



Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

De baten van erfpacht

De feiten, de cijfers



De baten van erfpacht

Sinds 1896 verkoopt Amsterdam als regel geen grond meer, maar geeft deze uit in erfpacht. Eén van de argumenten voor het invoeren van erfpacht was, dat de waardeverhoging van de grond ten goede zou komen aan de gemeenschap. En dat gebeurt. In deze brochure de feiten en de cijfers¹. Alle cijfers die betrekking hebben op 2006 zijn ramingen.

In een notendop

Uitgaven

Het Erfpachtbedrijf koopt bouwrijpe grond aan en betaalt deze met geleend geld. Rentebetalingen over dit geleende geld vormen 75% van de uitgaven van het Erfpachtbedrijf. De resterende 25% zijn personeelslasten, huisvestingskosten en dergelijke. Samen vormen ze de exploitatiekosten.

Inkomsten

Aan de inkomstenkant staan de canonbetalingen en de 'meerwaarde' bij afkoop van de canon. Meerwaarde ontstaat wanneer na de eerste uitgifte wordt afgekocht. De geïndexeerde grondwaarde op het moment van afkoop is hoger dan het bedrag waarvoor het Erfpachtbedrijf de grond destijds heeft aangekocht. Het verschil is de waardeverhoging ofwel de meerwaarde.

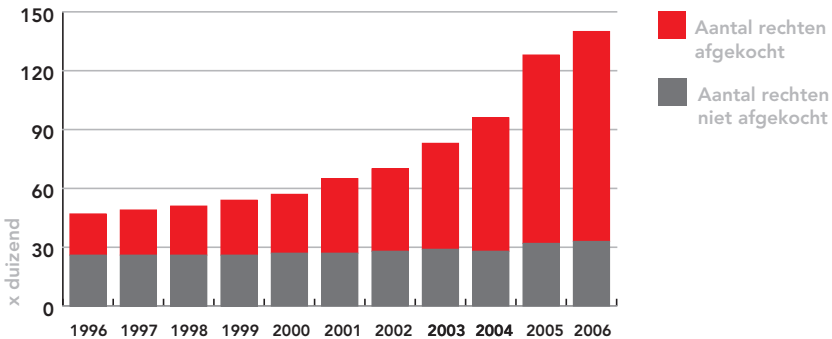
Resultaat

Het verschil tussen canoninkomsten en exploitatiekosten is het exploitatieresultaat. De gerealiseerde meerwaarde wordt hierbij opgeteld. Van het opgetelde bedrag vloeit een deel naar het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting en een deel naar de algemene middelen van de gemeente.

¹ De cijfers in deze brochure zijn ontleend aan de Jaarrekening 2005 van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam en aan de Meerjarenraming van het Erfpachtbedrijf van 2006.

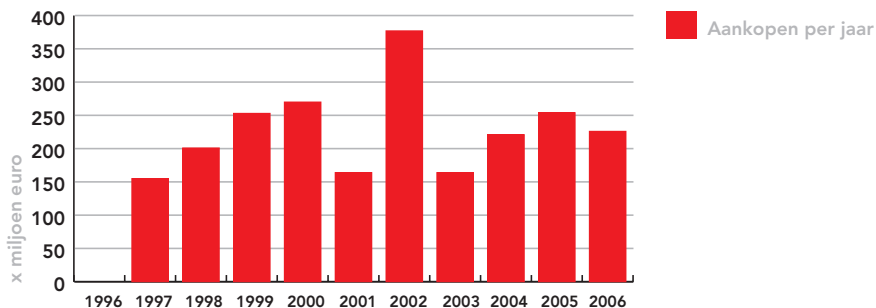
Het aankopen van bouwrijpe grond

De stadsdelen en het Grondproductiebedrijf, een onderdeel van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, maken percelen bouwrijp en verkopen die aan het gemeentelijke Erfpachtbedrijf. Een bouwrijp perceel wordt in erfpacht uitgegeven, bijvoorbeeld aan een woningcorporatie, een particulier, een projectontwikkelaar of een bedrijf dat zich in Amsterdam wil vestigen. In 2005 telde Amsterdam ruim 130.000 erfpachtcontracten. De komende jaren zullen er door nieuwe uitgiftes, bijvoorbeeld in IJburg, en door splitsing en verkoop van huurwoningen nog zeker 30.000 erfpachtcontracten bijkomen.



