Bezoekadres
Weesperplein
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 254 4111
Fax 020 254 4110
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma & Regie
Bureau Erfpacht

De leden van de gemeenteraad van Amsterdam

Datum 30 oktober 2013 **CONCEPT**
Ons Kenmerk 2013-13302
Bijlage Advies hoogleraren M. Francke en J. Frijns

Onderwerp Tussenstand uitwerking van de vernieuwing van het erfpachtstelsel

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 3 juli 2013 heeft u de uitgangspunten voor de Vernieuwing van het Amsterdamse erfpachtstelsel vastgesteld. Daarbij heeft u vragen gesteld en een aantal moties aangenomen. Met deze brief geven wij u een tussenstand van de beantwoording van de vragen en de uitwerking van de moties.

Waarom nieuwe erfpachtvoorwaarden
In Amsterdam is het grootste deel van de grond uitgegeven in erfpacht. Bij uitgifte van de grond hanteert de gemeente Algemene Bepalingen. Deze zijn onderdeel van het erfpachtcontract waarin de rechten en verplichtingen van de erfpachter en de grondeigenaar staan. In die Algemene Bepalingen staat bijvoorbeeld dat de canon wordt herzien op het moment dat een canontijdvak afloopt.

De manier waarop deze canonherziening op dit moment geregeld is, leidt om verschillende redenen tot onduidelijkheid bij erfpachters. De erfpachter wordt na het aflopen van het tijdvak geconfronteerd met een flinke canonverhoging, die te maken heeft met het gegeven dat de canon in de voorliggende vijftig jaar niet of onvolledig is meegegroeid met de werkelijke waarde van de grond. Door deze grote canonsprong wordt de erfpachter gedurende zijn woonduur geconfronteerd met aanzienlijk hogere woonlasten.

Daarnaast biedt het huidige systeem de erfpachter te weinig duidelijkheid over de hoogte van de nieuwe canon, omdat niet precies is vastgelegd op welke basis en volgens welke methode de canon bij herziening wordt bepaald. Zo kan het voorkomen dat verschillende deskundigencommissies komen met verschillende canons voor vergelijkbare erfpachtrechten. Die onvoorspelbaarheid in combinatie met een eventuele canonsprong maakt dat banken terughoudend zijn in de financiering van particuliere woningen op erfpachtgrond. Dit geldt voornamelijk voor woningen waarbij het tijdvak binnen “afzienbare” tijd (10 tot 20 jaar) afloopt problemen op.

Met de vernieuwing van het stelsel worden de volgende vijf knelpunten aangepakt:
- Plotselinge stijging woonlasten
- Afgekochte rechten voelen als eigen grond

- Onvoorspelbaarheid van de nieuwe canon en daardoor onzekerheid over de toekomstige woonlasten
- Terughoudendheid van banken bij de financiering van erfpachtwoningen
- Ingewikkelde procedures bij de vaststelling van de nieuwe canon.

Uitgangspunten vernieuwing erfpachtstelsel
De gesignaleerde knelpunten kunnen niet worden opgelost binnen de kaders van de huidige Algemene Bepalingen. Op 3 juli 2013 heeft uw Raad (Gemeenteblad, afd. 3A, nr. 145/536) ons College opdracht gegeven het erfpachtstelsel te vernieuwen door middel van het opstellen van nieuwe Algemene Bepalingen (AB's) voor voortdurende erfpacht. Doelstelling is met nieuwe AB's een transparant en voorspelbaar erfpachtstelsel tot stand te brengen. De nadruk ligt hierbij op de wijze van canonherziening voor particulieren bij einde tijdvak. De canon wordt niet meer eens in de 50 jaar, maar bij iedere woningoverdracht herzien op basis van een in de nieuw op te stellen Algemene Bepalingen op te nemen rekenmethode. De rekenmethode zal aansluiten bij de residuele grondwaarde. Op het moment van woningaankoop is duidelijk hoe hoog de canon is voor de gehele woonduur; de koper (en hun hypothecaire financier) kan hiermee rekening houden bij de bepaling van zijn woonlasten en zijn financieringsbehoefte.

