Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Afdeling Regie & Advies

Memo

Aan	Projectgroep Vernieuwing Erfpacht
Van	5.1.2e 5.1.2e
Kopie aan	-
Datum	13 oktober 2014
Kenmerk	-
Onderwerp	Financieel model en rekenmodule voor erfpachter

Inleiding
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 hebben de korte termijn gespecificeerd als 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.

Financieel model

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 onderscheide 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.

Nieuwe erpachtstelsel
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.

Benodigde data
Om het financieel model te bouwen is informatie uit Hermes nodig (huidige betalingsregime (AB), betaalde afkoopsommen, looptijd tijdvak wanneer mogelijk ook

volume en bestemming), locatie van het erfpachtrecht (combinatie van Hermes data met OGAGIS) en de bestemming. De laatste, de bestemming, is waarschijnlijk niet goed te halen uit Hermes en misschien kan DRO daarbij helpen, zij hebben bestemmingeninformatie in een GIS systeem. Het gaat om de volgende benodigde data:

- Vastgoedsegment
- Verschijningvorm vastgoed (eengzins of meergezins, plint, # bouwlagen)
- Oppervlakten (volume)
- Bestemming
- Adres
- Kadastrale gegevens
- E-nummer
- Postcode
- Actuele canon
- Grondwaarde bij uitgifte
- Betaalde afkoopsom
- Datum einde tijdvak
- Welke AB van toepassing is
- Vastgoedwaarde (woz?)
- Stichtingskosten (op basis van beleid)

Voor de canonwijzigingen als gevolg van CHET-procedures bij het voortzetten van het huidige beleid moeten aannames worden gedaan. Daarvoor is de residuele grondwaarde nodig die samenhangt met de vastgoedwaarde. Een koppeling van de erfpachtrechten met de actuele WOZ-waarden en een stichtingskostenniveau volgens onze genormeerde systematiek (afhankelijk van bestemming) maakt het mogelijk de actuele grondwaarde per erfpacht door te rekenen. Door scenario's te hangen aan de ontwikkeling van beide variabelen (vastgoedwaarde en stichtingskosten) kunnen ook de gevolgen van CHET-procedures in kaart worden gebracht.

Vooral het koppelen van de data van verschillende bronnen wordt een uitdaging. DRO, O+S, belastingdienst gemeente Amsterdam en intern OGAgis en Hermes kunnen waarschijnlijk veel data leveren. Op basis van een dergelijk "moederbestand" kan vervolgens het model worden gebouwd.

Er is een keuze het model te baseren op alle erfpachtrechten, datasets (verzameling van vergelijkbare erfpachtrechten) of een steekproef. Later moet besloten welke keuze hierin gemaakt moet of kan gemaakt worden.

Het model zelf is in feite dan niets meer dan rekenformules op basis van het huidige beleid en de voorstellen voor eeuwigdurend erfpacht en het model moet de hierboven geformuleerde vragen volgens kunnen beantwoorden.

Het model kan in eigen beheer worden opgesteld en op basis van de analyses een rapport worden opgesteld. Ook kan er worden gekozen om het model extern uit te

besteden (het externe bureau zal dan het model bouwen op basis van de door ons aangeleverde moederbestand) zodat de onafhankelijkheid meer wordt geaccepteerd.
De keuze voor interne of externe ontwikkeling van het model wordt ook bepaald door de keuze voor het werken met complete datasets of steekproeven. In het geval van complete datasets is het verstandig het ontwerp uit te besteden omdat het ontwerp de performance sterk beïnvloed. Ofwel als we de complete datasets snel willen kunnen bevragen, dan moet het ontwerp door een deskundige gemaakt worden.
Echter de doorlooptijd is ook een gegeven dat van invloed is op de keuze voor extern of intern. Bij interne ontwikkeling kan in een kortere tijd een resultaat opgeleverd worden. Mogelijk met beperkingen door de hierboven genoemde performance.

In beide gevallen speelt de vraag mee of door allerlei aannames, steekproeven ed. die gestapeld worden de kwaliteit van de output gegarandeerd kan worden.

Zoals hierboven voorgesteld geeft het model inzicht in de erfpachtopbrengsten. Het erfpachtresultaat is wat overblijft nadat van de erfpachtopbrengsten de kosten zijn afgehaald. Deze bestaan voor een groot deel uit rentelasten en een deel operationele kosten. De rentelasten zijn afhankelijk van de lening, en de lening neemt alleen toe met nieuwe uitgiften. De operationele kosten kunnen worden geëxtrapoleerd. De kosten zijn daarmee relatief eenvoudig in kaart te brengen en deze worden voornamelijk beïnvloed door de renteontwikkeling. Voor de renetontwikkeling kunnen scenario's worden gehanteerd. Naast de erfpachtopbrengsten op basis van het model kunnen ook de erfpachtlasten worden gezet en op deze manier kan inzicht worden gegeven in de ontwikkeling van het erfpachtresultaat de aankomende 10/15 jaar.

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 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.

[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.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf