Vernieuwing erfpachtvoorwaarden

Uitwerking van de uitgangspunten en aanpassingen n.a.v. consultatie & behandeling in de gemeenteraad

VERTROUWELIJK

Samenvatting

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

In deze rapportage worden niet alleen de varianten en hun financiële effecten gepresenteerd.
In hoofdstuk 5 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) ook daadwerkelijk bij de erfpachter zelf belanden.
In hoofdstuk 7 vindt u een uitwerking voor een 'marktconform' canonpercentage. Deze uitwerking heeft het College gebaseerd op het advies van de hoogleraren [redacted] en [redacted]. Hun advies vindt U in bijlage 1.
In hoofdstuk 6 is een regeling concreet uitgewerkt waarbij de erfpachter desgewenst de canon voortdurend kan betalen, zonder dat een nieuwe erfpachter bij verkoop aan deze keuze van de vorige erfpachter vast zit.
In hoofdstuk 8 wordt beschreven hoe erfpachters van hun huidige voorwaarden kunnen overstappen naar de 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 erfpachter te maken met de nieuwe voorwaarden. Eerder overstappen is, wanneer gewenst, mogelijk.

Voorkeursvariant
Mede op basis van de concrete uitwerking en rapport van de Rebel Group over de financiële effecten heeft het College een voorkeur voor de variant waarbij de transactieprijs de hoogte van de canon bepaalt. Belangrijk hierbij is dat de uitgewerkte investeringsregeling er voor zorgt dat waardestijging die een direct gevolg is van eigen investeringen tén goede komen aan de erfpachter. Hiermee is een eerder verondersteld nadeel van deze variant weggenomen.
De voordelen van deze voorkeursvariant zijn:

- geen plotseling stijgingen meer van de woonlasten, onder de nieuwe Algemene Bepalingen bestaan er geen canonherzieningen binnen tijdvak meer. Zolang de erfpachter in een huis woont wordt de canon alleen gecorrigeerd voor inflatie;
- de vaststelling van de canon wordt helder en voorspelbaar: op het moment van koop weet de koper exact wat de hoogte van de canon wordt;
- en omdat de hoogte van de canon beter te voorspellen is en gedurende de woonduur niet verandert neemt terughoudendheid van banken bij financiering aanzienlijk af.

Omdat de transactieprijs bij de voorkeursvariant leidend is, is het object zelf (de woning) bepalend voor berekening van de canon. Hierdoor zijn de verschillen in canon tussen

CONCEPT

woningen in dezelfde wijk, maar waarvan de ene woning aan een park en de andere aan een drukke straat, duidelijk zichtbaar.
De twee andere gepresenteerde varianten kennen ook de voordelen dat de canon voorspelbaar is en dat de canon gedurende woonduur niet verandert, maar ze brengen het nadeel met zich mee dat woningen op aantrekkelijke plekken in een buurt (bijvoorbeeld aan het park) eenzelfde grondquote of een zelfde grondprijs kennen als woningen op minder aantrekkelijke plekken in een buurt (bijvoorbeeld in een nieuwe straat). Op deze manier 'subsidiëren' de woningen op minder gelieefde locaties de woningen op de meer aantrekkelijke plekken.

Budgetneutraliteit: nieuwe systeem levert gemeente iets 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 7).
Om vast te kunnen stellen of voldaan is aan dit uitgangspunt is als eerste stap berekend 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 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 is om aan te nemen dat er sprake is van budgetneutraliteit bij de voorkeursvariant.

De formule
Om van de transactieprijs uiteindelijk de hoogte van de canon af te leiden was het nodig om een concrete rekenformule uit te werken. In hoofdstuk 3 wordt uiteengezet hoe de formule in elkaar zit.
Voor de koper is de techniek van de formule is zaks minder interessant. De formule zorgt ervoor dat bij de koop helder is wat de hoogte van de canon gaat worden. De formule kan direct worden ingevuld door de koper en verkoper, zonder tussenkomst van de Gemeente. Op deze manier weet de koper precies waaraan hij of zij toe is.

Investeringsregeling
De concrete uitwerking in deze rapportage (zie hoofdstuk 5) 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 de bedragen voor 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 [redacted] hebben het College geadviseerd over het te hanteren canonpercentage. Dit advies wordt door het College opgevolgd, waarmee het percentage beweegt tussen 2,2% en 4,5%, afhankelijk van de ontwikkeling van het rendement op staatsleningen en de verwachte inflatie.
De erfpachtrechten onder de nieuwe algemene bepalingen worden volledig geïndexeerd.

Vooruitbetaling blijft mogelijk
Voor het vernieuwde erfpachtstelsel heeft het College het voornemen om naast canonbetaling ook vooruitbetaling ('afkoop') mogelijk te maken voor (in beginsel) 30 jaar. De vooruitbetaalde canon wordt door de gemeente terugbetaald bij tussentijdse overdracht (hoofdstuk 6). Er worden onder de nieuwe algemene bepalingen dus 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 mag
Alle bestaande rechten van erfpachters worden gerespecteerd. Overstap naar de nieuwe algemene bepalingen is volledig vrijwillig. Het College biedt bij de overstap uiteraard een vergoeding aan wanneer de woning door overstappen minder waard zal worden (hoofdstuk 8). De nieuwe algemene bepalingen gelden in beginsel dus alleen voor nieuwe uitgiften en rechten waarbij het tijdvak eindigt.

Ingroeiregeling
Het College is voornemens de ingroeiregeling te verruimen van 3 naar 5 jaar (hoofdstuk 9). Erfpachters die als gevolg van de oude contracten geconfronteerd worden met een Canonherziening Einde Tijdvak en daarmee gepaard gaande (forse) sprong in de canon, krijgen twee jaar langer om te wennen aan het nieuwe niveau.

