periode van financiële repressie. De in de gemeentelijke notities aangegeven methode om dan maar te werken met een vijfjarig gemiddelde is riskant: bij een aanhoudende periode van financiële repressie (historisch helaas niet uitzonderlijk) resulteert toch een zeer lage rente. Te overwegen valt daarom de

ondergrens van de reële rente op 1%-punt te zetten, bij de huidige inflatieverwachting resulteert dat in een rente van 3%-punt.[4] Daarnaast kan gewerkt worden met de gemiddelde rente van de afgelopen periode (jaar/kwartaal) om schommelingen enigszins te dempen.

De opslag betreft de volgende risico's en kosten:

- de werkelijke grondwaardeontwikkeling volgt de verwachte ontwikkeling niet,
- de werkelijke inflatie wijkt af van de verwachte inflatie,
- de verwachte woonduur wijkt af van de werkelijke woonduur,
- debiteurenrisico: de canon wordt niet (op tijd) betaald,
- administratieve kosten die verband houden met de erfpachtcontracten.

De te hanteren risico-opslag is niet constant maar beweegt anticyclisch; daardoor ontstaat enig soelaas voor uitzonderlijk hoge of zoals nu uitzonderlijk lage rentes. Bovendien is de risico-opslag afhankelijk van de kwaliteit van de locatie. Deze risico-opslag reflecteert de grondwaarderisico´s die de gemeente en de debiteurenrisico´s. De hoogte van de risico-opslag blijft giswerk. In de huidige marktcondities lijkt, lettend op het rendement op huurwoningen en het door banken gehanteerde tarief op hypothecaire leningen, 2%-punt realistisch maar in betere tijden lijkt een lagere opslag goed te verdedigen.

Effecten van niet-indexeren

Als de canonbedragen niet stijgen met de prijsinflatie (i=0), dan geldt uitgaande van een tijdvak van 10 jaar, dat het canonpercentage gelijk is 3,1%, 0,2 procentpunt hoger dan een geïndexeerde canon (2,9%). Bij een 50-jarig tijdvak is het canonpercentage 4,0%, 1,1 procentpunt hoger dan een geïndexeerde canon (2,9%). Dit volgt rechtstreeks uit de formule voor het canonpercentage. Het effect op het al dan niet indexeren van het canonpercentage is dus afhankelijk van de lengte van het tijdvak.

5. Uitkomsten

Hieronder staat een overzicht van de belangrijkste kengetallen die bij de bepaling van het canonpercentage een rol spelen. We maken daarbij een onderscheid tussen de huidige situatie en een meer evenwichtige situatie.

Canonpercentage bij verwachte 10-jarige woonduur en canonindexering

	Huidige situatie	Evenwichtige situatie
Reële rente	1% (minimum)	2%
Verwachte inflatie	2%	2%
Risico-opslag	2%	1,50%
Disconteringsvoet	5,00%	5,50%
Verwachte groeivoet grond	2%	2,25%
Canonpercentage (Canon/Grondwaarde)	2,86%	3,11%

[4] Omwille van de symmetrie verdient het dan aanbeveling de toe te passen rente te maximeren op een onderliggende reële rente van 3%. Dat voorkomt ook grote uitslagen in de hoogte van de erfpachtcanon.

De disconteringsvoet is gelijk aan de reële rente (met een onder- en bovengrens van respectievelijk 1% en 3%) plus de verwachte inflatie plus een risico-opslag. Deze bedraagt in de huidige situatie 5% en in een meer evenwichtige situatie 5,5%. In een

In de huidige situatie – met een lage rentestand – leidt de financieringsaanpak tot een canonpercentage van 2,86%. In een meer evenwichtige situatie – met een hogere rentestand maar lagere risico-opslag – komt het canonpercentage op 3,11%. Het verschil tussen beide percentage is 0,26 procentpunt.

