Gemeente Amsterdam

4. Aanpassen deskundigenafslag bij berekening inkomsten huidig erfpachtstelsel

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: wethouder Van der Burg, wethouder Choho en wethouder Ivens
Van	Projectteam VES
Datum	16 maart 2017

Gevraagde beslissing:

In te stemmen met een deskundigenafslag ter grootte van 26,7% in de financiële doorrekeningen van Rebel omdat dit percentage beter aansluit bij de afgelopen jaren dan de tot nu toe gehanteerde 13,6%, met als gevolg dat de door Rebel geraamde toekomstige opbrengsten in het voortdurende stelsel lager zullen worden.

Inleiding

Bij het berekenen van de financiële effecten van de Overstapregeling heeft Rebel een aantal uitgangspunten genomen om de toekomstige opbrengsten in het voortdurende stelsel en het eeuwigdurende stelsel te bepalen. Een van deze uitgangspunten betreft het deskundigenoordeel van 13,6% die van invloed is op de opbrengsten in het voortdurende stelsel zonder beleidswijzigingen.
In de schriftelijke vragen van Van Osselaer maar ook door verschillende insprekers zijn vraagtekens geplaatst bij dit percentage en wordt verondersteld dat de werkelijke afslag van deskundigen hoger is en dus een hoger afslagpercentage in Rebel logisch zou maken. Naar aanleiding hiervan hebben we een nadere analyse gemaakt van de deskundigenafslag bij canonherzieningen.

Toelichting

In het voortdurende stelsel hebben erfpachters de mogelijkheid om op het moment van canonherziening aan het einde van het tijdvak het gemeentelijk aanbod te verwerpen en de canon voor een nieuw voortdurend tijdvak door deskundigen te laten bepalen. In het verleden is gebleken dat het aanbod van deskundigen doorgaans lager ligt dan dat van de gemeente. De Rekenkamer Amsterdam heeft in haar rapport "Canonherzieningen einde tijdvak"(CHET)[1], op basis van deskundigenadviezen in het verleden geconstateerd dat deskundigen gemiddeld genomen over alle canonherzieningen (dus bij erfpachters die wel en erfpachters die geen deskundigen inschakelen) 13,6% lager uitkwamen dan de grondprijzen volgens het gemeentelijk beleid. Dit is gebaseerd op 96 compleet afgeronde CHET-dossiers in 2011 en 2012. De Rekenkamer

[1] Gemeenteraad d.d. 17-10-2012.

constateerde dat in gemiddeld 54% een deskundigenoordeel werd gevraagd en dat de grondwaarde daarvan gemiddeld 25% lager lag dan die van de gemeente. Uit deze analyse heeft Rebel het uitgangspunt van 13,6% overgenomen.

De berekeningen in de taxatierapporten van de deskundigen hebben de afgelopen tijd echter een ontwikkeling doorgemaakt, mede naar aanleiding van de inhoudelijke eisen die de rechter in het NLVE-vonnis[2] heeft gesteld aan canonherzieningsrapporten. Ook hebben enkele raadsleden vragen gesteld over de hoogte van het deskundigenoordeel van 13,6%. Grond en Ontwikkeling heeft daarom de canonherzieningen in het recente verleden geanalyseerd. In totaal zijn 1.400 dossiers voor particuliere woningen over de periode 2012 tot en met 2014 geanalyseerd. Hiervan zijn ruim 400 dossiers nog in procedure (d.w.z. ofwel nog niet geaccepteerd, ofwel nog geen taxatierapport, ofwel een bijzondere situatie, bijv. wanneer de CHET-procedure op een afwijkende wijze verloopt omdat de erfpachter betrokken is bij de SEBA-procedure). Hierdoor konden uiteindelijk 939 dossiers in de analyse meegenomen worden.