VERTROUWELIJK

Inhoud

Samenvatting		2
1	**Aanleiding**	**7**
1.1	Consultatie	7
1.2	Behandeling raad	7
1.3	Aangenomen moties	8
2	**Het huidige stelsel**	**9**
2.1	Opbrengsten huidige stelsel	9
2.2	Drie economische scenario's	10
3	**De formule, de voorkeursvariant**	**11**
3.1	Variant op basis van een formule	11
4	**Twee andere varianten**	**17**
4.1	Transactieprijs en grondquote per gebied	17
4.2	Grondprijs per gebied	17
5	**Investeren wordt beloond**	**19**
6	**Betalingsmogelijkheden**	**21**
6.1	Maandelijkse betalingen als nieuwe mogelijkheid	21
6.2	Vooruitbetalen blijft mogelijk	21
7	**De resultaten**	**23**
7.1	Canonpercentage	23
7.2	Neutraliteit	24
7.3	Grondwaarde is locatie, locatie, locatie	26
7.4	Vergelijking formule met gemeentelijke aanbieding	27
8	**Overstappen mag**	**29**
8.1	Vergoeding in tijd	29
8.2	Vergoeding in geld	30
9	**Ingreeiregeling verruimd**	**31**
10	**Juridische aspecten**	**33**
10.1	Formulering moment van overdracht	33
10.2	Ontgaan van het CHBO systeem	33
10.3	Ontdukking	34
10.4	Geen algemeen toestemmingsvereiste	34
Bijlage 1	**Advies** 5.1.2e [redacted]	**35**

VERTROUWELIJK

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

VERTROUWELIJK

1 Aanleiding

Woensdag 3 juli 2013 stond de vernieuwing van het erfpachtstelsel op de agenda van de Amsterdamse gemeenteraad. De gemeenteraad is akkoord gegaan met de uitgangspunten voor het nieuwe erfpachtstelsel. Uit de consultatie voorafgaand aan de behandeling in de gemeenteraad en de behandeling in de raad zelf zijn een aantal bezwaren gekomen die in de verdere uitwerking van de uitgangspunten meegenomen zijn. Daarnaast zijn er moties ingediend. Deze zijn verwerkt in de voorstellen en voor zover deze niet verwerkt zijn wordt er separaat op de moties gereageerd. 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 openbaar gemaakt. Van 22 mei tot en met 10 juni heeft er een consultatieronde plaatsgevonden waarin alle belanghebbende hebben kunnen reageren op het voorstel. De reacties die in deze periode zijn binnengekomen zijn verwerkt in de nota van beantwoordingen die voor de raadsvergadering van 3 juli jl. 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 (hoofdstuk 5)
- Bestaande rechten (hoofdstuk 2)
- Gemeentelijke begroting (hoofdstuk 4)
- Voorafbetaling van de canon (hoofdstuk 6)
- Canonpercentage (hoofdstuk 7)

Voor het definitief vaststellen van nieuwe Algemene Bepalingen wordt er nog een inspraakronde georganiseerd waarin alle belanghebbenden nogmaals kunnen reageren op de voorstellen.

1.2 Behandeling raad

De gemeenteraad heeft 3 juli jl. het College opdracht gegeven om nieuwe erfpachtbepalingen 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 7);
- herziening van de canon voor particuliere woningen onder de nieuwe Algemene Bepalingen op het moment van transactie (hoofdstuk 3);
- 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

VERTROUWELIJK

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 6);
- 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 6);
- het vaststellen van een canonpercentage in de nieuwe Algemene Bepalingen dat in relatie staat tot de vastgoedmarkt en het vaststellen van een indexering (hoofdstuk 7);

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 8);
- te onderzoeken of er ook andere compensatiemethoden mogelijk zijn waarmee overstap voor een erfpachter aantrekkelijk is (hoofdstuk 8);
- een heldere definitie van de momenten van overdracht te formuleren (hoofdstuk 10);
- te onderzoeken of het wenselijk is, ter voorkoming van ontduikingsconstructies, een toestemmingsvereiste op te nemen in de nieuwe Algemene Bepalingen bij overdracht van woningen aan rechtspersonen (hoofdstuk 10);
- te onderzoeken op welke manier fraudegevoeligheid ten aanzien van bijvoorbeeld de transactieprijs en de vierkante meters kan worden ondervangen, dit naar aanleiding van de opmerkingen uit de consultatie (hoofdstuk 10).

1.3 Aangenomen moties

Tijdens de behandeling in de gemeenteraad zijn er een aantal moties ingediend die tijdens het opstellen van de nieuwe erfpachtbepalingen uitgewerkt worden. De resultaten hiervan zijn ook in deze rapportage opgenomen:
- Motie nr. 585-13: overgangsregeling eigenaren eerlijk compenseren. De opgestelde overgangsregeling sluit goed aan bij de ingediende motie en is kort weergegeven in hoofdstuk 8;
- Motie nr. 586-13: vooruitbetaling van de canon. Aan het verzoek om toch vooruitbetaling ook onder het nieuwe systeem mogelijk te maken, is gehoor gegeven en is uitgewerkt in hoofdstuk 6;
- Motie nr. 587-13: ingroeiregeling. Het voorstel van het College is om de ingroeiregeling te verlengen tot 5 jaar. (hoofdstuk 9)
- Motie nr. 582-13 is een alternatief model. De resultaten en voorbeelden van dit model zijn terug te vinden in hoofdstuk 4.

De resultaten van motie nr. 580-13 (aankoop bloot eigendom) zijn niet in deze rapportage opgenomen omdat ze geen onderdeel zijn van de nieuwe erfpachtbepalingen en het aanpalend beleid.