Het canonpercentage wordt voor een belangrijk deel verklaard uit de verhouding tussen de verwachte groeivoet van grond en de verwachte inflatie. In onderstaande tabel staan voor verschillende waarden van de verwachte groeivoet van grond (1e kolom) en de verwachte inflatie (1e rij) de berekende canonpercentages, waarbij de overige kengetallen gelijk zijn aan die in de evenwichtige situatie.

Canonpercentage bij verwachte 10-jarige woonduur en canonindexering, voor verschillende waarden van de verwachte groeivoet van grond en verwachte inflatie.

Groeivoet grond \ inflatie	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%
1,0%	*3,35%*	*4,09%*	*4,76%*	*5,36%*
2,0%	*2,49%*	*3,32%*	*4,06%*	*4,72%*
3,0%	*1,56%*	*2,47%*	*3,29%*	*4,02%*
4,0%	*0,54%*	*1,55%*	*2,45%*	*3,26%*

Als de verwachte groeivoet van grond gelijk is aan de verwachte inflatie, dan maakt de hoogte van deze kengetallen niet veel uit voor de hoogte van het canonpercentage. Deze varieert in dit voorbeeld tussen de 3,26% (4% verwachte inflatie) en 3,35% (1% verwachte inflatie). Als de verwachte groeivoet van grond groter (kleiner) is dan de verwachte inflatie, dan leidt dit tot lagere (hogere) canonpercentages. Echter, in het algemeen zal er geen aanleiding zijn om te veronderstellen dat de verwachte groeivoet van grond substantieel afwijkt van die van de verwachte inflatie. In de evenwichtige situatie ligt de groeivoet van grond 0,25 procentpunt hoger dan de verwachte inflatie.

6. Conclusie en Advies

Het advies is om het canonpercentage vast te stellen vanuit het perspectief van marktconforme financieringskosten.

Het canonpercentage hangt af van

- De reële rente van Nederlandse staatsobligaties met een looptijd die gelijk is aan de verwachte duur van het erfpachttijdvak, met als onder- en bovengrens respectievelijk 1 en 3%.
- Verwachte inflatie.
  Deze kan worden gebaseerd op voorspellingen van het Centraal Planbureau.

- Risico-opslag.
  Deze ligt tussen de 1,5% en 2%.
- Verwachte groeivoet van grond.
  De lange termijn groeivoet van grond bedraagt 2,25%. In het algemeen zal er geen aanleiding zijn om te veronderstellen dat de verwachte groeivoet van grond substantieel afwijkt van die van de verwachte inflatie.

Jean Frijns, Hoogleraar emeritus Financiering en Beleggingen, Vrije Universiteit Amsterdam

Marc Francke, Hoogleraar Vastgoedwaardering, Universiteit van Amsterdam

Amsterdam, 2 september 2013

6

BIJLAGE 2

Moties nrs. 582, 583, 585, 586 en 587 bij raadsbesluit dd. 3 juli 2013

Jaar	**2013**
Afdeling	**1**
Nummer	**582**
Publicatiedatum	**12 juli 2013**
Ingekomen onder	**J**
Ingekomen op	**woensdag 3 juli 2013**
Behandeld op	**woensdag 3 juli 2013**
Status	**Aangenomen**

Onderwerp

Motie van het raadslid mevrouw Visser inzake de uitgangspunten van de nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht (alternatief model erfpacht op basis van grondquotes).

Aan de gemeenteraad

Ondergetekende heeft de eer voor te stellen:

De raad,

Gehoord de discussie over de voordracht van het college van burgemeester en wethouders van 18 juni 2013 inzake de uitgangspunten van de nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht (Gemeenteblad afd. 1, nr. 536);
Overwegende dat:

- de huidige uitvoering van het erfpachtstelsel dringend verbetering behoeft;
- als voorgestelde verbeteringen tot een complete stelselherziening leiden, zij in één keer goed moeten zijn;
- het maatschappelijk afbreukrisico zeer groot is als hierbij de verkeerde keuze wordt gemaakt;
- om een goede keuze te maken een alternatief model moet worden ontwikkeld op basis van grondquotes als alternatief voor het in punt 4c en 4d voorgestelde model,

