Gemeente Amsterdam

Memo verouderingsfactor Ortec
BEPERKT KABINET

Aan Wethouder Eric v.d. Burg
Van 5.1.2e | 5.1.2e
Kopie aan 5.1.2e van Rossum, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e v.d. 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Onderwerp Verouderingsfactor Ortec
Datum 2 december 2016

Gevraagde beslissingen:

1. **Kennis te nemen van het advies van Ortec, dat aangeeft dat:**
   a. Oorspronkelijke verouderingsfactor uit rapport GWC is ongeschikt om grondwaarde te berekenen omdat de gemeente hogere herbouwkosten hanteert.
   b. Verouderingsfactor bepalen aan de hand van de WOZ en door de gemeente gehanteerde herbouwkosten blijkt geen bruikbare resultaten op te leveren.
   c. Verouderingsfactor bepalen op basis van het oorspronkelijke model (met woningtranscatiegegevens van eengezinswoningen in gemeenten rond Amsterdam) en hogere bouwkosten leidt tot veel grotere uitslag van verouderingsfactor. Toepassen van die verouderingsfactor leidt voor het overgrote deel van de woningen op erfpacht tot veel hogere grondwaarden dan de grondwaarden waar tot nu toe vanuit is gegaan in de rapporten en berekeningen.

2. **Kennis te nemen van de scenario's richting besluitvorming college (20 december)**
   a. Laten vervallen van verouderingsfactor
   b. In stand houden van oorspronkelijke verouderingsfactor (uit GWC rapport)
   c. Nu in stand houden van oorspronkelijke verouderingsfactor, maar deze na de inspraak alsnog laten vervallen.

3. **In te stemmen met het laten vervallen van de verouderingsfactor (2a) met de volgende boodschap:**
   a. De gemeente heeft aanvankelijk de oorspronkelijke verouderingsfactor opgenomen in de grondwaardebepaling en zag goede resultaten.
   b. De gemeente is verrast door het advies van Ortec dat de oorspronkelijke verouderingsfactor niet voldoet.
   c. De gemeente kan zich niet vinden in de door Ortec aangedragen aangepaste verouderingsfactor, omdat de uitkomsten niet aansluiten bij een realistische hoogte van de opstalwaarde en daardoor tot grondwaardes en spreiding ervan in de stad die moeilijk of niet zijn uit te leggen.
   d. De gemeente besluit daarom de verouderingsfactor niet toe te passen. Het vervallen van de verouderingsfactor leidt tot gemiddeld genomen lagere buurtstraatquotes en daarmee tot lagere grondwaardes. Dit heeft tot gevolg dat erfpachtkosten voor de erfpachter bij overstap

lager zullen zijn en daarmee ook de totale toekomstige inkomsten voor de gemeente lager zullen zijn dan aanvankelijk gedacht.

e. De gemeente verwerkt het vervallen van de verouderingsfactor in de grondwaardebepaling (grondprijsbeleid), zoals dat 20 december in het college ligt.
f. De nieuwe buurtstraatquotes zijn berekend, maar nog niet geanalyseerd op consistentie. Ze worden wel opgenomen in de rekentool zodat de erfpachter een goed indicatief beeld van de kosten van de Overstapregeling kan krijgen. Tijdens de inspraak zal de analyse op de BSQ's plaatsvinden en dat zal mogelijk nog tot (beperkte) aanpassingen in de BSQ's leiden.
g. De financiële effecten van het nieuwe stelsel zijn in beeld gebracht op basis van de grondwaardes op basis van de oorspronkelijke verouderingsfactor. Er wordt nu in samenwerking met Rebel geprobeerd de rapportage met financiële effecten aan te passen aan de hand van de nieuwe (nog niet geanalyseerde) BSQ's. Als deze tijdig gereed is, zal de aangepaste rapportage voorgelegd kunnen worden op 20 december en vervolgens bij de inspraak. Als de rapportage niet tijdig gereed is wordt tijdens de inspraak de effecten van de financiële doorrekening verder uitgewerkt, zodat die kunnen worden betrokken bij de raadsbehandeling over de Overstapregeling. In het college van 20 december zal dan de oorspronkelijke analyse voorliggen met daarbij een indicatieve inschatting op geaggregeerd niveau dat de inkomsten voor de gemeente op de korte termijn niet wijzigen maar op de lange termijn circa x% lager zullen kunnen uitvallen.