2 Het huidige stelsel

Het huidige erfpachtstelsel wordt door veel partijen – bewoners, banken en makelaars– ervaren als complex, onduidelijk en risicovol. De canon kan aan het einde van een tijdvak een enorme sprong omhoog maken. Deze canonherziening kan leiden tot een aanzienlijke stijging van de woonlasten, wat de woningeigenaar in de problemen kan brengen. Voor de meeste betrokkenen is de canonberekening bij het eind van een tijdvak onduidelijk. Ook deskundigen verschillen met elkaar van mening over de hoogte van de nieuwe canon. De dreiging van een canonsprong en de onduidelijkheden rond de canonherziening maken banken terughoudend bij de financiering van woningen op erfpachtgrond. Kopers krijgen daardoor niet of met meerdere financieringsrond en eigenaren kunnen mede daardoor hun woning moeilijker verkopen.

2.1 Opbrengsten huidige stelsel

Het totale erfpachtresultaat bestaat uit twee delen:

- Erfpachtresultaat op corporatierechten → dit resultaat gaat naar het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting dit bedrag is € 58 miljoen à 60 miljoen per jaar en bestaat uit het resultaat op door corporaties betaalde afkoopsommen
- Erfpachtresultaat op niet-corporatierechten → dit resultaat gaat naar de algemene middelen van de gemeente en betreft de netto-inkomsten uit erfpachtrechten van bedrijven, particuliere bewoners en commerciële verhuurders

Het erfpachtresultaat op niet-corporatierechten bestaat uit de canonopbrengsten, verminderd met de rentelasten en de uitgavenkosten voor het erfpachtstelsel. Daarnaast komt de "meerwaarde op afkoop niet-corporaties" en de rente op te laat ontvangen afkoopsommen ten goede van het erfpachtres ultaat:
De canoninkomsten bedragen zo'n € 93 miljoen per jaar. Hiervan is circa € 12 miljoen afkomstig van erfpachters van particuliere woningen. De overige canon (ruim € 80 miljoen) wordt ontvangen van bedrijven, beleggers en commerciële verhuurders.
De rentelasten worden betaald over de historische aankoopprijs van de grond (de historische aankoopprijs van de grond is de prijs waarvoor de grond is aangekocht van de grondeigenaar(en)) van de erfpachtrechten waarvoor canon wordt betaald. Deze aankoopprijs van de grond wordt voorgefinancierd via het leningfonds van de gemeente. Jaarlijks betaalt Bureau Erfpacht zo'n € 45 miljoen rente aan het leningfonds.
De uitvoeringskosten van het erfpachtstelsel betreffen personeels-, overheads- en kantoorkosten, juridische bijstand alsmede akte- en taxatiekosten. Totaal bedraagt dit zo'n € 10 miljoen per jaar.
Betaalde afkoopsommen van niet-corporaties voor lopende erfpachtrechten (dus zonder de nieuwe uitgiften) en de rente op te laat ontvangen afkoopsommen bedroegen in de jaren voor de crisis zo'n € 10 miljoen per jaar, maar leidden de afgelopen jaren slechts tot enkele miljoenen euro's aan inkomsten.
In totaal bedraagt het erfpachtresultaat dat naar de algemene middelen van de gemeente gaat, zo'n € 40 miljoen per jaar.

2.2 Drie economische scenario's

De hoogte van de canonopbrengsten 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) op de canon. Rebel heeft voor haar onderzoek verschillende aannames gedaan over macro-economische parameters die zo veel als mogelijk gebaseerd zijn op externe bronnen.

Het huidige stelsel en het nieuwe stelsel verschillen, voor wat de canonopbrengsten voor de gemeente betreft, voornamelijk in het moment dat de canon wordt herzien. 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 zijn, zijn de opbrengsten voor de gemeente, 50 jaar lang, relatief hoog. In de voorstellen in de economische conjunctuur op het moment van canonherziening veel minder relevant omdat de canon voor een relatief korte periode, circa de gemiddelde woonduur, vast ligt.

De verschillen tussen het huidige stelsel en het nieuwe stelsel ontstaan dan ook bij verschillende aannames over de relatieve hoogte van de grondwaarde op het canonherzieningsmoment in het huidige stelsel. Een aanmerkelijk deel van de huidige erfpachtcontten zullen in 2035 en 2055 worden herzien. De economische scenario's zijn als volgt opgezet:

- Het lage scenario kent relatief lage grondwaarden in 2035 en 2055, momenten dat veel van de huidige erfpachtrechten een canonherziening krijgen.
- Het middenscenario kent een grondwaardeontwikkeling, die zich stabiel ontwikkelt met de woningwaarde.
- Het hoge scenario kent relatief hoge grondwaarden in 2035 en 2055, momenten dat veel van de huidige erfpachtcontten een canonherziening krijgen.

In Hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de vergelijking tussen het bestaande stelsel en het voorstel.

VERTROUWELIJK

3 De formule, de voorkeursvariant

3.1 Variant op basis van een formule

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 bepaalt voor de nieuwe canon. Op basis van de koopprijs wordt met de residuele grondwaardemethode de grondwaarde en vervolgens de canon bepaald. De residuele grondwaardemethode is niet nieuw: het huidige grondprijsbeleid is hier ook op gebaseerd.

Door het toepassen van de residuele grondwaardemethode kennen de grondwaarden in populaire locaties, vaak centrumlocaties, relatief hogere grondprijzen dan de grondprijzen in minder populaire locaties, vaak meer in de periferie van Amsterdam gelegen. Op populaire locaties willen veel mensen wonen. Deze locaties zijn voor verschillende doelgroepen aantrekkelijk door de voordelen die de locatie hen biedt (nabijheid van (goedbetaald) werk, aantrekkelijk uitzicht, goede voorzieningen (bijvoorbeeld scholen maar ook de nabijheid van winkels en/of uitgaansgelegenheden). De nabijheid van voorzieningen is besparing van tijd en geld. 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 in het erfpachtstelsel 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.

