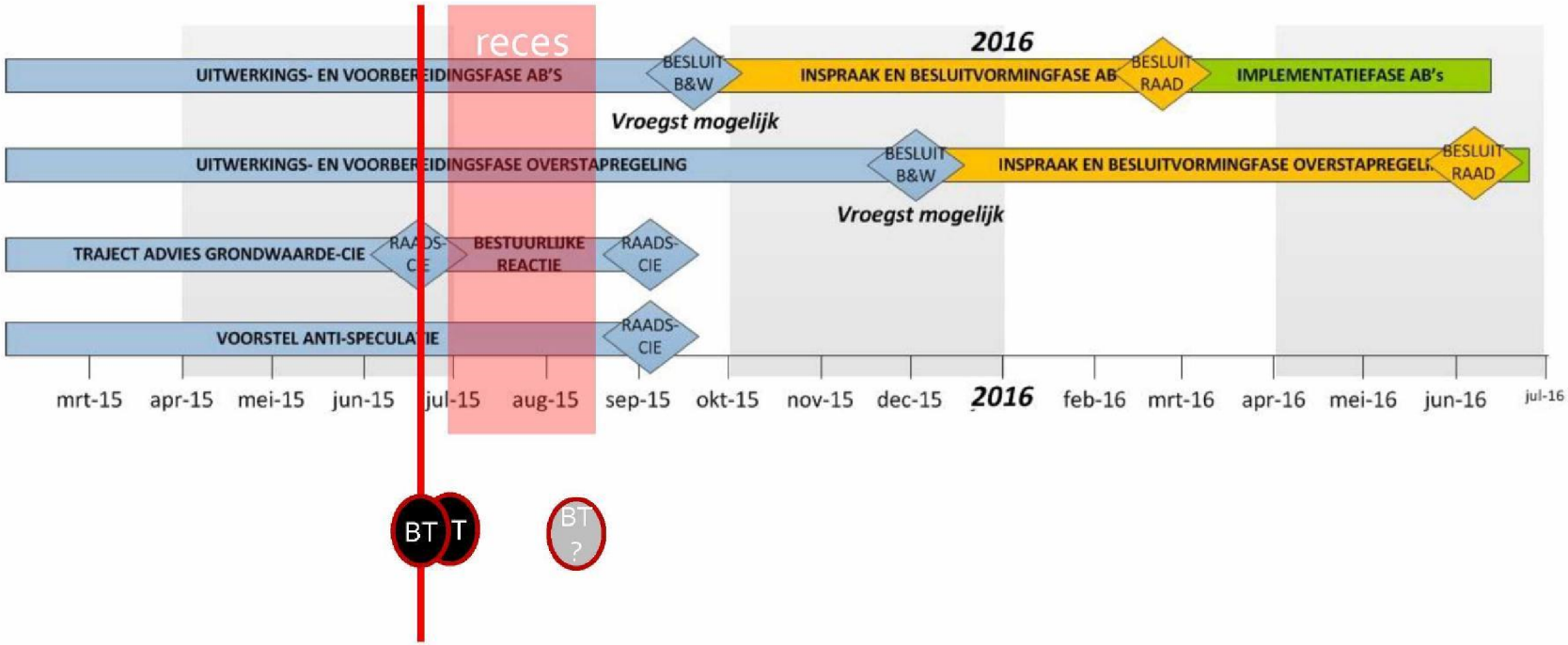
Gemeente
Amsterdam

Eerste analyse ten behoeve standpuntbepaling B&W

Ten behoeve van BT van 23 juni

Waar zitten we in het proces



Status van de presentatie

- Discussiemateriaal
- Eerste analyse, vooral inhoudelijk
- Nog geen volledig beeld van de uitwerking van het advies
- Er ligt een grote opgave om de systematiek uit te werken en uitvoerbaar te maken, nog geen beeld van de inhoud en doorlooptijd.
- In de uitwerking van de komende weken zou kunnen blijken dat de benodigde doorlooptijd niet aansluit bij de huidige planning.

