Concept
Versie
05 november 2014

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Projectvoorstel financieel datamodel

Vernieuwing erfpachtstelsel Amsterdam

Inhoud

1	**Inleiding en achtergrond project**	**3**
2	**Projectdefinitie**	**4**
2.1	Doelstellingen	4
2.2	Resultaten	4
2.3	Aanpak en fasering	6
2.4	Scope	7
3	**Organisatiestructuur**	**8**
4	**Projectplanning**	**9**

1 Inleiding en achtergrond project

Binnen het project Vernieuwing Erfpachtstelsel (VES) wordt een erfpachtstelsel op basis van eeuwigdurende erfpacht ontwikkeld, zoals is afgesproken in het programma akkoord. Om de gevolgen van het nieuwe stelsel voor de stad inzichtelijk te maken, wordt er een financieel datamodel ontwikkeld.

Het bestuur wil inzicht krijgen in de financiële gevolgen van het (overstappen naar het) nieuwe erfpachtstelsel. Voor de gemeente financiën is als randvoorwaarde gesteld dat het nieuwe stelsel geen nadelige gevolgen mag hebben op de korte termijn. De bestuurders willen daarom inzicht in de financiële gevolgen voor de middellange termijn, circa de aankomende 10/15 jaar. Om de keuzes te koppelen aan de financiële gevolgen voor de gemeente zal een financieel model worden gebouwd dat inzicht geeft in deze gevolgen.

Daarnaast zullen erfpachters inzicht moeten krijgen in de gevolgen voor hun persoonlijke situatie van overstappen naar het nieuwe systeem. Op basis van het advies van de grondwaardecommissie, de overstapregeling, de hoogte van de canon, indexatieregime (welke AB van toepassing is) en de looptijd van het tijdvak moeten de individuele gevolgen kunnen worden doorgerekend. Daarvoor zal bij het aanbieden van de overstap een (reken)module beschikbaar moeten worden gesteld zodat erfpachters op individuele basis kunnen zien wat de gevolgen zijn en een afweging kunnen maken.

In deze memo wordt onderscheid gemaakt tussen het financieel model en de (reken)module. Het financieel model geeft op macro niveau weer wat gevolgen zijn per buurt, vastgoedsegment en voor de gemeente financiën. De rekenmodule maakt het mogelijk om voor elk afzonderlijk erfpachtrecht de financiële gevolgen door te rekenen als er wordt overgestapt naar eeuwige durende erfpacht.

2 Projectdefinitie

2.1 Doelstellingen

Doel van het project is het inzichtelijk maken, ten bate van de politieke besluitvorming, van de financiële gevolgen van het nieuwe erfpachtstelsel voor de stad en de erfpachters voor een periode van 15 jaar.

2.2 Resultaten

Het project levert de volgende producten op:

1 Financieel model:
   a Nulmeting: d.w.z. een inschatting van de erfpachtopbrengsten voor de komende 15 jaar als het huidige stelsel niet zou wijzigen
   b Nieuwe erfpachtstelsel: d.w.z. een inschatting van de erfpachtopbrengsten met de afspraken van het nieuwe stelsel voor de komende 15 jaar.
2 Rekenmodule: Een rekenmodule waarin voor de individuele erfpachter de gevolgen van een overstap naar het nieuwe stelsel berekend worden. De berekening moet door een medewerker van Bureau Erfpacht uitgevoerd kunnen worden en door de erfpachters zelf.

Ad 1a.
Nulmeting
De eerste stap van het financiële model is een nul meting van de huidige situatie bij ongewijzigd beleid. Het financieel model zal voor deze 0 meting de volgende vragen moeten beantwoorden:

- Welke (canon)opbrengsten zijn te verwachten (de aankomende 10/15 jaar) op basis van het huidige ongewijzigde beleid? Opgesplitst naar:
  - Vastgoedsegment
    - Koopwoningen
    - Huurwoningen
    - Sociale huurwoningen
    - Detailhandel
    - bedrijfsruimte
    - Kantoren
    - Hotelvastgoed
    - Parkeren
  - Buurten / locatie

Het wijzigen van de bestemming of het volume van een erfpachtrecht is geen onderscheidende factor tussen het huidige voortdurende erfpachtsysteem en het te introduceren eeuwigdurende erfpachtsysteem en wordt daarom niet meegenomen in het model.

Om deze vragen te beantwoorden wordt eerst een nulmeting gemaakt voor de huidige situatie en de te verwachte opbrengsten bij herziening einde tijdvak op basis erfpachtsysteem.

Ad 1b.
Nieuwe erfpachtstelsel
De tweede stap is om op basis van de nieuwe Algemene Bepalingen en de overgangsregeling inzichtelijk te maken wat de volgende financiële effecten zijn.

- Wat zijn de (canon)opbrengsten bij invoering van het nieuwe erfpachtstelsel voor de komende 10/15 jaar als:
  - X% overstapt per jaar
  - X% overstapt X jaar voor einde tijdvak
  - Er wordt overgestapt wanneer een woning van eigenaar wisselt?

  Uitgesplitst naar:
  - Segment
  - Buurt
  - Einde tijdvak
- Welke deelverzamelingen erfpachters zullen op korte termijn overstappen omdat het relatief financieel gunstig is / kan zijn?
- Wat zijn de financiële gevolgen voor de gemeente als alleen erfpachters overstappen waarvoor het financieel gezien voordelig voor is?

