

Kavel te huur, kavel te duur?

In opdracht van
Vereniging Eigen Huis

Rob de Wildt
Jan Scheele

juli 2006



RIGO Research en Advies BV
De Ruyterkade 139
1011 AC Amsterdam
telefoon 020 522 11 11
telefax 020 627 68 40
<http://www.rigo.nl>

Rapportnummer: 93520

Inhoudsopgave

1	HIGHLIGHTS	1
2	INLEIDING	3
2.1	LEESWIJZER	3
3	ERFPACHT IN NEDERLAND	5
3.1	GEMEENTEN MET ERFPACHT IN NEDERLAND	6
3.2	VOORWAARDEN BIJ ERFPACHT	8
4	ERFPACHT: ENKELE REKENVOORBEELDEN	9
4.1	HET AMSTERDAMSE STELSEL	10
4.2	TER VERGELIJKING: UTRECHT EN DEN HAAG	12
4.3	REKENVOORBEELDEN	12
4.4	EEN OVERZICHT	18
5	CONCLUSIE	21
	BIJLAGE: REKENPERCENTAGES	25

1

Highlights

1. De meeste gemeenten die gronden voor koopwoningen in erfpacht uitgaven zijn ermee gestopt of hebben door uitgifte in eeuwigdurende erfpacht een sterk op grondverkoop gelijkende situatie gecreëerd. Er zijn ook steeds meer gemeenten die conversie naar eigendom mogelijk maken voor bestaande erfpachtcontracten.
2. Deze ontwikkeling in de meeste gemeenten is **gunstig** voor de eigenaar bewoner want de erfpacht komt er meestal op neer dat hij extra moet betalen voor toekomstige grondwaardestijging. Bij canonbetaling komen de onzekerheden over de ontwikkeling van rente, inflatie en grondwaarden ten laste van de woningeigenaar.
3. Amsterdam vormt de grote uitzondering op deze ontwikkeling. Bij de herziening van voorwaarden in 2000 is een vast tijdvak van 50 jaar ingevoerd, na 50 jaar gaan nieuwe voorwaarden gelden en moet de erfpachter een nieuwe canon betalen of afkopen, onder nieuwe dan geldende voorwaarden. Dit terwijl over de eerste 50 jaar de gehele grondwaarde wordt betaald. De extra rekening vanaf jaar 50 verhoogt de grondprijs met **15% tot 35% (in € jaar 1)**, afhankelijk van toekomstige ontwikkeling van rente, inflatie en grondwaarden. Door over te gaan naar **eeuwigdurende erfpacht**, zoals overal elders, zou deze toekomstige extra rekening kunnen vervallen.
4. Amsterdam kent drie opties voor jaarlijkse canonbetaling: jaarlijks geïndexeerd, 10 jaar vast en 25 jaar vast. De laatste twee kennen een hoge vaste opslag voor inflatie waardoor ze **onaantrekkelijk** zijn. Bij de 25-jaar vaste canonbetaling wordt na 25 jaar ook de grondwaarde aangepast, waardoor men **twee keer** voor de inflatie betaalt. Bij jaarlijkse indexering geldt ook een korting van 1% op de inflatie, de rente is 50 jaar vast (en nu laag).
5. De keuze tussen drie vormen van canonbetaling, afkoop bij gronduitgifte of mogelijk later geeft vijf mogelijkheden, die voor een woningkoper niet

te doorgronden, laat staan te vergelijken zijn. Het stelsel is ondoorzichtig, de gemeente fungeert hier als **financiële dienstverlener** met eigenbelang.

6. Woningcorporaties in Amsterdam worden in tegenstelling tot particulieren tot nog toe in alle opzichten in de watten gelegd. De grondwaarden zijn heel laag. Ze kunnen afkopen voor 75 jaar. De extra grondopbrengsten van verkoop van woningen mogen ze houden. De opbrengsten van het grondbedrijf bij omzetting van oude erfpachtcontracten worden voor een groot deel teruggeploegd naar de corporaties. Dit alles is te zien als **staatssteun** die niet voldoet aan de Europese regelgeving.
7. Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam heeft een **monopoliepositie** op de Amsterdamse grondmarkt, waardoor situaties als hiervoor beschreven in stand blijven. Correctiemechanismen ontbreken.
8. In **Funda** zou de informatie over erfpacht structureel moeten worden opgenomen, in elk geval voor Amsterdam. Nu is het vaak onduidelijk wat men moet betalen en welke voorwaarden gelden.

Het is wenselijk dat ook Amsterdam overgaat op **eeuwigdurende** erfpacht. De opties voor 10 jaar vaste en 25 jaar vaste jaarlijkse canonbetaling kunnen beter vervallen, want ze zijn te duur. Bij eeuwigdurende erfpacht is eenmalige afkoop voor de woningkoper meestal voordeliger dan de onzekerheid die aan jaarlijkse canonbetaling hangt.

2

Inleiding

Hoewel het gebruik van erfpacht als gronduitgifteconstructie afneemt, zijn er nog altijd gemeenten in Nederland die gewoon zijn hun grond op deze wijze uit te geven. Niet altijd is het duidelijk wat de gevolgen van deze manier van gronduitgifte zijn voor de woonconsument. Op verzoek van de Vereniging Eigen Huis hebben we getracht te doorgronden wat het effect van de verschillende vormen van erfpacht-uitgifte op de woonlasten van de consument is.

Er zijn verschillende vormen van erfpacht. Eén vorm is erfpacht met jaarlijkse canonbetaling. Deze canon –een huurprijs die voor de grond betaald moet worden – wordt elk jaar op een bepaalde manier geïndexeerd. Soms is het mogelijk de canon af te kopen voor een bepaalde termijn, tegen bepaalde voorwaarden. Na die termijn moet de canonbetaling worden hervat, of moet de canon opnieuw voor een periode afgekocht worden. In sommige gemeenten is het mogelijk of voorgeschreven om de canon voor eeuwig af te kopen; de houderschapssituatie die dan ontstaat lijkt sterk op eigendom, uitgezonderd het geval dat het grondgebruik sterk wijzigt.

2.1 Leeswijzer

In het vervolg van dit rapport wordt eerst de huidige situatie verkend: hoe gaan verschillende gemeenten om met erfpacht? Welke gemeenten hanteren deze vorm nog en welke voorwaarden stellen zij bij gronduitgifte in erfpacht. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens voor enkele praktijksituaties berekend wat het financiële effect voor de woonconsument is. Hoofdstuk 4 – de conclusie – vergelijkt de verschillende stelsels met elkaar en met ‘gewone’ eigendom.

3

Erfpacht in Nederland

Er is nog een beperkt aantal gemeenten in Nederland dat grond in erfpacht uit geeft. Van oudsher waren het de grote en middelgrote steden met een sterk socialistische inslag van het bestuur. Voor de meeste van die gemeenten betreft het slechts een klein gedeelte van het aantal uit te geven percelen. In een enkele gemeenten is erfpacht de dominante uitgiftevorm. De meeste erfpachtgemeenten kennen een gemengde vorm, waarbij delen van de stad in erfpacht zijn uitgegeven maar grote delen ook niet. In dit hoofdstuk geven we een kort overzicht van Nederlandse gemeenten die grond in erfpacht uitgeven; daarbij besteden we ook aandacht aan de verschillende erfpachtstelsels.

Het doel van de erfpachtuitgifte is dat de gemeente kan profiteren van de waarde stijging van de grond, waarbij een onderscheid kan worden gemaakt tussen de waarde stijging wanneer het grondgebruik verandert (ander gebruik of het vergroten van het gebouwde) en de waarde stijging als gevolg van de autonome stijging van de grondwaarde in de tijd.

Globaal gesproken zijn er drie verschillende vormen van erfpacht; weliswaar zijn er overeenkomsten tussen deze drie, toch zijn de verschillen zo groot dat er sprake is van verschillende stelsels.

- 1 De eerste vorm is *erfpacht voor bepaalde tijd*. De grond wordt dan voor een tijd in erfpacht gegeven, waarna de erfpachter de grond opnieuw moet verwerven of het oude contract moet verlengen. Deze vorm van erfpacht wordt vrijwel niet meer gebruikt en zullen we daarom hier niet nader beschrijven.
- 2 De tweede vorm is *voortdurende* erfpacht. Het verschil met de tijdelijke erfpacht is dat voortdurende erfpacht niet vanzelf eindigt maar altijd doorloopt. De erfpacht is in tijdvakken verdeeld; aan het eind van elk tijdvak kunnen de voorwaarden, de grondwaarde en de canon worden aangepast.
- 3 Tenslotte kennen we de *eeuwigdurende* erfpacht, waarbij bij de aanvang eenmalig de voorwaarden worden bepaald, er is geen indeling in tijdvakken. Als de erfpacht wordt afgekocht is er later niets meer te verrekenen, dit lijkt veel op eigendom. Bij eeuwigdurend is er nog wel een onderscheid mogelijk tussen een tijdvak van een eeuw dan wel voor altijd.