4. **Kennis te nemen van de procesconsequenties en randvoorwaarden**
   a. We voeren de komende maand een analyse uit op de BSQ ten aanzien van consistentie. Dat kan leiden tot andere BSQ's. We vullen de rekentool op het laatst mogelijke moment met de BSQ tabel zodat we zoveel mogelijk van deze analyse hebben kunnen verwerken.
   b. We gaan tenminste de inspraak in met een rapport van Rebel dat is gebaseerd op verouderingsfactor met als aanvulling enkel een indicatieve omvang van het financiële effect van het vervallen van de verouderingsfactor. We spannen ons in om de inspraak in te gaan met een aangepaste rapportage met financiële effecten op basis van de nog niet geanalyseerde BSQ's. Als tijdens de inspraak de BSQ's als gevolg van analyse (beperkt) wijzigen zal bekeken worden of bij de raadsbehandeling nogmaals een actualisering van de financiële effecten nodig is.

Inleiding

Zoals in het BT van 14 november besproken heeft Ortec advies uitgebracht over de wijze waarop de gemeente de methode GWC heeft uitgewerkt. Belangrijkste conclusie hieruit was dat de verouderingsfactor niet kon worden gehanteerd, omdat de herbouwkosten die de gemeente heeft gehanteerd hoger waren dan die van de GWC.

In het BT is aangegeven dat Ortec is gevraagd om een nieuwe verouderingsfactor te bepalen op basis van de gemeentelijke herbouwkosten. De hoop was dat Ortec de verouderingsfactor op 1 december zou kunnen aanleveren. Vervolgens zouden de nieuwe buurtstraatquotes moeten worden berekend en geanalyseerd op consistentie (2 maanden) en als laatste kon dan Rebel de financiële effecten in beeld brengen (1 maand).

Ortec heeft op 29 november de verouderingsfactor opgeleverd. Eerst heeft Ortec gepoogd om op basis van de WOZ en de door de gemeente gehanteerde hebrouwkosten tot een verouderingsfactor te komen, die daarmee ook specifiek voor Amsterdam zou zijn en tot een verouderingsfactor voor

meergezinswoningen en een verouderingsfactor voor eengezinswoningen zou leiden. Ondanks de aanvankelijke verwachting van Ortec dat de verouderingsfactor zo zou kunnen worden bepaald, bleek deze analyse geen zinnige resultaten op te leveren voor met name meergezinswoningen (verreweg de grootste groep in Amsterdam). Ortec adviseert niet gevonden verouderingsfactoren op basis van de WOZ niet te gebruiken. Daarna heeft Ortec de verouderingsfactor op dezelfde wijze berekend als zij ook voor de GWC heeft gedaan maar dan met hoger bouwkosten. 5.1.2e , 5.1.2e (Ortec) is van mening dat deze verouderingsfactor betrouwbaar is is en kan worden toegepast bij de grondwaardebepaling.

Over deze verouderingsfactor zijn we als gemeente erg verbaasd. De factor op zichzelf laat een grillig en moeilijk uitlegbaar patroon zien. De verouderingsfactor is niet dichter bij 1 komen te liggen zoals we hadden verwacht maar is groter geworden. De variatie in grondwaarden is in het model van 5.1.2e afgenomen. Ambtelijk worden de uitkomsten niet begrepen en onlogisch bevonden. Toepassing van deze verouderingsfactor betekent dat de grondwaarden in Amsterdam gemiddeld genomen veel hoger worden ingeschat en de opstalwaarde veel lager (ten opzichte van de eerdere berekeningen). De opstalwaarde komt in veel gevallen zelfs lager uit dan de opstalwaarden die verzekeraars hanteren voor de opstalverzekering. Dat is niet uit te leggen. In een gesprek met 5.1.2e 5.1.2e zijn de gemeentelijke zorgen geuit maar werd duidelijk dat 5.1.2e , 5.1.2e overtuigt is dat het model een betrouwbare verouderingsfactor oplevert.