Inhoudsopgave standpuntbepaling

1. Inleiding
- Opdracht aan de GWC
- Werkwijze GWC

2. Het advies van de GWC
- Kern van het advies
- Nog uit te zoeken, uit te werken
- Bestuurlijke onderwerpen en keuzes
- Financiële beschouwing advies

3. Standpunt college
- Wat is de kern, het principe
- Wat neemt het college over
- Wat neemt het college niet over
- Hoe werkt het college het verder uit
- Uitgangspunten voor de AB
- Uitgangspunten voor de overstap
- Uitgangspunten voor grondprijsbrief/beleid
- Uitgangspunten voor het anti speculatiebeleid

Gemeente
Amsterdam

Inleiding

Opdracht aan de GWC (1/3)

- methode van waardebepaling huidige voortdurende erfpachtrechten
  - Geen direct antwoord op deze vraag gegeven, advies GWC stelt echter wel dat de ook door de gemeente gehanteerde residuele methode geschikt is en dat huidige rechten moeten worden gerespecteerd. Voorgesteld wordt om dit in te vullen als: "de huidige erfpachtrechten worden financieel afgewikkeld" (bij overstap wordt de waarde ervan netto contant gemaakt en in het overstapvoorstel verrekend).
- waardeverschil met eeuwigdurend en koop
  - Waardeverschil voortdurend-eeuwigdurend niet benoemd, alleen methode om eeuwigdurende waarde te bepalen
  - Waardeverschil eeuwigdurend-koop wordt gesteld op 0 tot maximaal 5%
- hoe vanuit de afkoopsom de canon kan worden bepaald
  - Procedure is beschreven, methode Frankce/Frijns

Opdracht aan de GWC (2/3)

- de wijze van indexeren canon
  in feite is het antwoord van de GWC op deze vraag om de canon niet te indexeren, maar twee betalingsregimes te gebruiken, waarbij bij een regime wel het woord indexering gebruikt wordt, maar in een andere context dan wij in de vraag bedoelen.
  - Er is aangegeven op welke wijze de canon kan worden geïndexeerd
  - Voorgesteld wordt om naast geïndexeerde canon ook vaste canon te introduceren
- Verrekening voortdurend naar eeuwigdurend
  - Er is geen beschrijving gegeven
  - Wel wordt aangegeven dat de huidige rechten moeten worden gerespecteerd, als dit wordt ingevuld als "rechten moeten worden uitgediend" dan kan daarmee de verrekening worden uitgewerkt.
- Herziening bij wijzigingen (bestemming/volume)
  - Er is geen werkwijze gegeven wel procesmatig

Opdracht aan de GWC (3/3)

- **Conclusies**: hoewel de GWC niet alle antwoorden 1 op 1 heeft gegeven kunnen uit het rapport waarschijnlijk wel alle antwoorden worden gevonden of herleid. Wel is er nog veel onzekerheid over de stappen die moeten worden gezet om tot uitvoering te komen
  - Opmerkelijk is dat de GWC in 5.1.2e rapport de eerste 2 vragen heeft geherformuleerd maar de indruk wekt alsof de vragen op die wijze door de gemeente zijn gesteld.

Werkwijze GWC

- De GWC heeft met een groot aantal partijen gesproken en veel literatuur onderzoek gedaan. Zo is maximaal inzicht gekregen en gegeven in de mogelijkheden en onmogelijkheden. SEBA, VEH, Banken, makelaars, etc. Vervolgens heeft de GWC een afweging gemaakt om tot het advies te komen. Dat betekent dat adviseurs of belangenpartijen niet automatisch zijn gevolgd maar steeds een eigenstandige afweging is gemaakt. Het advies is daarmee onafhankelijk.

Gemeente
Amsterdam

Advies van de GWC

Kern van het advies

- Residuele grondwaardebepaling is uitgangspunt
- Lopende erfpachtcontracten respecteren (interpretatie: worden 'uitgediend')
- Voor de canon/afkoop bepaling geldt de methode Frijns/Francke als uitgangspunt
- Grondwaarde = WOZ – Opstalwaarde (bouwkosten x verouderingsfactor)
- Overstap altijd vrijwillig (**LET OP, anders dan wens BT**)

