Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 552 6111
Fax 020 552 6100
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

De raadscommissie BWK
Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM

Datum	11 oktober 2011
Ons Kenmerk	2011-7444
Behandeld door	5.1.2e 5.1.2e
Doorkiesnummer	5.1.2e
Faxnummer	5.1.2e
E-mail	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Bijlage(n)	Samenvatting scriptie 5.1.2e
Onderwerp	Bestuurlijke reactie op de scriptie "De invloed van verschillende typen erfpachtcontracten op verkoopprijzen van woningen in Amsterdam" van 5.1.2e uit 2006

Geachte leden van de Gemeenteraad,

In de commissie BWK van 2 maart 2011 heeft de commissie het College gevraagd om een bestuurlijke reactie op de bachelorscriptie "*De invloed van verschillende typen erfpachtcontracten op verkoopprijzen van woningen in Amsterdam*" (2006) van 5.1.2e 5.1.2e, destijds student Econometrie & Operationele Research aan de Faculteit der Economische Wetenschappen en Bedrijfskunde van de Vrije Universiteit te Amsterdam. Als bijlage bij deze brief is de door 5.1.2e gemaakte samenvatting en de conclusie van de scriptie gevoegd.
5.1.2e heeft dit onderzoek op eigen initiatief geïnitieerd. De betrokkenheid van de gemeente is beperkt gebleven tot het ter beschikking stellen van data uit de WOZ-administratie en de erfpachtadministratie, onder de voorwaarde dat privacygevoelige informatie niet publiek gemaakt mocht worden.

Het onderzoek van 5.1.2e
5.1.2e toetst in de scriptie de werkelijke prijzen van woningtransacties in Amsterdam aan de theorie, dat de erfpachtsituatie zich vertaalt in een correctie op verkoopprijzen van woningen. Hij stelt hierover:

> *"In theorie is de verkoopprijs van een woning op erfpachtgrond lager dan de verkoopprijs van een identieke woning op eigen grond. Het verschil in prijs is de* ***erfpachtcorrectie****. Deze correctie is gelijk aan de som van de verdisconteerde toekomstige canonbetalingen en kan in twee delen worden opgesplitst. Het eerste deel bestaat uit de som van de betalingen in het huidige tijdvak en het tweede deel uit de betalingen na het huidige tijdvak. De twee delen worden hierna erfpachtcorrectie1 en erfpachtcorrectie2 genoemd. Bij een woning op erfpachtgrond kan het erfpachtcontract afgekocht zijn of niet. Als het contract is*

afgekocht dan is de verkoopprijs bij twee identieke woningen in theorie hoger dan wanneer het contract niet is afgekocht. Het verschil in prijs is de erfpachtcorrectie1. De hoogten van de correcties verschillen per type erfpachtcontract."

Om te onderzoeken of deze theorie in de praktijk ook tot uiting komt, heeft 5.1.2e ongeveer 36.000 Amsterdamse woningtransacties in de periode januari 2000 tot maart 2006 getoetst op de vraag, in hoeverre de betaalde verkoopprijs voor erfpachtwoningen inderdaad lager ligt dan voor vergelijkbare woningen op eigen grond.
Voor eengezinswoningen zijn 5.965 transacties in de periode januari 2000 tot maart 2006 gebruikt. Van dit aantal zijn er 4.746 transacties met erfpachtgrond waarvan er 3.966 een afgekocht erfpachtcontract hebben. Voor gestapelde woningen zijn er 30.420 transacties gebruikt in dit onderzoek. Van dit aantal zijn er 15.125 transacties met erfpachtgrond waarvan er 10.626 een afgekocht erfpachtcontract hebben.

