



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

RESEARCH MEMORANDUM

De marktwaarde van erfpachtgrond



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.



RESEARCH MEMORANDUM

De marktwaarde van erfpachtgrond

Projectnummer

P35510 B

Datum

9 februari 2017

Auteurs

Peter Berkhout; peter.berkhout@rigo.nl

Rob de Wildt; rob.de.wildt@rigo.nl

Inhoud

	Samenvatting	1
1	Inleiding	2
2	Het prijseffect van erfpacht in eerder onderzoek	2
3	Alternatieve schattingsstrategie	3
4	Marktwaaarde van bebouwde erfpachtgrond in A'dam	5
5	Conclusie	6

Samenvatting

De gemeente Amsterdam bepaalt de grondquote van erfpachtwoningen op een normatieve manier, waarbij fictieve herbouwkosten worden afgetrokken van de WOZ-waarde. Dat resulteert in gemiddeld hoge grondquotes die bovendien sterk variëren over de stad. Maar waarom wordt voor een fictieve methode gekozen als de feitelijke marktwaarde van afgekochte erfpachtgrond ook uit transactiepreizen kan worden afgeleid? In dit research memorandum wordt een schatting gepresenteerd van de marktwaarde van Amsterdamse erfpachtgrond in de jaren 2014-2016.

Gemiddeld hanteert de gemeente in haar nieuwe voorstel voor eeuwigdurende erfpacht een grondquote van 37,5%, met grote ruimtelijke variatie (van 5% tot 82%). Een normatieve benadering is echter niet nodig als er ook manieren zijn om de marktwaarde van erfpachtgrond uit de transactieprijs van woningen af te leiden. Schattingen aan de hand van hedonische prijsvergelijkingen komen doorgaans op verdacht lage effecten uit. Gautier en van Vuuren (2017) komen aan de hand van IV-regressie op een gemiddelde grondquote van 20,5%. De alternatieve benadering die in het voorliggende artikel wordt voorgesteld resulteert in een gemiddelde grondquote van 23%. Bij appartementen is dat gemiddeld 21%, bij eengezinswoningen 37%.

De gemeente Amsterdam komt met haar keuze voor een normatieve bepaling van de grondwaarde uit op een veel hogere grondquote dan wat 'de markt' bereid is te betalen voor erfpachtgrond. Dat is op jaarbasis ongeveer 0,45% van de WOZ-waarde. Ter vergelijking: in het nieuwe voorstel voor eeuwigdurende erfpacht rekent de gemeente bij een gemiddelde buurtstraatquote van 37,5% en een canonpercentage van 2,4% met op jaarbasis 0,9% van de WOZ-waarde. Met andere woorden: gemiddeld ongeveer twee keer de marktwaarde.

1 Inleiding

De gemeente Amsterdam hanteert in haar nieuwe voorstel voor eeuwigdurende erfpacht impliciet een residuele methode om vast stellen welk deel van de WOZ-waarde van een woning aan de grond wordt toegeschreven. De grondwaarde resteert nadat de herbouwwaarde van de woning exclusief fundering van de huidige WOZ-waarde is afgetrokken. Die herbouwwaarde wordt daarbij vastgesteld aan de hand van door bouwkundigen gehanteerde normgetallen. Het voorstel roept om uiteenlopende redenen veel weerstand op. De kern van het probleem is dat de gemeente Amsterdam de waardeestijging van woningen geheel oormerkt als grondwaardeestijging en dat erfpachters impliciet meerdere keren de grondwaarde moeten afrekenen (zie De Wildt en Berkhout, 2017).