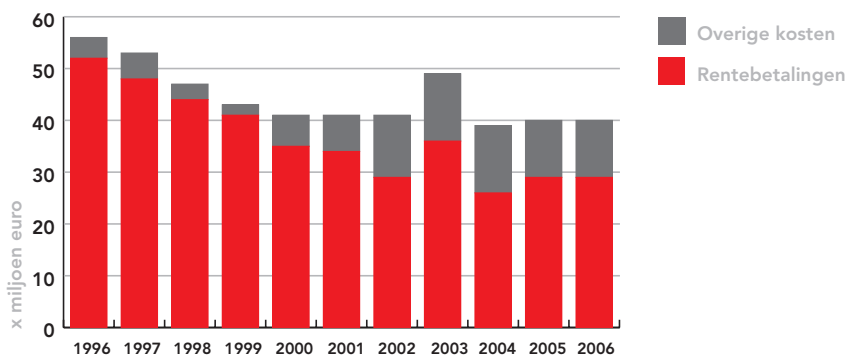
Het totaal aantal erfpachtrechten stijgt al jaren scherp. Het gaat hier zowel om geheel nieuwe rechten, bijvoorbeeld in IJburg en het gebied Zuidas, als om nieuwe rechten die ontstaan als gevolg van splitsing. De woningcorporaties willen in vijf jaar tijd de erfpachtrechten voor 55.000 huurwoningen gesplitst hebben in appartementsrechten om er 28.000 verkopen. Sinds 2001 zijn al ruim 35.000 splitsingen gerealiseerd.

Het Erfpachtbedrijf, eveneens onderdeel van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, koopt de percelen van de stadsdelen en het Grondproductiebedrijf. Het betaalt daarvoor de commerciële grondwaarde. Het Erfpachtbedrijf leent voor de aankoopssommen geld bij het Leningfonds Amsterdam, dat op zijn beurt leent bij banken en andere kapitaalverschaffers. Het jaar 2002 was een topjaar met aankopen ter waarde van 377 miljoen euro.



Met 377 miljoen euro is het jaar 2002 een uitschieter in de verwerving van grond door het Erfpachtbedrijf. Een belangrijk deel kwam voor rekening van de Zuidas.

Het Erfpachtbedrijf moet over het geleende geld rente betalen. Deze rentebetalingen vormen de grootste uitgavenpost van het erfachtbedrijf: zo'n 75%. In 2005 is ruim 29 miljoen euro rente betaald. Bij afkoop van de erfachtcanon lost het erfachtbedrijf de lening af die het voor dat perceel heeft gesloten en hoeft daar dus ook geen rente meer over te betalen. Gunstig voor de exploitatie van het Erfpachtbedrijf is de huidige lage rentestand van 3,25%. De overige uitgaven zijn personeelskosten, huisvestingskosten en dergelijke.

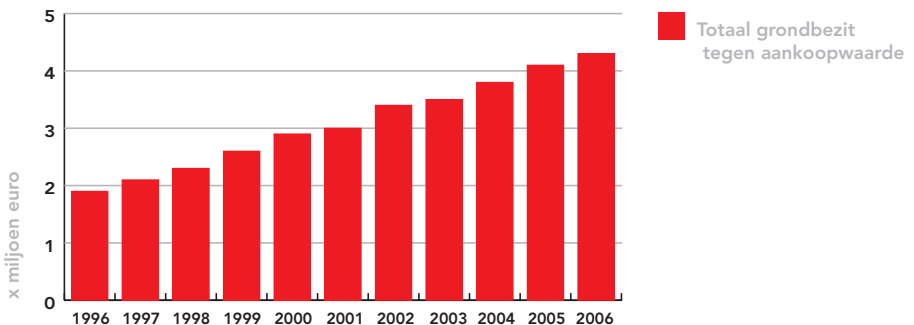


De rente die het Erfpachtbedrijf moet betalen aan het Leningfonds Amsterdam, wordt enerzijds bepaald door nieuwe aankopen en anderzijds door de hoogte van de rente. Die is de afgelopen jaren gedaald van 7% naar 3,25%.