Algemene beelden en reacties

- Goed gevulde publieke tribune tijdens presentatie GWC
- Aantal reacties beperkt, geen grote consternatie
- De positie van voor en tegenstanders lijkt niet gewijzigd
- Wel meer inhoudelijk getinte reacties
- Pers neutraal, kern: WOZ, canon in 2 soorten en de verleidingskorting
- Geen reacties uit 'vakwereld'

Vragen aan de GWC (1/3)

- De WOZ waarde is gebaseerd op de fictie van eigen grond, vrij van belemmeringen.
  - Dit is niet direct van toepassing bij markthuur (zou betekenen dat huurwoningen dezelfde WOZ als koopwoningen krijgen) stelt u desondanks dezelfde methode voor?
  - Om tot de WOZ waarde te komen wordt (fictie eigen grond), een correctie voor erfpacht doorgevoerd. Kan dit leiden tot discussie bij de erfpachtaanbieding, hoe schat de GWC dit in?
- Ten aanzien van commercieel vastgoed is niet geheel duidelijk op welke wijze de opstalwaarde wordt berekend. Is het uitgangspunt dat de stichtingskosten zoals de gemeente die in 5.1.2e procedures hanteert in stand kan blijven? Welke verouderingsfactoor voor commercieel moet in dat geval worden gehanteerd nu uit uw rapport blijkt dat deze niet met een regressie analyse is te bepalen

Vragen aan de GWC (2/3)

- Als de gemeente de methode van [redacted] wil gebruiken voor het bepalen van de opstalwaarde is meer inzicht in deze methode nodig, kunt u aangeven:
  - Op welke wijze is de regressieanalyse vormgegeven die is gebruikt om de opstalwaarde te berekenen in het onderzoek van [redacted]?
  - Hoe ziet de formule er uit en welke bewerkingen op de data zijn uitgevoerd?
- In tabel 7, Appendix A, Ortec rapport ontbreken de cijfers. Zijn deze beschikbaar
- Van de grafiek op pagina 14, Ortec Rapport, ontvangen we graag de onderliggende tabel
- Stelt de GWC voor om ook einde tijdvak een vrijwillige overstap te laten zijn? De gemeente gaat tot nu toe uit van een verplichte overstap einde tijdvak

Vragen aan de GWC (3/3)

- Voor nieuwe uitgiftes adviseert de GWC de residuele methodiek, zoals de gemeente die ook nu toepast. Omdat er voor nieuwe uitgiftes geen WOZ waarde is zal deze waarde op een andere wijze moeten worden bepaald. Heeft de GWC bedoelt dat de gemeente hiervoor de VON kan hanteren?

Wat betekent het advies voor het huidige stelsel en procedures (1/2)

- De gemeente kan gesterkt zijn in de huidige procedures, de residuele benadering is overeind gebleven, de inhoud van de aanbiedingen zijn in orde (maar kunnen transparanter)
- Als in de uitwerking zou blijken dat de grondwaarde volgens de methode GWC met t=50 lager uitkomen dan de grondwaarde volgens de huidige CHET methode dan kan dit leiden tot het beeld dat de gemeente de afgelopen jaren te hoge aanbiedingen heeft gedaan.
- De transparantie verdient aandacht. Het zou krachtig zijn als de gemeente het advies van de GWC ter harte neemt en de transparantie van de aanbieding vergroot.

Wat betekent het advies voor het huidige stelsel en procedures (2/2)

- De GWC is van mening dat de deskundigen rapporten hoewel transparant zijn feitelijk niet deugen. De kritiek van de gemeente op die rapporten wordt dan ook bevestigd. Van daaruit suggereert de GWC dat de gemeente werk zou kunnen maken van het aanvechten van deskundigenrapporten. Hierover wordt nagedacht, zowel inhoudelijk als het moment waarop dat opportuun zou kunnen zijn (bijvoorbeeld bij invoering stelsel)

GW = WOZ – opstalwaarde (1/4)

- Goede en bruikbare methode, biedt veel houvast
- Wel enorme uitwerkingsopgave om WOZ en opstalwaarde geschikt te maken
  - Nodig voor overstappers, niet voor nieuwe uitgiftes
  - Verschil in toepasbaarheid per segment (bv commercieel lastiger dan wonen)
- Hoe werkt dit voor nieuwe uitgiftes:
  - Geen WOZ maar VON, verder goed bruikbaar (voortbordurend op huidige grondprijsbeleid)
- Coalitie tussen Belastingdienst en G&O vereist om tot WOZ en opstalwaarde te komen