Centraal in de discussie staat de grondquote: welk deel van de woningwaarde kan men redelijkerwijs aan de grond toewijzen. De waarde van de grond enerzijds en de opstal anderzijds is in de praktijk heel moeilijk te bepalen omdat de twee aan elkaar vast zitten. Ze kunnen in die hoedanigheid niet los worden verhandeld en dus is een duidelijke marktprijs niet direct voor handen. Het enige aanknopingspunt is de woningwaarde, maar die weerspiegelt – het woord zegt het al – de marktwaarde van wonen op een zekere plek. Over de vraag welke grondquote redelijk is zullen grondeigenaar en huiseigenaar het door hun tegengestelde belangen niet snel eens worden. De gemeente Amsterdam heeft door met herbouwwaarde van de opstal te rekenen het extreme standpunt ingenomen dat vrijwel alle waardeestijging van woningen boven de ontwikkeling van de bouwkosten toevallen aan de gemeente. De herbouwwaarde wordt daarbij normatief vastgesteld.

In de discussie over de grondquote wordt zelden of nooit de mogelijkheid genoemd om aan te sluiten bij de marktwaarde van erfpachtgrond. Dat komt waarschijnlijk omdat – zoals hierboven aangegeven – de bebouwde grond en de opstal niet los van elkaar verhandeld worden en marktprijzen niet direct worden waargenomen. Toch is het mogelijk om de marktwaarde van bebouwde erfpachtgrond te bepalen. Jaarlijks worden duizenden Amsterdamse woningen met en zonder erfpacht verkocht. Uit die transacties blijkt impliciet hoeveel mensen in de praktijk bereid zijn te betalen voor één extra jaar afgekochte erfpacht. In het recente verleden zijn ook al studies verricht met behulp van de hedonische benadering. De uitkomsten daarvan suggereren een klein erfpachteffect; veel kleiner dan het gebruikelijke aandeel van de erfpachtafkoop in de koopsom van nieuwbouwwoningen. Dat is onwaarschijnlijk, want de hoge kosten bij termijnherzieningen zijn alom bekend en dat zou – zeker bij woningen waarvan de herziening in de nabije toekomst speelt – tot uitdrukking moeten komen in de prijs. Kennelijk is een standaard hedonische benadering niet het geschikte instrument om een zuiver prijseffect van erfpacht te bepalen. In dit artikel wordt een alternatieve schattingsstrategie gepresenteerd. De methode wordt uitgewerkt aan de hand van gegevens over op Funda verkochte woningen in 2014-2016.

2 Het prijseffect van erfpacht in eerder onderzoek

De verkoopprijs van een woning hangt af van veel factoren. Het blijkt niet eenvoudig om daaruit met behulp van regressietechnieken een zuiver erfpachteffect te isoleren, omdat erfpacht met veel andere determinanten samenhangt: locatie, bouwjaar, jaar van afkoop, woningtype, kwaliteit etc. Dijkstra (2013) komt in zijn MCD-scriptie aan de hand van een