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders:

- naast de nu voorgestelde variant van erfpachtherziening op basis van transactieprijs, ook een variant te onderzoeken op basis van grondquotes, waarbij de grondquote niet wordt afgeleid van de verkoopprijs, maar wordt

afgeleid van de gemiddelde m2-prijs van een gebied, en waarbij de grondprijs wordt vastgesteld op basis van het aantal m2 van een woning, en dus neutraal is ten opzichte van de transactieprijs;
- bij het presenteren van de beide uitgewerkte varianten aan de raad, de raad voldoende tijd te geven om ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming rond de commissiebehandeling ook aanvullende advisering te organiseren.

Het lid van de gemeenteraad,

M.J.A. Visser

Jaar	**2013**
Afdeling	**1**
Nummer	**583**
Publicatiedatum	**12 juli 2013**
Ingekomen onder	**K**
Ingekomen op	**woensdag 3 juli 2013**
Behandeld op	**woensdag 3 juli 2013**
Status	**Aangenomen**

Onderwerp

Motie van het raadslid mevrouw Visser inzake de uitgangspunten van de nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht (overgangsregeling: eigenaren eerlijk compenseren).

Aan de gemeenteraad

Ondergetekende heeft de eer voor te stellen:

De raad,

Gehoord de discussie over de voordracht van het college van burgemeester en wethouders van 18 juni 2013 inzake de uitgangspunten van de nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht (Gemeenteblad afd. 1, nr. 536);
Overwegende dat:
- de huidige uitvoering van het erfpachtstelsel dringend verbetering behoeft;
- als voorgestelde verbeteringen tot een complete stelselherziening leiden, zij in één keer goed moeten zijn;
- het maatschappelijk afbreukrisico zeer groot is als hierbij de verkeerde keuze wordt gemaakt;
- erfpachters niet met terugwerkende kracht financieel benadeeld moeten worden door de AB 2013 in geval zij hun woning verkopen;
- hiertoe strikte budgetneutraliteit bij de herziening van het stelsel noodzakelijk is,

Spreekt uit:

de restitutie van resterende contracttermijnen van bestaande erfpachtrechten

(bij verkoop en in de overgangsregeling) te willen vaststellen op basis van ofwel het grondquotemodel hetzij de via het transactiemodel herziene erfpachtcanon, en niet op basis van de oorspronkelijk betaalde grondprijzen,

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders:

- de raad geen voorstel te doen restitutie van resterende contracttermijnen van bestaande erfpachtrechten te berekenen op basis van de oorspronkelijke grondprijzen;
- voor de berekening van de restitutie van resterende contracttermijnen van bestaande erfpachtrechten (bij verkoop en in de overgangsregeling) uit te gaan van de − hetzij op basis van het grondquotemodel, hetzij op basis van het transactiemodel − herziene erfpachtcanon, en zodoende budgetneutraliteit voor zowel gemeente als erfpachter te waarborgen.

Het lid van de gemeenteraad,

M.J.A. Visser

Jaar	**2013**
Afdeling	**1**
Nummer	**585**
Publicatiedatum	**12 juli 2013**
Ingekomen onder	**M**
Ingekomen op	**woensdag 3 juli 2013**
Behandeld op	**woensdag 3 juli 2013**
Status	**Aangenomen**

Onderwerp

Motie van de raadsleden de heer Van der Ree en mevrouw Visser inzake de uitgangspunten van de nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht.