Bij 645 van de 939 dossiers heeft de erfpachter het gemeentelijk aanbod verworpen (68%) en zijn volgens deskundigen ingeroepen. Voor de overige dossiers (circa 32%) is de gemeentelijke aanbieding wel door de erfpachter geaccepteerd. In de gevallen waar een aanbieding van de gemeente vervolgens door deskundigen werd aangepast is de grondwaarde gemiddeld 39% lager uitgekomen dan de gemeentelijke grondwaarde (de canon kwam zelfs 49% lager uit). Als we voor deze periode het verschil op dezelfde wijze berekenen als de Rekenkamer heeft gedaan in haar rapport, dus rekening houdend met erfpachters die wel en erfpachters die geen deskundigen inschakelen, dan komt de CHET-grondwaarde gemiddeld 26,7%[3] lager uit dan de gemeentelijke aanbieding in plaats van de door Rebel gebruikte 13,6%.

Naar aanleiding van deze uitgebreidere analyse adviseren wij om het deskundigenoordeel in de berekeningen van Rebel aan te passen van 13,6% naar 26,7%. De belangrijkste argumenten zijn:

- Sinds het begin van de VES in 2014 beschikken we over aanzienlijk meer en recentere data. Het bestand van 645 dossiers in vier stadsdelen is breder dan dat van de Rekenkamer van 96 dossiers in twee stadsdelen.
- Er zijn in de afgelopen jaren verschillende wijzigingen opgetreden die van invloed zijn geweest op het verschil van het gemeentelijk aanbod en dat van deskundigen, te weten: marktomstandigheden (crisis en herstel), depreciatie van 40% naar 25% en de opzet van de taxatierapporten (andere rekenwijze n.a.v. het NLVE-vonnis).

Bij het aanpassen van het deskundigenoordeel dient in acht genomen te worden dat dit enkel effect heeft op de opbrengsten in het voortdurende stelsel (de rode lijn in de grafiek uit het Rebel-rapport) en niet op de opbrengsten in het eeuwigdurende stelsel. Het heeft dan ook geen effect op het overstapaanbod aan de erfpachter (dit wordt er niet lager of hoger van) maar enkel op hoe de opbrengsten in het eeuwigdurende stelsel zich verhouden tot het voortdurende stelsel, die Rebel telkens als basislijn gebruikt. Om inzicht te geven in de orde van grootte van de voorgestelde

[2] Uitspraak Rechtbank Amsterdam d.d. 25 maart 2009 in de zaak tussen de Nederlandse Vereniging van Erfpachters (NLVE) en de gemeente inzake de procedure Canonherziening Einde Tijdvak.

[3] In 32% van de gevallen wordt de grondwaarde 100% van het gemeentelijk aanbod, in 68% van de gevallen wordt de grondwaarde 61% van het gemeentelijk aanbod. Gemiddeld wordt de grondwaarde dan 73,2% van het gemeentelijk aanbod.

aanpassing van het deskundigenoordeel is dit hieronder in beeld gebracht. Dit is een globale doorrekening die naar aanleiding van alle aanpassingen in de berekeningen nog door Rebel exact berekend zal moeten worden.

Met deskundigenoordeel van 13,6%

NCW 2016 - 100 jaar (bedragen in mln euro)	In absolute bedragen (€)	*% t.o.v. voortdurend*
Voortdurende stelsel	4.326	100%
Eeuwigdurende stelsel 100% tussentijdse overstap 2017	3.374	78%
Eeuwigdurende stelsel 100% overstap einde tijdvak	8.072	187%

Met deskundigenoordeel van 26,8%

NCW 2016 - 100 jaar (bedragen in mln euro)	In absolute bedragen (€)	*% t.o.v. voortdurend*
Voortdurende stelsel	3.775	100%
Eeuwigdurende stelsel 100% tussentijdse overstap 2017	3.374	89%
Eeuwigdurende stelsel 100% overstap einde tijdvak	8.072	214%

NB: Wanneer wordt besloten om aanpassingen door te voeren die er toe leiden dat het aanbod om over te stappen aantrekkelijker wordt (keuze uit de bouwstenen), zal dit in het Rebelrapport logischerwijs leiden tot lagere uitkomsten voor het eeuwigdurende stelsel. Zowel de rode (opbrengsten voortdurend stelsel) als de zwarte lijn (opbrengsten in 100% in 2017 overstapt naar eeuwigdurend) dalen dan, waardoor het verschil tussen die twee anders wordt dan hierboven aangegeven.