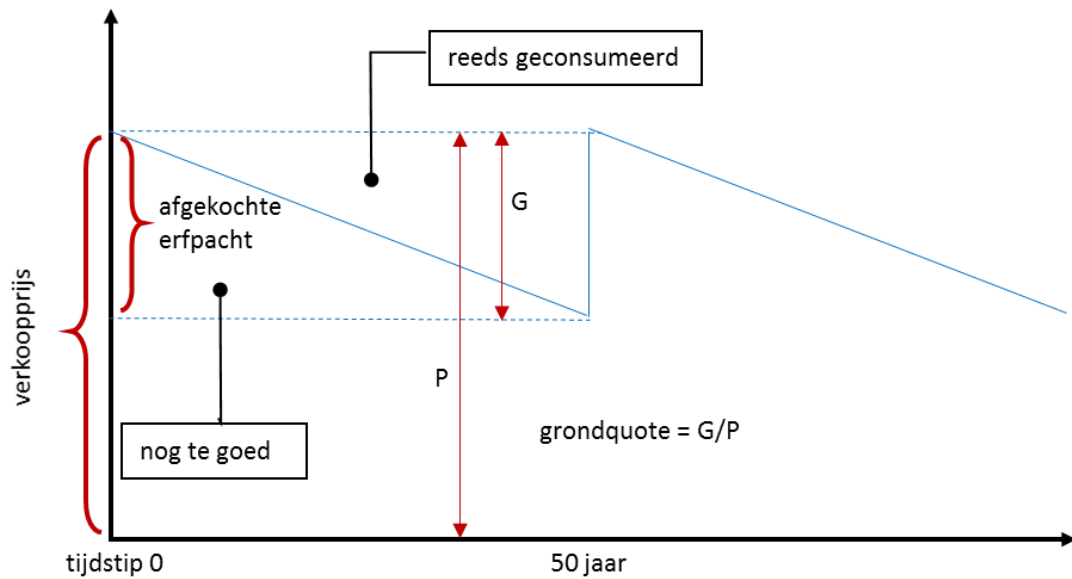
standaard hedonische prijsvergelijking op een negatief erfpachtheffect in Amsterdam van gemiddeld 6%. Wanneer variatie wordt toegelaten in 5 tijdvakken van 10 jaar dan neemt het effect af van -16% in de laatste 10 jaar voor herziening tot -6% in het tijdvak van 40-50 jaar voor herziening. Het ongewogen gemiddelde over deze 5 geschatte tijdvakkeffecten bedraagt -9%. Dijkstra komt daarmee op een groter effect dan een tweetal andere studies waarin woningwaarde wordt verklaard aan de hand van regressiemodellen, maar waarin het erfpachtheffect een bijvangst was. In een onderzoek naar de effecten van geluidshinder van vliegtuigen op woningwaarde in het gebied rondom Schiphol is erfpacht meegenomen in een hedonisch prijsmodel (Dekkers et al., 2006). De invloed van erfpacht op woningwaarde was niet het onderzoeksonderwerp, maar het negatieve effect werd geschat op -3,3%. In het onderzoek van Lazrak & Nijkamp (2011) naar de impact van monumenten op woningwaarde in de regio Zaanland wordt de negatieve invloed van erfpacht op huizenprijzen geschat op -5%, ook daar werd een hedonisch prijsmodel gebruikt. Een negatief effect van erfpacht op de verkoopwaarde komt onmiskenbaar uit deze studies naar voren, maar de omvang van het effect varieert en lijkt klein, bijvoorbeeld in vergelijking met het gangbare aandeel van de erfpachtafkoopsom in de aankoopprijs van een nieuwbouwwoning. Een mogelijke verklaring daarvoor kan zijn dat de hedonische methode, de modelspecificaties en dataselecties niet geschikt waren voor een zuivere schatting van het erfpachtheffect.

Gautier en Van Vuuren (2017) komen in een recent working paper tot de volgende schattingen. Uit een normale hedonische prijsvergelijking resulteert een erfpachtheffect van 7,5% vergelijkbaar met Dijkstra (2013). Met een *fixed effects* model komen de auteurs daarentegen uit op een marginale waarde van één jaar extra afgekochte erfpacht van 0,41%. Deze IV-schatting impliceert dat tussen het begin en einde van een termijn van 50 jaar afkoop het marktwaardeverschil ceteris paribus 20,5% zou bedragen.

3 Alternatieve schattingsstrategie

Een essentieel aanknopingspunt voor een alternatieve schatting van de marktwaarde van afgekochte erfpachtgrond is de idee dat 50 jaar afgekochte erfpacht elk jaar één vijftigste deel van het afkoopbedrag door de eigenaar wordt 'geconsumeerd'. Na 50 jaar is de totale waarde van de woning –afgezien van andere waarde bepalende factoren in principe afgenomen met de erfpacht afkoopsom. De consumptie van het afkoopbedrag zorgt dus in theorie voor een zaagtandpatroon in de waardeontwikkeling, dat in de praktijk aan het zicht wordt onttrokken door allerlei factoren die tegelijkertijd bepalend zijn voor de verkoopprijs. In een wereld zonder inflatie, slijtage of andere waardeveranderingen of -dalingen zou de waardeontwikkeling van een woning met afgekochte erfpacht eruit zien als afgebeeld in Figuur 1.

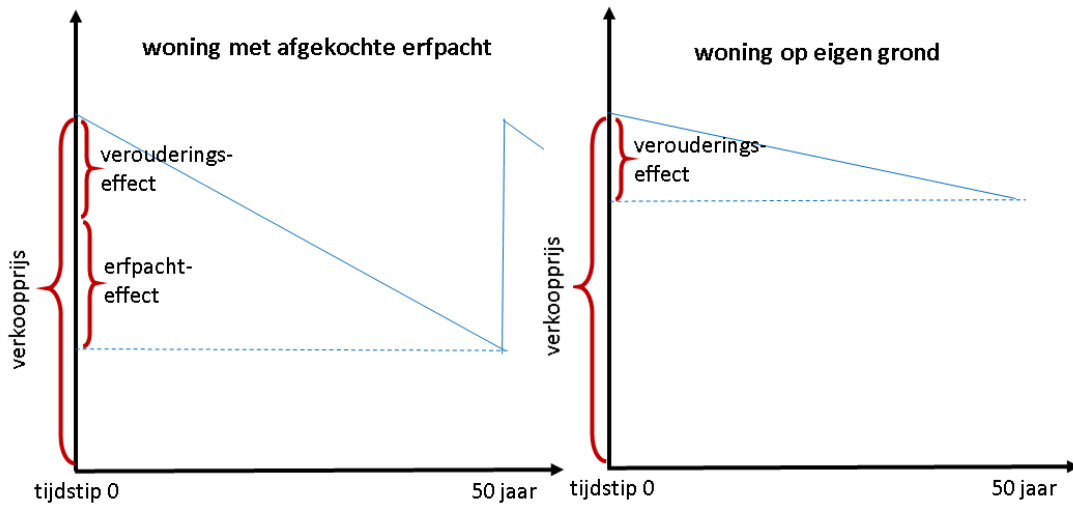
Figuur 1 Zaagtandpatroon bij woningen met afgekochte erfpacht



Bij aankoop van de woning op tijdstip 0 maakt de afgekochte erfpacht onderdeel uit van de verkoopprijs. Mettertijd wordt het erfpachttegoed geconsumeerd. Na 50 jaar is het erfpachttegoed op en moet een nieuw tegoed worden aangeschaft. In de waarde van de woning op een willekeurig moment is de omvang van het resterende erfpachttegoed verdisconteerd. De grondquote volgens de markt kan worden afgeleid uit de diepte van de zaagtand.

Om tot een marktwaardegrondquote te komen is het zaak om de diepte van het zaagtandpatroon vast te stellen. We moeten dus een betrouwbare schatting maken van de helling van de zaagtand over de eerste 50 jaar van een woning op erfpachtgrond. De complicatie die zich daarbij voordoet is dat in een normale regressiecontext het dalende erfpachteffect niet te onderscheiden is van effecten door veroudering, omdat beide effecten gelijke tred houden. De helling van de zaagtand voor erfpachtwoningen is feitelijk de optelsom van twee effecten: 1) graduele consumptie van het afgekochte erfpachttegoed en 2) veroudering. Het basisidee van de hier gekozen opzet is nu dat het zaagtandpatroon bij soortgelijke woningen op eigen grond minder scherp zal zijn, omdat het erfpachteffect bij die woningen ontbreekt. Ergo: mits die woningen op eigen grond verder vergelijkbaar zijn kan een indicatie van het erfpachteffect worden verkregen door het verschil tussen beide zaagtandeffecten te berekenen. Figuur 2 geeft dat grafisch weer.

Figuur 2 Woningen op erfpachtgrond vertonen een scherper zaagtandpatroon



Bij woningen met afgekochte erfpacht is de helling van de zaagtand de optelsom van twee effecten: 1) veroudering en 2) erfpacht. Bij woningen op eigen grond bestaat het zaagtandeffect uitsluitend uit veroudering. Het verschil tussen beide geeft een schatting voor de marktwaarde van afgekochte erfpachtgrond.

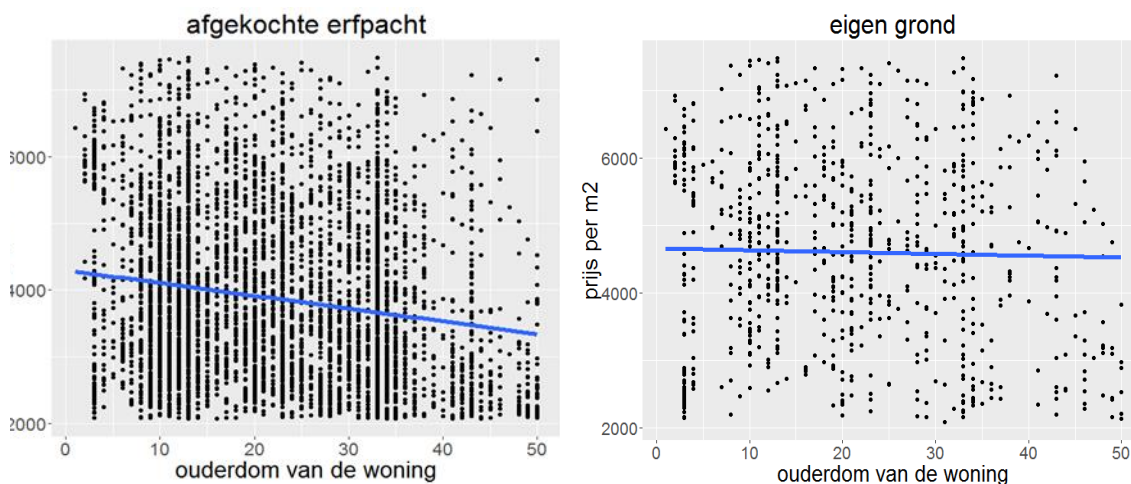
4 Marktwaaarde van bebouwde erfpachtgrond in A'dam

In het bovenstaande is een methode beschreven om de marktwaarde van erfpachtgrond te bepalen aan de hand van de verkoopprijs van woningen. Ter illustratie presenteren we hier een schatting van de marktwaarde van erfpachtgrond onder Amsterdamse woningen met behulp van Funda-gegevens. Deze gegevens geven een aardige indicatie, maar we moeten wel rekening houden met onvolkomenheden in de data. Op Funda vullen woningeigenaren zelf de gegevens in over hun woning. Het is derhalve mogelijk dat gegevens over erfpacht en bouwjaar minder betrouwbaar zijn, dan wanneer we registergegevens zouden gebruiken. Bovendien toont Funda de vraagprijs en niet de transactieprijs. Omdat die prijzen in een gespannen markt sterk uiteen kunnen lopen, zijn de vraagprijzen gecorrigeerd aan de hand van CBS-kwartaalindices (bestaande woningen, Amsterdam). We veronderstellen dat de vraagprijs een redelijke afspiegeling is van de transactieprijs.

Om het erfpachteffect te kunnen isoleren en neveneffecten bij voorbaat uit te sluiten, selecteren we een homogene groep woningen: op Funda verkochte Amsterdamse woningen in 2014-2016, die op het moment van verkoop niet ouder waren dan 50 jaar. We vergelijken binnen die selectie de woningen op eigen grond met woningen op afgekochte erfpachtgrond. Woningen met jaarlijkse canonbetaling blijven buiten beschouwing.

Figuur 3 geeft een eerste indicatie van de hellingshoek van het veronderstelde zaagtandpatroon. Elk punt toont de prijs per m² van een verkochte woning afgezet tegen de ouderdom van de woning. Links de woningen met afgekochte erfpacht, rechts die op eigen grond. De woningen waren op het moment van verkoop in 2014-2016 niet ouder dan 50 jaar.

