Gemeente Amsterdam

Projectteam Vernieuwing Erfpachtstelsel

Verslag effecten woningmarkt

Aan expertsessie banken
Datum 16 februari 2015
Onderwerp effecten op de woningmarkt door invoering van eeuwigdurende erfpacht

---

Inleiding
De invoer van een eeuwigdurend erfpachtstelsel zal mogelijk effecten hebben op de woningmarkt. In het concept-startdocument is aangegeven dat hier onderzoek naar gedaan wordt. Op 4 december is er een eerste overleg geweest met een aantal vastgoedexperts van de gemeente. De gemeente vraagt zich af welke effecten de banken verwachten op de woningmarkt met de invoering van de nieuwe Algemene Bepalingen. De eerste verkenning heeft geleid tot de volgende mogelijke effecten en vragen:

Algemene opmerkingen

- Met de invoering van het eeuwigdurende stelsel komt er een smaak bij. Financieel gezien is eeuwigdurend, er vanuit gaande dat er qua bestemming en volume niks wijzigt aan het erfpachtrecht, gelijk aan volle eigendom.
- Het verschil in canonbetalende en afgekochte rechten is niet duidelijk zichtbaar in de koopprijs van woningen binnen de ring, ook nu niet. Wordt het verschil van een extra smaak wel zichtbaar?
- Als er nu al weinig prijsverschillen zichtbaar zijn bij voortdurende erfpacht bij canonbetaling of afgekochte rechten en soms ook met eigen grond. Een koper betaalt voor een woning wat hij nu kan betalen. Niet wat hij over 20 jaar moet betalen. De verschillen zijn daardoor klein. Wat gebeurt er dan als er nog een extra variant bij komt? Niks? Of wordt een woning op voortdurende erfpacht hierdoor goedkoper? Op dit moment is de markt vertroebeld door de verschillende varianten. De vraag is wat de juiste prijzen zijn voor de verschillende varianten. Nu zit er weinig verschil tussen. Behalve bij einde tijdvak.
- Als het voor de markt duidelijk wordt wat de gevolgen zijn van een overstap wordt daar rekening mee gehouden in de prijsvorming?
- De verkoopbaarheid van een woning is afhankelijk van de locatie, veel minder van erfpacht. Er is een groot verschil tussen de gebieden binnen de ring (hoge druk) en buiten de ring (rustige markt).
- Als er een keuze is voor een woning op eeuwigdurende erfpacht wordt daar sneller voor gekozen?
- Overstap is een vrijwillige canonherziening. Het nadeel wat je als erfpachter kwijt bent bij invoering van dit systeem is de aanpassing van de canon vlak voor de canonherziening einde tijdvak
- Afkoop/ Canon: in gebieden waar waarden van woningen dalen, zal er meer worden afgekocht. Bij canonbetalende rechten blijf je aan een stijgend regime vastzitten. Afhankelijk van de indexering kunnen de gevolgen hiervan groter zijn.

Is een indexering op basis van de waardeontwikkeling van de buurt daar een oplossing voor?
- In verschillende gebieden zullen verschillende effecten optreden. Binnen de ring waar de druk hoog is zal het verschil kleiner zijn dan je misschien theoretisch zou verwachten terwijl dat buiten de ring andersom zou kunnen zijn.

Overstap:
- Op het moment dat de prijzen bekend zijn voor de overstap, heeft dit een mogelijk effect op de prijs. Leidt deze transparantie tot een afslag op de koopprijs? Wat doet de koper met de wetenschap wat de overstap kost en kennis van de waarde van de grond?
- Zolang je niet wil overstappen en ook niet wil verkopen zal er voor een groot deel van de woningen geen effect optreden.
- Schrikt de periode tot het nieuwe stelsel potentiële kopers af omdat zij liever wachten tot de plannen definitief zijn? Naarmate de ingang van het nieuwe stelsel dichter bij komt zal dit effect wellicht steeds meer toenemen.

Speculatie
- De verwachting is dat de invoering geen speculatie in de hand zal werken. De invoering zal daarmee geen groot effect hebben op de waarde van de woningen.

Andere gemeenten
- Het verschil met andere gemeenten zal minder groot zijn

Huursector
- Corporaties en beleggers kijken naar hun gehele portefeuille. Beleggers hebben een horizon van 15-20 jaar en corporaties hebben een horizon van 30 jaar. De marktwaarde verandert echter niet, dus de huur verandert ook niet. Het heeft daarom geen effect op huurders.
- Beleggers zullen mogelijk meer gaan investeren in Amsterdam. Zij willen verhuurde complexen kopen en die worden interessanter met eeuwigdurende erfpacht omdat er dan ook in de grond belegd kan worden.
- Eigenaren zullen rationeel omgaan met een eventuele overstap. Is afhankelijk van hun doelstelling en financiële plaatje.

Vervolg onderzoek
- Geadviseerd wordt om ook een tweetal externe bureaus in te schakelen om hun visie te geven op de mogelijke effecten op de woningmarkt.
- Daarnaast is het interessant om voor verschillende groepen de effecten inzichtelijk te maken:
    - Erfpachter -> blijft zitten
    - Erfpachter -> bijna bij chet
    - Erfpachter -> wil overstappen
    - Erfpachter -> bouwt nieuwe woning op eeuwigdurende erfpacht