Bij de laatste vorm van erfpacht blijft de autonome stijging van de grondwaarde voor de erfpachter en profiteert de gemeente alleen bij verandering van gebruik of bebouwing.

Wanneer de erfpacht een nieuwe woning of nieuw vervaardigde grond betreft moet in elk geval direct 19% BTW over de grondwaarde worden afgerekend met de verpachter (gemeente).

3.1 Gemeenten met erfpacht in Nederland

De meest geprononceerde erfpachtgemeente in Nederland is *Amsterdam*. Deze gemeente geeft vrijwel alle grond uit in voortdurende erfpacht voor een periode van 50 jaar. Voor woningcorporaties geldt een afwijkend systeem; deze krijgen de grond voor een tijdvak van 77 jaar in erfpacht. Het betreft een systeem van voortdurende erfpacht: na afloop van het tijdvak eindigt de erfpachtovereenkomst niet, maar wordt deze herzien.

Ook de stad *Groningen* kent een systeem van voortdurende erfpacht; hier wordt het slechts toegepast op een bepaald gebied in het centrum van de stad. Het doel van erfpacht op die locatie is primair het bieden van een betere mogelijkheid om de bestemming van die gronden te handhaven (Nota Grondbeleid Groningen). De canon wordt in Groningen elke vijf jaar herzien. De canon is een huurprijs voor de grond die over een bepaalde periode wordt vastgesteld, waarbij de canon aangepast kan worden aan rente en inflatie.

Rotterdam heeft de afgelopen jaren een groot deel van de grond omgezet van erfpacht naar eigendom. De gemeente geeft gronden voortaan in eigendom uit en converteert de op dit moment in erfpacht uitgegeven gronden naar eigendom, voor de woningeigenaren die dat willen.

Utrecht en *Den Haag* hanteren beide een stelsel van eeuwigdurende erfpacht. In zo'n stelsel zijn er geen tijdvakken na afloop waarvan de erfpachtovereenkomst herzien wordt, maar gaat men de erfpachtovereenkomst op een bepaald perceel voor eeuwig aan. Bij aangaan van de overeenkomst worden bepalingen omtrent het indexeren of aanpassen van de canon vastgelegd. In Den Haag is het gebruikelijk dat de canon bij het begin van de erfpacht afgekocht wordt. De erfpachter betaalt dan éénmaal de actuele grondwaarde en zijn situatie is daarna sterk vergelijkbaar met een eigenaar van de grond. Maar jaarlijkse canonbetaling is ook mogelijk. In Utrecht is sinds 2003 eeuwigdurende afkoop de standaard.

Ook andere gemeenten geven grond uit in erfpacht, zij het vaak minder frequent dan in de genoemde steden. *Almere*, *Deventer*, *Zwolle*, *Tilburg*, *Zaanstad*, *Oostzaan* hanteerden ook erfpacht als uitgiftevorm; hoe vaak en waarvoor het in deze gemeenten wordt toegepast hebben we niet geïnventariseerd. Uitgifte in erfpacht gebeurt ook omdat de gemeente de grond voor een lage prijs voor maatschappelijke of sociale doeleinden uitgeeft, of voor doeleinden waarbij de gemeente het gebruik van de grond beter wil kunnen controleren. Het gaat dan om een beperkt deel van de gronduitgiften in de gemeente. *Leidschendam-Voorburg* is zo'n gemeente en ook *Zwolle* geeft alleen bij specifieke andere functies grond in erfpacht

uit. *Leeuwarden* en *Schiedam* gaven vaak grond uit in erfpacht, maar *Schiedam* kent sinds kort net als *Rotterdam* de mogelijkheid de erfpacht om te zetten in eigendom. *Leeuwarden* verlengt aflopende erfpachtcontracten zonder nog extra kosten in rekening te brengen. Ook in *Leiden* is onlangs besloten niet langer grond in erfpacht uit te geven. *Haarlem* kent nog een erfpachtstelsel, maar gebruikt dat zeer sporadisch. In *Tilburg* is de erfpacht van corporaties omgezet in eigendom.

We zien dus over het algemeen een soepeler omgang met de gronduitgifte door gemeenten, waarbij uitgifte in erfpacht zeker geen dogma meer is. *Amsterdam* is de grote uitzondering op dit beeld. Daar heeft de gemeente sinds 1896 de grond in erfpacht uitgegeven, tenzij deze toen al in particuliere handen was, en de gemeente zet dit systeem onverminderd voort. In 2000 zijn de erfpachtvoorwaarden verder aangescherpt. Zo is afkoop voor langer dan 50 jaar niet meer mogelijk en zijn er verschillende vormen van indexering van de erfpachtovereenkomst gekomen. Recent is de mogelijkheid om woningen te vergroten flink verruimd. Pas na een verdubbeling van het vloeroppervlak vindt aanpassing van de lopende erfpacht plaats¹. Bij een herziening na afloop van een tijdvak wordt de woningvergroting wel betrokken. We zullen ons in dit onderzoek met name richten op het systeem van voortdurende erfpacht zoals dat in *Amsterdam* gehanteerd wordt.

De verkoopbeschrijvingen van *Amsterdamse* woningen op *Funda* lopen sterk uiteen als het om erfpacht gaat. Soms wordt er niets over gemeld, soms summier, soms uitgebreid. Eigen grond krijgt soms nadrukkelijk vermelding, als een bijzonder voordeel.

Enkele actuele erfpachtbeschrijvingen op *Funda*, *Amsterdamse* woningen te koop

- EIGEN GROND
- De erfpacht is AFGEKOCHT TOT 2052
- Grond: Het betreft voortdurend recht van erfpacht, de voorwaarden Gemeente *Amsterdam* 1994 zijn van toepassing. De canon bedraagt € 937,96 per jaar (nog aftrekbaar voor de inkomstenbelasting) deze wordt elke 5 jaar geïndexeerd, voor het eerst 1 december 2007. Het tijdvak loopt tot 30 november 2052.
- Echt een bezichtiging waard en als wij u ook nog eens vertellen dat de erfpacht tot 2054 is afgekocht zouden wij het helemaal wel weten.
- De woning is gelegen op erfpacht met de algemene bepalingen uit 1994, de canon wordt vijfjaarlijks geïndexeerd. De erfpacht is voortdurend en kan worden herzien per 15 november 2054. De huidige canon bedraagt € 1.386,- voor het hele pand en zal door het grondbedrijf worden verdeeld over de drie appartementen. Vervolgens zal de erfpacht jaarlijks geïndexeerd worden.

voetnoot

¹ De verruiming was mede het gevolg van dreigende rechtzaken van erfpachters die hun woning hadden vergroot.

3.2 Voorwaarden bij erfpacht

Bij de uitgifte van grond in erfpacht worden verschillende voorwaarden gehanteerd; dit betreft onder andere het gebruik van de grond, de aanpassing van de canon, de beëindiging of herziening van de erfpacht en de geschillenbemiddeling. De erfpachtuitgifte moet in een notariële akte worden vastgelegd. Voor dit onderzoek zijn vooral de financiële voorwaarden van belang.

In vrijwel alle erfpachtgemeenten is het zo dat de gemeente na een bestemmings- of gebruikswijziging van het perceel de canon kan verhogen. Dit is erop gericht de waardevermindering van de grond als gevolg van het andere gebruik af te romen. De keerzijde ervan is wel dat het de erfpachter kan remmen in zijn investeringen, die immers minder renderen dan bij eigendom. De verstrekkendheid van deze bepaling verschilt van geval tot geval, bijvoorbeeld als het erom gaat of de gemeente de canon onmiddellijk kan verhogen of dat zij dient te wachten tot het volgende vastgelegde canonherzieningsmoment. Alleen in Gouda, Rotterdam en Tilburg ontbreekt een dergelijke bepaling. In Amsterdam is als gezegd voor woningen meer ruimte gemaakt om ze te kunnen vergroten: het woonoppervlak mag met 100% worden vergroot zonder aanpassing van de erfpacht.

