Gemeente Amsterdam

4. Cijfers overstap in perspectief

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: wethouders Van der Burg, Ivens en Kock
Van	Projectteam VES
Datum	12 januari 2017

Gevraagde beslissingen:
Kennis te nemen van relevante cijfers die betrekking hebben op erfpachters die kunnen overstappen en de kosten van eeuwigdurende erfpacht.

Inleiding
In een item van AT5 op 6 januari ging 5.1.2e (erfpachter en 'aanvoerder' van 'verontruste erfpachters') in op zijn persoonlijke situatie waarin hij zegt: *'Dan moet je denken aan mensen die een huis van acht* 5.1.2e *of een miljoen hebben, dat die vier of vijf ton in een keer zouden moeten betalen. Wie kan dat?'*
Het voorbeeld van een huis van een miljoen is wat uitzonderlijk en dat bracht de vraag naar voren hoe dit voorbeeld zich nou verhoudt tot de gemiddelde woningwaarde en de voordelen die ook deze dure woningen bij gebruik maken van de WOZ van 1-1-2014 zullen hebben.

Tijdens de inspraak komen er veel uiteenlopende reacties binnen van erfpachters over hun kosten van eeuwigdurende erfpacht als ze zouden overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Veel mensen schrikken van de hoge bedragen, bij anderen vallen de bedragen mee en weer andere geven aan dat hun canon schrikbarend zal stijgen. Sommige erfpachters snappen niet waarom hun erfpachtgrondwaarde zo hoog is, weer anderen snappen niet waarom buurtstraatquotes over de stad verschillen. Via telefoon, mail en websites proberen wij erfpachters zo goed mogelijk antwoord te geven op al hun vragen en inzicht te verschaffen in de cijfers. In deze notitie geven we inzicht in data die aansluiten op veel van de reacties van erfpachters, met name waar deze uitschieters betreffen.

In deze notitie gaan we in op de gemiddelde WOZ-waarden in Amsterdam, het waardeverschil met 1-1-2014 en de algemene kenmerken van de erfpachtportefeuille.

Hoe is de verdeling van de WOZ-waarden (peildatum 2014) over de stad?
De gemiddelde WOZ waarde van erfpachtwoningen met peildatum 2014 is € 224.000 voor meergezinswoningen en € 266.000 voor eengezinswoningen. Uiteraard verschilt de gemiddelde WOZ waarde per locatie. Bij meergezinswoningen kent Zuidoost de laagste gemiddelde WOZ waarde en Centrum de hoogste. Bij eengezinswoningen is de gemiddelde WOZ waarde het laagst in Noord en het hoogst in Oost.

Bij de tot nu toe binnen gekomen reacties zitten opmerkelijk veel voorbeelden van duurdere woningen en hoge erfpachtgrondwaarden. Maar hoeveel dure woningen staan er nou eigenlijk in de stad?

WOZ categorie (WOZ peildatum 2014)	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen	totaal	aandeel
tot € 250.000	18.487	111.203	129.690	68%
tussen € 250.000 en € 500.000	12.851	40.368	53.219	28%
tussen € 500.000 en € 1.000.000	2.567	4.105	6.672	3%
meer dan € 1.000.000	1.074	216	1.290	1%
Eindtotaal	34.979	155.892	190.871	

Van de in totaal 1.290 woningen met een WOZ-waarde van meer dan € 1 miljoen staan 1.089 (85%) in stadsdeel Zuid.

De grondwaarde wordt van de WOZ-waarde afgeleid aan de hand van de buurstraatquote. Een hogere WOZ-waarde betekent dus een hogere erfpachtgrondwaarde. Een hogere buurstraatquote betekent ook een hogere grondwaarde. Een combi van een hoge WOZ-waarde en hoge buurstraatquote leidt tot een erfpachtgrondwaarden van enkele tonnen. Het is in de praktijk vaak zo dat een hogere WOZ-waarde en hogere buurstraatquote gelijktijdig voorkomen, omdat de gewilde, duurdere woning op duurdere locaties liggen (denk aan Koninginnebuurt en Rivierenbuurt in Zuid).

Wat is het voordeel van WOZ met peildatum 2014 ten opzicht van de huidige marktwaarde?
De gemiddelde waardestijging van het WOZ-areaal in Amsterdam was tussen 1 januari 2014 en 1 januari 2015: 8,9%. Tussen 1 januari 2015 tot 1 januari 2016 bedroeg de gemiddelde stijging van de WOZ-waarde van Amsterdamse woningen 16,7%. Gemiddeld genomen is de WOZ-waarde tussen peildatum 2014 en peildatum 2016 dus met 28% gestegen.
Inmiddels is het 2017 en is de waarde van woningen in Amsterdam verder gestegen. De gemiddelde WOZ-stijging van het afgelopen jaar is echter nog niet bekend.