De conclusie van 5.1.2e is, dat veel Amsterdamse kopers in de jaren 2000-2006 pas bij relatief hoge canons rekening hielden met het verschil tussen erfpacht en eigen grond. Dit effect werd bij eengezinswoningen gemiddeld niet geheel, maar slechts voor éénderde verrekend in de aankoopprijs van de woningen. Voor deze 4.746 woningen op erfpachtgrond is daarom berekend in de periode 2000-2006 in totaal € 49 mln meer betaald, dan wanneer de kopers volledig rekening zouden hebben gehouden met de volgens het model van toepassing zijnde erfpachtcorrectie[1].
Voor gestapelde woningen werd het erfpachteffect gemiddeld niet geheel, maar slechts voor drievijfde verrekend in de aankoopprijs van de woningen. Voor deze 15.125 woningen op erfpachtgrond is daarom berekend in de periode 2000-2006 in totaal ruim € 51 mln meer betaald, dan wanneer de kopers volledig rekening zouden hebben gehouden met de volgens het model van toepassing zijnde erfpachtcorrectie.
5.1.2e concludeert dan ook:

"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."

Enkele voorbeelden hiervan:

- Een woning op eigen grond is € 300.000 waard. Wanneer deze op erfpacht staat, en de canonverplichting (huidige + volgende tijdvak) netto-contant € 50.000 waard is, zou deze woning op erfpacht voor € 250.000 verkocht moeten worden. De praktijk wijst echter uit dat zo'n erfpachtrecht voor ong. € 275.000 wordt verkocht, waardoor de koper eigenlijk € 25.000 teveel betaalt.
- Een woning op eigen grond is € 300.000 waard. Wanneer deze op afgekochte erfpacht (tot 2041, dus nu nog 30 jaar afgekocht) staat, wordt dit recht in de praktijk verkocht voor iets minder dan € 300.000, dus zo'n € 295.000. Echter, netto-contant is de canonverplichting na de herziening in 2041 ong. € 15.000 waard, waardoor de koper eigenlijk € 10.000 teveel betaalt.

[1] De erfpachtcorrectie is gebaseerd op een aantal aannames zoals de toekomstige hypotheekrente, inflatie en de hoogte van de canon in het opvolgende tijdvak.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

De reactie van ons College
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. De marktsituatie leidde tot een opwaarts effect op de prijsvorming op de Amsterdamse woningmarkt, waardoor deze prijsvorming niet altijd op basis van objectief afgewogen marktinformatie plaatsvond. 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.

De aandacht voor erfpacht is het afgelopen decennium aanzienlijk toegenomen. Enerzijds komt dit doordat er sinds 2000 relatief veel canonherzieningen met aanzienlijke stijgingen geweest zijn, waardoor het aantal woningen met relatief lage, vooroorlogse canons sterk is afgenomen. Anderzijds begint het gemeentelijke voorlichtingsbeleid aan consumenten en intermediairs zijn vruchten af te werpen.
Hierbij moet in acht worden genomen, dat het onderzoek zich beperkt tot de periode tot maart 2006. Het effect van bovengenoemde ontwikkelingen op de woningmarkt was toen nog slechts beperkt. Waarschijnlijk zou een soortgelijk onderzoek, wanneer dat over enkele jaren gedaan zou worden, een andere uitkomst laten zien.

Het onderzoek van 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. Er was in de onderzochte periode dus sprake van een marktsituatie waarin veel kopers tot een bod kwamen op basis van onvolledige informatie (marktfalen), deels veroorzaakt door de euforische marktstemming in die jaren, maar deels ook door onvoldoende perceptie bij intermediairs en adviseurs.
Daarom is vanaf 2000 veel werk gemaakt van met het informeren van woningbezitters en intermediairs over het erfpachtstelsel. De gemeente kan echter één belangrijke groep moeilijk bereiken: de potentiële woningkoper. Deze is immers pas bij de gemeente bekend op het moment dat hij de woning heeft gekocht en erfpachter is geworden. Wel heeft de gemeente inmiddels op www.funda.nl een banner geplaatst bij woningen op Amsterdamse erfpachtgrond.

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.

Met vriendelijke groet,

M. van Poelgeest
Wethouder Grondzaken

Bijlage:
Blz. 16 (Samenvatting en conclusie) van de scriptie van 5.1.2e over de invloed van verschillende typen erfpachtcontracten op verkoopprijzen van woningen in Amsterdam

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.