Verder bestaat er bij meerdere gemeenten de mogelijkheid de canon met een zekere regelmaat aan te passen aan de ontwikkeling van de consumentenprijzen of van de grondwaarde. Maar in Den Haag wordt de canon niet aangepast aan de grondwaarde, men kent alleen renteaanpassingen. In Amsterdam zijn er verschillende varianten voor canonaanpassing, die we in het volgende hoofdstuk nader analyseren.

4

Erfpacht: enkele rekenvoorbeelden

Na het overzicht van de gemeenten die grond in erfpacht uitgeven, worden hier de financiële lasten van het erfpachtsysteem voor de consument doorgerekend. We letten daarbij allereerst op de berekeningsmethoden die gemeente Amsterdam hanteert, vanwege de dominantie van de erfpacht in Amsterdam en Amsterdam in de erfpacht. Ter vergelijking wordt de methodiek van Utrecht en Den Haag doorgerekend.

Rekenen aan erfpacht is lastig: het gaat om toekomstige uitgaven voor de woning-eigenaar, die afhankelijk zijn van de ontwikkeling van de grondwaarde, de inflatie en de rente. Om een vergelijking te maken tussen Amsterdam, Utrecht en Den Haag moeten we 100 jaar vooruit rekenen.

We doen dat met twee scenario's. Een waarbij we de huidige inflatie en rente voor deze 100 jaar constant houden. En een waarbij we de rente en inflatie van de afgelopen halve eeuw vooruit spiegelen volgend onderstaand schema.

Schema

De scenario's berekenen we voor een grondwaarde in jaar 2006 van €100, te vermeerderen bij de start met 19% BTW op vervaardiging van grond. Die BTW moet in alle gevallen direct worden betaald. We veronderstellen dat de grondwaarde met 1% meer dan de inflatie stijgt. Na 50 jaar wordt de grond gehertaxeed op 60% van de op basis van deze berekening bepaalde grondwaarde; deze 60% wordt gerekend omdat de grond niet meer vrij te bebouwen is.

Voor het terugrekenen van toekomstige canonbetalingen en afkoopsommen naar nu rekenen we met een disconto van 5,5%. Dat is de veronderstelde gemiddelde rente op geld dat we nu reserveren om de betaling in de toekomst te kunnen doen.

We beschrijven de voorbeelden op basis van de nu geldende voorwaarden. Amsterdam heeft op verschillende momenten het stelsel herzien, onder meer in 1966, 1994 en 2000. Naar jaar van uitgifte van de grond zijn deze stelsels nog steeds van toepassing, maar na afloop van het tijdvak gaan de nu geldende voorwaarden in. In 2000 zijn verschillende vormen van canonbetaling ingevoerd en is de optie tot afkoop voor 100 jaar in plaats van 50 jaar afgeschaft.

4.1 Het Amsterdamse stelsel

Sinds 1896 hanteert de gemeente Amsterdam erfpacht als vorm van gronduitgifte. Op verschillende momenten zijn de voorwaarden gemoderniseerd, recentelijk met enige regelmaat. Lange tijd zijn de voorwaarden uit 1966 gebruikt, maar in 1994 werden deze herzien. In 2000 volgde weer een aanzienlijke aanpassing van de voorwaarden 1994. De erfpachtperiode wordt nu opgesplitst in tijdvakken van 50 jaar; voor die periode kan men kiezen tussen enkele zeer verschillende betalingsmogelijkheden. In 1994 was juist de mogelijkheid geïntroduceerd om voor 2 x 50 jaar ineens af te kopen, zij het tegen een forse opslag (25% extra).

Erfpacht in Amsterdam is wijd verbreid. Naar schatting 80% van de grond is in eigendom van de gemeente. In het centrum en de 19-eeuwse gordel vinden we nog het meeste particuliere grondbezit. En er is veel geld gemoed met de erfpacht. De gemeente heeft ruim € 3 miljard op de balans staan aan vooruitbetaalde erfpacht (afkoopsommen) en dit groeit ieder jaar verder aan. Daarnaast is er een gegarandeerde inkomstenstroom van jaarlijkse canonbetalingen (zo'n € 100 miljoen). Herziening van oude erfpachtcontracten levert ook nog inkomensgroei voor de gemeente. Het balanstotaal van het ontwikkelingsbedrijf bedraagt ruim 6 miljard.

De voorwaarden 2000 geven meerdere mogelijkheden om een jaarlijkse canon te betalen, maar 50 jaar ineens kan ook. De erfpachter betaalt dan de grondwaarde. Na 50 jaar wordt de canon op een nieuwe, dan actuele grondwaarde en de dan geldende rente en inflatie gezet. In vergelijking met de vroegere voorwaarden zijn de indexerings- en aanpassingmechanismen explicieter. De jaarlijkse aanpassing aan de inflatie werd goedkoper door een korting van 1%. De canonpercentages worden ieder kwartaal aangepast. We rekenen hier met de percentages voor het eerste kwartaal van 2006, die bijvoorbeeld van toepassing zijn op 57 zelfbouwkwavels die nu op IJburg worden aangeboden.

Tabel 4-1 Ontwikkeling canonpercentage in Amsterdam, 2004-2 tot 2006-2

Canonpercentages	2 ^e kwart. 2004	3 ^e kwart. 2004	4 ^e kwart. 2004	1 ^e kwart. 2005	2 ^e kwart. 2005	3 ^e kwart. 2005
Jaarlijkse indexering	4,38	4,30	4,45	4,01	3,58	3,46
10 jaar vast	5,76	5,70	5,76	5,42	5,02	4,87
25 jaar vast	5,88	5,80	5,95	5,51	5,08	4,96
Afkooppercentage	3,81	3,70	3,90	3,30	2,68	2,50

Canonpercentages	4 ^e kwart. 2005	1 ^e kwart. 2006	2 ^e kwart. 2006	3 ^e kwart. 2006	4 ^e kwart. 2006	1 ^e kwart. 2007
Jaarlijkse indexering	3,48	3,56	3,58	---	---	---
10 jaar vast	4,78	4,89	4,97	---	---	---
25 jaar vast	4,98	5,06	5,08	---	---	---
Afkooppercentage	2,53	2,65	2,68	---	---	---

Na het tijdvak van 50 jaar wordt de grondwaarde herzien. De gemeente Amsterdam doet de erfpachter een voorstel. De erfpachter kan instemmen of vragen om een herziening door arbitrage. Daartoe kan de erfpachter een taxateur aanwijzen, de gemeente ook en deze twee taxateurs benoemen een derde. Externe taxateurs werken meestal volgens richtlijnen van de Makelaarsvereniging Amsterdam, en komen daardoor op lagere canonbedragen dan de gemeente voorstelt. Bezwaar maken loont dan dus voor de erfpachter.

4.1.1 Jaarlijkse indexering Amsterdam

De eerste betalingsmogelijkheid is de jaarlijkse canonbetaling. Men betaalt dan ieder jaar een bepaald percentage van de grondwaarde, geïndexeerd met het inflatiepercentage min 1%. Na afloop van het tijdvak waarover de canon is vastgesteld (50 jaar), wordt de grondwaarde en het canonpercentage opnieuw bepaald. Aan de hand daarvan wordt een nieuwe jaarlijkse canon vastgesteld. Omdat deze nieuwe canon gebaseerd is op een hogere grondprijs, zijn erfpachters na verloop van de erfpachtperiode meestal veel duurder uit. Het huidige canonpercentage in de gemeente Amsterdam is 3,56%; wanneer een erfpachter de grond voor het volledige tijdvak van 50 jaar in bezit houdt, betaalt hij $50 \times 3,56\% = 178\%$ van de huidige grondwaarde. Daarbovenop wordt de canon jaarlijks geïndexeerd voor inflatie. Bij 2% inflatie betaalt de erfpachter in 50 jaar nominaal 230% van de grondwaarde. De jaarlijkse indexering kent twee verzachtende elementen: de korting op de jaarlijkse inflatie van 1% en de reductie van de grondwaarde bij een nieuw tijdvak (ongeveer 60%). Vooral bij de huidige lage inflatie telt de 1% korting aan.

4.1.2 Vaste canon voor tien jaar Amsterdam

De erfpachter kan er ook voor kiezen om de canon voor een bepaalde tijd vast te zetten. Amsterdam geeft erfpachters daarbij de keuze tussen vaststelling voor 10 jaar of 25 jaar. Deze twee keuzen zijn zeer verschillend. Degene die het contract aangaat bij het begin van het tijdvak maakt de keuze, deze geldt dan voor het hele tijdvak.