Daarbij heeft uw raad op 3 juli jl. de volgende moties aangenomen:
- Motie 582 van het raadslid [redacted] (alternatief model erfpacht op basis van grondquotes);
- Motie 583 van het raadslid [redacted] (overgangsregeling: eigenaren eerlijk compenseren);
- Motie 585 van de raadsleden [redacted] en [redacted] (vooruitbetaling van de canon);
- Motie 586 van de raadsleden [redacted], Van Doorninck, [redacted] en [redacted] (aankoop bloot eigendom van eigenaar-bewoners);
- Motie 587 van de raadsleden Mulder, Van Doorninck en Alberts (ingroeiregeling).

In deze brief wil het College u informeren over de tussenstand van de voorbereiding van de vernieuwingsvoorstellen, waarbij de bovengenoemde moties met de nummers 582, 583, 585, en 587[1] zijn meegenomen.

Berekening van de canon
De grondwaarde van de woning bepaalt de hoogte van de canon. De berekening van de grondwaarde ligt in lijn met de residuele grondprijsmethodiek die de gemeente 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. Door de residuele grondprijsmethodiek ook in het nieuwe stelsel te gebruiken, blijven de uitgangspunten van het Amsterdamse grondprijsbeleid hetzelfde.

[1] Voor motie 586 is een aankoopbeleid in voorbereiding, dat echter geen onderdeel zal uitmaken van nieuwe erfpachtbepalingen en daarom separaat aan het College en vervolgens de raad zal worden voorgelegd.

Omdat bij een canonherziening op transactiemoment, onder de nieuwe Algemene Bepalingen, het deel van de grondwaarde waarover de gemeente de canon berekent geen onderdeel uitmaakt van de transactieprijs is de residuele grondprijsberekening hierop aangepast. Dit is gedaan door de transactieprijs in twee delen op te delen: een bedrag tot aan een drempel en een bedrag boven de drempel.
Het grondaandeel boven de drempel bepaalt voor het grootste deel de canon. Dit komt omdat de drempel overeen komt 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.

Canonpercentage en indexering
Hoogleraren M. Francke en J. Frijns zijn gevraagd een advies over het canonpercentage in de indexering te formuleren. Zij adviseren het canonpercentage te baseren op het rendement op staatsleningen met een looptijd van 10 jaar, de te verwachte inflatie, de te verwachte waardestijging van de grond, de tijd tussen twee canonherzieningsmomenten en een risico-opslag.

Het rendement op staatsleningen en de te verwachtte inflatie zal periodiek worden bepaald aan de hand van externe bronnen. Voor de te verwachte waardestijging van de grond adviseren Francke en Frijns 0,25% boven de te verwachte inflatie te hanteren. Voor de risico-opslag adviseren zij een percentage tussen de 1,5% en 2%. En tenslotte adviseren zij voor de reële rente (het verschil tussen het rendement op staatsleningen en de te verwachte inflatie) een onder- en bovengrens te hanteren van respectievelijk 1% en 3%.
Het College is voornemens het advies van Francke en Frijns over te nemen. Voorstel van het College is om voor woningen een risico-opslag van 1,5% te hanteren. De tijd tussen twee canonherzieningsmomenten wordt voor de canonpercentageberekening vast gezet op 9 jaar.Op basis van dit voorstel zal het canonpercentage voor woningen zich naar verwachting bewegen in een bandbreedte van 2,2% tot 4,1%.

Het canonpercentage zal zich bewegen in een beperkte bandbreedte afhankelijk van de ontwikkeling van het rendement op staatsleningen en de te verwachten inflatie. Op de lange termijn zal het canonpercentage op deze berekeningswijze lager uitkomen dan het huidige canonpercentage welke is gebaseerd op de vijf langstlopende staatsleningen. Het advies van de heren Francke en Frijns is als bijlage meegezonden.

Investeren loont
Tijdens de consultatie en tijdens de bespreking in uw raad van 3 juli j.l. is dit punt duidelijk naar voren gekomen. Het college vindt het belangrijk dat investeringen in de kwaliteit van een woning ten goede komen aan de eigenaar van de woning. Met de nieuwe erfpachtvoorwaarden wordt de canon bepaald met behulp van de transactieprijs. De transactieprijs van een woning is echter niet alleen afhankelijk van de grootte en de ligging, maar ook van de woningkwaliteit. Wanneer het stelsel hier geen rekening mee zou houden, zou de canon van een matig onderhouden woning lager uitkomen dan de canon van een ver-

gelijkbare, maar goed onderhouden woning. Er komt daarom een regeling, de investeringspremie, die investeren stimuleert.

Doel van de investeringspremie is dat de transactieprijs die in de formule wordt gebruikt, wordt gecorrigeerd voor investeringen die gedurende de laatste tien jaar zijn gedaan in de woning. Deze investeringspremie is gelijk aan het aantoonbaar geïnvesteerde bedrag in woningverbetering, verminderd met een basisbedrag voor regulier onderhoud voor ieder jaar sinds de gedane investering. De investeringspremie wordt, voordat de canon wordt berekend met behulp van de formule en de transactieprijs, in minder gebracht op de transactieprijs. De gecorrigeerde transactieprijs wordt vervolgens gebruikt in de formule om de canon te bepalen. De hogere verkoopwaarde van de woning door investeringen in de kwaliteit leidt hierdoor niet tot een hogere canon.

Motie 585: Keuzevrijheid in betalingsvormen
De erfpachter krijgt straks verschillende betalingsmogelijkheden voor de canon:

1. Betaling in twaalf maandelijkse termijnen;
2. Betaling in halfjaarlijkse termijnen;
3. Vooruitbetaling (“afkoop”) voor een periode van 30 jaar.

De canon die op basis van de transactieprijs is berekend kan maandelijks of halfjaarlijks betaald worden. Ook kan gekozen worden om de canon voor een periode van 30 jaar vooruit te betalen. Als een erfpachter die gekozen heeft voor vooruitbetaling eerder verhuist wordt het restant van de vooruitbetaalde canon door de gemeente terugbetaald. De terugbetaling betreft alleen dat deel van het vooruitbetaalde bedrag vanaf het verkoopmoment tot aan het einde van de periode van 30 jaar en betreft dus niet de woonduur.

Er worden onder de nieuwe Algemene Bepalingen dus geen woningen met een reeds vooruitbetaalde canon overgedragen. Hierdoor zullen transactieprijzen alleen gaan over het vastgoeddeel. Dit leidt tot meer transparantie op de woningmarkt, omdat restanten van vooruitbetaling niet meer meegenomen worden in de waardebepaling van de woning en alle transactieprijzen dus vergelijkbaar zijn.

Motie 583: Overstappen mag
De erfpachter bepaalt zelf of hij **voor** het einde van een tijdvak overstapt naar de nieuwe Algemene Bepalingen of dat hij onder het oude erfpachtstelsel blijft. De gemeente kan en zal de 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 het nieuwe stelsel natuurlijk zou laten verlopen, dan zou pas in 2070 circa 95% van de koopwoningen onder de nieuwe Algemene Bepalingen vallen. Het College van B&W stelt daarom een regeling voor die woningeigenaren stimuleert om over te stappen naar de nieuwe Algemene Bepalingen. Uitgangspunt van de regeling is dat erfpachters er financieel niet op achteruit gaan.

Motie 587: **Ingroeiregeling**
De huidige ingroeiregeling na canonherziening einde tijdvak (CHET) 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 éénderde van de canonverhoging. In het derde jaar wordt volledige canon in rekening gebracht. Pas vanaf het derde jaar gaat de canonindexering in.
In uw Vergadering van 3 juli is een motie ingediend met het verzoek om deze ingroeiregeling te verruimen.
Het College stelt voor om 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

De ingroeiregeling bij canonherziening voor niet-woonbestemmingen en voor beleggershuurwoningen blijft gehandhaafd op drie jaar. Gedurende de ingroeiperiode wordt de canon wel geïndexeerd (de ingroeikorting wordt dus berekend als een korting op de geïndexeerde canon).

Budgetneutraliteit
Om te onderzoeken of de voorstellen van het College de gemeente niet meer of minder gaan opleveren is opdracht gegeven aan de Rebel Group. Voor de berekeningen is het noodzakelijk voor een heel lange termijn inschattingen te maken van de woningmarktontwikkeling, de bouwkostenontwikkeling, de renteontwikkeling, inflatieontwikkeling, de gemeentelijke uitvoeringskosten etc. De lange termijn is noodzakelijk omdat het nieuwe stelsel voor de bestaande erfpachtrechten pas in werking treedt nadat het huidige tijdvak is afgelopen. Pas dan worden de nieuwe Algemene Bepalingen van toepassing en voor een juiste vergelijking is het nodig dat er minimaal één volledig tijdvak van het huidige stelsel wordt vergeleken met 50 jaar lang het nieuwe stelsel. Gemiddeld genomen lopen de huidige tijdvakken af in 2045. Een beschouwingsperiode van circa 100 jaar is daarom noodzakelijk.

De hoogte van de canonopbrengsten wordt voor een belangrijk deel bepaald door aannames over de ontwikkeling van de Amsterdamse woningmarkt (ter bepaling van de woningwaarde met als afgeleide de grondwaarde) en andere macro-economische parameters (ter bepaling van de canon). Deze aannames zijn zeer bepalend voor de uitkomst. Omdat niemand weet hoe de woningmarkt en andere macro-economische parameters zich ontwikkelen, wordt er gewerkt met verschillende scenario's.

Het belang van het hanteren van verschillende scenario's is groot omdat de einde tijdvakken van de bestaande erfpachtrechten niet gelijkmatig door de tijd heen verlopen. En wanneer de woningmarkt bijvoorbeeld in een dal zit op het moment dat veel tijdvakken aflopen, dan zijn de canonopbrengsten in het bestaande stelsel relatief laag ten opzichte van het voorgestelde stelsel. Dat komt omdat veel erfpachters in het huidige stelsel dan 50 jaar lang een lagere canon betalen, terwijl in het voorstel de canon tussentijds op transactiemoment wordt herzien. Wanneer de woningmarkt in deze periodes net in een piek zit, dan zijn de canonopbrengsten in het bestaande stelsel juist relatief hoog ten opzichte van het voorgestelde stelsel, omdat 50 jaar lang een hogere canon wordt betaald.

De woningmarktontwikkeling en de ontwikkeling van andere economische parameters bepalen dus sterk hoe beide stelsels zich tot elkaar verhouden. In de scenario's wordt daarom gewerkt met verschillende conjunctuurgolven.

Daarnaast zal de Rebel Group, behalve het voorstel van het College, ook twee varianten doorrekenen, naar aanleiding van motie 582. De eerste variant is "transactieprijs en grondquote per buurt". Per gebied kan er op basis van de transacties die er plaats vinden een grondquote[2] per buurt berekend worden welke jaarlijks gepubliceerd worden. De tweede variant is "grondprijs per buurt". Per buurt kan er op basis van de transacties die er plaats vinden een grondprijs per vierkante meter berekend worden.

Hoe nu verder
De bovenstaande punten worden meegenomen in de verschillende varianten die de komende weken verder worden doorgerekend. Wij verwachten de volledige rapportage met de nadere uitwerking, inclusief financiële doorrekeningen op micro en macro niveau en voor drie scenario's (dal, stabiel en piek), uiterlijk begin december aan u aan te bieden.

Daarbij willen wij aangeven dat de verdere uitwerking van de nieuwe voorwaarden in nieuwe Algemene Bepalingen pas gebeurt na afronding van de referendumprocedure 'Referendum Erfpacht Amsterdam' en onder voorbehoud van de uitkomst hiervan.

Als laatste wil ik nogmaals benadrukken dat de nieuwe voorstellen het stelsel transparanter en meer voorspelbaar maken. De woningeigenaar heeft gedurende de woonduur duidelijkheid over de hoogte van zijn erfpachtcanon. Bovendien biedt het een goede basis om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen, omdat voor zowel erfpachters als hun financiers de hoogte van de canon beter te voorspellen is.

Met vriendelijke groet,

M. van Poelgeest
Wethouder Grondzaken

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