Dat plaatst ons voor een dilemma, er is geen bruikbare verouderingsfactor waar die wel een wezenlijk onderdeel is van het advies van de GWC. Dat veroudering een rol zou moeten spelen bij de bepaling van de grondwaarde lijkt os ook theoretisch juist, maar het lijkt vooralsnog onmogelijk deze voor de Amsterdamse woningvoorraad te bepalen.

We praten daar dinsdag in het vooroverleg van het BT graag over door.

Ad 1. Kennis te nemen van de uitkomsten van Ortec

Verouderingsfactor uit rapport GWC is ongeschikt bij stichtingskosten gemeente
In het eerste rapport van Ortec (19 oktober 2016) is aangegeven dat de verouderingsfactor uit het advies van de GWC niet kan worden gebruikt door de gemeente omdat:

- de verouderingsfactor gevoelig is voor de hoogte van de herbouwkosten en voor het advies voor de GWC van veel lagere herbouwkosten is uitgegaan.

Ortec adviseert om de verouderingsfactor te bepalen op basis van de WOZ en aangepaste herbouwkosten of door een gelijke analyse uit te voeren als voor de GWC is gedaan maar dan met aangepaste herbouwkosten.

Verouderingsfactor bepalen op basis van WOZ en aangepaste herbouwkosten blijkt ondanks advies Ortec niet mogelijk
In het 2e rapport van Ortec (29 november) geeft Ortec aan dat ondanks hun eerdere gedachte het niet mogelijk bleek om een verouderingsfactor te bepalen op basis van de WOZ.
Het beeld dat hieruit ontstaat, is dat het niet lukt om de verouderingsfactor toepasbaar te krijgen op de Amsterdamse situatie. Dat geeft een ongemakkelijk gevoel over de hanteerbaarheid van de verouderingsfactor. De kritische vraag die gesteld kan en zal worden dat als er op basis van de WOZ gegevens geen verouderingsfactor gevonden kan worden, of het toepassen van een verouderingsfactor dan wel juist is.

Verouderingsfactor met gewijzigde stichtingskosten leidt tot extreme uitkomsten in grondwaarde
Vervolgens heeft Ortec de verouderingsfactor op dezelfde wijze berekend als zij ook voor de GWC heeft gedaan maar dan met hogere herbouwkosten. Dit levert volgens Ortec betrouwbare resultaten op. Het gebruik van deze verouderingsfactor bij het bepalen van de buurtstraatquotes leidt in de ogen van de gemeente echter tot extreem lage opstalwaarde en hoge grondwaarden die niet uitlegbaar zijn. Daarmee wordt de werking en het nut van de verouderingsfactor moeilijk uit te leggen.

Ad 2. Kennis te nemen van de scenario's richting besluitvorming college (20 december)
Doordat we in de situatie zitten dat er geen bruikbare verouderingsfactor is, zien wij op dit moment drie oplossingen:

Ad 2a. Geheel laten vervallen van de verouderingsfactor
De adviezen van Ortec leiden ertoe dat het draagvlak onder de verouderingsfactor, dat toch al kwetsbaar was, weg zal vallen. Het laten vervallen van de verouderingsfactor is een afwijking van het advies van de Grondwaardecommissie maar sluit wel aan bij verschillende partijen die kritisch hebben gereageerd op de verouderingsfactor. Daarnaast heeft het college eerder het vertrouwen in de verouderingsfactor uitgesproken.
Als de verouderingsfactor vervalt dan nemen gemiddeld genomen de grondwaardes af (geldt niet voor alle individuele erfpachters) en daardoor dalen de kosten voor de erfpachter en de inkomsten voor de gemeente. Omvang van de daling is nog niet bekend.

Ad 2b. In stand houden van de oorspronkelijke verouderingsfactor
De oorspronkelijke verouderingsfactor levert consistente en uitlegbare buurtstraatquotes op lijkt daarmee zijn werking en nut te bewijzen en dat kan een reden zijn om de verouderingsfactor te blijven hanteren. Afbreukrisico is echter dat de opsteller van de factor in een advies heeft aangegeven dat deze ongeschikt is. Daar komt bij dat de factor ook door de gemeenteraad en anderen betwist werd. In stand houden van de factor sluit echter wel aan bij het advies van de GWC die adviseert rekening te houden met veroudering van de opstal bij het bepalen van de grondwaarde voor bestaande rechten. Tevens heeft de gemeente veel tijd gestoken in het bepalen van de buurtstraatquotes wat geleid heeft tot een resultaat waar ze vertrouwen in heeft.

Ad 2c. Nu in stand houden van de oorspronkelijke verouderingsfactor, maar deze na de inspraak alsnog te laten vervallen
Het in stand houden van de verouderingsfactor zal met de openbaar te maken rapport van Ortec ongetwijfeld veel commentaar tijdens de inspraak en in de raadcommissie opleveren. Schrappen van de verouderingsfactor kan ook naar aanleiding van het commentaar. De beslissing om het GWC advies op dit onderdeel niet te volgen is dan te weinig draagvlak voor het toepassen van de verouderingsfactor in plaats van het niet hebben van een verouderingsfactor. Het is een afweging tussen iets weggeven tijdens de inspraak (positief) of het beeld tijdens de inspraak dat de gemeente vast houdt aan een ongeschikte parameter (negatief).

Ad 3 In te stemmen met het laten vervallen van de verouderingsfactor (2a)
Gezien het bovenstaande is er naar onze beleving niet echt een andere keuze dan het laten vervallen van de verouderingsfactor. Het is erg lastig om deze conclusie te trekken omdat de

verouderingsfactor ons op zich wel goed beviel en we veel tijd hebben gestopt in goed afgewogen en geanalyseerde BSQ's. Het betekent ook dat we de inspraak ingaan terwijl we die BSQ analyse nog niet hebben afgerond en nog geen volledig financieel beeld over de effecten hebben.
In het BT is uitgebreid stil gestaan bij de verwachte inkomsten bij voortdurende en eeuwigdurende erfpacht, mede in relatie tot een eventueel te geven overstappremie. De inkomsten uit eeuwigdurende erfpacht pakken op de lange termijn lager uit dan bij voortdurende erfpacht als in 2017 erfpachters massaal gebruik maken van de Overstapregeling. Dat betekent dat er niet een directe aanleiding is voor het geven van een overstappremie waar die behoefte er bestuurlijk wellicht wel is. Met het vervallen van de verouderingsfactor zullen de inkomsten op de lange termijn verder dalen dan in de Rebel rapportage aangegeven. Het is belangrijk dat het BT zich daar van bewust is en zich daar in kan vinden.

met de volgende boodschap:
De boodschap die we met het vervallen van de verouderingsfactor voorstellen is de volgende:

a. De gemeente heeft aanvankelijk de oorspronkelijke verouderingsfactor opgenomen in de grondwaardebepaling en zag goede resultaten.
b. De gemeente is verrast door het advies van Ortec dat de oorspronkelijke verouderingsfactor niet voldoet.
c. De gemeente kan zich niet vinden in de door Ortec aangedragen aangepaste verouderingsfactor, omdat de uitkomsten niet aansluiten bij een realistische hoogte van de opstalwaarde en daardoor tot grondwaardes en spreiding ervan in de stad die moeilijk of niet zijn uit te leggen.
d. De gemeente besluit daarom de verouderingsfactor niet toe te passen. Het vervallen van de verouderingsfactor leidt tot gemiddeld genomen lagere buurtstraatquotes en daarmee tot lagere grondwaardes. Dit heeft tot gevolg dat erfpachtkosten voor de erfpachter bij overstap lager zullen zijn en daarmee ook de totale toekomstige inkomsten voor de gemeente lager zullen zijn dan aanvankelijk gedacht.
e. De gemeente verwerkt het vervallen van de verouderingsfactor in de grondwaardebepaling (grondprijsbeleid), zoals dat 20 december in het college ligt.
f. De nieuwe buurtstraatquotes zijn berekend, maar nog niet geanalyseerd op consistentie. Ze worden wel opgenomen in de rekentool zodat de erfpachter een goed indicatief beeld van de kosten van de Overstapregeling kan krijgen. Tijdens de inspraak zal de analyse op de BSQ's plaatsvinden en dat zal mogelijk nog tot (beperkte) aanpassingen in de BSQ's leiden.
g. De financiële effecten van het nieuwe stelsel zijn in beeld gebracht op basis van de grondwaardes op basis van de oorspronkelijke verouderingsfactor. Er wordt nu in samenwerking met Rebel geprobeerd de rapportage met financiële effecten aan te passen aan de hand van de nieuwe (nog niet geanalyseerde) BSQ's. Als deze tijdig gereed is, zal de aangepaste rapportage voorgelegd kunnen worden op 20 december en vervolgens bij de inspraak. Als de rapportage niet tijdig gereed is wordt tijdens de inspraak de effecten van de financiële doorrekening verder uitgewerkt, zodat die kunnen worden betrokken bij de raadsbehandeling over de Overstapregeling. In het college van 20 december zal dan de oorspronkelijke analyse voorliggen met daarbij een indicatieve inschatting op geaggregeerd niveau dat de inkomsten voor de gemeente op de korte termijn niet wijzigen maar op de lange termijn circa x% lager zullen kunnen uitvallen.

Op deze manier sluiten we aan bij de aanvankelijke positieve conclusie van het college over het hanteren van de verouderingsfactor enerzijds en de ontstane onmogelijkheid door het rapport van Ortec en de consequenties voor de erfpachter anderzijds.

Ad 4. Kennis te nemen van de procesconsequenties en randvoorwaarden

We blijven toewerken naar het college van 20 december zodat de inspraak op 9 januari kan starten. De component van verouderingsfactor is echter cruciaal voor de BSQ en daarmee de effecten voor de erfpachter. We moeten dan ook de goede balans blijven zoeken tussen doorlooptijd en kwaliteit. We hebben op tijd nieuwe BSQ's op basis van de nieuwe verouderingsfactor en richten het grondprijsbeleid ook op die wijze in. De BSQ's kunnen echter nog niet definitief zijn omdat het noodzakelijk is dat we de komende tijd de resultaten analyseren en fine-tunen. Deze ruimte moeten we dan ook zoeken in de manier waarop we de inspraak ingaan zonder dat het gevoel ontstaat dat de gemeente aanrommelt. Rebel analyseert de komende dagen de uitkomsten en zal daar naar verwachting bij het BT van 12 december tenminste een eerste analyse hebben, en als het meezit een rapportage. Dat betekent dat we ook de financiële consequenties van het vervallen van de verouderingsfactor een plek kunnen geven. Passen en meten maar we denken dat het zo kan.
Kortom:

- We voeren de komende maand een analyse uit op de BSQ ten aanzien van consistentie. Dat kan leiden tot andere BSQ's. We vullen de rekentool op het laatst mogelijke moment met de BSQ tabel zodat we zoveel mogelijk van deze analyse hebben kunnen verwerken.
- We gaan tenminste de inspraak in met een rapport van Rebel dat is gebaseerd op verouderingsfactor met als aanvulling enkel een indicatieve omvang van het financiële effect van het vervallen van de verouderingsfactor. We spannen ons in om de inspraak in te gaan met een aangepaste rapportage met financiële effecten op basis van de nog niet geanalyseerde BSQ's. Als tijdens de inspraak de BSQ's als gevolg van analyse (beperkt) wijzigen zal bekeken worden of bij de raadsbehandeling nogmaals een actualisering van de financiële effecten nodig is.