Bij afkoop voor tien jaar betaalt de erfpachter in Amsterdam 1,3 tot 1,4% meer dan bij de jaarlijkse indexering. De canon wordt in dit geval niet geïndexeerd; de stijgende grondwaarde is verwerkt in het hogere rentepercentage. Na tien jaar de canon aangepast aan het dan geldende canonpercentage. Dat is vergelijkbaar met een renteherziening van een hypotheek. Een erfpachter die de canon voor 10 jaar vast laat zetten betaalt als de rente bij de vijf herzieningen gelijk blijven in totaal $5 \times 10 \times 4,89\% = 244,5\%$ van de oorspronkelijke grondwaarde.

4.1.3 Vaste canon voor 25 jaar Amsterdam

Bij een vaste canon voor 25 jaar is er één moment van herziening en dat is een heel andere bijstelling. Het canonpercentage is 1,5% hoger dan bij jaarlijkse indexering. Bij vaststelling voor 25 jaar wordt bij herziening van de canon niet uitgegaan van de oorspronkelijke grondwaarde – zoals bij vaststelling voor tien jaar – maar van de schaduwgrondwaarde na 25 jaar. Deze schaduwgrondwaarde na 25 jaar is de oorspronkelijke grondwaarde, gecorrigeerd voor de jaarlijkse inflatie minus 1%. De

canon wordt vastgesteld aan de hand van het dan geldende percentage voor 25 jarige vaststelling. Wanneer de canon voor 25 jaar vastgezet wordt, betaalt de erfpachter $2 \times 25 \times 5,08\% = 254\%$ (als de rente dan nog hetzelfde niveau heeft). Bij deze vorm van canonbetaling moet daarbovenop nog gerekend worden de hogere grondwaarde gedurende de tweede helft van het tijdvak (wegens aanpassing voor inflatie).

4.1.4 Afkoop canon Amsterdam

Men kan de canon ook afkopen voor het gehele tijdvak van 50 jaar. In dat geval betaalt men de huidige grondwaarde, vermeerderd met BTW. Ook is het mogelijk om gedurende de looptijd van het tijdvak de canon alsnog af te kopen voor de rest van dat tijdvak. Dan betaalt men alle nog openstaande canonverplichtingen; deze worden netto contant gemaakt aan de hand van een door B&W vast te stellen canonpercentage. Op dit moment bedraagt dat percentage 2,68%. In de praktijk blijkt de bepaling van de afkoopsom te gebeuren op een ondoorzichtige manier die is vervat in een aparte instructie voor de vooruitbetaling van de canon.

4.1.5 Erfpacht voor woningcorporaties Amsterdam

Voor woningcorporaties in Amsterdam gelden andere regels dan voor particuliere erfpachters. Zij krijgen de grond niet voor een tijdvak van 50 jaar in erfpacht, maar voor 77 jaar. Gedurende die periode wordt de canon iedere vijf jaar geïndexeerd voor de inflatie, al is het ook mogelijk deze voor het hele tijdvak van 77 jaar af te kopen. Na 77 jaar wordt de canon aangepast aan de nieuwe grondwaarde. Voor corporaties zijn veel aanvullende en gunstige regels voor de omzetting van oude tijdelijke erfpachtcontracten en voor de verkoop van woningen op erfpachtgrond aan particulieren. Tot nog toe kregen de woningcorporaties de erfpacht tegen zeer gereduceerde tarieven, maar het nieuwe gemeentebestuur heeft aangekondigd dit af te zullen schaffen.

4.2 Ter vergelijking: Utrecht en Den Haag

Zowel Utrecht als Den Haag hebben een erfpachtstelsel waarbij de grond in eeuwigdurende erfpacht wordt uitgegeven. Utrecht kent alleen de afkoopoptie: de koper betaalt de grondwaarde bij uitgifte (inclusief 19% BTW) en dat is het, er volgen geen nieuwe betalingen na nieuwe tijdvakken. In Den Haag kan dat ook, maar de koper kan ook een jaarlijkse canon van 3,8% van de grondwaarde betalen. Deze wordt om de vijf jaar bijgesteld aan de gewijzigde rente. Daarnaast brengt de gemeente een klein bedrag aan jaarlijkse administratiekosten in rekening. Ook bij canonbetaling is de grondwaarde vast, deze wordt niet meer aangepast gedurende de eeuwige looptijd.

4.3 Rekenvoorbeelden

De rekenvoorbeelden in die we hier uitwerken zijn mede geënt op de zelfbouwka- vels op IJburg die recent in de verkoop waren. Deze kavels hebben een door de gemeente vastgestelde grondwaarde die varieert van €450 tot €700 per m² voor

de vrijstaande woningen, voor rijwoningen ligt de kavelprijs in de orde van €900-€1.000 per m², alles exclusief BTW². Enkele jaren terug werden nog vrije kavels elders op IJburg aangeboden tegen een grondwaarde van € 1.150 per m² ex BTW.

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de kosten voor de erfpachter in verschillende situaties gezien. We gaan er daarbij vanuit dat de erfpachter de grond voor 100 jaar in bezit heeft; de erfpachter neemt de grond direct van de gemeente af, zodat de erfpachter gedurende twee volledige tijdvakken de kavel bewoont. Tijdens al die jaren geldt een fictief jaarlijks inflatiepercentage van 2%. De fictieve erfpacht vangt aan op 1 januari 2005 en loopt dus tot 31 december 2104. De grondwaarde in jaar 1 is voor de vergelijkbaarheid gezet op €100. Alle bedragen zijn netto contant gemaakt met een discontopercentage van 5,5%. De volgende voorbeelden zullen achtereenvolgens berekend worden:

- 1 Amsterdam, jaarlijkse canonbetaling, jaarlijkse indexering
- 2 Amsterdam, jaarlijkse canonbetaling, tien jaar vast
- 3 Amsterdam, jaarlijkse canonbetaling, 25 jaar vast
- 4 Amsterdam, afkoop aan begin van het tijdvak
- 5 Amsterdam, afkoop na drie jaar
- 6 Amsterdam, canonbetaling door woningcorporatie
- 7 Utrecht, jaarlijkse canonbetaling
- 8 Den Haag, afkoop eeuwigdurende erfpacht

Om de verschillen gemakkelijk te kunnen zien maken we de berekeningen per € 100 grondwaarde exclusief BTW. Voor de vergelijkbaarheid kijken we naar een periode van een eeuw: de erfpachtcontracten van de meeste gemeenten bieden de mogelijkheid van afkoop voor 99 jaar of eeuwigdurend.

De canonberekeningen worden uitgevoerd voor twee scenario's: een met constant verondersteld canonpercentage, inflatie en rente en één keer voor een canonpercentage gerelateerd aan de werkelijke rente- en inflatieontwikkeling van de afgelopen zes decennia (gespiegeld vanuit 2005). De gebruikte percentages en waarden zijn weergegeven in bijlage 1.

4.3.1 Jaarlijkse canonbetaling, jaarlijkse aanpassing canon in Amsterdam

De jaarlijkse canon in Amsterdam bedraagt € 3,56 per € 100 aan grondwaarde. Dat is relatief laag, vanwege de lage rentestand van begin 2006. Uitgaande van 2% inflatie per jaar wordt de canon ieder jaar met $2-1 = 1\%$ verhoogd. Over 100 jaar gerekend betaalt de erfpachter €852 nominaal. Netto contant is dit €106 (disconto 5,5%).

Het risico van dit contract ligt in de ontwikkeling van de inflatie en in de herziening na 50 jaar. Enkele jaren met een flinke inflatie verhogen de canon voor de hele volgende periode en ook de grondwaarde na 50 jaar gaat ermee omhoog. Dat zien we wanneer we de reële rente- en inflatiepercentages van de afgelopen 60 jaar

voetnoot

² Ontleend aan het overzicht van kavelprijzen op de website www.landzeelucht.nl

toepassen. Nominaal betaalt een erfpachter dan €2.042 ofwel €138 netto contant bij disconto 5,5%.

Het renterisico doet zich eenmalig voor, in jaar 50 wanneer nieuwe voorwaarden gaan gelden. In jaar 50 kunnen ook heel andere erfpachtvoorwaarden gaan gelden, die op dat moment door de gemeenteraad van Amsterdam zijn vastgesteld.

Tabel 4-2 Totale erfpachtlast 100 jaar bij jaarlijkse indexering canon

	Disconto 5%	Disconto 5,5%	Disconto 6%
Vast 3,56%	117%	106%	98%
Historisch	159%	138%	122%

4.3.2 Jaarlijkse canonbetaling; canon voor 10 jaar vast in Amsterdam

Wanneer de canon voor tien jaar vastgesteld wordt, is allereerst het canonpercentage hoger dan wanneer de canon jaarlijks geïndexeerd wordt; hiermee betaalt men voor de extra zekerheid van een tien jaar vaststaande canon. Voor de IJburgkavels is het verschil ruim 1,3 procent. Verder is het nieuwe canonpercentage afhankelijk van het rendement op 10-jarige staatsobligaties om de tien jaar. Het is dus mogelijk dat het canonpercentage bij herziening veel hoger is dan aan het begin van een eerdere 10-jaarsperiode. Gezien de historisch lage rente is de kans daarop zeker aanwezig. Ter vergelijking: bij de jaarlijkse aanpassing die we hiervoor beschreven speelt de rentestand geen rol.

Voor een stuk grond ter waarde van €100 betaalt men nominaal €907 (vast) of €2.328 (reëel). Netto contant bij 5,5% is dit 122% of 171%. Verdere waarden zijn gegeven in tabel 4-2. Deze vorm van canonbetaling is over een eeuw gemeten dus 15% tot 25% duurder.

Tabel 4-3 Totale erfpachtlast 100 jaar bij 10 jaar vaste canonbetaling

	Disconto 5%	Disconto 5,5%	Disconto 6%
Vast 3,56%	134%	122%	112%
Historisch	196%	171%	152%

4.3.3 Jaarlijkse canonbetaling; canon voor 25 jaar vast in Amsterdam

Wordt de canon voor 25 jaar vastgesteld, dan vindt tijdens een tijdvak slechts één conversie plaats, maar wel een dubbele: zowel de grondwaarde als het canonpercentage worden aangepast, dit lijkt sterk op een halvering van het 50-jarige tijdvak. Het canonpercentage voor 25-jarige vastlegging is 1,5% hoger dan het jaarlijks geïndexeerde canonpercentage. De erfpachter heeft een hoge mate van zekerheid; hij weet voor 25 jaar vooruit de hoogte van de te betalen canon. Uit de rekenvoor-

beelden blijkt echter dat deze zekerheid wel een prijs heeft; Dit is de duurste erfpachtvorm voor de consument.

Voor een vast canonpercentage van 3,56% (5,06% bij 25 jaar constante canon) betaalt een erfpachter dan €1.073 over de periode van 100 jaar. Wordt het canonpercentage gerelateerd aan de ontwikkeling van rente en inflatie in het verleden, dan betaalt de erfpachter €2.615. Netto contant in 2005 kost deze vorm van erfpacht de consument tot ruim 200% van de oorspronkelijke grondwaarde.

Tabel 4-4 Totale erfpachtlast 100 jaar bij vaste canon voor perioden van 25 jaar

	Disconto 5%	Disconto 5,5%	Disconto 6%
Vast 3,56%	147%	133%	121%
Historisch	201%	174%	153%

4.3.4 Afkoop volledige canon bij begin tijdvak in Amsterdam

De gemeente Amsterdam biedt erfpachters de mogelijkheid om bij aanvang van een tijdvak de erfpacht voor het volledige tijdvak af te kopen (vooruitbetaling). De erfpachter is er dan zeker van dat –mits er geen bestemmingswijzigingen plaatsvinden die de grondwaarde wijzigen– voor de rest van dat tijdvak geen betalingen verschuldigd zijn. Wel is hij bij ingang van het volgende tijdvak opnieuw de canon verschuldigd; hij kan die dan opnieuw afkopen of andere opties kiezen. Wanneer de erfpachter de canon aan het begin van het tijdvak afkoopt betaalt hij in het voorbeeld €119 (incl. BTW) in 2005 en in 2055 een nieuwe afkoopsom.

Erfpachters die gebruik willen maken van de Amsterdamse AMH-hypotheek³ zijn verplicht de canon voor 50 jaar af te kopen, zij kunnen geen gebruik maken van de keuzeopties.

In 2055 betaalt hij opnieuw een afkoopsom, die afhankelijk is van de grondwaardestijging. Wanneer we veronderstellen dat de grondwaarde stijgt met 1% meer dan de inflatie en vervolgens daar 60% van nemen, omdat de grond niet langer vrij te bebouwen is, dan betaalt de erfpachter na 50 jaar nog eens €263,03 (vaste percentages) of €602 (historische percentages). Het voordeel voor de erfpachter is dat hij niet meer afhankelijk is van toekomstige renteontwikkelingen of canonpercentages. Bij een tweede afkoop hoeft geen overdrachtsbelasting te worden betaald omdat het een voortdurende erfpachtovereenkomst betreft⁴.

We hebben hierbij over de hele looptijd een disconteringsvoet van 5,5% gehanteerd. Wanneer de afkoopsom tegen een lagere rente kan worden gefinancierd, hetgeen momenteel voor de eerste 10 tot 20 jaar zeker mogelijk zal zijn, dan komt

voetnoot

³ Dit is een hypotheek voor middeninkomens, die een deel van de financiering tegen extra lage rentelast krijgen.

⁴ Bij vernieuwing van een tijdelijke overeenkomst is wel overdrachtsbelasting verschuldigd over de waarde van de overeenkomst.

de netto contante waarde van de afkoopsom mogelijk gunstiger uit. Een dergelijke rentabiliteitscorrectie zou afkopen in een wat gunstiger positie plaatsen dan nu is weergegeven, ook omdat de eerste 10 tot 20 jaar zwaar tellen in het berekenen van de netto contante waarde van het erfpachtcontract. We hebben dit hier buiten beschouwing gelaten.

Tabel 4-5 Totale erfpachtlast 100 jaar bij afkoop aan het begin van elk tijdvak

	Disconto 5%	Disconto 5,5%	Disconto 6%
Vast 3,56%	142%	137%	133%
Historisch	171%	160%	152%

4.3.5 Afkoop rest canon na drie jaar in Amsterdam

Wanneer men niet onmiddellijk bij aanvang van een nieuw tijdvak besluit de canon af te kopen, begint de erfpachter met jaarlijks de canon te betalen. Hij kan dan op een later moment alsnog besluiten de resterend verschuldigde canon af te kopen. Daarvoor wordt het restbedrag netto contant gemaakt aan de hand van een door B&W vastgestelde formule⁵. In dit voorbeeld, waar de erfpachter eerst drie jaar normaal de canon betaalt en vervolgens voor de rest van het tijdvak afkoopt (en dat in het tweede tijdvak op eenzelfde wijze doet), is hij in totaal nominaal €421 (vaste percentages) of €824 (historische percentages) kwijt. Netto contante waarden zijn gegeven in tabel 4-5.

Tabel 4-6 Totale erfpachtlast 100 jaar bij afkoop drie jaar na het begin van elk tijdvak

	Disconto 5%	Disconto 5,5%	Disconto 6%
Vast 3,56%	138%	132%	126%
Historisch	168%	155%	145%

4.3.6 Erfpacht aan woningcorporatie in Amsterdam

Wanneer de kavel aan een woningcorporatie in erfpacht wordt uitgegeven, dan gelden daarvoor andere regels dan bij uitgifte aan particulieren. De belangrijkste verschillen zijn een andere methode van indexeren - de canon wordt iedere vijf jaar

voetnoot

$$^5 A = \left(\frac{B * d}{2} \right) * \left(\frac{(1+i)^t - 1}{(1+i)^t} \right) * \left(\frac{\sqrt{1+i}}{\sqrt{1+i} - 1} \right)$$

Hierin is:

A = Afkoopsom

B = Schaduwgrondwaarde

d = Canonpercentage

i = Afkoopercentage

t = Aantal jaren afkoop

voor de inflatie gecorrigeerd - en een langer tijdvak, namelijk 75 jaar. Tabel 4-6 geeft de netto contante waarde bij canonbetaling. Door het ontbreken van een korting op de inflatieberekening is de jaarlijkse indexering onvoordeliger van voor particulieren. Bij het doorrekenen van de historische percentages blijkt dit heel onvoordelig. Dat is echter te ontlopen door het afkopen voor 77 jaar. Dan komt de corporatie lager uit dan de particulier, die immers al na 50 jaar weer opnieuw wordt aangeslagen voor de erfpacht. Bovendien gelden voor woningcorporaties zeer lage grondwaarden (ongeveer € 7.000 per woning) en kunnen ze de winsten op omzetting in particulier eigendom zelf houden. Ook is de conversie van oude erfpachtcontracten voor corporaties veel prettiger geregeld dan voor particulieren. De regeling is daarom feitelijk een vorm van staatssteun die bij invoering niet aan de Europese Commissie is voorgelegd en waarschijnlijk niet zou voldoen aan de eisen die nu aan zo'n vorm van staatssteun worden gesteld op basis van de zogeheten Altmarkcriteria⁶.

