Gemeente Amsterdam

6. Monitor prijsontwikkeling woningen op erfpacht

Van Directeur Grond & Ontwikkeling (behandelend ambtenaar 5.1.2e 5.1.2e)

Datum 27 september 2017

Aanleiding

In juni 2017 heeft de gemeenteraad de "Overstapregeling" aangenomen. Op basis van deze regeling krijgen erfpachters van voortdurende erfpachtrechten met een woonbestemming, de mogelijkheid hun erfpachtrechten om te zetten naar een eeuwigdurend erfpachtrecht. Naast dat nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht plaats vinden, zullen er dus ook in de bestaande stad eeuwigdurende erfpachtrechten zijn.
Het is nu nog niet inzichtelijk of te voorspellen hoe de (huur)waardeontwikkeling van eeuwigdurende erfpachtrechten zal zijn ten opzichte van voortdurende erfpachtrechten. Tijdens de vaststelling van de Overstapregeling is de volgende motie ingediend:

Motie van het lid Ernsting inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (gevolgen huurprijzen monitoren).

Aan de gemeenteraad
Ondergetekende heeft de eer voor te stellen:
De raad,
Gehoord de discussie over het collegebesluit tot vaststelling van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017 (Gemeenteblad afd. 1, nr. 683).

Overwegende dat:
- van een woning waarvan de erfpacht eeuwigdurend is afgekocht, de volledige grondwaardestijging in de toekomst aan de erfpachter toekomt;
- dit woningen aantrekkelijker maakt voor investeerders en speculatief gedrag in de hand kan werken;
- de vraag naar woningen met eeuwigdurend afgekochte erfpacht onevenredig zou kunnen toenemen ten opzichte van andere woningen en de prijzen opdrijven.

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders:
te monitoren wat de prijsontwikkelingen (huur en koop) komende jaren zijn van woningen die zijn overgestapt naar afgekochte eeuwigdurende erfpacht, die te vergelijken met de prijsontwikkeling van andere woningen en de raad daar periodiek over te informeren, minimaal eens per halfjaar.

Inleiding
Het monitoren van de woningmarkt is niet gemakkelijk. Woningen zijn vaak niet vergelijkbaar (ouderdom, onderhoud, grootte, ligging, locatie enzovoort). Individuele vergelijkingen leveren daarom geen betrouwbaar beeld op. In de analyse methode moet hier rekening mee worden gehouden. In de aanpak wordt beschreven hoe hier rekening mee wordt gehouden.

Aanpak
Om de verschillen tussen woningen uit te middelen worden er groepen van woningen vergeleken. In dit geval een groep woningen met voortdurende erfpacht en een groep woningen met eeuwigdurende erfpacht. De verschillen tussen de woningen worden dan ongeveer gelijk verondersteld binnen de groepen die onderling worden vergeleken. Om de huurwaarde en marktwaarde van woningen op voortdurende erfpacht te vergelijken met woningen op eeuwigdurende erfpacht is dus een voldoende grote groep koop- en huurtransacties nodig van beide groepen (voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten) op verschillende momenten in de tijd.
Woningen op voortdurende erfpacht komen veel voor en het zal niet moeilijk zijn een voldoende grote groep samen te stellen. Woningen op eeuwigdurende erfpacht bestaan momenteel nog nauwelijks en zullen de aankomende paar jaar gestaag toenemen. Het zal daarom op korte termijn moeilijk zijn een voldoende grote steekproef samen te stellen. Door woningen op eigen grond gelijk te veronderstellen aan woningen op eeuwigdurende erfpacht met afgekochte canon kan de steekproef worden vergroot. Een gegeven daarbij is dat woningen op eigen grond vooral in specifieke buurten staan waar nauwelijks woningen op erfpacht staan. Het is daardoor lastig de oorzaak van prijsontwikkelingen als gevolg van erfpacht en locatie los van elkaar te analyseren. Het geringe aantal woningtransacties van woningen op eeuwigdurende erfpacht maakt dat de uitkomsten in het eerste stadium nog te summier zijn om conclusies aan te verbinden, maar gaandeweg de tijd zal de steekproef groot genoeg zijn om degelijke analyses op uit te kunnen voeren.