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden hebben de eer voor te stellen:

De raad,

Gehoord de discussie over de voordracht van het college van burgemeester en wethouders van 18 juni 2013 inzake de uitgangspunten van de nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht (Gemeenteblad afd. 1, nr. 536);
Constaterende dat de voordracht uitgaat van de volgende uitgangspunten:

- “e. het aanbieden van periodieke canonbetaling als betalingsvorm bij particuliere woningen als uitgangspunt in de Algemene Bepalingen op te nemen;
- f. de mogelijkheid op te nemen in de Algemene Bepalingen om andere betalingsvormen dan periodieke canonbetaling in de toekomst aan te bieden via daarvoor op te stellen beleid;”;

Overwegende dat:
- het vooruitbetalen van de canon (afkoop) naast canonbetaling onderdeel moet blijven uitmaken van de AB2013;
- keuzevrijheid en zekerheid voor de erfpachter voorop dienen te staan;
- vooruitbetaling van de canon ten opzichte van canonbetaling financieel neutraal dient te zijn,

Draagt het college van burgemeester en wethouders op:

bij de uitwerking van de uitgangspunten te onderzoeken hoe vooruitbetaling van de canon (afkoop) onderdeel kan worden van de AB2013 vanaf het moment van inwerkingtreden van deze nieuwe algemene bepalingen.

De leden van de gemeenteraad,

D.A. van der Ree
M.J.A. Visser

Jaar	**2013**
Afdeling	**1**
Nummer	**586**
Publicatiedatum	**12 juli 2013**
Ingekomen onder	**N**
Ingekomen op	**woensdag 3 juli 2013**
Behandeld op	**woensdag 3 juli 2013**
Status	**Aangenomen**

Onderwerp

Motie van de raadsleden de heer Mulder, mevrouw Van Doorninck, mevrouw Alberts en de heer Evans-Knaup inzake de uitgangspunten van de nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht (bloot eigendom).

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden hebben de eer voor te stellen:

De raad,

Gehoord de discussie over de voordracht van het college van burgemeester en wethouders van 18 juni 2013 inzake de uitgangspunten van de nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht (Gemeenteblad afd. 1, nr. 536);
Overwegende dat:
- het college van burgemeester en wethouders een voorstel heeft gedaan voor een nieuwe erfpachtsystematiek;
- nog niet alle grond in Amsterdam op erfpacht staat;
- er mensen zijn die graag grond onder hun vastgoed willen verkopen aan de gemeente,

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders:

grond aan te kopen van eigenaar-bewoners die het bloot eigendom willen verkopen aan de gemeente tegen een marktconforme prijs.

De leden van de gemeenteraad,

M. Mulder
G.A.M. van Doorninck
R. Alberts
I.R. Evans-Knaup

Jaar	**2013**
Afdeling	**1**
Nummer	**587**
Publicatiedatum	**12 juli 2013**
Ingekomen onder	**O**
Ingekomen op	**woensdag 3 juli 2013**
Behandeld op	**woensdag 3 juli 2013**
Status	**Aangenomen**

Onderwerp

Motie van de raadsleden de heer Mulder, mevrouw Van Doorninck en mevrouw Alberts inzake de uitgangspunten van de nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht (ingroeiregeling).

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden hebben de eer voor te stellen:

De raad,

Gehoord de discussie over de voordracht van het college van burgemeester en wethouders van 18 juni 2013 inzake de uitgangspunten van de nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht (Gemeenteblad afd. 1, nr. 536);
Overwegende dat:

- het college van burgemeeste en wethouders een voorstel heeft gedaan voor een nieuwe erfpachtsystematiek, die voor nieuwe gevallen voorkomt dat er sprake is van grote canonstijgingen voor zittende bewoners;
- er nog steeds Amsterdammers zijn die een hoge canonstijging kunnen krijgen als hun tijdvak afloopt;
- er nu een ingroeiregeling is waarbij mensen pas drie jaar na het ingaan van een nieuwe canon bij herziening einde tijdvak het volledige bedrag betalen,

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders:

- de ingroeiregeling ruimhartiger op te stellen en te verlengen tot bij voorkeur

minimaal 6 jaar;
- dit te verwerken in de nadere uitwerking van de nieuwe erfpachtsystematiek die in het najaar van 2013 ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd;
- te onderzoeken hoe de ingroeiregeling de overstap naar de AB2013 kan versnellen.

De leden van de gemeenteraad,

M. Mulder
G.A.M. van Doorninck
R. Alberts