Tabel 4-7 Totale erfpachtlast bij canonbetaling door corporaties

	Disconto 5%	Disconto 5,5%	Disconto 6%
Vast 3,56%	134%	120%	109%
Historisch	253%	215%	185%

Het nieuwe college van B&W heeft aangegeven het stelsel voor corporaties te gaan wijzigen, waarbij een kostendeckende grondwaarde het uitgangspunt zal zijn. Dit is altijd nog veel minder dan de residuele grondwaarde die anderen moeten betalen.

4.3.7 Eeuwigdurende erfpacht: het 'Utrechtse' stelsel

In de gemeente Utrecht worden gronden uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht, waarbij afkoop van de canon sinds 1989 het uitgangspunt is. Bij afkoop ineens betaalt men de grondwaarde vermeerderd met BTW. Onafhankelijk van het verdere verloop van rente of inflatie betaalt men bij deze vorm van erfpacht €119 per grondwaarde van €100. Bij deze afkoopsom past de aantekening die we ook voor de afkoop bij Amsterdam maakten: door een goedkopere financiering dan 5,5% in de eerste decennia kan de netto contante waarde lager liggen. We laten dit hier buiten beeld.

voetnoot

⁶ Het Altmark-arrest bepaalde vier criteria die gelden voor staatssteun aan ondernemingen: het moet gaan om diensten van algemeen belang, de staatssteun moet vooraf op objectieve en transparante wijze zijn bepaald, de steun dekt uitsluitend het tekort op de te leveren dienst (inclusief een redelijke winstopslag) en indien de te leveren dienst niet openbaar is aanbesteed moet een analyse van gangbare kostprijzen ten grondslag liggen aan de berekening van de staatssteun (zie ook 2005/842/EC).

Voor oudere erfpachtcontracten is er een regeling om ze om te zetten in eeuwigdurende erfpacht. Bij contracten voor onbepaalde tijd is men voor deze afkoop geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

4.3.8 Eeuwigdurende erfpacht: het 'Haagse' model

In Den Haag worden gronden weliswaar in erfpacht uitgegeven, maar de erfpacht is eeuwigdurend waarbij de erfpachter in de gelegenheid is de canon aan het begin af te kopen, dat is identiek aan het Utrechtse model. De erfpachter kan echter ook ervoor kiezen een jaarlijkse canon te betalen, die op dit moment op 3,8% van de grondwaarde ligt. Het canonpercentage zal dan om de vijf jaar worden bijgesteld aan de hand van de dan geldende rentepercentages. Dat leidt tot een geschatte erfpachtlast als gegeven in tabel 4-8.

Vergeleken met het percentage van 4,9 dat de gemeente Amsterdam hanteert voor de 10-jaar vaste canon is de Haagse canonberekening aanzienlijk voordeliger. Bij hypotheek bedraagt het verschil tussen de 5 en 10-jaars rente 0,2% tot 0,4%, tussen de Haagse en Amsterdamse canon is het verschil 1,1%.

Tabel 4-8 Totale canonbetalingen in het Haagse stelsel

	Disconto 5%	Disconto 5,5%	Disconto 6%
Vast 3,56%	98%	92%	86%
Historisch	125%	115%	107%

4.4 Een overzicht

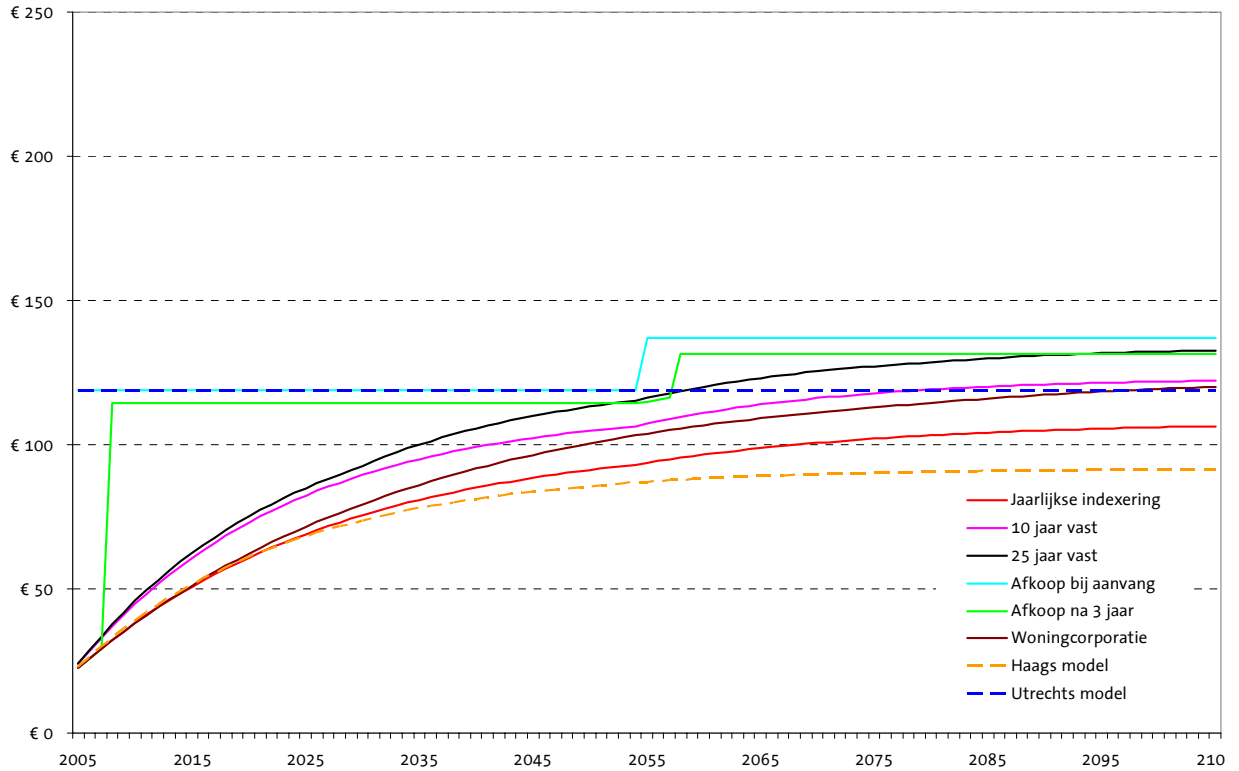
We hebben de verschillende erfpachtopties in Amsterdam bekeken en vergeleken met Utrecht en Den Haag. In onderstaande grafiek is het contant gemaakte kostenverloop gemeten over 100 jaar in beeld gebracht, uitgaande van een rente en inflatie op het huidige niveau, dat historisch gezien laag is. Na 100 jaar is de Haagse canonbetaling dan het voordeligst en de afkoop in Amsterdam het duurst.

Het verloop van jaar 1 tot 100 laat zien hoe het te betalen bedrag in de tijd is gespreid, de verschillen die in jaar 100 zijn ontstaan geven een beeld van de onderlinge verschillen in kosten.

Als referentie hebben we de afkoop in Utrecht en canonbetalingen in Den Haag als stippellijnen weergegeven. Door de betaling voor een nieuw tijdvak van 50 jaar is de afkoop in Amsterdam duurder. Ook de 25-jaar vaste canon is verhoudingsgewijs duur en met meer onzekerheden omkleed dan de afkoop.

