Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Rdt

Memo

Aan	Eric Wiebes
Van	OGA
Kopie aan	Maarten van Poelgeest en [redacted]
Datum	13 januari 2014
Kenmerk	2014-291
Onderwerp	Voorstel vernieuwing erfpacht in het kort

In dit memo staat puntsgewijs weergegeven wat het voorstel voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel voor particuliere koopwoningen is en wat hiervan de verbeteringen zijn ten opzichte van de huidige systematiek.

Voorstel
De canon wordt herzien wanneer de woning van eigenaar verandert. De hoogte van de canon wordt op dat moment vastgesteld aan de hand van de (ver)koopprijs. Daarvoor is een formule ontwikkeld die in de algemene bepalingen wordt opgenomen waarmee iedereen zelf de hoogte van de canon kan uitrekenen. In de formule wordt rekening gehouden met de investeringen die door de erfpachter zijn gepleegd. De canon wordt daarna jaarlijks geïndexeerd (aangepast aan de inflatie), tot de woning weer verkocht wordt.

De formule bevat de volgende parameters en werkt per vierkante meter:

Drempel 1	gestapelde bouw	€ 2.105
	grond gebonden woning	€ 1.605
Drempel 2		€ 400
Investeringsaftrek	investeringen de afgelopen 10 jaar min 0,67% per jaar van de koopprijs	
Grondfactor 1		1/20
Grondfactor 2		1/2
Grondfactor 3		7/10
Conversiecorrectie		25%
Canonpercentage	formule Francke & Frijns	2,17%

De grondwaarde van de woning bepaalt de hoogte van de canon. Voor het berekenen van de grondwaarde is een formule ontworpen die uit drie delen bestaat:
1. een berekening van het grondaandeel tot aan de eerste drempel (grondfactor 1 maal eerste drempel of, wanneer de woningprijs de drempel niet overstijgt, de woningprijs)
2. een berekening van het grondaandeel tot aan de tweede drempel (grondfactor 2 maal tweede drempel of, wanneer de woningprijs min de eerste drempel de tweede drempel niet overstijgt, het verschil tussen de woningprijs en de eerste drempel)
3. en een berekening van het grondaandeel boven de drempels. (grondfactor 3 maal de woningprijs voor zover deze de eerste en tweede drempel overstijgt)

De optelsom van deze drie wordt vermenigvuldigd met het canonpercentage.

Voordelen

- Het nieuwe stelsel pakt voor de meeste erfpachters voordeliger uit. De vergoeding voor het gebruik van de grond zal in het nieuwe stelsel in de regel lager uitvallen dan volgens de huidige grondprijsbeleid
- De hoogte van de erfpachtcanon is voorspelbaar voor iemand die een woning wil kopen. De erfpachter kan zelf berekenen wat de canon wordt aan de hand van een eenvoudige rekenmodule op de website van Bureau Erfpacht
- Met het nieuwe erfpacht weet de huizenkoper precies wat hij koopt. Er is helder inzicht in de kosten voor de aankoop van het huis en voor het gebruik van de grond. Het verkrijgen van een hypotheek wordt daardoor eenvoudiger
- Met erfpacht blijft de waardevermeerdering van de grond in Amsterdam ten goede komen aan al haar inwoners
- De canon wordt uitgerekend op basis van een formule gebaseerd op de residuele grondwaardemethodiek
- De huizenbezitter wordt meer zekerheid en bescherming geboden. De erfpacht komt niet meer voor onaangename verrassingen te staan door een plotselinge verhoging van de erfpacht tijdens zijn of haar woonduur
- Bij de bepalingen wordt rekening gehouden met de door de erfpachter gepleegde investeringen
- Het canonpercentage is lager dan het huidige canonpercentage.

Huidige erfpachters

Voor de huidige huizenbezitters verandert er niets, tenzij zij vrijwillig overstappen naar het nieuwe systeem. De gemeente zal niet ingrijpen in bestaande rechten. Erfpachters worden dus tot niets verplicht. Mensen die nu een woning op erfpacht hebben, kunnen desgewenst overstappen op de nieuwe vorm van erfpacht, maar hoeven dat niet. Mocht een erfpachter op basis van vrijwilligheid willen overstappen, dan zal de erfpachter hier geen financieel nadeel van ondervinden (overstappen is financieel gezien neutraal).
Daarnaast is voor erfpachters de bestaande ingroeiregeling verruimt, in plaats van twee jaar, wordt gedurende vier jaar een lagere canon in rekening gebracht. De verruimde ingroeiregeling is van toepassing voor alle erfpachters, zowel voor erfpachters die gebruiken maken van de conversieregeling als erfpachters die pas bij canonherzieningen einde tijdvak (CHET) te maken krijgen met de nieuwe Algemene Bepalingen.