Sinds 1896 heeft het Erfpachtbedrijf voor ruim 4,1 miljard euro grond aangekocht. Deze bezittingen staan op de balans tegen historische aankoopwaarde. Omdat steeds meer erfachtters kiezen voor afkoop van de canon neemt het aandeel van de afgekochte rechten sterk toe. Het aantal niet afgekochte rechten is vrij stabiel.

De canoninkomsten en de afkoop

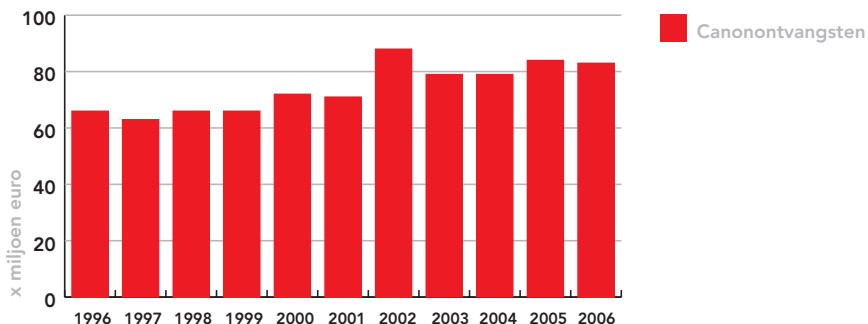
De canonbetalingen vormen de belangrijkste jaarlijkse inkomstenpost van het Erfpachtbedrijf. In 2005 ontving het Erfpachtbedrijf ruim 83 miljoen euro aan canon. Veel erfpachters maken gebruik van de mogelijkheid hun canonverplichtingen voor het hele tijdvak (meestal 50 jaar) af te kopen. Als zij dat doen bij eerste uitgifte van het erfpachtrecht, dan is de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde die het Erfpachtbedrijf heeft betaald. Het Erfpachtbedrijf verliest dus niets, maar ontvangt ook niets extra. De erfpachter mag in een lopend tijdvak altijd zijn canonverplichtingen afkopen, dus ook na 10 of 25 jaar. De afkoopsom wordt bepaald door de grondwaarde bij uitgifte verhoogd met een index. Dat levert het Erfpachtbedrijf doorgaans meerwaarde op.



De gemeente Amsterdam heeft sinds de invoering van het erfpachtstelsel in 1896 voor ruim 4,1 miljard euro grond aangekocht. Deze grond staat op de balans tegen historische kostprijs. De actuele waarde is uiteraard veel hoger.

Afkoop bij herziening van het erfpachtcontract

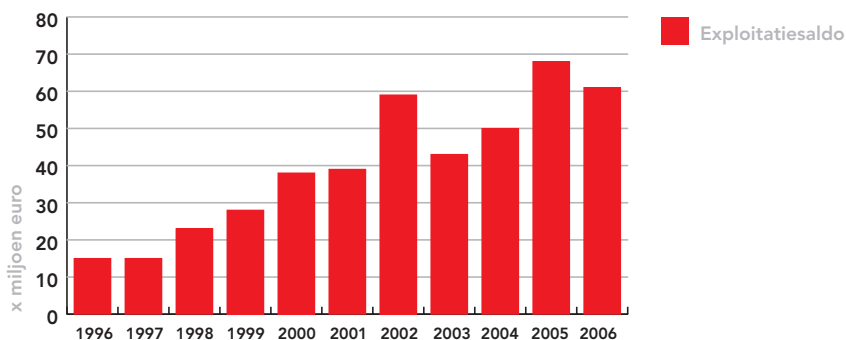
Een erfpachtcontract wordt altijd herzien bij het einde van een tijdvak (vroeger 75, thans 50 jaar). Dan gaan nieuwe Algemene Bepalingen gelden en wordt een nieuwe canon vastgesteld voor het volgende tijdvak. De basis voor die nieuwe canon is de marktwaarde van de grond op het tijdstip van herziening. De marktwaarde in 2005 is uiteraard fors hoger dan die van 1954 of 1929. Als de erfpachter besluit de canon voor het nieuwe tijdvak af te kopen, ontvangt het Erfpachtbedrijf dus een bedrag dat veel hoger is dan het oorspronkelijke aankoopbedrag. Het verschil is de 'meerwaarde'. Herziening is ook aan de orde bij bestemmingswijziging. Bijvoorbeeld: een fabriekshal wordt omgebouwd tot showroom of een woning tot kantoor. In dat geval wordt de grondwaarde die hoort bij de nieuwe bestemming bepaald. In beide voorbeelden (showroom, kantoor) zal dat leiden tot een hogere grondwaarde, dus een hogere canon. Als de erfpachter die afkoopt, ontstaat zo meerwaarde voor het Erfpachtbedrijf.