Er wordt een rekenformule opgenomen in de nieuwe Algemene Bepalingen die de residuele grondwaardemethode volgt. De Algemene Bepalingen gaan deel uitmaken van het erfpachtcontract[1]. Daarmee is de formule vastgelegd in het erfpachtcontract. De erfpachter heeft hierdoor een grote mate van zekerheid over de wijze waarop de nieuwe canon bij verkoop wordt berekend.
Aan de canonherzieningsprocedure komt geen deskundige meer te pas. Het wordt een eenduidige rekenformule waarbij de afgesproken koopprijs, het aantal vierkante meters en de investeringen in de woning er aan de ene kant in gaan, en de te betalen canon er aan de andere kant uit komt.

De opbouw van de canonformule
De grondwaarde van de woning bepaalt de hoogte van de canon. Voor het berekenen van de grondwaarde is een formule ontworpen die uit twee delen bestaat:
1. een berekening van het grondaandeel tot aan de drempel
2. en een berekening van het grondaandeel boven de drempel.

[1] Ze worden van toepassing bij uitgifte nieuwe erfpachtrechten, bij conversie van bestaande rechten naar de nieuwe AB's of bij het wijzigen van de AB's aan het einde van een tijdvak.

De optelsom van deze twee wordt vermenigvuldigd met het canonpercentage.

Toelichting op de canonformule
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 productiekosten van gelijksoortige woningen zijn over de gehele stad ongeveer hetzelfde. Het bedrag tot aan de drempel bepaalt slechts voor een klein deel de grondwaarde.

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 voorlopig gesteld op € 1.425 per vierkante meter per vierkante meter gebruiksoppervlak voor meergezinswoningen op € 1.900 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 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 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 is tast 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 van de grondwaarde.

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.

Op de site van de gemeente Amsterdam, kan iedereen zelf de canon bereken:

[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.

VERTROUWELIJK

Rekenen met de nieuwe canonformule

In de huidige markt is de woningprijs doorgaans voor opstal en grond. De canon is niet (direct) zichtbaar omdat hij vaak voor lange tijd is afgekocht of al lang geleden is betaald. In het nieuwe erfpachtstelsel zou er een duidelijke scheiding zijn: enerzijds de woningprijs die alleen voor de opstal gekilt, anderzijds de grondprijs waarvoor de koper canon betaalt aan de gemeente.

De canon kan op twee manieren worden berekend:

- Als de waarde van de opstal en de waarde van de grond gescheiden zijn.
- Of vanuit de totaalprijs van de woning (de waarde van de opstal plus de waarde van de grond). Dit is de prijs waarmee de woning momenteel op de markt wordt gezet en zoals die bijvoorbeeld op de website van de makelaar staat.

De formule ziet er in beide gevallen iets anders uit omdat de input verschilt. De logica en de uitkomsten zijn echter dezelfde. Hieronder staan twee rekenvoorbeelden van dezelfde woning (gestapelde bouw) vanuit beide invalshoeken.

Het volgende voorbeeld illustreert hoe de canon wordt berekend als de waarde van de opstal en de waarde van de grond gescheiden zijn. Als uitgangspunt wordt een appartement van 70 m² genomen. Bij scheiding van de waarde van de opstal en de waarde van de grond is de prijs voor de opstal € 154.000. De standaard bouwkosten voor een appartement zijn € 1.900. Hierboven kan u lezen dat de canonformule uit twee delen bestaat: een deel tot aan de drempel en een deel boven de drempel. De berekening ziet er dan als volgt uit:

1. Bereken eerst het grondaandeel tot aan de drempel.
   a. Bereken de prijs per m²:
      € 154.000 : 70 = € 2.200.
   b. Omdat de prijs per m² boven de standaard bouwkosten ligt, is er een surplus. Om het grondaandeel tot aan de drempel te verkrijgen, dus zonder dit surplus, wordt € 1.900 vermenigvuldigd met 1/18 en de oppervlakte van de woning:
      € 1900 x 1/18 x 70 m² = € 7.000

Dit is het grondaandeel tot aan de drempel.

2. Bereken vervolgens het grondaandeel boven de drempel.
   a. Bereken eerst het surplus (het resterende bedrag per m²):
      € 2.200 - € 1.900 = € 300 per m²
   b. Vermenigvuldig dit met 7/3 en het aantal vierkante meters:
      € 300 x 7/3 x 70 m² = € 49.000

Dit is het grondaandeel boven de drempel (over het surplus).

3. Bereken ten slotte de canon.
   a. Bereken eerst de grondwaarde of grondslag waarover de canon wordt berekend. Tel daarvoor de uitkomst van 1 en 2 bij elkaar op:
      € 7.000 + € 49.000 = € 56.000.
   b. Vermenigvuldig dit bedrag met de op dit moment voorgestelde canon van 2,30%:
      € 56000 x 2,30% = € 1.288

Dit is het bedrag dat jaarlijks aan canon zou moeten worden betaald.

Het voorbeeld hieronder illustreert hoe de berekening van de canon vanuit de totaalprijs van dezelfde woning in zijn werk gaat. Het appartement van 70 m² wordt op de markt aangeboden voor € 210.000 (dus inclusief vooruitbetaalde canon). Dezelfde stappen als in de vorige berekening kunnen worden gevolgd. De variabelen zijn iets anders, omdat de invals hoek anders is. De standaard bouwkosten voor een appartement zijn € 1.900. Omdat er nu gerekend wordt vanuit de prijs inclusief grond, moet dit bedrag worden verhoogd met 1/19. Op deze manier wordt ook de grondwaarde meegenomen in de drempel. Zou dit niet worden gedaan, dan zou de erfpachter te veel canon gaan betalen. De breuk 1/19 vindt, evenals de andere breuken, zijn oorsprong in de residuele grondprijsmethodiek. De bouwkosten inclusief de grondslag onder de drempel bedragen nu: € 1900 + 1/19 x € 1900 = € 2.000. De berekening van de canon ziet er dan als volgt uit:

1. Bereken eerst het grondaandeel tot aan de drempel.
   a. Bereken de prijs per m²:
      € 210.000 : 70 = € 3.000.
   b. Omdat de prijs per m² boven de standaard bouwkosten van € 2.000 ligt, is er een surplus. Om het grondaandeel tot aan de drempel te verkrijgen, dus zonder dit surplus, wordt € 2.000 vermenigvuldigd met 1/20 en de oppervlakte van de woning:
      € 2.000 x 1/20 x 70 = € 7.000.

