Reactie op scriptie 5.1.2e, 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e heeft in 2006 aan de VU een bachelorscriptie gemaakt over het onderwerp *"Erfpacht: De invloed van verschillende typen erfpachtcontracten op verkoopprijzen van woningen in Amsterdam"*. 5.1.2e, 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.

1 Het onderzoek

5.1.2e toetst in de scriptie de werkelijke prijzen van woningtransacties 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.

2 De uitkomst van het onderzoek

De conclusie van 5.1.2e is, dat veel 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.
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, 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."

3 De betekenis van het onderzoek

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 krapte op de Amsterdamse woningmarkt was een gevolg van enerzijds het beperkte aandeel van koopwoningen in de Amsterdamse woningvoorraad, en anderzijds een sterke economische opleving in de Amsterdamse regio. Deze 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 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 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.

4 Het gemeentelijke beleid

Het tekort aan koopwoningen is al jarenlang een grote zorg voor ons 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;

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.

Ons College beseft hierbij, dat zij één belangrijke groep moeilijk kan bereiken: de potentiële woningkoper. Deze 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.

5 Conclusie

Ons College beziet de uitkomsten van het onderzoek van 5.1.2e, 5.1.2e enerzijds met zorg, omdat het aantoont dat woningkopers zich onvoldoende bewust zijn van het feit dat zij slechts een erfpachtrecht, en geen vol eigendom kopen. 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.