Het model moet de mogelijkheid bieden om de variabelen (grondwaarde eeuwigdurend per buurt en per vastgoedsegment) zoals de grondwaardecommissie die bepaalt, in te voeren. In combinatie met de overstapregeling kan inzichtelijk worden gemaakt wat de gevolgen zijn van het advies van de grondwaardecommissie voor de financiën van de gemeente de aankomende 10/15 jaar.

Nieuwe gronduitgiftes die direct onder het eeuwigdurende erfpachtsysteem vallen worden buiten beschouwing gelaten. De grondwaarde commissie wordt gevraagd in hun advies in te gaan op het waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend erfpacht.

Ad 2
Rekenmodule voor erfpachter
De rekenmodule zijn de rekenregels waarmee op individuele erfpachtrechtniveau kan worden doorgerekend wat overstappen betekent. Het is daarvoor nodig de grondwaarde voor eeuwig durende erfpacht te weten en daarnaast zijn het vastgoedsegment (bestemmingen), volume, het adres (of buurt, afhankelijk van hoe fijnmazig de grondwaardecommissie adviseert), de actuele canon, van toepassing zijnde AB, betaalde afkoopsom en de looptijd van het tijdvak nodig voor de berekening. De benodigde data kan de gebruiker van de module invoeren en met de grondwaarde zoals de grondwaardecommissie deze heeft geadviseerd en de (rekenregels van) overstapregeling kunnen de financiële gevolgen van overstappen worden gepresenteerd.
De rekenmodule kan worden gebouwd nadat de grondwaarde en de overstapregeling is uitgedacht. De rekenmodule is minder complex om te bouwen (dan het financieel model) omdat de benodigde data door de gebruiker wordt ingevoerd[1]. Met de rekenmodule is het

[1] Als er voor (moet) worden gekozen de benodigde data te generen uit het (Hermes) systeem op bijvoorbeeld adres, dan wordt de rekenmodule wél complex. Een directe koppeling met het moederbestand is dan noodzakelijk en het is kritiek dat op individueel erfpachtrecht geen foutieve informatie wordt gegeven.

ook mogelijk snel voorbeelden te produceren om inzichtelijk te maken hoe het overstappen naar eeuwigdurende erfpacht voor verschillende erfpachtrechten in verschillende vastgoedsegmenten en op verschillende locaties uitpakt.

2.3 Aanpak en fasering

Het project bestaat uit de volgende fasen:

- Financieel model – Specificatiefase *nulmeting* en *nieuwe stelsel*:
  - In kaart brengen van de benodigde data voor het datamodel
  - Onderzoeken welke databronnen deze data kunnen leveren
  - Specificaties opstellen voor het datamodel
  - Aannames opstellen voor parameters die van invloed zijn
  - Specificaties opstellen voor de visuele weergave van de resultaten

- Financieel model – Bouwfase *nulmeting*:
  - Inrichten omgeving waarin het model gebouwd kan worden
  - Bouw van het model
  - Bouw van visuele weergave van de resultaten

- Financieel model – Bouwfase *nieuwe erfpachtselsel*:
  - Bouw/uitbreiding van het model
  - Bouw van visuele weergave van de resultaten

- Rekenmodule – Selectie van leverancier
- Rekenmodule – Specificatiefase
- Rekenmodule – Bouwfase (inclusief zwaar testtraject)

Data
De benodigde data verdient een nadere uitleg. In Hermes, het erfpachtadministratiesysteem, zijn de volgende gegevens opgenomen:
Erfpachtdossiernummer
Factuuradres
Actuele canon
Van toepassing zijnde Algemene Bepalingen
Grondwaarde
Schaduw grondwaarde
Afkoopsom (wanneer van toepassing)
Einddatum afkoopsom
Einddatum tijdvak (en begindatum tijdvak)

Naast deze data uit het erfpachtsysteem is de volgende informatie voor het systeem nodig:
Bestemmingen op de bg en verdiepingen
Volume (van gebouw en de bestemmingen)
Actuele vastgoedwaarde per bestemming
Bouwvorm
….

2.4 Scope

Binnen scope van zowel het financiële model als de rekenmodule zijn alle erfpachtrechten m.b.t. particulier woningbezit en commercieel vastgoed.
Buiten scope zijn de erfpachtrechten van woningbouwcorporaties en het havenbedrijf.

3 Organisatiestructuur

? Hoe verhoudt zich dit onderdeel tot de rest van de werkgroep?
Hoe organiseren we ons?

4 Projectplanning

Hieronder staan de activiteiten uitgezet in de tijd.

Week	3-nov	10-nov	17-nov	24-nov	1-dec	8-dec	15-dec	22-dec	29-dec	5-jan	12-jan	19-jan	26-jan	2-feb	9-feb	16-feb	23-feb	2-mrt	9-mrt
Activiteiten																			
Financieel model – Specificatiefase *nulmeting* en *nieuwe stelsel*:																			
In kaart brengen van de benodigde data voor het datamodel																			
Onderzoeken welke databronnen deze data kunnen leveren																			
Specificaties opstellen voor het datamodel																			
Aannames opstellen voor parameters die van invloed zijn																			
Specificaties opstellen voor de visuele weergave van de resultaten																			
Financieel model – Bouwfase *nulmeting*:																			
Inrichten omgeving waarin het model gebouwd kan worden																			
Bouw van het model																			
Bouw van visuele weergave van de resultaten																			
Start grondwaardecommissie																			
Financieel model – Bouwfase *nieuwe erfpachtselsel*:																			
Bouw/uitbreiding van het model																			
Bouw van visuele weergave van de resultaten																			
Rekenmodule – Selectie van leverancier																			
Rekenmodule – Specificatiefase																			
Rekenmodule – Bouwfase (inclusief zwaar testtraject)																			