Bovenstaande gaat over gemiddelde stijgingen in Amsterdam en op individueel niveau kan dit anders uitpakken. Om hier inzicht in te geven hebben we op basis van woningen die op dit moment te koop staan uitgezocht hoe deze verkoopwaarde zich verhoudt tot hun WOZ waarde 2014 en de daarbij horende overstapkosten. Dit hebben we naar aanleiding van het voorbeeld van de heer 5.1.2e gedaan voor woningen van rond een miljoen euro.

	Vraagprijs Funda	WOZ2014	BSQ	Einde tijdvak	grondwaarde	erfpacht-grondwaarde	canon straks	afkoopsom eeuwigdurend*
Meergezinswoningen								
Zuid	€ 1.095.000	€ 660.000	59%	2037	€ 389.400	€ 350.460	€ 8.376	€ 216.063
Noord	€ 1.000.000	€ 920.000	50%	2057	€ 460.000	€ 414.000	€ 9.895	€ 157.417
Zuid buitenveldert	€ 1.850.000	€ 962.500	24%	2056	€ 231.000	€ 207.900	€ 4.969	€ 80.983
West	€ 900.000	€ 471.000	41%	2046	€ 193.110	€ 173.799	€ 4.154	€ 86.201
Eengezinswoningen								
Zuid	€ 1.250.000	€ 748.500	72%	2028	€ 538.920	€ 485.028	€ 11.592	€ 371.723
Oost	€ 1.085.000	€ 709.500	63%	2052	€ 446.985	€ 402.287	€ 9.615	€ 172.599
* dit is alleen de afkoopsom voor eeuwigdurend, eventuele afkoopsom voor de huidige canon is buitenbeschouwing gelaten								

Wat is de gemiddelde WOZ waarde, buurstraatquote en erfpachtgrondwaarde per stadsdeel?
In de verschillennotitie die door het college is vastgesteld staat dit weergegeven. Ook in het inspraakdocument is een tabel opgenomen waarin de rekenvoorbeelden gebaseerd zijn op de gemiddelde WOZ waarde en buurstraatquote in een stadsdeel. Dit leidt tot de volgende cijfers voor meergezinswoningen. Hierbij wordt ook inzichtelijk gemaakt hoe afhankelijk de afkoopsom van de lengte van het resterend tijdvak is indien gekozen wordt voor direct afkopen.

meergezinswoningen							**eeuwigdurende afkoopsom van afgekocht recht bij ...**				
stadsdeel	gemiddelde WOZ-waarde pp 2014	gemiddelde bsq	gemiddelde grondwaarde	gemiddelde erfpacht-grondwaarde	eeuwig-durende canon	einde tijdvak 2060	einde tijdvak 2050	einde tijdvak 2040	einde tijdvak 2030	einde tijdvak 2020
A Centrum	€ 286.000	43%	€ 122.500	€ 110.000	€ 2.629	€ 38.903	€ 49.531	€ 63.072	€ 80.323	€ 102.300
E West	€ 212.000	32%	€ 67.500	€ 61.000	€ 1.458	€ 21.573	€ 27.467	€ 34.976	€ 44.543	€ 56.730
F Nieuw-West	€ 181.500	12%	€ 21.000	€ 19.000	€ 454	€ 6.720	€ 8.555	€ 10.894	€ 13.874	€ 17.670
K Zuid	€ 314.500	38%	€ 118.500	€ 107.000	€ 2.557	€ 37.842	€ 48.181	€ 61.352	€ 78.132	€ 99.510
M Oost	€ 241.000	30%	€ 73.000	€ 66.000	€ 1.577	€ 23.342	€ 29.719	€ 37.843	€ 48.194	€ 61.380
N Noord	€ 146.000	11%	€ 15.500	€ 14.000	€ 335	€ 4.951	€ 6.304	€ 8.027	€ 10.223	€ 13.020
T Zuidoost	€ 130.500	5%	€ 6.500	€ 6.000	€ 143	€ 2.122	€ 2.702	€ 3.440	€ 4.381	€ 5.580
totaal	**€ 224.000**	**31%**	**€ 69.000**	**€ 62.000**	**€ 1.482**	**€ 21.927**	**€ 27.918**	**€ 35.550**	**€ 45.273**	**€ 57.660**

Hoeveel kost een voortdurend tijdvak in vergelijking tot een eeuwigdurend tijdvak?
Erfpachters vragen zich af wat een voortdurend tijdvak zou kosten in plaats van een eeuwigdurend tijdvak. Hierop is eigenlijk geen antwoord te geven omdat de canon en afkoopsom van een voortdurend tijdvak pas bepaald kan worden op basis van de marktwaarde en het canonpercentage op het moment dat het nieuwe tijdvak start. Dit is nu juist de onzekerheid waar erfpachters zoveel moeit mee hebben. Wij kunnen en willen geen inschatting maken van de toekomstige marktwaarde en het canonpercentage, omdat de kans levensgroot is dat die niet overeenkomt met de werkelijkheid op het moment dat het tijdvak daadwerkelijk afloopt. Wat we wel kunnen is inzichtelijk maken wat het verschil is van een fictief recht waarvan het tijdvak dit jaar eindigt en de canon dus herzien wordt (CHET). Hierbij zijn we uitgegaan van een gemiddelde marktwaarde, WOZ-waarde en buurstraatquote van een meergezinswoning. In de tabel hieronder laten we dit achtereenvolgens zien voor:

1. een voortdurend tijdvak op basis van het huidige nog vigerende grondprijsbeleid,
2. een voortdurend tijdvak en canonpercentage volgend het nieuwe grondprijsbeleid op basis van de WOZ-systematiek,
3. een eeuwigdurend tijdvak op basis van het nieuwe grondprijsbeleid.

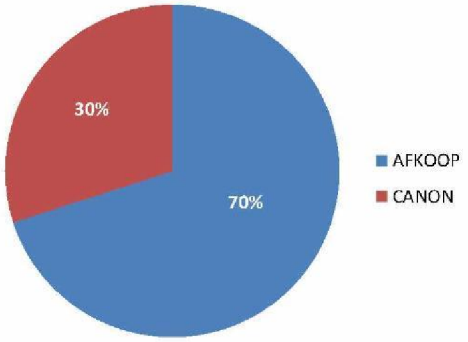
Vergelijking van aanbiedingen voor het volgende tijdvak voor een gemiddelde meergezinswoning als deze nu een CHET zou hebben

	huidige grondprijsbeleid	voorgestelde beleid Grondwaardebepaling exclusief verouderingsfactor	
	GPB2016 voortdurend tijdvak van 50 jaar	WOZ x BSQ voortdurend tijdvak van 50 jaar	WOZ x BSQ eeuwigdurend eeuwigdurend tijdvak
marktwaarde/WOZwaarde	€ 274.000	€ 224.000	€ 224.000
buurtstraatquote	n.v.t.	31%	31%
opstalwaarde (o.b.v. BSQ)	€ 177.000	€ 154.000	€ 154.000
grondwaarde	€ 97.000	€ 70.000	€ 70.000
grondwaarde ex BTW	€ 80.165	n.v.t.	n.v.t.
minus depreciatie	25%	10%	10%
erfpachtgrondwaarde	€ 60.124	€ 63.000	€ 63.000
canonpercentage	3%	3%	2,39%
canon	€ 1.804	€ 1.890	€ 1.506
afkoopsom	€ 60.124	€ 45.653	€ 63.000
	recht op vaststelling van canon door deskundigen, die gemiddeld genomen 13,6% lager uitkomen dan het gemeentelijk aanbod		

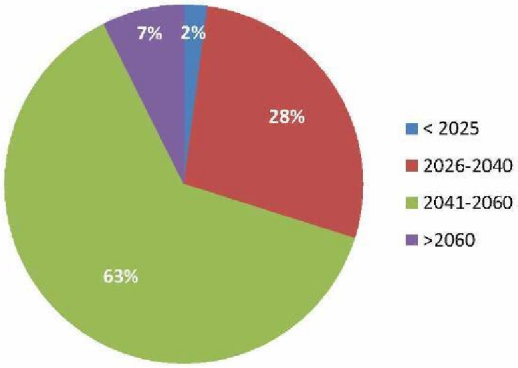
Wat zijn algemene kenmerken van de erfpachtportefeuille van woningen?

- het overgrote deel van de rechten is afgekocht
- Bij de meeste rechten loopt het tijdvak af na 2041
- Bijna de helft van de rechten heeft AB2000
- 7% van de rechten heeft nu een vaste canon die niet wordt geïndexeerd (AB1915, 1937 en 1955). Dit zijn doorgaans lage canons.

Betalingsvorm bij erfpachtrechten van woningen



Einde tijdvak bij erfpachtrechten van woningen



Type AB erfpachtrechten van woningen

