Gemeente Amsterdam

Opdrachtformulering: analyse erfpachtkosten overstap naar eeuwigdurende erfpacht

Aan Adviesbureau Rebel
Van (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e)@amsterdam.nl
Kopie aan

Datum 7 juni 2016

Opdrachtformulering: Analyse van de individuele en totale erfpachtkosten van een tussentijdse overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht

Achtergrondinformatie voor de opdracht
De gemeente Amsterdam is voornemens eeuwigdurende erfpacht in te voeren. Bij eeuwigdurende erfpacht is, bij gelijkblijvend gebruik en ongewijzigde oppervlakte, geen sprake meer van tussentijdse herziening van de canon of de erfpachtvoorwaarden. Alle erfpachters zal de mogelijkheid worden geboden naar eeuwigdurende erfpacht over te stappen. Onder het huidige stelsel van voortdurende erfpacht is het mogelijk om canon te betalen of de canon vooruit te betalen middels een afkoopsom voor maximaal 50 jaar. Na ieder tijdvak van 50 jaar wordt in het huidige stelsel de canon herzien aan de hand van de actuele grondwaarde. In het eeuwigdurende erfpachtstelsel zal er geen herzieningsmoment meer zijn. De canon wordt enkel herzien als de bestemming van het erfpacht wordt gewijzigd op verzoek van de erfpachter.

Het huidige erfpachtstelsel kent tijdvakken van 50 jaar (of een eerste tijdvak van 75 jaar en daarna 50 jaar) waarin de canon gedurende die periode vast staat. Het grootste deel van de canons wordt gedurende het tijdvak wel geïndexeerd met prijsontwikkeling. Het nieuwe stelsel kent geen tijdvakken. In het nieuwe stelsel wordt de canon alleen nog geïndexeerd met prijsontwikkeling. Het schokeffect bij canonherziening aan het einde van een tijdvak – waarbij de canon na vijftig jaar in één keer werd aangepast aan de actuele grondwaarde – verdwijnt.

Individuele erfpachters zal de mogelijkheid geboden worden om vrijwillig over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel. Dit kan na afloop van hun huidige tijdvak plaatsvinden, maar ook tussentijds (dus voor afloop van het huidige voortdurende tijdvak). Bij een tussentijdse overstap respecteert de gemeente de huidige rechten en (financiële) verplichtingen en verwerkt dat in het aanbod om over te stappen op eeuwigdurend. Het aanbod voor eeuwigdurende erfpacht volgt op het aflopen van bestaande erfpachtafspraken en indien voortijdig wordt overgestapt worden waardeverschillen verrekend. Hierbij dient de contantewaardebenadering van toekomstige betalingen en verplichtingen als basis om resterende financiële verplichtingen van bestaande

rechten mee te wegen. Woonerfpachters kunnen opteren voor twee betalingsvarianten, namelijk direct afkopen (waarbij erfpachters die nu canon betalen ook de canonbetalingen van hun voortdurende tijdvak af moeten kopen) of eeuwigdurende canon betalen na afloop van huidige tijdvak en tot die tijd hun vigerende betalingsregime behouden (afgekocht of voortdurende canon).

Omschrijving van de opdracht
Om inzicht te krijgen in de financiële consequenties van een tussentijdse overstap van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel op het niveau van de individuele erfpachters en voor de gemeente als geheel heeft de gemeente een de volgende opdrachten:

1. Financiële berekeningen
   - Uniforme formules opstellen voor doorrekenen van vier varianten bij tussentijdse overstap wonen
   - Doorrekenen van de erfpachtkosten behorend bij de twee varianten per individueel erfpachtrecht wonen, waarbij de varianten zijn:
     - direct een resterende afkoopsom betalen, waarin de betaalverplichtingen van het huidige voortdurende tijdvak en het toekomstige eeuwigdurende tijdvak zijn verwerkt
     - eeuwigdurende canon betalen nadat het huidige voortdurende tijdvak is geëindigd en tot die tijd handhaven van het betaalregime behorende bij het voortdurende stelsel.
   - Inzichtelijk maken wat de verschillen zijn bij verschillende omvang/vormen van kortingen op de erfpachtgrondwaarde.
   - Inzichtelijk maken van de financiële consequenties voor gemeente voor de lange termijn op basis van verschillende verwachtingen ten aanzien van de hoeveelheid tussentijdse overstappers (bijvoorbeeld heel veel/iedereen, ongeveer de helft, heel weinig, die groep waarvoor overstap financieel logisch is)
   - Adviseren bij de actualisering van de gemeentelijke instructie voor de afkoop van de canon gedurende het lopende voortdurende tijdvak
   - Ondersteunen bij het opstellen van representatieve rekenvoorbeelden voor inspraakperiode over Overstapregeling.

2. Data-analyse

Algemeen
   - Inzicht geven in totale aantal woningerfpachtrechten, onderverdeeld naar "schone" (1 WOZ-waarde/1 erfpachtdossier) en "niet-schone"(1 WOZ-waarde/meerdere erfpachtdossiers of meerdere WOZ-waarden/1 erfpachtdossier).
   - Inzicht geven in onderverdeling van de erfpachtrechten naar type Algemene Bepalingen, afkoop/canonbetalend, einde tijdvak, canonhoogte, indexeringsregime, recht op verlengde afkoop, e.d.

Erfpachtkosten tussentijdse overstap

- Aangeven wat de samenstelling van de groep is waarvoor tussentijdse overstapkosten berekend kunnen worden (vigerende AB, canonbetalend/afkoop, datum einde tijdvak, spreiding over de stad)
- Aangeven wat de samenstelling van de groep is waarvoor tussentijdse overstapkosten niet berekend kunnen worden (vigerende AB, canonbetalend/afkoop, datum einde tijdvak, spreiding over de stad)
- Analyse van uitkomsten van de varianten:
  - wat is de gemiddelde omvang van de afkoopvariant onderverdeeld naar afgekochte/canonbetalende rechten, meergezinswoningen/eengezinswoningen, verspreid over de stad, type AB, resterende looptijd
  - wat is de omvang van de canonsprong van de uitgestelde canonvariant ten opzichte van hun dan laatst betaalde canonbedag (van jaar 50) onderverdeeld naar afgekochte/canonbetalende rechten, meergezinswoningen/eengezinswoningen, verspreid over de stad, type AB, resterende looptijd
- Aangeven voor welke groep overstappen financieel het meest logisch is en voor welke het minst logisch, op basis waarvan verwachtingen ten aanzien van de hoeveelheid overstappers gemaakt kunnen worden.

3. Actualisering financiële doorrekening
   - Actualiseren van (een deel van) de rapportage "Financiële effecten van voorstel eeuwigdurend erfpacht, waarbij inzicht gegeven wordt op het financiële effect op de canonopbrengsten (bij canon betalende rechten) en op de inkomsten uit afkoop (bij afkoop van rechten) voor de gemeente Amsterdam, uitgaande van de meest actuele voorstellen voor een eeuwigdurend erfpachtstelsel.

Beschikbare data

De gemeente Amsterdam kan de volgende (deels vertrouwelijke) gegevens verstrekken:

- De WOZ waarde van woningen in Amsterdam (prijspeil 2014)
- De erfpachtgegevens van alle woningen op erfpacht alsmede de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen, actuele canon, inflatiecorrectie, datum einde van het tijdvak
- De erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom (eeuwigdurend en 50 jaar) berekend op basis de zogenaamde buurtstraatquote-methode (prijspeil 2014)
- De grondprijs voor een groot deel van de woningen op basis van het huidige grondprijsbeleid (prijspeil 2014)
- Canonpercentage op basis van het collegebesluit van 24 mei 2016

Niet alle benodigde input (buurtstraatquotes, erfpachtgrondwaarden, korting) en de gekoppelde databestanden zijn direct voorhanden. Hier wordt momenteel nog aan gewerkt en/of deze bevinden zich nog in een fase dat nog niet geheel is uitgekristalliseerd hoe het er uit gaat zien. Dit maakt dat de gevraagde berekeningen en analyses onder punt 1 tot en met 3 onderdeel zijn van een iteratief proces waarin tussentijdse uitkomsten en inzichten tot aanpassing van de input kunnen leiden. Dit maakt betrokkenheid bij het denkproces dat binnen de werkgroep financiële

berekeningen overstap en continue terugkoppeling van de uitkomsten aan de werkgroep van belang. Reguliere aanwezigheid bij werkgroepoverleggen en overlegmomenten gecombineerd met eigen onderzoekstijd ligt daarmee als werkvorm het meest voor de hand. Ruwe inschatting is dat hiervoor circa 16 uur per week nodig is. Half september dienen alle uitkomsten gereed te zijn en gaat de overstapregeling de inspraak in. Bepaalde uitkomsten dienen eerder bekend te zijn omdat deze nodig zijn voor het eerder genoemde iteratieve proces.

De data met de woz-gegevens van de woningen in Amsterdam is een omvangrijke database van circa 300.000 regels. Voor de analyses die de gemeente nu uitvoert wordt gebruik gemaakt van het software SPSS.

Het gaat bij de financiële berekeningen en analyses enkel om woonvastgoed en niet om niet-woonvatgoed (zoals kantoren, winkels, bedrijven, maatschappelijk). Het kan zijn dat er gedurende de opdracht ook berekeningen en analyses gemaakt moeten worden over niet-woonvastgoed. Indien dit aan de orde zullen hierover aparte afspraken gemaakt worden.

Planning en procedure
De gemeente wil u uitnodigen om een offerte uit te brengen voor bovengenoemde opdracht, waarin u kort aangeeft hoe u deze opdracht aan gaat pakken, welke resultaten u oplevert, wat uw bijbehorende planning is en wat de uitvoering van de opdracht in totaal en per deelopdracht gaat kosten .

De uitkomsten van het de berekeningen en analyse zullen onderdeel zijn van de stukken die half oktober aan het college van B&W worden voorgelegd. Daarna zullen de stukken onderdeel worden van de inspraakperiode over de overstapregeling, die in oktober zal starten. Wij verwachter dat u alle opdrachten voor half september heeft afgerond.

De opdracht wordt in vertrouwen gegeven. Dat wil zeggen dat u tijdens de uitvoering vertrouwelijke informatie verstrekt krijgt en dat niet zelfstandig over de opdrachten en de resultaten gecommuniceerd mag worden. De gemeente zal de resultaten uiteindelijk opnemen in bestuurlijke stukken.