GW = WOZ – opstalwaarde (2/4)

- De GWC is van mening dat de kwaliteit van de data goed is, in ieder geval beter als in vele andere landen. Tegelijkertijd is ook in de analyse van de GWC 40% van de data bij woningbouw niet 1 op 1 bruikbaar. Dat betekent derhalve dat alvorens de data kan worden gebruikt voor de overstap een optimalisatieslag moet worden gemaakt.
- We zijn in beeld aan het brengen welke slagen moeten worden gemaakt. Zo komen er meerdere WOZ waardes per recht voor, meerdere rechten per WOZ waarde en zijn er voorbeelden waarbij er voor een recht geen WOZ waardes zijn.

GW = WOZ – opstalwaarde (3/4)

- De WOZ kent niet het type markthuur. Dit type bestaat in Amsterdam daarentegen wel en kent een eigen grondprijsbeleid. Dat betekent dat er een keuze te maken is.
  - We kunnen voor dit moment een door de gemeente te bepalen aanpassing op de WOZ waarde opnemen of
  - de gemeente kiest er voor om dit segment niet meer te verbijzonderen en alleen nog maar over koopwoningen (zonder onderscheid koop of huur) te praten.

GW = WOZ – opstalwaarde (3/4)

- Niet geheel duidelijk is op welke wijze de verouderingsfactor wordt bepaald, ook de totstandkoming van de bouwkosten leidt nog tot vragen. Ook moet worden bezien of de bouwkostenreferenties toepasbaar zijn voor Amsterdam, omdat het rapport weinig referenties geeft.
- De verwachting is dat de opstalwaarde per woningblok (type en bouwtijd) moet worden bepaald.
- De verwachting is dat veel data in de bestanden van de belastingdienst beschikbaar is (bestemming, m2 en bouwjaar) die nodig zijn om tot de opstalwaarde te komen. De vraag is dan ook of en op welke wijze we over die data kunnen beschikken.
- We brengen in beeld welke acties moeten worden ondernomen om duidelijkheid te krijgen.

Formule Francke/Frijns

- Wordt positief ontvangen, nog wel nagaan
  - wat betekent de formule in verschillende scenario's (negatieve rente, 10% rente, etc)
  - Wat zijn de voor/nadelen van deze formule
  - Is de formule voor alle situaties toepasbaar

Rekenvoorbeelden

- We werken een aantal rekenvoorbeelden uit om in beeld te brengen wat het advies van de GWC betekent.
- Verschillende casussen:
  - Wonen/commercieel
  - Canon betalend / afgekocht
  - Verschillende tijdvakken
  - Verschillende types
- Per casus worden de volgende berekeningen voor canon (vast en index) en afkoop gemaakt:
  - Op basis van huidige systematiek bij CHET's voor t=50
  - Op basis van huidige systematiek bij CHET's voor t=oneindig
  - Methode GWC met t=50
  - Methode GWC met t=oneindig

Financiële beschouwing

- Voor de standpuntbepaling zal een financiële beschouwing noodzakelijk zijn. Hiervoor zijn de rekenvoorbeelden noodzakelijk. Wel al vast een aantal generieke punten:
  - De GWC stelt voor om alle lopende contracten financieel geheel uit te dienen. Dat betekent dat er bij vrijwillige overstap naar eeuwigdurend voor de gemeentebegroting alleen veranderingen in positieve zin zullen plaats vinden.
  - Of de canon of afkoopsom in het eeuwigdurende stelsel hoger of lager dan het huidige stelsel en de financiële prognose zullen zijn moet nog blijken uit de proefberekeningen. Als we volgens de systematiek van de GWC de canon voor een tijdvak van 50 jaar of een eeuwigdurend tijdvak bepalen is de verwachting dat dit tot het zelfde canonbedrag zal leiden. Een verschil ontstaat er wel tussen de afkoopsom van 50 jaar en die voor een oneindig tijdvak.

Gemeente
Amsterdam

Standpunt college

Bestuurlijke onderwerpen en keuzes (1/2)

- Korting
  - Kan iets over worden gezegd als voorbeeldberekeningen gereed zijn
  - Moment om de korting te bepalen als onderdeel van de overstapregeling
- Vaste canon en index canon?
  - Analyse moet nog worden gemaakt
- WOZ waarde indexeren of bij aanbod opnieuw vaststellen
  - Voorstel: WOZ waarde per 1-1-2014 Tbv eerste aanbod
  - Bij ieder volgend aanbod WOZ moment t-2 jaar
- Invulling methodiek voor commercieel (interpretatie)
- Nieuwe uitgiftes volgens gemeentelijke residuele benadering
  - Als interpretatie van het GWC advies

Bestuurlijke onderwerpen en keuzes (2/2)

- Al dan niet vrijwillige overstap einde tijdvak
- Inzet implementatie en mate van uitvoerbaarheid
  - Voor de WOZ en opstalwaarde zal een programma moeten worden ingericht om de data op orde te krijgen, de omvang is op dit moment nog niet bekend, hierover moet in augustus duidelijkheid zijn

- Coalitie DGBA en G&O voor waardebepaling en Data uitwisseling en optimalisatie
- Exacte invulling van de opstalwaardering
  - Met name bouwkostenreferenties

Aanzet kern van het standpunt (1/2)

- College kan zich vinden in het advies van de GWC en vult dit als volgt in:
- Residuele grondwaardebepaling is uitgangspunt
- Voor bestaande erfpachtrechten:
  - Grondwaarde = WOZ – Opstalwaarde (bouwkosten x verouderingsfactor)
  - Lopende erfpachtcontracten worden 'uitgediend' maar kunnen worden verrekend op moment van overstappen
- Voor nieuwe uitgiftes: Grondwaarde = VON-opstalwaarde
- Bestemmingswijzigingen worden op dezelfde wijze vormgegeven als bij overstap
- Voor de canon/afkoop bepaling geldt de methode Frijns/Francke als uitgangspunt

Aanzet kern van het standpunt (2/2)

- De benodigde WOZ data en opstalwaarde data moeten worden geoptimaliseerd en zullen dan in het grootste deel van de gevallen geschikt zijn voor het doen van een overstap aanbod.
- In de situatie waarin de data niet generiek beschikbaar is of de situatie te afwijkend om tot een grondwaarde te komen zal het de gemeente maatwerk leveren vanuit het residuele principe van de GWC:
  - Bepalen waarde vanuit de WOZ systematiek
  - Bepalen opstalwaarde
  - Vervolgens bepalen grondwaarde

Voorstel opzet standpunt, verwachtingsmanagement

- Maak onderscheid tussen standpunt voor de AB (eenvoudig) en overstapregeling (ingewikkelder, meer werk).
- Ten behoeve van AB (eerste uitgiftes)
  - Vaststellen principe
  - Vaststellen procedure en methode (concreet)
- Ten behoeve van overstapregeling
  - Vaststellen principe, de hoofdlijn
    - Globaal inzicht in financiële effecten en de uitvoerbaarheid
    - De korting is een politieke afweging die niet bij standpunt maar bij overstapregeling onderwerp van gesprek wordt
  - Inzicht in de uitwerkingsvragen en de aanpak daarvan (WOZ/opstalwaarde)
  - Inzicht in de later te nemen besluiten
    - Bij vaststelling overstapregeling besluit over fasering implementatie, hoogte van de korting, etc.

Uitgangspunten voor het anti speculatiebeleid

- Het advies GWC lijkt geen extra mogelijkheden in zich te hebben die speculatie mogelijk maken
  - Methodiek is voor iedereen gelijk
  - WOZ en Opstalwaarde zijn niet beïnvloedbaar
  - Lopende rechten worden gerespecteerd, worden uitgediend waardoor geen ongelijkheid ontstaat.
  - Eventuele korting geldt voor iedereen op hetzelfde moment na een transparant bestuurlijk besluit
  - Mogelijk kan het verschil tussen indexcanon en vaste canon wel een speculatie component hebben, deze moet nog nader uitgezocht

Gemeente
Amsterdam

Vervolgproces

Kwetsbaarheid in de opgave

- Nog geenzicht op het werk dat moet worden verricht om WOZ en opstalwaarde goed bruikbaar te krijgen en hoe we omgaan met het maatwerk (de situaties waarin WOZ en opstalwaarde niet bruikbaar of beschikbaar zijn)
- Fasering van het standpunt (focus eerst op AB en principe overstap en doe de uitwerking overstap inclusief korting op het moment dat de overstapregeling ter tafel ligt) kan bestuurlijk ingewikkeld zijn.