Verloop van de canoninkomsten over de periode 1996 – 2006.

De jaarrekening

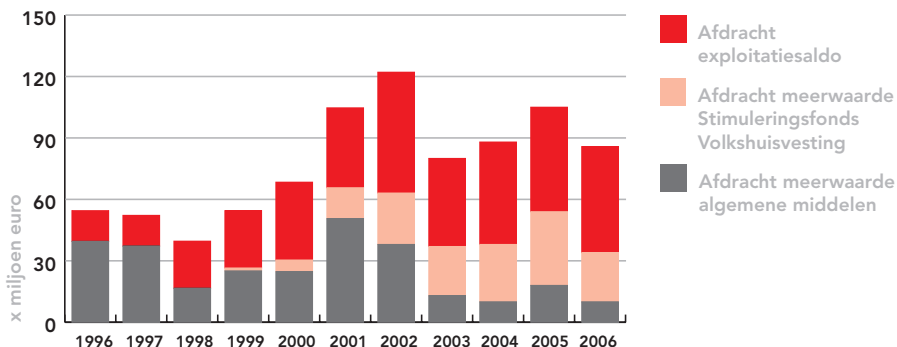
Net als elk bedrijf maakt ook het Erfpachtbedrijf een jaarrekening. Daarin worden inkomsten en uitgaven verantwoord en is een balans opgenomen. Het resultaat van het Erfpachtbedrijf bestaat uit twee elementen: het exploitatieresultaat en de gerealiseerde meerwaarde. Het exploitatieresultaat is het verschil tussen (canon)inkomsten en uitgaven. De gerealiseerde meerwaarde is te beschouwen als een incidentele bate. Incidenteel, omdat de verschuldigde canon voor een erfpachtrecht maar één keer per tijdvak kan worden afgekocht.



Verloop van het exploitatiesaldo van het Erfpachtbedrijf over de periode 1996 – 2006. De schommelingen in het exploitatieresultaat zijn vooral te verklaren uit het aantal nieuwe uitgiftes, dat sterk kan wisselen. Met nieuwe uitgiftes stijgen in principe de canoninkomsten en daardoor het exploitatiesaldo. Voor het exploitatieresultaat is ook het verloop van de rentestand belangrijk.

De bestemming

Eind jaren '90 is afgesproken de meerwaarde als gevolg van afkoop door woningcorporaties te laten toevloeien aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. Dit Fonds speelt een belangrijke rol bij de herontwikkeling van de Bijlmermeer en de westelijke tuinsteden. Ook andere delen van de stad kunnen in aanmerking komen voor bijdragen uit het Stimuleringsfonds. Het exploitatieresultaat en de meerwaarde op afkopen van particulieren vloeien toe aan de algemene middelen van de stad en worden gebruikt om Amsterdam de mooie en aantrekkelijke stad te laten blijven die hij is.



Verloop van de afdrachten. Van grote betekenis voor de afdracht zijn het exploitatieresultaat en de mate waarin gebruik is gemaakt van de mogelijkheid de canon af te kopen. Bij afkoop van bestaande rechten na de ingangsdatum van het tijdvak is vaak sprake van aanmerkelijke meerwaarde. Bij afkoop van nieuwe rechten is dat niet het geval.

Colofon:

Uitgave: Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, Bureau Erfpacht
Amsterdam, september 2006

www.erfpacht.amsterdam.nl

Informatie: 020 552 6209

Tekst: Van Luyken Communicatie Adviseurs, Haarlem

Vormgeving: RoVorm

Druk: Spinhex & Industrie

Aan deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend.