Nummer BD2011-004121
Directie directie sb
Dienst oga ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de collegevergadering van 31 mei 2011

Portefeuille **26**
Agendapunt **B0**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Bestuurlijke reactie op onderzoek [redacted]

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennisnemen van de (op pag. 5 van bijlage 1 toegevoegde) samenvatting en de conclusie van het onderzoek van [redacted] naar de invloed van erfpacht op woningtransacties in de periode 2000-2006, waarin hij constateert dat Amsterdamse woningkopers in 2000-2006 onvoldoende rekening hielden met het effect van erfpacht, en hierdoor in totaal € 100 mln teveel zouden hebben betaald voor hun woningen.

2. Akkoord gaan met de in bijgaande concept-brief verwoorde bestuurlijke reactie, die (samengevat) inhoudt:
   - Ons College beziet de uitkomsten van het onderzoek van [redacted] enerzijds met zorg, omdat het aantoont dat woningkopers in het afgelopen decennium zich onvoldoende bewust waren, dat zij een erfpachtrecht kochten.
   - De gemeente ziet de uitkomsten als een bevestiging dat het ingezette informatiebeleid krachtig voortgezet moet worden. De gemeente wil hiertoe o.a. erfpachtcursussen aanbieden voor hypotheekadviseurs en –verstrekkers.
   - De gemeente verwacht dat het effect van erfpacht in woningtransacties de komende jaren duidelijker zichtbaar zal zijn dan in de periode 2000-2006 vanwege de veranderde situatie op de woningmarkt en de hypothecaire markt en vanwege het jarenlange gemeentelijke informatiebeleid.

Bestuurlijke achtergrond

In de commissie BWK van 2 maart 2011 heeft de commissie het College gevraagd om een bestuurlijke reactie op de scriptie "*Erfpacht, de invloed van verschillende typen erfpachtcontracten op verkoopprijzen van woningen in Amsterdam*", als bachelorscriptie geschreven door [redacted] schreef de scriptie in 2006 als student in de studierichting Econometrie & Operationele Research aan de Faculteit der Economische Wetenschappen en Bedrijfskunde van de Vrije Universiteit te Amsterdam.

Onderbouwing besluit

Het is goed wanneer het effect van erfpacht zichtbaar is in transactieprijzen van woningen. Erfpacht is immers een andere rechtsfiguur dan vol eigendom, en dat hoort tot uitdrukking te komen in de marktprijzen voor erfpachtrechten. Dat dit het afgelopen decennium te weinig gebeurde heeft een aantal achtergronden.

De Amsterdamse markt voor koopwoningen was in de onderzochte periode (2000-2006) erg krap: er was veel vraag en relatief weinig aanbod, woningprijzen stegen

snel en veel koopwoningen waren dermate gewild, dat kopers snelle beslissingen moesten nemen. Hypothecaire leningen werden makkelijk verstrekt, onder de impliciete veronderstelling van een voortdurende waardestijging van vastgoed.
Rond 2007 vond een omslag plaats: woningkopers, banken en hypotheekverstrekkers beseffen in toenemende mate dat een woning geen garantie biedt op continue waardestijging, en zijn daardoor kritischer geworden ten aanzien van woningaankopen.
Hierbij moet in acht worden genomen, dat het onderzoek zich beperkt tot de periode voor maart 2006. Het effect van bovengenoemde ontwikkelingen op de woningmarkt was toen nog slechts beperkt. Waarschijnlijk zouden een soortgelijk onderzoek, wanneer dat over enkele jaren gedaan zou worden, een andere uitkomst laten zien.

De aandacht voor erfpacht is het afgelopen decennium aanzienlijk toegenomen, onder andere door het grote aantal canonherzieningen. Doordat de herziene canons zich doorgaans op een marktconform niveau bevinden, worden deze nadrukkelijker meegenomen in de woonlastenafweging bij aankoop.

Het tekort aan koopwoningen is al jarenlang een grote zorg voor het College. Daarom hebben wij het afgelopen decennium voortvarend gewerkt aan het ontwikkelen van IJburg, de stedelijke vernieuwing en aan het splitsen en verkopen van voormalige huurwoningen. Hierdoor is het aantal koopwoningen in Amsterdam het afgelopen decennium sterk gestegen en is het aandeel koopwoningen in de Amsterdamse woningvoorraad het gestegen tot ongeveer 30%. Desondanks was er het afgelopen decennium, vooral binnen de Ring A10, vaak sprake van een overspannen woningmarkt met forse prijsstijgingen.

Het onderzoek van 5.1.2e, 5.1.2e brengt duidelijk aan het licht dat de meeste woningkopers het financiële effect van erfpacht, namelijk dat zij niet de grond, maar een erfpachtrecht kopen, onvoldoende laten meewegen in hun aankoopprijzen. De gemeente had dit vermoeden al langer op basis van de haar bekende gegevens over woningtransacties. Daarom is vanaf 2000 veel werk gemaakt van met het informeren van woningbezitters en intermediairs over het erfpachtstelsel. Voorbeelden hiervan zijn:

- De informatieve website www.amsterdam.nl/erfpacht;
- De diverse uitgegeven folders en brochures over erfpacht;
- De telefonische erfpachtinformatielijn, inmiddels vervangen door het nummer 14020;
- Cursussen en studiedagen over het erfpachtstelsel voor Amsterdamse makelaars en notarissen;

Daarnaast bezint de gemeente zich op mogelijkheden, om via gemeentelijke websites meer informatie te geven over de verwachte hoogte van canons na toekomstige canonherzieningen.
Dit jarenlang uitgevoerde informatiebeleid heeft er inmiddels aan bijgedragen dat het bewustzijn omtrent erfpacht bij de kopers, verkopers en intermediairs op de Amsterdamse woningmarkt aanzienlijk is toegenomen.

Eén belangrijke groep moeilijk kan de gemeente bereiken: de potentiële woningkoper is immers pas bij de gemeente bekend op het moment dat hij de woning heeft gekocht. Daarom steekt de gemeente ook veel energie in het informeren van zijn adviseurs, met name de makelaardij en het notariaat. Zij komen immers vóór de gemeente in contact met de potentiële woningkopers.

De in de bestuurlijke reactie opgenomen conclusie luidt dan ook:
"Ons College beziet de uitkomsten van het onderzoek van 5.1.2e, 5.1.2e enerzijds met zorg, omdat het aantoont dat woningkopers in het afgelopen decennium zich onvoldoende bewust waren, dat zij slechts een erfpachtrecht, en geen vol eigendom kochten. Anderzijds ziet de gemeente de uitkomsten als een bevestiging dat het ingezette informatiebeleid krachtig voortgezet moet worden. De gemeente is in dit kader aan het bezien, of het mogelijk is om erfpachtcursussen aan te bieden die specifiek gericht zijn op de branche van de hypotheekadviseurs en –verstrekkers. De gemeente verwacht dat het effect van erfpacht in woningtransacties de komende jaren duidelijker zichtbaar zal zijn dan in de periode 2000-2006 vanwege de veranderde situatie op de woningmarkt en de hypothecaire markt en vanwege het jarenlange gemeentelijke informatiebeleid."

Financiële onderbouwing

n.v.t.

Geheimhouding

n.v.t.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de besluitenlijst

Stukken

Meegezonden

Te verzenden brief aan de cie. BWK met de bestuurlijke reactie, met daarin de door 5.1.2e, 5.1.2e gemaakte samenvatting/conclusies van het onderzoek "*De invloed van verschillende typen erfpachtcontracten op verkoopprijzen van woningen in Amsterdam*"

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e
5.1.2e @oga.amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Bijlage: Samenvatting en conclusie scriptie 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e

Het grootste deel van de grond in Amsterdam is uitgegeven in erfpacht. Voor het gebruik van de grond moet de erfpachter halfjaarlijks een bepaald bedrag aan canon betalen. Deze canon kan constant zijn gedurende het huidige tijdvak, vijfjaarlijks geïndexeerd worden of ineens afgekocht worden. De som van de toekomstige verdisconteerde canonbetalingen wordt de erfpachtcorrectie genoemd. Dit bedrag is het minimale verschil in prijs tussen een woning op eigen grond en een identieke woning op erfpachtgrond. De erfpachtcorrectie is te splitsen in een bedrag voor het huidige tijdvak en een bedrag na het huidige tijdvak. Deze bedragen worden respectievelijk de erfpachtcorrectie1 en de erfpachtcorrectie2 genoemd. De erfpachtcorrectie1 is het verschil in prijs tussen een woning met een afgekocht contract en een identieke woning zonder een afgekocht contract.

Met behulp van een database met de verkopen van woningen in Amsterdam in de periode januari 2000 tot maart 2006 is onderzocht of deze theoretische verschillen in de praktijk ook gelden. Er is een bestaand model van 5.1.2e (2006) gebruikt waarbij de (logaritme van de) verkoopprijs wordt verklaard aan de hand van de kenmerken van de woning en de kavel en de eventuele erfpachtcorrecties. Daarnaast zijn er een algemene trend, een trend voor het woningtype, een trend voor de buurtgroep en een variabele voor het niveau van de buurt toegevoegd. Dit model is zowel voor de eengezinswoningen als voor de stapelwoningen geschat.

Bij de eengezinswoningen is er geconstateerd dat de verkoopprijs niet gecorrigeerd wordt voor lage erfpachtcorrecties1. Pas wanneer de erfpachtcorrectie1 groter is dan 5% van de verkoopprijs is het statistisch aan te tonen dat kopers hier rekening mee houden. De coëfficiënt voor de erfpachtcorrectie1-0,05 is echter slechts -0,3142 waar deze in theorie gelijk moet zijn aan de waarde -1. De coëfficiënt voor de erfpachtcorrectie2 is geschat op -0,3570 en zou in theorie ook gelijk moeten zijn aan -1. In het model van 5.1.2e zijn de coëfficiënten gelijk gekozen aan de waarde -0,6. In dit onderzoek wordt deze waarde voor alle variabelen verworpen in het model voor de eengezinswoningen. Aangezien alle geschatte coëfficiënten groter zijn dan de waarde -1 hebben de kopers van eengezinswoningen op erfpachtgrond te veel betaald voor hun woningen. Voor de 4.723 eengezinswoningen op erfpachtgrond, waar een model voor is opgesteld, is er bijna 50 miljoen euro te veel betaald.

Bij de stapelwoningen blijkt dat de erfpachtcorrecties1 bij contracten met een vijfjaarlijkse geïndexeerde canon in het geheel niet worden doorberekend in de verkoopprijs. Een verklaring hiervoor is niet gevonden. De erfpachtcorrecties1 met een vaste canon worden doorberekend wanneer de erfpachtcorrecties1 groter zijn dan 3% van de verkoopprijs. De geschatte coëfficiënt is gelijk aan -0,5. De coëfficiënt voor de erfpachtcorrectie2 is geschat op -0,6754. De restricties betreffende de erfpachtcorrecties in het model van 5.1.2e worden voor deze twee variabelen niet verworpen. Met deze uitkomsten is berekend dat voor de 14.812 stapelwoningen op erfpachtgrond waar een model voor is opgesteld er ruim 50 miljoen euro te veel is betaald.

In iets meer dan vijf jaar tijd is er door kopers van woningen in Amsterdam meer dan 100 miljoen euro te veel betaald. Met een betere voorlichting aan de kopers of door zelf beter te kijken naar het bijbehorende erfpachtcontract kunnen toekomstige kopers een hoop geld besparen.