Conversieregeling

Op het moment dat een erfpachter er voor kiest over te stappen op de nieuwe Algemene Bepalingen blijft zijn huidige canon van toepassing tot de oorspronkelijke einddatum van het tijdvak. De canon die vanaf die datum zal gaan gelden wordt op het overstapmoment, aan de hand van de formule, bepaalt, maar pas vanaf de oorspronkelijke begindatum van het nieuwe tijdvak in rekening gebracht. De erfpachter ziet af van een deskundigenprocedure bij einde van het tijdvak en ter compensatie daarvan wordt de canon zoals die volgt uit de formule met 25% (de conversiecorrectie) verlaagd. Deze canon wordt voor de eerste maal aangepaste aan de hand van de verkoopprijs op het eerste verkoopmoment *na* de oorspronkelijke einddatum van het tijdvak.
Op het moment dat de einddatum binnen 5 jaar ligt, dan gaat de nieuwe canon wel direct in maar krijgt de erfpachter het verschil tussen de oude en nieuwe canon direct vergoed inclusief de netto contante waarde van de ingroeiregeling. Vervolgens wordt de canon wel per direct op ieder verkoopmoment aangepast aan de hand van de formule.

Voordelen voor de erfpachter

- Erfpachters kunnen kiezen of ze wel of niet over willen stappen;
- Overstappen is financieel gezien neutraal voor de erfpachters;
- Bij de vaststelling van de nieuwe canon bij conversie wordt rekening gehouden met het deskundigenoordeel. Elke erfpachter profiteert hiervan;
- De ingroeiregeling is verruimt.

Financiële effecten

Budgetneutraliteit (in miljoenen)				
Scenario	*Huidig stelsel*	*Voorstel*	*verschil*	
Laag	4.470	3.962	-508	-11%
Midden	4.603	3.835	-768	-17%
Hoog	5.076	4.020	-1.056	-21%

Gemiddelde afwijking met deskundigen 1	€ 120	16%	lager dan deskundigen obv 146 waarnemeningen
	46		*vd waarnemningen hebben een hogere canon dan deskundigen*
	100		*vd waarnemningen hebben een lagere canon dan deskundigen*
Gemiddelde afwijking met deskundigen 2	€ 53	6%	lager dan deskundigen obv 53 waarnemingen
	16		*vd waarnemningen hebben een hogere canon dan deskundigen*
	38		*vd waarnemningen hebben een lagere canon dan deskundigen*

Kenmerken financiële effecten

- Ten opzichte van het huidige stelsel, waarin een deel van de erfpachters de gemeentelijke aanbieding accepteert en een deel kiest voor een deskundigenprocedure, levert het voorstel in zijn totaliteit tussen de 11% en 21% minder op;
- Voor 38 van de 53 waarnemingen[1] (waarvan zowel een gemeentelijke aanbieding als een deskundigenoordeel bekend is) leidt het voorstel tot een lagere canon dan de door deskundigen bepaalde canon;
- Voor 100 van de 146 casussen[2] (dit zijn de 53 waarnemingen plus 93 gemeentelijke aanbiedingen waarbij een inschatting is gemaakt tot welke canon deskundigen zullen komen) leidt het voorstel tot een lagere canon dan de door deskundigen te verwachten te bepalen canon;
- Uit de 146 (individuele) waarnemingen blijkt dat verwacht mag worden dat het voorstel nu tot een gemiddeld 6% tot 16% lagere canon leidt.

Relatie tot de vijf gouden voorwaarden van VVD raadslid Van der Ree

1. *Een eerlijk canonpercentage. Bij een in reële termen gelijkblijvende grondprijs moet er voor de koper financiële neutraliteit bestaan tussen koop en erfpacht.*
   Het canonpercentage wordt vastgesteld op basis van het advies van Franke en Frijns. Het advies houdt rekening met de voorgenomen uitwerking (bijvoorbeeld de indexering van de canon) van de Amsterdamse erfpachtvoorwaarden, met de verwachte termijn waarvoor de canon vaststaat (woonduur), de verwachte grondwaardestijging en de reële rente. De wijze van het bepalen van het canonpercentage is onafhankelijk door twee hoogleraren bepaald en zij hebben daarbij rekening gehouden met de praktijk op de vastgoedmarkt en zijn uitgegaan van neutraliteit tussen koop en erfpacht.

[1] De 53 waarnemingen liggen niet verspreid over de stad maar voor namelijk in de stadsdelen West en Zuid.

[2] De 146 cassussen hebben een gel jkere verdeling over de stad dan de 53 waarnemingen.

2. *Geen badkamerboete*
   De investeringsaftrek voorkomt een badkamerboete. Gedane investeringen worden afgetrokken van de transactieprijs alvorens het canon te bepalen.

3. *Geen verhoging van de inkomsten van de gemeente*
   De inkomsten dalen ten opzichte van het huidige stelsel

4. *Afkoop van de erfpachtcanon blijft mogelijk*
   Vooruitbetaling van de canon voor 30 jaar is onderdeel van de voorgenomen uitwerking

5. *Zekerheid voor huiseigenaren De VVD wil dat de cruciale voorwaarden worden vastgelegd in het erfpachtcontract. Het gaat hier om de bepaling van de grondwaarde, de bepaling van de canon en de wijze van indexeren.*
   De voorgenomen uitwerking van de formule voor de bepaling van de canon (de formule om de canongrondslag en het canonpercentage te bepalen) en de indexering worden opgenomen in de Algemene Bepalingen. Alleen onafhankelijk bepaalde indexen (de (te verwachte) inflatie, bouwkostenstijging en (reële) rente) zijn nog van invloed op de te bepalen canon. De gemeente heeft geen invloed op de nieuwe canon bij verkoop.