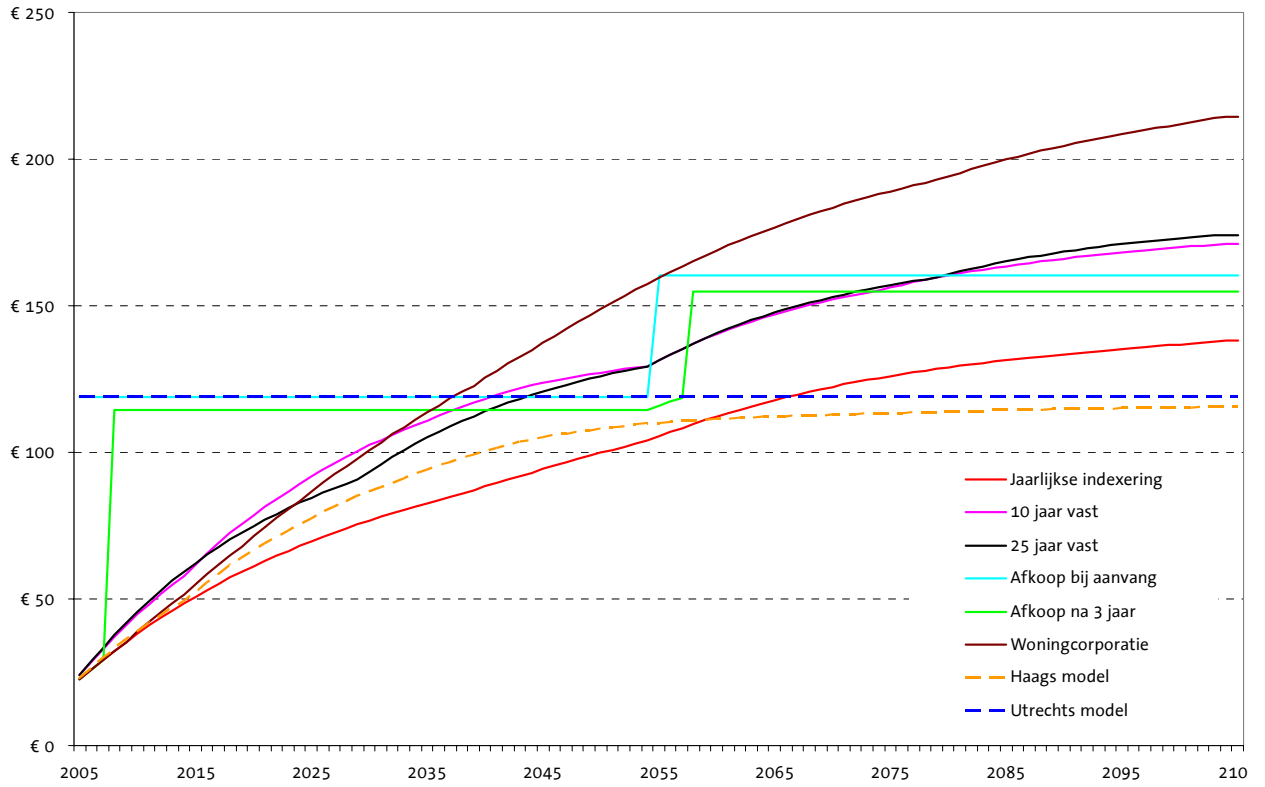
Bij de Amsterdamse opties is de jaarlijkse indexering het gunstigst, mede door de korting van 1% op de inflatie. Dat verklaart ook het verschil met het verloop voor de woningcorporaties, die niet zo'n korting kennen op de berekening van de inflatie.

Figuur 4-1 Verloop van kosten erfpacht in netto contante waarde 2006 (disconto 5,5%, 100 jaar vaste percentages voor rente en inflatie) voor de verschillende vormen van erfpacht



Wanneer we meer variatie brengen in het verloop van prijzen en rente wordt het beeld anders. Dan blijken het Utrechts en Haagse model het best bestand tegen de perioden met hogere rente en inflatie. De woningcorporaties zijn het slechtst af, maar kunnen terugvallen op afkoop, wat in hun geval iets voordeliger is dan voor particulieren in Amsterdam. De 10 of 25-jaar vaste canon is ongunstiger geworden dan afkoop. Alleen de jaarlijks geïndexeerde canon is nog iets aantrekkelijker dan het afkopen, maar ook duurder dan de afgekochte eeuwigdurende erfpacht elders.

Figuur 4-2 Verloop van kosten erfpacht in netto contante waarde 2006 (disconto 5,5%, aan historie ontleende percentages voor rente en inflatie) voor de verschillende vormen van erfpacht



5

Conclusie

Erfpacht wordt zeldzamer

De meeste gemeenten kennen geen gronduitgifte in erfpacht, de kopers zijn eigenaar van de grond onder hun woning. Het beperkte aantal gemeenten, naar schatting een twintigtal, dat erfpacht toepast voor de uitgifte van grond voor woningbouw heeft de laatste jaren het stelsel veel consumentvriendelijker gemaakt of bouwt het zelfs af. Men is overgegaan op verkoop van grond, omzetting van bestaande erfpachtcontracten in eeuwigdurend of in eigendom van de eigenaar-bewoner van de woning. Voor woningeigenaren is er veel verbeterd. Eeuwigdurende erfpacht is geen eigendom, maar komt dicht in de buurt. De eigenaar heeft bij afkoop duidelijkheid.

Amsterdam gaat tegen de trend in

Hierop is een grote uitzondering: de gemeente Amsterdam. Deze gemeente is koploper in het aantal woningen op erfpachtgrond en koploper in de strengheid en ondoorzichtigheid van het erfpachtregime. Doordat afkoop van erfpacht door de koper slechts voor 50 jaar mogelijk is, is Amsterdam ook de duurste gemeente, terwijl Amsterdam ook al tot de top behoort in het niveau van de grondwaarde.

Woningcorporaties krijgen een voorkeursbehandeling

Tegenover dit ongunstige stelsel voor particuliere woningeigenaren staat in Amsterdam een veel gunstiger voor woningcorporaties, die onder prettige voorwaarden oude tijdelijke erfpachtcontracten hebben mogen omzetten in nieuwe voortdurende erfpacht, gebruik konden maken van hun in 2003 aflopende vrijstelling voor overdrachtsbelasting, zeer lage grondprijzen kennen (rond € 7.000 per woning) en een deel vrijelijk kunnen omzetten in koopwoningen. Het is een vorm van staatssteun die waarschijnlijk het Europese boekje te buiten gaat: de Europese regels eisen objectieve en transparante grondslagen voor staatssteun. Opbrengsten van de contractvernieuwingen door corporaties worden deels weer naar hen teruggeploegd.

Amsterdamse erfpacht in steeds meer regels gevat

In 2000 heeft de gemeente Amsterdam de regels in een aantal opzichten aangescherpt. Voordien was nog een (relatief dure) afkoop voor 100 jaar mogelijk, dit is afgegrensd tot 50 jaar. Na afloop van die termijn moet de bewoner weer helemaal opnieuw betalen voor de grond, tegen het dan geldende prijsniveau, zij het met een korting van 40% voor de bestaande bebouwing op de kavel. Voor het wetslagen van de Zuidas lijkt men wel van deze regel af te willen wijken, daar wordt gesproken over een erfpacht voor 100 jaar.

De varianten voor canonbetaling en afkoop zijn niet te bevatten

Een andere nieuwigheid die Amsterdam in 2000 heeft ingevoerd is de keuzemogelijkheid voor verschillende vormen van jaarlijkse canonbetaling. Het verloop van de canonverplichtingen over 50 jaar kan in de drie aangeboden mogelijkheden zeer verschillen. Deze is afhankelijk van de ontwikkeling van rente, inflatie en grondprijzen. De consument kan ons inziens niet goed beoordelen wat voor hem het meest gunstig is, gegeven zijn persoonlijke omstandigheden en gegeven het mogelijk effect op de waardeontwikkeling van zijn woning. Daarvoor is het erfpachtstelsel veel te complex. Het zou wenselijk zijn dat de gemeente Amsterdam bij het aanbieden van deze varianten tenminste de standaard van de Wet Financiële Dienstverlening hanteert in het voorlichten van de consument: de verschillende varianten voor het betalen van de erfpacht zijn voor de consument complexe financiële producten. De aanbieder heeft dan een zorgplicht voor de consument.

Momenteel is jaarlijkse canonbetaling gunstig

Bij de huidige niveaus van rente en inflatie is in Amsterdam de jaarlijks aan te passen canon waarschijnlijk de gunstigste optie voor de koper. Dat komt mede omdat de aanpassing aan de inflatie jaarlijks met 1% wordt gekort. Bij een inflatie onder de 3% telt zo'n korting aan. Dat verandert wanneer de inflatie enkele jaren flink hoger zou liggen, dan zal de koper al gauw spijt krijgen niet te hebben afgekocht. Wanneer dit gepaard gaat met hogere rente dan kan het voordelig zijn om op dat moment over te gaan op afkoop van de resterende canontermijnen, want bij een hogere rente dalen de afkopsommen.

Erfpacht in Amsterdam duurder dan eigendom of erfpacht elders

Tabel 5-1 geeft voor verschillende varianten de netto contante betaling wanneer de canon- en inflatiepercentages constant blijven op het huidige niveau en wanneer deze percentages worden ontleend aan de afgelopen 50 jaar en 100 jaar vooruit worden geëxtrapoléerd. Dan is de jaarlijkse indexering nog iets voordeliger dan het afkopen ineens, omdat ook dan de grond na 50 jaar opnieuw moet worden betaald. Maar bij toepassing van de historische percentages zijn alle Amsterdamse varianten duurder dan die van Utrecht en Den Haag, die op of nabij de grondwaarde plus BTW uitkomen. Ten opzichte van deze grondwaarde inclusief BTW, is Amsterdam 16% duurder bij de jaarlijkse indexering en 35% bij afkoop. De andere varianten zijn nog ongunstiger.

Tabel 5-1 Verschillen in erfpacht naar gemeente en vorm, oplopend naar prijs bij aan historie ontleende rente en inflatie. Bij de index is 119 de norm voor een vergelijkbare kavel in eigendom (grondwaarde 100 + 19% BTW), bij de grondwaarde € 178.500 (150.000 + 19% BTW)

Vorm erfpacht	Gemeente	Rente en inflatie vast	Historisch	Bij grondwaarde €150.000, vaste %	Bij grondwaarde €150.000, hist. %
Canon, 5 jaar vast	Den Haag	92	115	138.000	172.500
Afkoop	Utrecht	119	119	178.500	178.500
Canon, jaarlijks geïndexeerd	Amsterdam	106	138	159.000	207.000
Afkoop na 3 jaar	Amsterdam	132	155	198.000	232.500
Afkoop bij aanvang	Amsterdam	137	160	205.500	240.000
Canon, 10 jaar vast	Amsterdam	122	171	183.000	256.500
Canon, 25 jaar vast	Amsterdam	133	174	199.500	261.000
Canon, woningcorporatie	Amsterdam	120	216	180.000	324.000

(berekend over 100 jaar , netto contant per heden)

Afkoop kan in deze berekeningswijze wat goedkoper uitvallen wanneer in de eerste decennia wordt gefinancierd tegen een rente die beduidend onder de 5,5% ligt. Dat maakt tegelijkertijd de discrepantie tussen Amsterdam en Den Haag/Utrecht groter.

De jaarlijkse canonbetaling heeft als fiscaal voordeel dat deze grondrente geheel aftrekbaar is van de belasting. Wie afkoopt kan alleen de rente over de hoofdsom aftrekken, niet de aflossing.

Funda geeft vaak geen zicht op de erfpacht

In het woningaanbod op Funda wordt zeer wisselend de erfpachtsituatie weergegeven, lopend van zeer gedetailleerd tot geen informatie. Het zou gewenst zijn voor tenminste de Amsterdamse woningen een vast kenmerk op te nemen (eigen grond of canonbetaling of erfpacht afgekocht tot ... ?).

Amsterdamse bewoner is slecht af, gemeente heeft een grondmonopolie

Alles overziend is de eigenaar-bewoner in Amsterdam slecht af. Door de afkoopsom voor 50 jaar op de grondwaarde te bepalen betaalt de erfpachter stelselmatig meer dan in andere gemeenten. De varianten met een vaste canonbetaling zijn onnodig duur. De jaarlijks geïndexeerde canon lijkt nog de minst ongunstige optie.

De meeste gemeentebesturen zijn de afgelopen jaren ervan overtuigd geraakt dat het geen hout snijdt om bewoners na verloop van tijd opnieuw te laten betalen voor de grond. Dat Amsterdam zich aan deze beweging heeft kunnen onttrekken is mogelijk te verklaren vanuit de economische machtspositie die de gemeente heeft in de grondmarkt.

Misschien kon in het verleden, toen grond veelal tegen kostprijs werd uitgegeven, daarin een aanleiding worden gevonden om na verloop van tijd de erfpacht aan te passen. In de jaren negentig is de bewoner de residuele grondprijs als marktwaarde voor de grond

gaan betalen. Ook de gemeente Amsterdam voert de residuele grondwaardeberekening aan als “objectieve grondslag” voor de waardebeoordeling van uit te geven grond. Dat ondergraaft de argumenten om na 50 jaar de bewoner opnieuw een flink bedrag te laten betalen voor de grond. De grondeigenaar heeft door die residuele grondwaarde te hebben betaald, zo zouden wij stellen, de gemeente afdoende gecompenseerd. De residuele grondwaarde is in Amsterdam bovendien hoog dankzij de geringe nieuwbouwproductie in de laatste jaren, de woningmarkt is al lange tijd overspannen. De enige troost die de erfpachter heeft is dat de fiscus meebetaalt door de aftrekbaarheid van de canon en van de financiering van de afkoop.

De grondmarkt voor nieuwe woningbouw wordt in Amsterdam geheel gedomineerd door het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam. De NMa heeft zich eerder op verzoek van de Vereniging Eigen Huis over de toelaatbaarheid van deze marktmacht gebogen. Daarbij zijn de Europeesrechtelijke aspecten van staatsteun aan corporaties en de hogere prijzen van het erfpachtstelsel niet aan de orde gekomen. De hoge prijzen en ook de ondoorzichtigheid van de markt voor de consument zouden redenen kunnen zijn om dit nogmaals aan de orde te stellen.

Voorkeursbehandeling corporaties verdwijnt, nu nog de nadeelsbehandeling van kopers

Het nieuwe College van B&W van Amsterdam heeft wel te kennen gegeven de voorkeursbehandeling van woningcorporaties te gaan beëindigen. Met de sombere financiële perspectieven die onlangs werden geschetst voor de bouwplanontwikkeling in Amsterdam is het verleidelijk om de voor de gemeente voordelige kanten van het erfpachtstelsel (lees de hoge prijzen voor particulieren) ongemoeid te laten. Een emancipatie van het erfpachtstelsel zou echter op zijn plaats zijn, waarbij de voor de eigenaar/bewoners onredelijk dure aspecten van het stelsel worden verlaten, het stelsel toegankelijker wordt gemaakt en de gemeente werk maakt van haar zorgplicht jegens consumenten.

Bijlage: rekenpercentages

Historische percentages voor doorrekenen erfacht 100 jaar

	Rendement ontleend aan langlopende staatsobligaties	Inflatie
1950-1959	3,69%	2,45%
1960-1969	5,48%	4,28%
1970-1979	7,35%	7,35%
1980-1989	6,00%	2,55%
1990-1999	5,39%	2,51%
Heden	3,56%	2,00%

Toegepaste percentages voor doorrekenen erfacht 100 jaar, deels ontleend aan historie

Tijdvak	Vaste percentages					Aan historie ontleende percentages					ontleend aan
	Geïndexeerd	10 jaar vast	25 jaar vast	Afkooppercentage	Inflatie	Geïndexeerd	10 jaar vast	25 jaar vast	Afkooppercentage	Inflatie	
2005-2014	3,56%	4,89%	5,09%	2,65%	2,00%	3,56%	4,89%	5,06%	2,65%	2,00%	Heden
2015-2024	3,56%	4,89%	5,09%	2,65%	2,00%	5,39%	6,72%	6,89%	4,48%	2,55%	1990-1999
2025-2034	3,56%	4,89%	5,09%	2,65%	2,00%	6,00%	7,33%	7,50%	5,09%	2,51%	1980-1989
2035-2044	3,56%	4,89%	5,09%	2,65%	2,00%	7,35%	8,68%	8,85%	6,44%	7,35%	1970-1979
2045-2054	3,56%	4,89%	5,09%	2,65%	2,00%	5,48%	6,81%	6,98%	4,57%	4,28%	1960-1969
2055-2064	3,56%	4,89%	5,09%	2,65%	2,00%	3,69%	5,02%	5,19%	2,78%	2,45%	1950-1959
2065-2074	3,56%	4,89%	5,09%	2,65%	2,00%	3,56%	4,89%	5,06%	2,65%	2,00%	Heden
2075-2084	3,56%	4,89%	5,09%	2,65%	2,00%	5,39%	6,72%	6,89%	4,48%	2,55%	1990-1999
2085-2094	3,56%	4,89%	5,09%	2,65%	2,00%	6,00%	7,33%	7,50%	5,09%	2,51%	1980-1989
2095-2104	3,56%	4,89%	5,09%	2,65%	2,00%	7,35%	8,68%	8,85%	6,44%	7,35%	1970-1979

Voor het bijstellen van de canon in jaar 50 is gerekend met 60% van de dan geldende grondwaarde, die geacht wordt jaarlijks met 1% meer dan de inflatie aan te groeien. Voor de Amsterdamse schaduwgrondwaarde wordt een korting van 1% op de inflatie toegepast.