Dit bedrag is het grondaandeel tot aan de drempel.

1. Bereken vervolgens het grondaandeel boven de drempel.
   a. Bereken eerst het surplus (het resterende bedrag per m²):
      € 3.000 - € 2.000 = € 1.000 per m²
   b. Vermenigvuldig dit met 7/10 en het aantal vierkante meters:
      € 1.000 x 7/10 x 70 = € 49.000

Dit bedrag is het grondaandeel boven de drempel (over het surplus).

2. Bereken ten slotte de canon.
   a. Bereken eerst de grondwaarde of grondslag waarover de canon wordt berekend. Tel daarvoor de uitkomst van 1 en 2 bij elkaar op:
      € 7.000 + € 49.000 = € 56.000.
   b. Vermenigvuldig dit bedrag met de op dit moment voorgestelde canon van 2,30%:
      € 56.000 x 2,30% = € 1.288

Dit is het bedrag dat jaarlijks aan canon zou moeten worden betaald.

VERTROUWELIJK

Grafisch kunnen de drempelwaarde en de grondquote als volgt weergegeven worden:

VERTROUWELIJK

4 Twee andere varianten

4.1 Transactieprijs en grondquote per gebied

Per gebied kan er op basis van de transacties die er plaats vinden een grondquote[3] per buurt berek and worden welke jaarlijks gepubliceerd worden. Deze berekening kan gedaan worden door de gemeente of door een onafhankelijke derde. De basis van de berek ening is de residuele formule zoals deze bij 3.1 is beschreven. Met het totaal aan grondquotes op basis van individuele transacties k an 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 inclus ief 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 exclus ief grondwaarde zijn. Stel, de 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 over een woning in een bepaalde buurt heeft dus 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 extreem dan bij de vorm eurivariant.

4.2 Grondprijs per gebied

Per gebied kan er op basis van de transacties die er plaats vinden een grondprijs per vierkante meter berekend worden. De basis hiervoor is de residuele grondprijs methodiek 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 berek ening omdat de transactieprijzen niet meer opstal + 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 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 onderscheidt tussen woningen is het aantal m², er wordt niet gecorrigeerd voor de kwaliteit van de locatie in de buurt.

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

CONCEPT

VERTROUWELIJK

5 Investeren wordt beloond

In het nieuwe stelsel wordt de canon bepaald met behulp van de transactieprijs. De transactieprijs van een woning is echter niet alleen afhankelijk van de goede 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 dezelfde woning, indien die beter zou zijn onderhouden. Want voor een beter onderhouden woning wordt een hogere aanschafprijs betaald.
Daarom komt er een correctie voor woningen van bovengemiddelde kwaliteit: de investeringspremie.

Doel van de investeringspremie is, dat de transactieprijs, die in de formule 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 de gemeente aantonen dat hij heeft geïnvesteerd in woningverbetering. Dit kan hij doen door verbouwfacturen aan de gemeente te overleggen. Dit leidt tot een bepaald geïnvesteerd bedrag.

Omdat de regeling niet bedoeld is voor standaard onderhoud, maar alleen voor investeringen die de kwaliteit van de woning daadwerkelijk bovengemiddeld maken, wordt het geïnvesteerde bedrag verminderd met een basisbedrag voor normaal onderhoud. Hiertoe geldt de investeringspremie alleen voor bovengemiddelde investeringen, die de standaardkosten voor regulier woningonderhoud overstijgen.
Daarom wordt het aantoonbaar geïnvesteerde bedrag, verminderd met een basisbedrag van circa 1,7%[1] van de transactieprijs voor ieder jaar sinds de gedane investering. Een bedrag van 1,7% van de woningwaarde is, gemiddeld genomen, een normaal bedrag voor periodiek woningonderhoud. Het percentage zal later in beleid worden vastgelegd.
In de rekenmodule op de erfpachtwebsite kunnen ook de investering worden ingevuld, om zo de hoogte van de investeringspremie voor een woning te berekenen. De gemeente zal de door erfpachters aangeboende investeringen steekproefsgewijs controleren om onbedoeld gebruik van de regeling tegen te gaan.

Dus samengevat: om de transactieprijsformule te corrigeren voor investeringen in de woningkwaliteit, wordt op de transactieprijs een investeringspremie in mindering gebracht. 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.

[1] Vereniging Eigen Huis geeft aan dat de maandelijkse onderhoudskosten gemiddeld € 300 per maand bedragen, http://www.eigenhuis.nl/onderhoud-en-verbouwen/Onderhoud/algemeen/onderhoud-onderhoud-kosten/. De gemiddelde woningwaarde in Amsterdam is circa € 210.000. Dat betekent dat ongeveer 1,7% van de woningwaarde jaarlijks moet worden geherinvesteerd in de woning.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

VERTROUWELIJK

6 Betalingsmogelijkheden

Voorstel van het College is om, naast de halfjaarlijkse betaling, twee nieuwe betaalmogelijkheden te introduceren die elke koper bij aankoop van het erfpachtrecht kan kiezen: maandelijkse betaling en vooruitbetalen voor, in eerste instantie, 30 jaar. De vooruitbetaling ("afkoop") voor 60 jaar blijft alleen bestaan voor de niet particulieren woningen.