Figuur 3 Amsterdamse woningen op afgekochte erfpacht en eigen grond



Bron: Funda (2014-2016)/Bewerking RIGO

Aan de hand van bovenbeschreven methode is een tentatieve schatting gemaakt van de grondquote zoals kopers op de Amsterdamse woningmarkt de erfpachtgrond waardeerden.

Tabel 1 Grondquote o.b.v. marktwaarde (2014-2016)

	Grondquote
Alle woningen (N=5118)	23%
MG-woning (N=4190)	21%
EG-woning (N= 928)	37%

Bron: Funda (2014-2016 met CBS-prijsindex)/Bewerking RIGO

In Tabel 1 worden de resultaten gepresenteerd. Uit de tabel blijkt dat de gemiddelde grondquote zoals gewaardeerd door kopers op de woningmarkt in 2014-2016 uitkomt op 23%. De gemeente Amsterdam hanteert in haar recente voorstel een gemiddelde van 37,5% (Francke en Broekmeulen, 2016). De gemeente waardeert de grond dus aanzienlijk hoger dan de markt; om precies te zijn 63% hoger ($=37,5/23-1$). Voorts komt uit de analyse naar voren dat de gemiddelde grondquote van eengezinswoningen volgens de markt hoger is dan de grondquote van meergezinswoningen: resp 21% en 37%.

5 Conclusie

De gemeente Amsterdam bepaalt de grondquote van erfpachtwoningen op een normatieve manier, waarbij fictieve herbouwkosten worden afgetrokken van de WOZ-waarde. Gemiddeld hanteert de gemeente in haar nieuwe voorstel voor eeuwigdurende erfpacht een grondquote van 37,5%, met grote ruimtelijke variatie (van 5% tot 82%). Een normatieve benadering is echter niet nodig als er ook manieren zijn om de marktwaarde van erfpachtgrond uit

de transactieprijs van woningen af te leiden. Schattingen aan de hand van hedonische prijsvergelijkingen komen doorgaans op verdacht lage prijseffecten van erfpacht uit. Daaruit volgt dan ook een heel lage grondwaarde. Gautier en van Vuuren (2017) komen aan de hand van een *fixed effects* regressie op een gemiddelde grondquote van 20,5%. De alternatieve benadering die in het voorliggende artikel wordt voorgesteld resulteert in een gemiddelde grondquote van 23%. Bij appartementen is dat gemiddeld 21%, bij eengezinswoningen 37%.

De gemeente Amsterdam komt met haar keuze voor een normatieve bepaling van de grondwaarde uit op een veel hogere grondquote dan wat 'de markt' bereid is te betalen voor erfpachtgrond. Dat is op jaarbasis ongeveer 0,45% van de WOZ-waarde.

Ter vergelijking: in het nieuwe voorstel voor eeuwigdurende erfpacht rekent de gemeente bij een gemiddelde buurtstraatquote van 37,5% en een canonpercentage van 2,4% met op jaarbasis 0,9% van de WOZ-waarde. Ongeveer twee keer de marktwaarde.

Literatuur

De Wildt, R. en P. Berkhout (2017), *Eeuwigdurende duur? Amsterdamse erfpacht 2.1*, RIGO Research en Advies, rapportnr 35510

Dekkers, J., Elk, R. Van, Lijesen, M., & Straaten, W. Van Der. (2006). *Geluidsnormen voor Schiphol: Een welvaartseconomische benadering*

Dijkstra, P. G. (2013), *Erfpacht & Woningwaarde; Een onderzoek naar de invloed van erfpacht op de woningwaarde in Amsterdam*, Masterscriptie Master City Developer

Lazrak et al. (2011), *The market value of cultural heritage in urban areas: an application of spatial hedonic pricing*, J Geogr Syst (2014) 16:89–114

Francke, M. en B. Broekmeulen (2016), *Beoordeling uitwerking advies Grondwaardecommissie*, Ortec finance

Gautier, P.A. and A. van Vuuren (2017), *The effect of land lease on house prices*, Working paper