Referendum (1/2)

- SEBA heeft aangekondigd bij het overnemen van het advies GWC een referendum te zullen uitroepen
- Referendum alleen mogelijk op 'gelijksoortig' raadsbesluit
  - Raadsbesluit AB (planning feb 2016)
  - Raadsbesluit overstap (planning juni 2016)
- Dat betekent dat eerst het hele stelsel is uitgewerkt en pas dan een referendum kan worden gestart
- Standpuntbepaling zou ook ipv door het college door de raad kunnen worden vastgesteld, dit zou een referendum moment op kunnen leveren, voordelen:
  - Het referendummoment is eerder in het proces,
  - de kans op een negatieve uitslag is waarschijnlijk kleiner (alleen de uitgangspunten van het stelsel en de standpuntbepaling liggen dan voor)

Referendum (2/2)

- Nadelen :
  - Vrijgave inspraak AB wordt afhankelijk van besluitvorming in de raad over de standpuntbepaling
  - Er moet op alle onderdelen van het advies GWC een definitief standpunt worden ingenomen terwijl we op dat moment nog niet zo ver zijn (overstapregeling nog niet gereed, kortingsopties nog niet helder, WOZ/opstalwaarde data nog niet gereed)
  - Het proces van uitwerking AB en Overstap komt bij referendum stil te liggen
- Voorstel:
  - vasthouden aan standpuntbepaling door college met mogelijkheden delen van de standpuntbepaling eerst verder uit te werken
  - Vasthouden aan eerst inspraak en besluitvorming AB en vervolgens inspraak en besluitvorming overstapregeling

Consultatie en dwarskijken
18 juni – 10 juli

- Reacties gevraagd aan VEH, SEBA en NLVE
- Onderwerp van gesprek in expertsessies makelaars, notarissen en banken
- Onderwerp van gesprek in klantenpanels ondernemers, particulieren en ambtenaren op erfpacht

- Dwarskijksessie LET OP begin augustus

Tussen 30 juni en BT augustus

- Veel uit te werken en te analyseren
  - Kan mee en tegen vallen
  - Beschikbaarheid van expertise in vakantieperiode kwetsbaar (bv voor afspraken DGBA)
  - BT augustus moet duidelijkheid geven over haalbaarheid en uitvoerbaarheid

Voorstel aanpassing planning augustus (1/2)

- Oorspronkelijke planning:
  - 30 juni Concept standpuntbepaling akkoord BT
  - 1 aug Voordracht collegestandpunt ambtelijk gereed
  - 10 aug Akkoord BT op voordracht collegestandpunt (RECES, LUKT NIET)
  - 18 aug Vaststelling collegestandpunt in college
  - 2 sept Bespreking collegestandpunt in raadscommissie RO
- Uitwerkingsvragen + afwezigheid BT op 10 augustus maken planning niet haalbaar
- Een gezamenlijk BT voor de uitwerkingsvragen en voordracht nodig
- Eerst mogelijke moment:

Voorstel aanpassing planning augustus (1/2)

- Voorgestelde planning
  - 30 juni Concept standpuntbepaling akkoord BT
  - 1 aug Voordracht collegestandpunt ambtelijk gereed
  - 18 aug Bespreking BT voordracht collegestandpunt (NOG NIET GEPLAND)
  - 25 aug definitief akkoord BT met voordracht collegestandpunt
  - 26 aug aanleveren voor college
  - 1 sept Vaststelling collegestandpunt in college
  - 23 sept Bespreking collegestandpunt in raadscommissie RO
- Nodig:
  - Plannen BT tussen 17-19 augustus

Planning in hoofdlijnen