6.1 Maandelijkse betalingen als nieuwe mogelijkheid

In het huidige stelsel wordt de jaarcanon in twee halfjaarlijkse termijnen vooruit betaald. 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 AB's en het gekozen betalingsregime verschilt de wijze van indexering van dit bedrag.

De reden voor het aanbieden van maandelijkse betaling is dat halfjaarlijkse vooruitbetaling van de canon nadelig is voor het kaspatroon van erfpachters van particuliere koopwoningen: doorgaans ontvangen zij huur 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. Bovendien betaalt de erfpachter de canon hierdoor gemiddeld 2,5 maand later dan in het huidige stelsel.

6.2 Vooruitbetalen blijft mogelijk

Voor het vormen van de erfpachtstelsel heeft het College het voornemen om vooruitbetaling ("afkoop") van de canon mogelijk te maken. Omdat in het nieuwe systeem de lengte van de woonduur vooraf niet bekend is stelt het College voor om 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 gerestitueerd. Met dit voorstel wordt voldaan aan uitgangspunt van de nieuwe Algemene Bepalingen 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 onder de nieuwe Algemene Bepalingen 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 zullen bij het voor uitbetaalde bedrag een rente

CONCEPT

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 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 t.o.v. 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.

VERTROUWELIJK

7 De resultaten

7.1 Canonpercentage

Het College stelt voor de canon jaarlijks met de volledige inflatie te corrigeren. Op deze manier 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 [redacted] e en emeritus hoogleraar [redacted]. Zij hebben het College geadviseerd de volgende formule te gebruiken om het canonpercentage te gebruiken:

CONCEPT TER INSPRAAK

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 het tijdvak *n*
4. de disconteringsvoet *d*

Deze formule berekent 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%.

Lengte tijdvak
De lengte dat de canon vastgelaat (duur canontijdvak) wordt, ten behoeve van het bepalen van het canonpercentage, gesteld op tien jaar.

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

5.1.2e achten 1,5% tot 2% een redelijke risico-opslag. Het risico van de gemeente 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 risico-opslag is niet constant maar beweegt enigszins cyclisch. Het College stelt voor de risico-opslag periodiek door het college te laten vaststellen in de range van 1,5% tot 2%.

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 5.1.2e), wordt vervolgens vermeerderd met:
   a. de verwachte inflatie volgens de meest recente voorspellingen van het Centraal PlanBureau (CPB)
   b. een risico-opslag van 1,5% tot 2%,

Mogelijke canonpercentages
Het College stelt voor om een vaste risico-opslag van 1,5% te hanteren voor wonen en een risico-opslag van 2% voor commercieel vastgoed.

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 4,6%.

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.

Jaarlijkse vaststelling
Naast genoemde adviezen over het canonpercentage, is het voorstel van het College ook om het canonpercentage jaarlijks vast te stellen, in tegenstelling tot vaststelling per kwartaal, om te voorkomen dat er teveel fluctuatie is. Daarnaast zal het canonpercentage een half jaar voor ingangsdatum bekend worden gemaakt.

7.2 Neutraliteit

In opdracht van de gemeente heeft de Rebel Group een onderzoek gedaan naar de opbrengsten van het huidige systeem vergeleken met het voorstel. Zij zijn daarbij uitgegaan van drie scenario's zoals reeds genoemd in hoofdstuk 2. 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 overgegaan op de nieuwe voorstellen en de canonopbrengsten gedurende een periode van 50 jaar of langer kunnen worden vergeleken met het huidige stelsel.

Een belangrijk verschil tussen het huidige en het nieuwe stelsel is verder de wijze van bepaling van het canonpercentage. In het huidige stelsel wordt het canonpercentage rechtstreeks en één naar één vertaald afgeleid van het rendement op de vijf langst lopende staatsleningen. In de voorstellen komt een hele nieuwe benadering die leidt tot een stabieler canonpercentage welke over de lange termijn lager zal uitkomen dan het huidige canonpercentage.

In de berekeningen is uiteraard ook rekening gehouden met een depreciatie gebaseerd op sloopkosten. De depreciatie ligt verdisconteerd in de drempelwaarden van de formules.

Het College heeft zich bij de beoordeling van de budgetneutraliteit gebaseerd op het integrale resultaat van alle drie de scenario's. Hieronder is het resultaat van de verschillende scenario's opgenomen:

Scenario Laag	NCW 2013 excl. 15% deskundigencorrectie – 100 jaar	NCW 2013 incl. 15% deskundigencorrectie – 100 jaar	Procentueel
Huidige stelsel	€ 5.629 mln	€ 5.000 mln	100%
Voorgestelde stelsel	€ 5.108 mln	€ 5.031 mln	100,5%
Verschil (huidig – voorstel)	€ -480 mln	€25 mln	0,5%

Scenario Midden	NCW 2013 excl. 15% deskundigencorrectie – 100 jaar	NCW 2013 incl. 15% deskundigencorrectie – 100 jaar	Procentueel
Huidige stelsel	€ 5.809 mln	€ 5.200 mln	100%
Voorgestelde stelsel	€ 5.034 mln	€ 4.947 mln	95%
Verschil (huidig – voorstel)	€ -775 mln	€ -253 mln	5%

Scenario Hoog	NCW 2013 excl. 15% deskundigencorrectie – 100 jaar	NCW 2013 incl. 15% deskundigencorrectie – 100 jaar	Procentueel
Huidige stelsel	€ 6.418 mln	€ 5.743 mln	100%
Voorgestelde stelsel	€ 5.258 mln	€ 5.164 mln	90%
Verschil (huidig – voorstel)	€ -1.160 mln	€ -580 mln	10%

Rebel Group heeft de opbrengsten van beide stelsel, bestaand en het voorstel, over een periode van 100 jaar netto contant gemaakt naar nu. Zij hebben daarbij een

ARCHIEFSTUK

disconteringsvoet (percentage waarmee netto contant wordt gemaakt) toegepast zonder risico-opslagen (wat doorgaans wel gebruikelijk is). Het risico hebben zij benaderd door voor verschillende aspecten de gevoeligheid in kaart te brengen. Zie daarvoor de rapportage van Rebel.