Elk kwartaal, te beginnen op 1 april 2018, worden de transacties van woningen op eeuwigdurende erfpacht gemonitord. Daarvoor is het noodzakelijk de transactiegegevens van het kadaster te koppelen aan de erfpachtdatabase. De volgende gegevens zijn nodig:

Gegeven:	**Bron:**
Adres / kadastraal perceel	Kadaster en Hermes
Transactiedatum	Kadaster
Transactieprijs	Kadaster
M² van de woning	Kadaster (of WOZ data)
Woningtype / bouwtype	WOZ data
Bouwjaar	WOZ data
Canon (afgekocht dan 0)	Hermes
Einde tijdvak (eeuwigdurend, dan 0)	Hermes
Van toepassing zijnde Algemene Bepalingen en indexering regime	Hermes

De koppeling tussen kadaster, WOZ-data en Hermes (erfpachtdata) is ingewikkeld en bewerkelijk. Hiervoor zal een externe partij worden benaderd wanneer nodig.

Woningen op voortdurende erfpacht zijn onderling niet een op een vergelijkbaar. De lengte van het tijdvak en de hoogte van de canon zijn van invloed op de transactieprijs. De prijsontwikkeling van de woningen kan wel worden vergeleken met de prijs*ontwikkeling* van de woningen op eeuwigdurende erfpacht. Deze prijs*ontwikkeling* zal per buurt/wijk kunnen verschillen in de stad en dus zal de vergelijking ook per buurt/wijk gedaan moeten worden.

Voor huurtransacties ligt dit anders. De huur wordt bepaald door de kwaliteit en locatie van het vastgoed dat wordt aangeboden en niet door de (oorspronkelijke) koopprijs van de verhuurder. De verwachting is dan ook dat het soort zakelijk recht niet van invloed is op de hoogte van de huur. Bovendien is monitoring niet mogelijk. De gemeente beschikt alleen over een zeer beperkte lijst van huren van nieuwbouwprojecten welke te weinig is om conclusies over te kunnen trekken. Externe partijen beschikken niet over de gegevens op woningniveau maar alleen op buurtniveau waardoor een koppeling met erfpacht niet is te leggen. Omdat de gegevens niet voorhanden zijn en bovendien er geen effect verwacht wordt op huurprijzen van erfpacht wordt voorgesteld alleen de rapporteren over de prijsontwikkeling van koopwoningen.

Eerste rapportage en planning
Een eerste rapportage is pas zinvol als er voldoende gegevens zijn om over te rapporteren. Naar verwachting is dit op zijn vroegst voor de eerste keer in 2019, maar dit is afhankelijk van de beschikbare transacties van woningen op eeuwigdurende erfpacht. Vanaf 1 oktober 2017 is het weliswaar mogelijk om over te stappen op eeuwigdurende erfpacht, maar vervolgens moet een huis nog verkocht worden om opgenomen te kunnen worden in het transactiebestand. Met een gemiddelde woonduur van zeven jaar, betekent dat slechts 14% van alle overstappers binnen een jaar hun huis verkopen. Vanaf 1 april 2018 zal wel gestart worden met het verzamelen van de gegevens en zullen de koppelingen tussen de transactiegegevens en erfpachtgegevens worden gelegd. Niettemin zal er worden gestreefd naar een eerste rapportage begin 2019.

Voorstel is om eens per jaar te gaan rapporteren in plaats van eens in het half jaar zoals Ernsting in zijn motie vraagt. Allereerst omdat de benodigde data voor een rapportage eens per half jaar, zeker de aankomende jaren, onvoldoende zal zijn voor een halfjaarlijkse rapportage. Daarnaast zeggen de veranderingen in een halfjaar over het algemeen te weinig om daar conclusies aan te verbinden. In 2023 komt er een evaluatie van deze jaarlijkse rapportage om het resultaat te beoordelen en te bepalen of voortzetting van de jaarlijkse rapportage nuttig is.

Opdrachtgever
Ambtelijk opdrachtgever: directeur Grond en Ontwikkeling
Bestuurlijk opdrachtgever: Wethouder Grondzaken

Opdrachtnemer
Jaarlijkse monitor prijsontwikkeling woningen met eeuwigdurende erfpacht:
Grond en Ontwikkeling, afdeling Regie en Advies, is opdrachtgever voor het monitoren van de prijsontwikkeling.

Werkorganisatie
De afdeling Regie en Advies stelt de monitor op of geeft daar opdracht toe aan een externe partij.
De volgende functies /disciplines leveren bijdragen aan de totstandkoming van het product :

- Woningmarktanalist
- Data analist

Interne en externe afstemming
Er zal binnen Grond en Ontwikkeling worden afgestemd.

Publiciteit
Publicatie intranet en internet.

Kosten en dekking
De kosten zijn nog niet bekend maar de raming is dat het € 5.1.2b per jaar zal kosten voor het uitzetten van het onderzoek bij een externe partij. Daarnaast is ambtelijke capaciteit nodig voor het begeleiden van het onderzoek en het verzamelen van de benodigde data.