Het College concludeert dat het voorgestelde stelsel tussen 10% minder of 0,5% meer zal opbrengen dan het bestaande stelsel. Het is dus reëel te veronderstellen dat het voorgestelde stelsel niet meer zal opbrengen dan het huidige stelsel. Daarmee is het voorgestelde stelsel naar het oordeel van het College budgetneutraal.

De twee varianten
Ook heeft de Rebel Group onderzocht hoe de varianten, een vaste grondprijs of een grondquote, zich verhouden met de voorkeursvariant. Deze voorstellen blijken op macro niveau nauwelijks tot andere opbrengsten te leiden dan de voorstellen van de gemeente. Op woningniveau leidt het echter wel tot andere uitkomsten, zie de volgende paragraaf.

7.3 Grondwaarde is locatie, locatie, locatie

Erfpacht is het beschikbaar stellen van grond voor gebruik door de erfpachter. De vergoeding is daarom afhankelijk van de waarde die de grond heeft voor de erfpachter en de waarde hangt dan ook nauw samen met de locatie waar de grond is gelegen. Het makelaars adagium "locatie, locatie en locatie" bij de vraag wat de bepalende factoren zijn voor de vastgoedwaarde, is dan ook nog meer van toepassing op de grond dan op de opstal en grond (= vastgoed) samen.

De voorkeursvariant leidt tot een duidelijke vertaling van de locatie naar de grondprijscanon. Ligt de woning aan bijvoorbeeld een water of een park, is dit duidelijk terug te zien in de hoogte van de grondwaarde. Ligt de woning op een slechtere locatie, bijvoorbeeld 200 meter verder op aan een drukke weg dan heeft dit gelijk effect op de grondwaarde. Dit effect is in mindere mate waarneembaar bij de variant met de grondquote en niet bij de variant met de grondprijs.

Aan de hand van de volgende voorbeelden is dit geïllustreerd[5]:

[5] Om een goede vergelijking te kunnen maken tussen de verschillende varianten, is er op een aantal locaties in de stad gekeken naar woningen die momenteel te koop staan. De voorbeelden zijn allen afgeschote erfpachtrechten met nog een minimale looptijd van 20 jaar tot het einde van het tijdvak. Ook is zoveel mogelijk gekeken naar een gelijke mate van onderhoud.

VERSTREKKINGSLIJST

VERTROUWELIJK

7.4 Vergelijking formule met gemeentelijke aanbieding

Om ook de huidige wijze van canonherziening einde tijdvak (aanbieding gemeente) te kunnen vergelijken met de nieuwe formule, is een buurt vergeleken waarbij het tijdvak binnenkort afloopt.
Als transactieprijs hebben we de WOZ-waarde ingevuld in de formule. De gebruikte WOZ-waarde heeft als prijspeil 2012. We hebben daarom ook het grondprijsbeleid uit 2012 toegepast.

	Cannenburg, Buitenveldert herzieningen in 2018. Conform het grondprijsbeleid van 2012: circa € 1.200 per m² Grondprijs conform formule: circa € 880 per m².

Het verschil is te verklaren omdat in dezelfde buurt ook aanmerkelijke duurdere woningen liggen en het huidige grondprijsbeleid is gebaseerd op een buurtgemiddelde.
Uiteraard zullen er ook voorbeelden zijn waar de formule duurder uitvalt dan het huidige grondprijsbeleid.

VERTROUWELIJK

8 Overstappen mag

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. 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 nieuwe stelsel sluit beter aan bij de financieringseisen van de banken, wat een extra reden is om overgang te bespoedigen.

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 te financieel niet op achteruit gaan. Hoe dan ook bepaalt de erfpachter zelf of hij voor het einde van een tijdvak overstapt naar de nieuwe Algemene Bepalingen of dat hij onder het oude erfpachtstelsel blijft.

8.1 Vergoeding in tijd

Een voorbeeld: Stel, een erfpachtcontract is voor 50 jaar vooruitbetaald (afgekocht), de erfpachter betaalt dus per jaar € 0 canon. Die vooruitbetaling ("afkoopt") 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 overeengekomen prijs de canon vast die gaat gelden na 15 jaar. Gedurende deze 15 jaar, wordt de canon op "op de achtergrond" geindexeerd. Pas bij einde van het tijdvak, dus in 2029, gaat de reeds 15 jaar lang geindexeerd 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 hebben om de woning te financieren.

Een erfpachter merkt dus 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. Hiervoor is, zoals gezegd, wel een transactie en transactieprijs nodig.

8.2 Vergoeding in geld

Er is één situatie waarbij de erfpachter direct van alle voordelen van de nieuwe Algemene Bepalingen kan profiteren. Als het tijdvak binnen 5 jaar afloopt biedt de gemeente de erfpachter de mogelijk heid om over te stappen waarbij direct de nieuwe canon ingaat. De gemeente vergoedt dan het verschil in canon. 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 ingreepkorting (zie hoofdstuk 9) die de erfpachter zou hebben gehad na canonherziening einde tijdvak. Het bedrag van die ingreepkorting wordt daarom verrekend in de overstapvergoeding.
Daardoor zal de erfpachter geen financiële schade lijden als gevolg van de nieuwe Algemene Bepalingen en het converteren daarnaar.

VERTROUWELIJK

9 Ingroeiregeling verruimd

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 eenderde 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).

Voorstel voor de ingroeiregeling in het vernieuwde stelsel
Voor het vernieuwde erfpachtstelsel stelt het College voor om te verlengen van drie naar vijf jaar (feitelijk een verdubbeling van de ingroeiregeling) voor de volgende situaties:

- Canonherziening einde tijdvak van voorrechten 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 voorrechten 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 beleggers huurwoningen 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).

Als erfpachters, die vrijwillig converteren van hun huidige AB's naar de AB2014, geen ingroeikorting zouden krijgen, zouden deze erfpachters een nadeel hebben t.o.v. 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 t.o.v. de niet-converterende erfpachter.

CONCEPT VOORLOPIG

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

VERTROUWELIJK

10 Juridische aspecten

10.1 Formulering moment van overdracht

Een van de belangrijkste vernieuwingen in het nieuwe stelsel is het feit dat de canon voor woningen wordt herzien op het moment dat een woning wordt overgedragen (Canon Herziening Bij Overdracht; CHBO) op basis van de transactieprijs en een vooraf vastgestelde formule. Dit geldt voorlopig alleen voor woningen die in het bezit zijn van "particuliere" erfpachters, niet voor bijvoorbeeld beleggershuurwoningen. Voor beleggers huurwoningen en erfpachtrechten met andere bestemmingen dan een woonbestemming blijft het systeem van Canon Herziening Einde Tijdvak (CHET) door de kundigen gehandhaafd.
In de nieuwe Algemene Bepalingen vindt een CHBO plaats als een woning wordt verkregen of verkocht door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Echter niet bij alle verkrijgingen van woningen door particulieren zal een CHBO plaats. Bij verkrijgingen krachtens huwelijk, erfrecht of verdeling van huwelijksgemeenschappen zal bijvoorbeeld geen CHBO plaatsvinden.

Woningen die 50 jaar niet worden overgedragen
In de AB zal een vangnet worden geïntroduceerd voor woningen van particulieren die 50 jaar lang geen CHBO hebben gehad omdat ze niet zijn overgedragen of omdat er slechts vrijgestelde overdrachten hebben plaatsgevonden. De herziening zal in dat geval plaats vinden door deskundigen die een "fictieve" transactieprijs bepalen. Op basis van deze fictieve transactieprijs en de formule zal vervolgens de nieuwe canon worden vastgesteld. Overigens is de verwachting dat het slechts zelden voorkomt dat er bij een woning 50 jaar lang geen CHBO heeft plaatsgevonden.

10.2 Ontgaan van het CHBO systeem

Gezien het feit dat in het nieuwe systeem de canon wordt herzien bij een verkrijging of verkoop van een woning door een particulier, bestaat de mogelijkheid dat sommigen zullen proberen de CHBO te ontgaan door een woning bijvoorbeeld over te dragen aan een BV of een stichting. In dat geval vindt vervolgens geen CHBO als de rechtspersoon die woning op haar beurt weer overdraagt aan een andere rechtspersoon. Zodra de rechtspersoon erfpachter is of als rechtspersonen onderling aan elkaar overdragen vindt canonherziening onder het oude CHET regime (deskundigenprocedure) plaats.
Het ontgaan van de CHBO door middel van dergelijke constructies is inherent aan het nieuwe systeem. Erfpachters die per se de CHBO willen ontgaan door het optuigen van constructies met bijvoorbeeld vennootschappen zullen daar altijd wel een manier voor vinden.
De vraag is echter of veel particuliere erfpachters een dergelijke, toch relatief kostbare en ingewikkelde constructie zullen optuigen. Afgezien van de kosten en de eventuele gevolgen voor de hypotheekrenteaftrek en aftrekmogelijkheden van de canon

(Eigenwoningregeling) is het belangrijk om te constateren dat alle canons onder de nieuwe Algemene Bepalingen geïndexeerd zullen zijn. Canonsprongen bij een volgende herziening (of dat nu CHET of CHBO is) zullen aanzienlijk minder groot zijn vanwege de indexering van de canon. Het vluchten in ontduikingsconstructies zal de erfpachter dus maar een relatief klein voordeel opleveren. Indien er in het nieuwe systeem volledig wordt geïndexeerd is het mogelijk te behalen "voordeel" voor deze erfpachter het kleinst.

10.3 Ontduiking

Bij de voorkeursvariant is de transactieprijs die partijen overeenkomen een belangrijke factor bij het bepalen van de canon. Een lagere transactieprijs zal leiden tot een lagere canon. Hier ligt het gevaar van ontduiking met de transactieprijzen op de loer. Het is voor de gemeente van belang om de transactieprijzen goed te monitoren en de nieuwe Algemene Bepalingen dienen een mogelijkheid te bieden om in te grijpen als het CHBO systeem wordt geflustreerd door grootschalige ontduiking.
Gezien het feit dat de overdracht van woningen altijd via notariële tussenkomst plaatsvindt heeft in de afgelopen maanden veelvuldig overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en Amsterdamse (maar ook het landelijke) notariaat. Op dit moment voert het notariaat bij elke overdracht al controle op de juiste koopprijs uit in het kader van de overdrachtsbelasting. Gedacht wordt om voor de gemeentelijke controle op de transactieprijs hierbij aan te sluiten. Een eventuele naheffing in het kader van de overdrachtsbelasting (vanwege een te lage prijs) zal dan leiden tot een aanpassing van de canon.
Aangezien het niet onderkenbaar is dat de overdrachtsbelasting in de (nabije) toekomst wordt afgeschaft zal in de nieuwe Algemene Bepalingen de mogelijkheid moeten worden gecreëerd om in dat geval een ander controlemechanisme in werking te stellen.

10.4 Geen algemeen toestemmingsvereiste

In eerdere bestuurlijke stukken is aangegeven dat zal worden bezien of het wenselijk is dat, ter voorkoming van ontduiking van de transactieprijs of ontduiking van het transactiemoment, een toestemmingsvereiste voor overdracht dient te worden ingevoerd. Gezien het bovenstaande acht het College dit echter niet noodzakelijk.

VERTROUWELIJK

Bijlage 1 Advies 5.1.2e

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf