Gemeente Amsterdam

Stand van zaken Vernieuwing Erfpacht

Kenniscrunch

9 november 2015

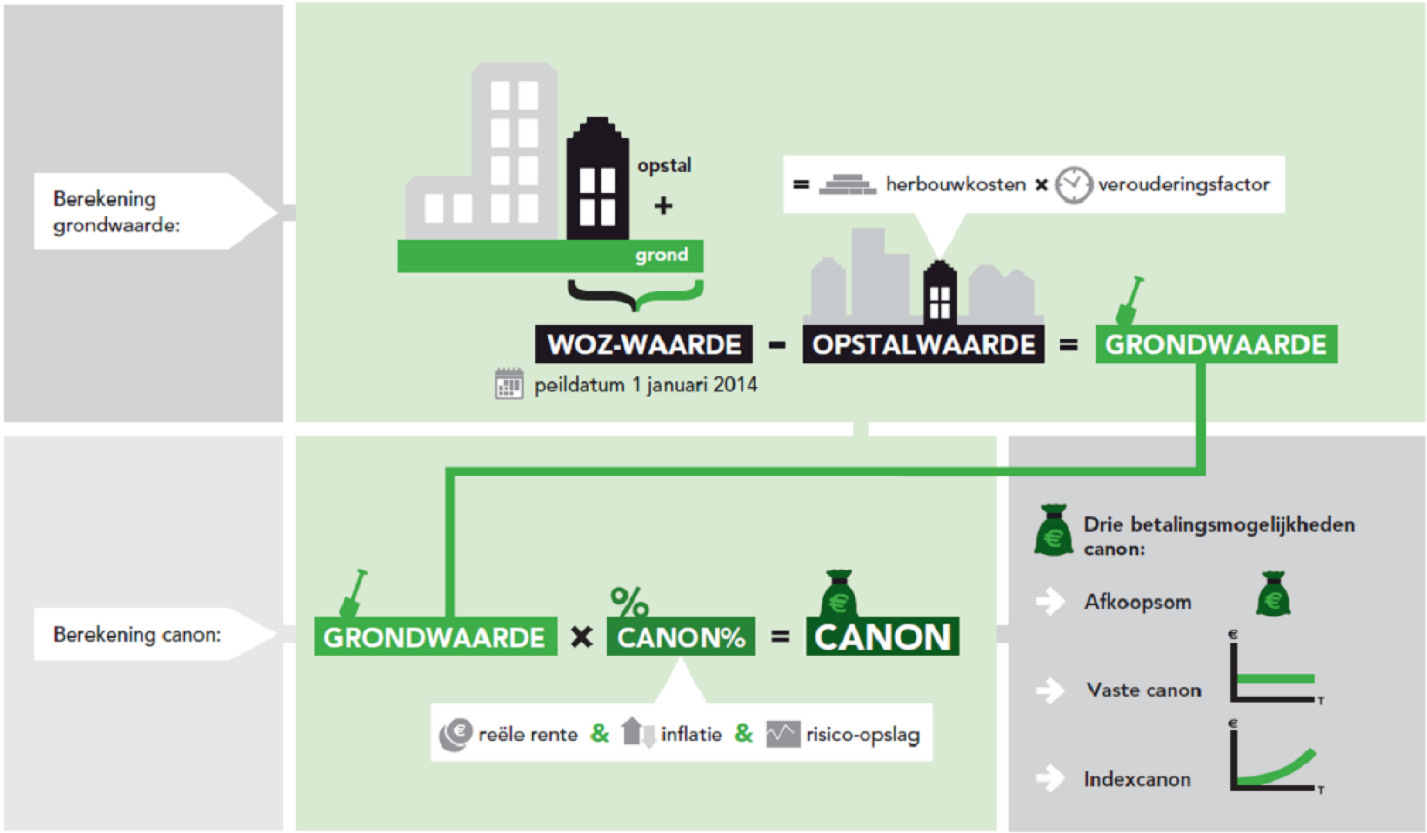
GWC
Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht

Commissieleden
prof. dr. Tom M. Berkhout MRE MRICS (voorzitter)
prof. dr. Dirk Brounen
prof. dr. Piet M.A. Eichholtz

Waar zijn we?

- Juli 2014 collegeakkoord: "eeuwigdurende erfpacht"
- Dec 2014 concept Startdocument, consultatieronde
- Feb 2015 definitief Startdocument
- Juni 2015 advies GWC
- Juli - sept consultatieronde en analyse
- 6 Okt 2015 bestuurlijke reactie college advies GWC
  anti speculatiebeleid
- 28 okt 2015 Raadscommissie Ruimtelijke Ordening

GWC-methode


Berekening grondwaarde:
opstal
+
grond
= herbouwkosten × verouderingsfactor
WOZ-WAARDE
-
OPSTALWAARDE
=
GRONDWAARDE
peildatum 1 januari 2014
Berekening canon:
GRONDWAARDE
×
%
CANON%
=
CANON
reële rente & inflatie & risico-opslag
Drie betalingsmogelijkheden canon:
Afkoopsom
Vaste canon
Indexcanon

Kern van de bestuurlijke reactie:

- In beginsel positief. Verdere uitwerking nodig:
  - Advies op hoofdlijnen
  - Rekenvoorbeelden ontbreken
  - Niet alle informatie beschikbaar (commercieel vastgoed)
  - Koppeling en analyse WOZ/erfpacht is veel werk
- Zorgvuldigheid voorop, we nemen hiervoor de benodigde tijd
- Uitwerking begin 2016 in de gemeenteraad
- Nieuwe uitgiftes eeuwigdurend nog steeds in 2016

Grondwaarde = WOZ - opstalwaarde

- Positief over gebruik van WOZ
  - Nog wel verder toetsen
  - Mogelijk aanpassing bij commercieel nodig
  - Bij nieuwe uitgiftes: marktwaarde (geen WOZ)
  - Nog keuze: per object of straat/buurt
- Opstalwaarde = herbouwkosten x verouderingsfactor
  - Verouderingsfactor lijkt bruikbaar maar ontbreekt voor commercieel
  - Herbouwkosten moeten worden bepaald op basis van WOZ types. Niet gegeven door GWC

Indexcanon %	$\frac{\text{disconteringsvoet - inflatie}}{\text{1 + disconteringsvoet}}$
Vaste canon %	$\frac{\text{disconteringsvoet}}{\text{1 + disconteringsvoet}}$

disconteringsvoet = reële rente% + risico% + inflatie%.

Canon

- GWC adviseert drie betalingsvormen: vaste canon, geïndexeerde canon en afkoop.
- College voorkeur voor afkoop en één type canon
  – Onderwerp van inspraak tijdens AB
- Risicopercentage van 1,5% tot 2%
- Afkoopsom 50 jaar 70% tot 87% van de grondwaarde

Overstap

- GWC advies: huidige contracten respecteren
  - Dus niet zonder bijbetaling overstappen
  - College neemt dit over
- Korting:
  - Nog geen besluit, hiervoor is meer uitwerking nodig
  - Onderwerp bij de overstapregeling
  - Voor het bepalen van de korting worden stakeholders betrokken

Anti speculatie

- Gemeenteraad heeft anti-speculatie als randvoorwaarde invoering eeuwigdurend erfpachtstelsel geformuleerd

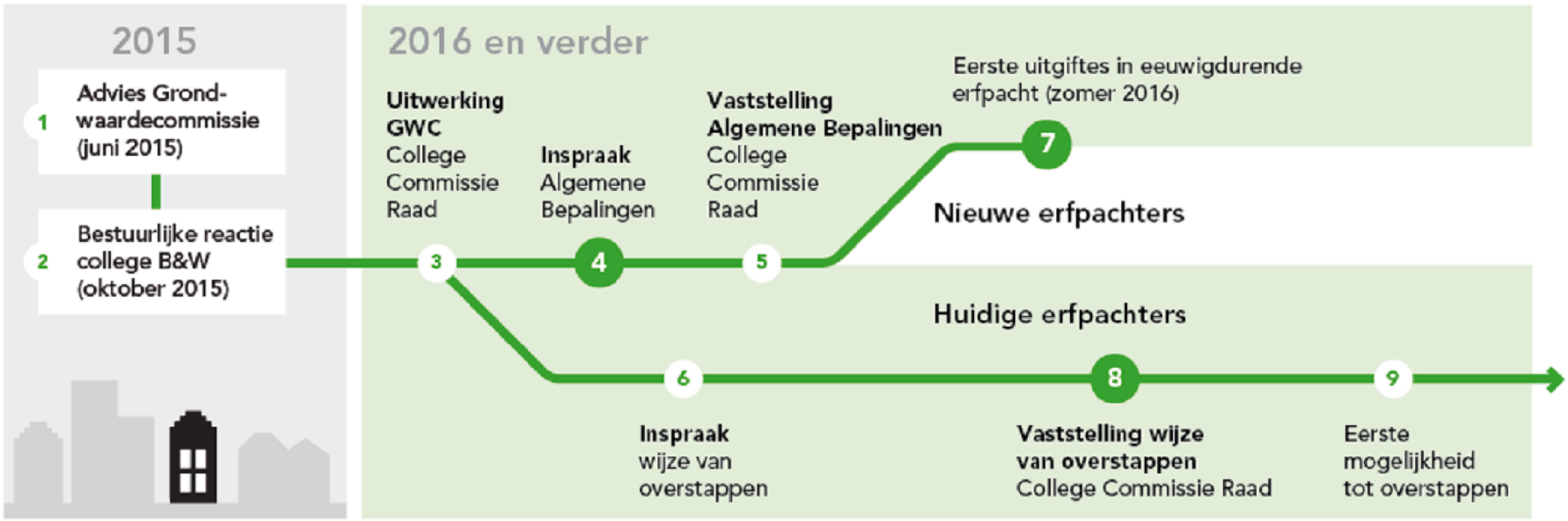
- Speculatie beschreven en maatregelen benoemd (12)
  – deels maatregelen uit voortdurend erfpachtstelsel
  – maatregelen worden verwerkt in AB en andere beleidsstukken

Maatregelen zijn o.a.:

- Verplichting perceel binnen een bepaalde termijn te bebouwen;
- Verplichting perceel en opstallen te gebruiken volgens aangegeven bestemming en gebruik;
- Niet toegestaan perceel en opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet te gebruiken;
- Niet toegestaan de zaak waarop zijn recht betrekking heeft geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht uit te geven; etc.

Overzicht alle 12 maatregelen op website
www.amsterdam.nl/erfpacht, zie bericht:
'Amsterdam reageert op advies erfpacht Grondwaardecommissie'

Het vervolgproces



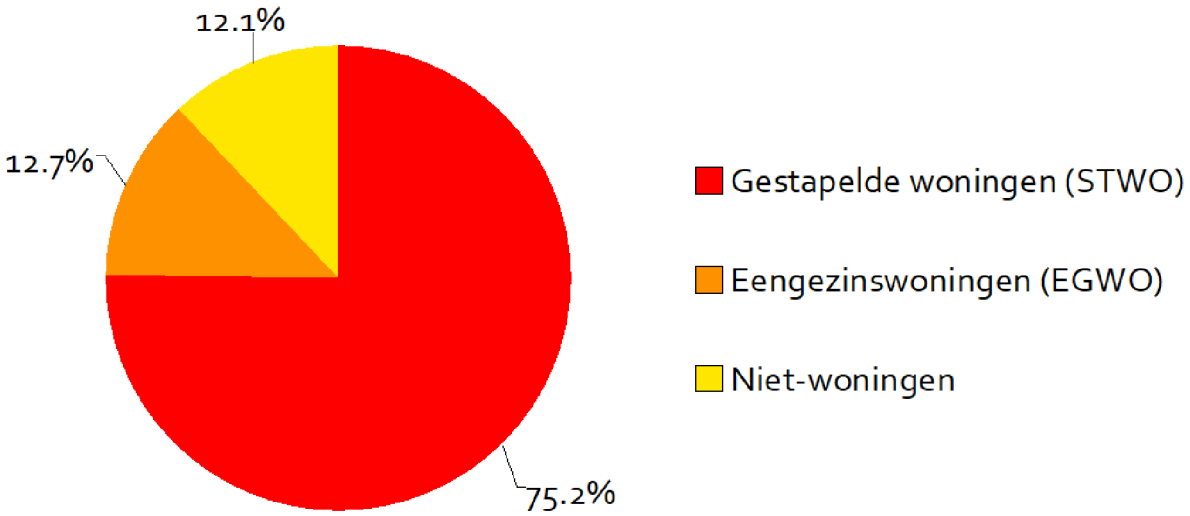
Hoe ver zijn we?

- Algemene Bepalingen op 85%
  - Getoetst door Nauta Dutilh
  - Besproken in expertsessies (banken, notarissen, makelaars)
- Uitwerking GWC
  - Rekenteam is goed op weg met wonen, commercieel volgt

Rekenwerk: de stappen

- Stap 1: grondwaarde berekenen conform advies GWC
- Stap 2: grondwaarden testen op consistentie
- Stap 3: grondwaarden afzetten tegen grondprijzen huidige systeem
- Stap 4: wijze van overstap in beeld brengen
- Stap 5: financiële consequenties nieuwe systeem doorrekenen

WOZ-bestand


12.1%
12.7%
75.2%
Gestapelde woningen (STWO)
Eengezinswoningen (EGWO)
Niet-woningen

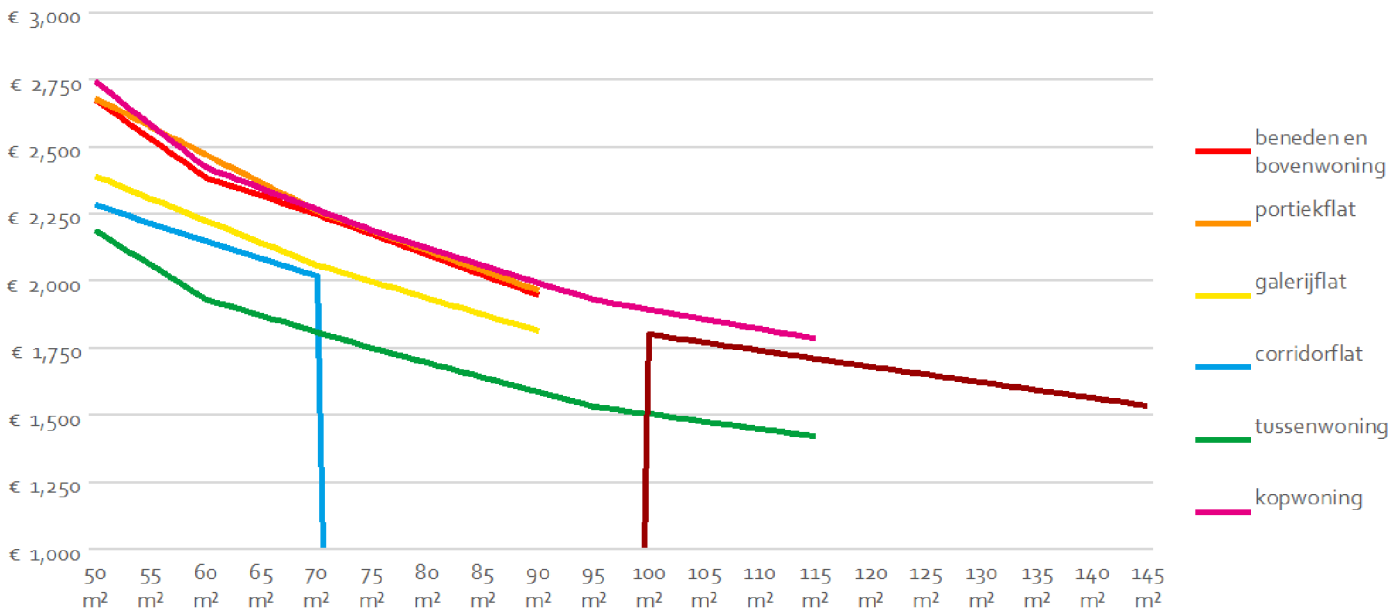
Variabelen WOZ-bestand

- TAXATIE: taxatiewaarde van het totale object, inclusief deelobjecten
- TAXPPM: taxatiewaarde per m² van het hoofdobject, exclusief deelobjecten
- HINH: oppervlakte van het object.
- BOUWJAAR: bouwjaar van het object
- STAAT VAN ONDERHOUD: staat van onderhoud van het object
- SOC: gebruikscode voor het hoofdgebruik
- DEELSOC: gebruikscode voor deelobjecten

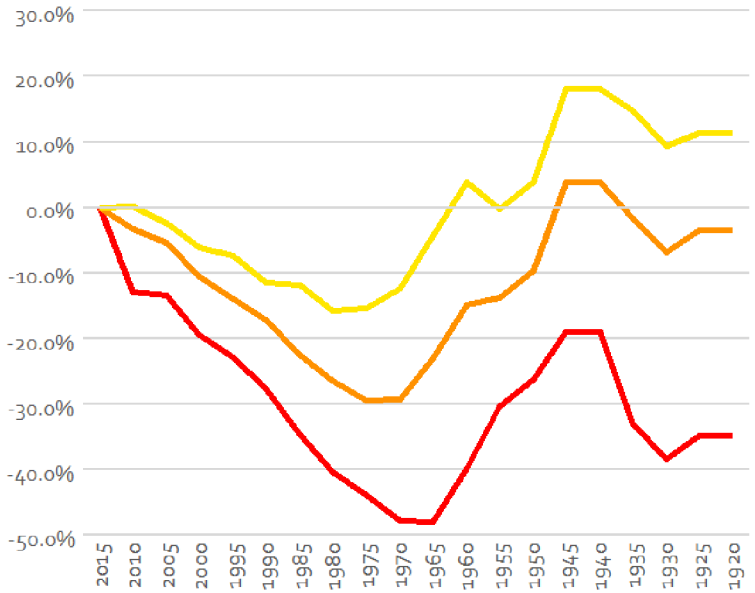
gebruikscode wonen	aantal	aandeel
tussenwoning (repeterend permanent)	38.269	12%
bovenwoning	87.019	28%
portiekflat	47.398	15%
corridorflat	44.325	14%
historische bovenwoning (Wijk A)	23.029	7%
benedenwoning	20.706	7%
galerijflat	17.815	6%
overig	14.968	5%
bejaardenwoning	9.655	3%
appartement	5.373	2%
historische benedenwoning (Wijk A)	3.881	1%
Totaal (woningen op erfpachtgrond)	**312.438**	**100%**

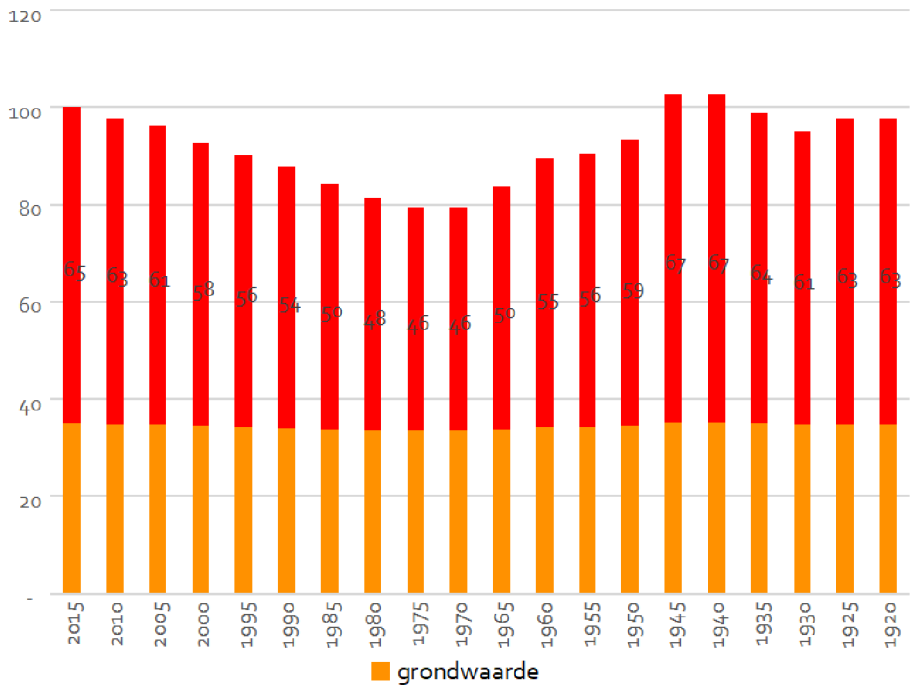
gebruikscode niet-wonen	aantal	aandeel
bedrijven	9.673	23%
kantoren	9.581	22%
winkel	9.388	22%
garage	7.453	17%
restaurant/café	3.399	8%
parkeren	1.829	4%
overig	1.487	3%
opslag	37	0%
totaal	**42.847**	**100%**

Herbouwwaarde per gebruikscode



Verouderingsfactor

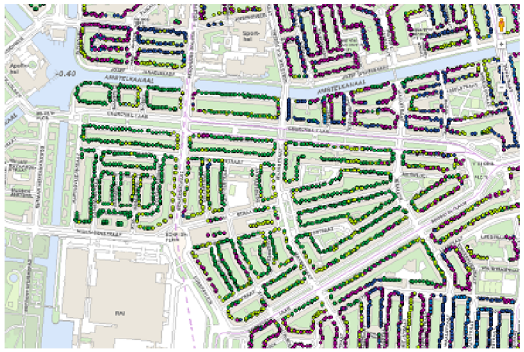




Korrelgrootte

Grondwaarden zijn op drie aggregatieniveau berekend:

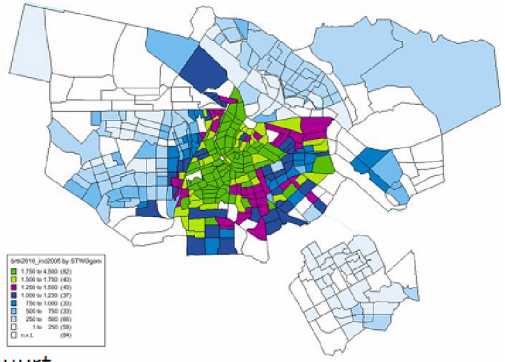
- Individueel (262.000 objecten)
- Straatbuurt (…eenheden met gemiddeld ..objecten)
- Buurt (410 buurten met gemiddeld 640 objecten)



individueel

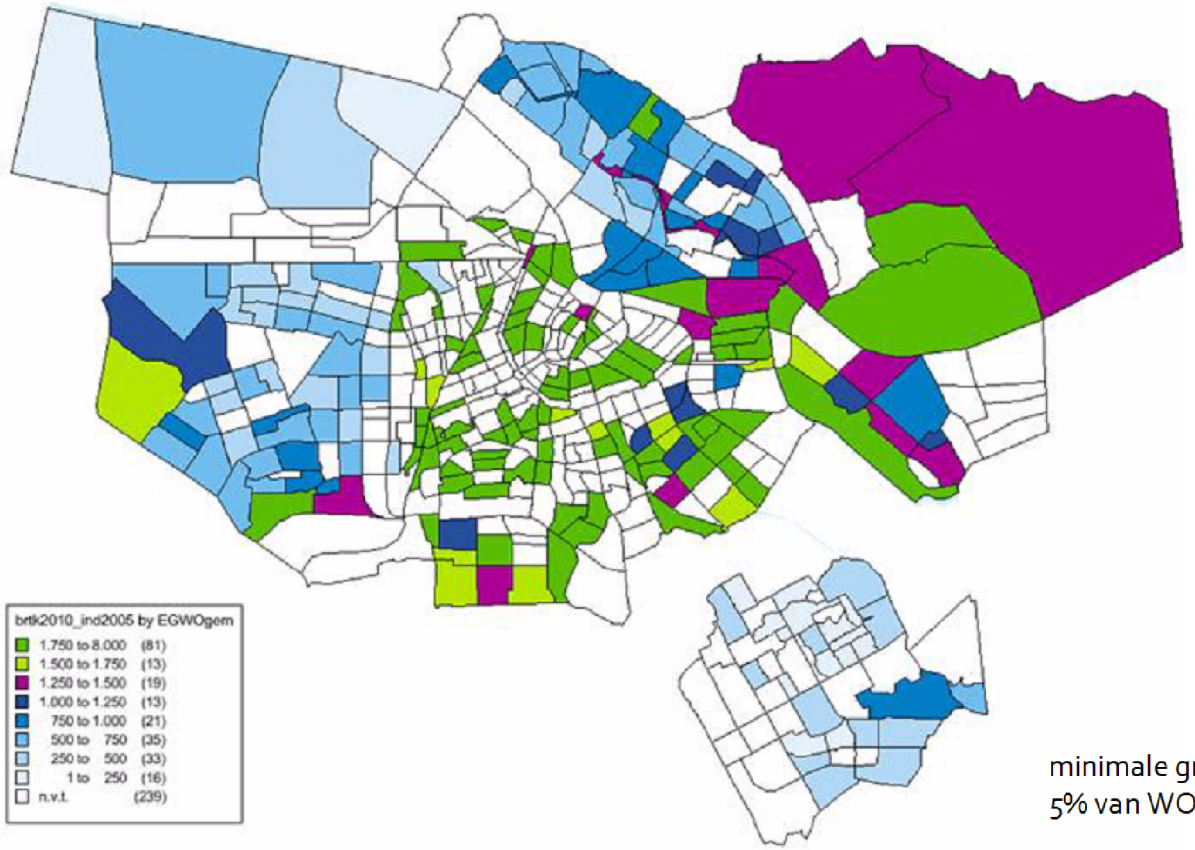


straatbuurt



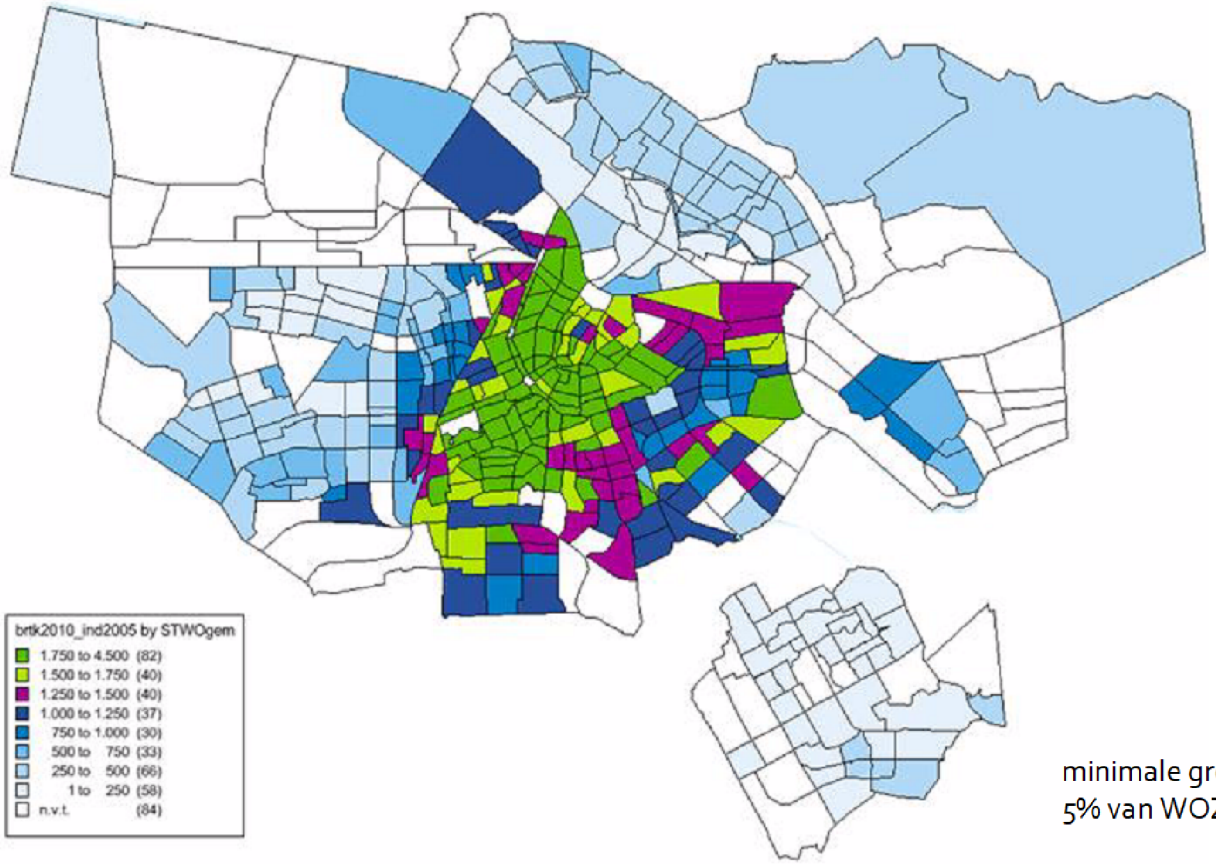
buurt

Gemiddelde grondwaarde EGWO



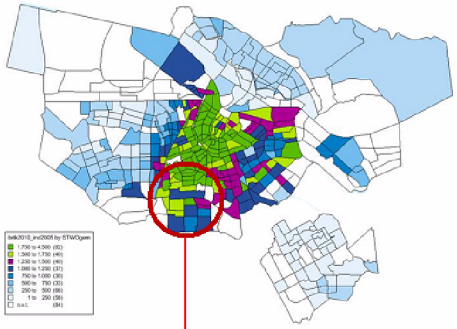
minimale grondwaarde object is 5% van WOZ-waarde

Gemiddelde grondwaarde STWO

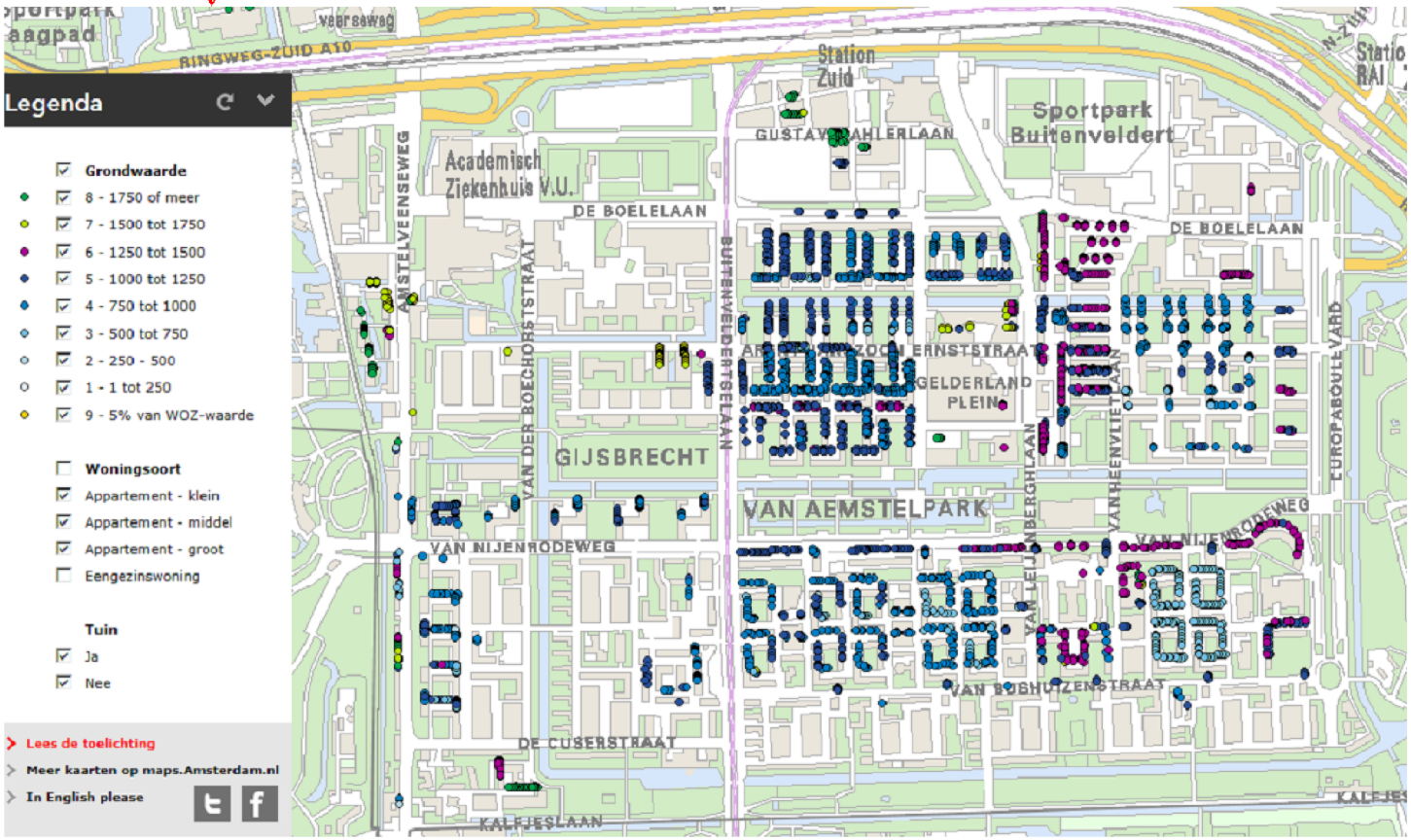


minimale grondwaarde object is
5% van WOZ-waarde

00014



Gem grondwaarde per buurt ingezoomd



55124

Ingezoomd op microniveau

Gem. grondwaarde
€ 1300 tot € 1340

Gem. grondwaarde
€ 1880 tot € 2660

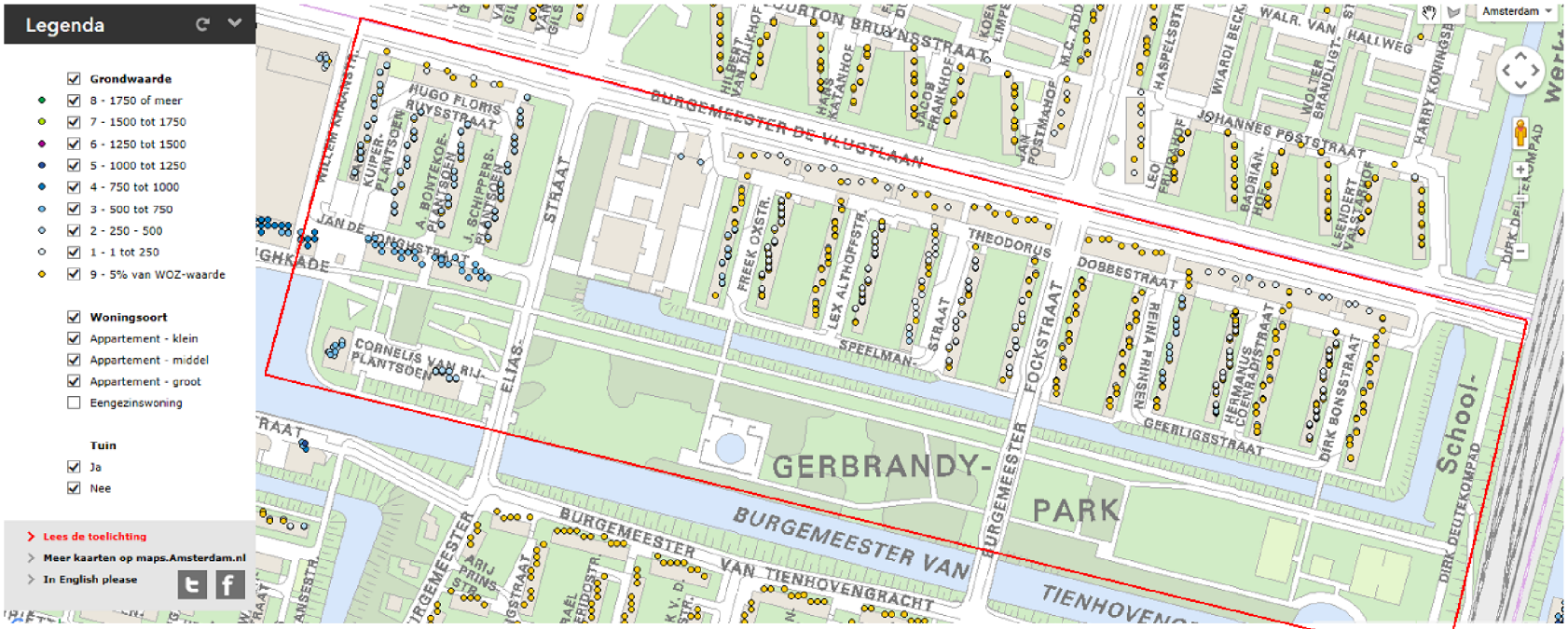




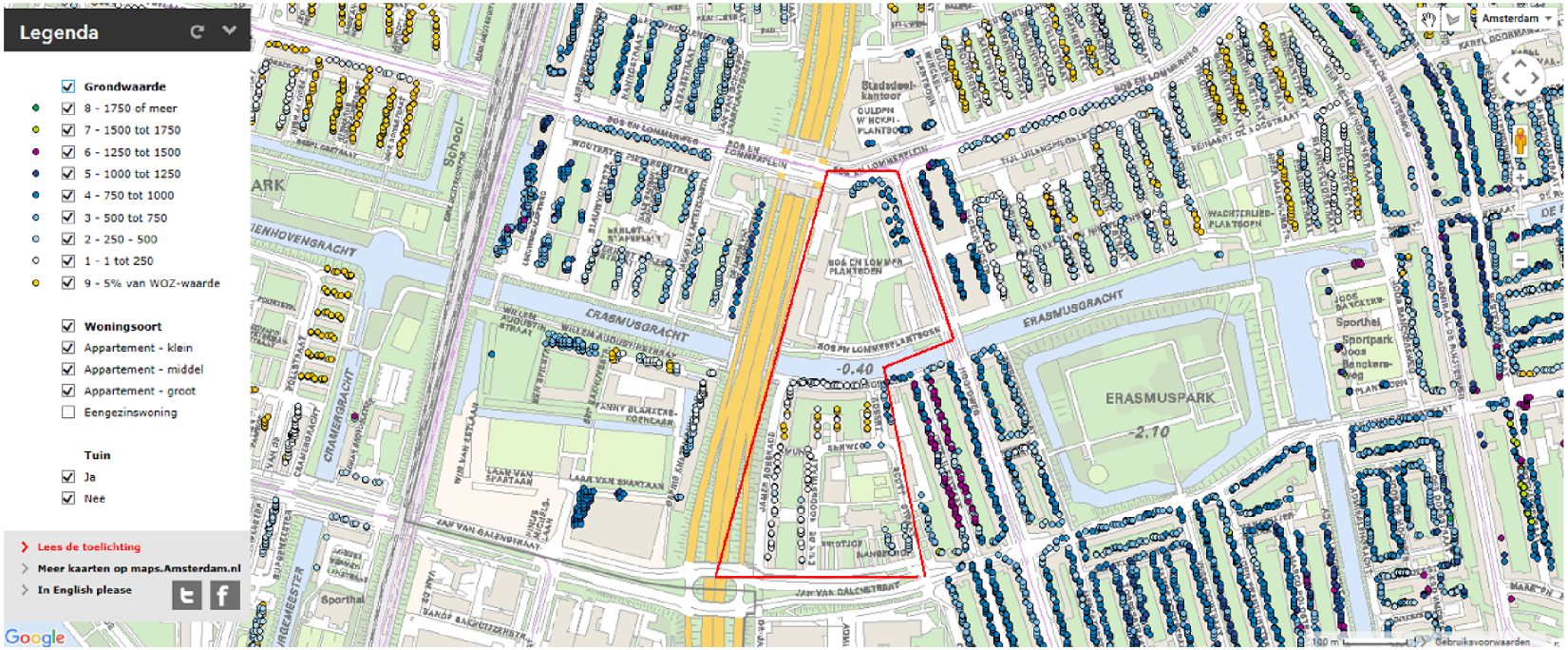
Voor- en nadelen korrelgrootte

	individueel	buurtstraat	buurt
voordelen	herkenbare WOZ	grondwaarde wordt berekend op voor erfpachter herkenbare WOZ-waarde	grondwaarde wordt berekend op voor erfpachter herkenbare WOZ-waarde
	staat van onderhoud wordt meegenomen in grondwaarde	verschillen in WOZ-waarden en opstalwaarden worden gedempt	verschillen in WOZ-waarden en opstalwaarden worden gedempt
	aanwezigheid tuin wordt meegenomen in grondwaarde	verschil in grondwaarden tussen buren worden enkel veroorzaakt door verschil in WOZ-waarden	verschil in grondwaarden tussen buren worden enkel veroorzaakt door verschil in WOZ-waarden
nadelen	(grote) grondwaardeverschillen tussen buren	niet transparant voor de erfpachter hoe de grondwaarde is berekend	niet transparant voor de erfpachter hoe de grondwaarde is berekend
	prikkel om bezwaar in te dienen bij WOZ neem toe	Individuele kenmerken vallen weg in berekening	Individuele kenmerken vallen weg in berekening
	onjuistheden in OWZ komen mogelijk aan het licht		

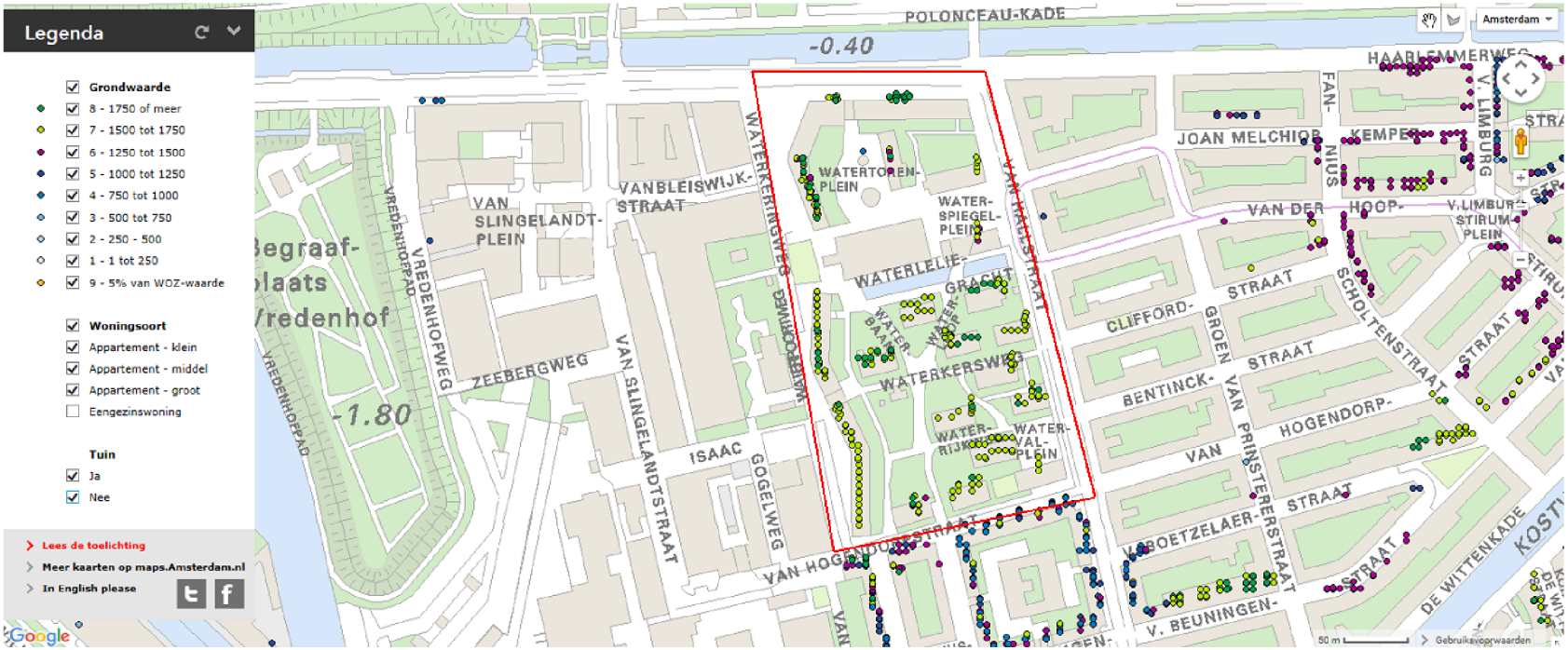
F76B Buurt 2 (gem.gw € 204, std 92%)



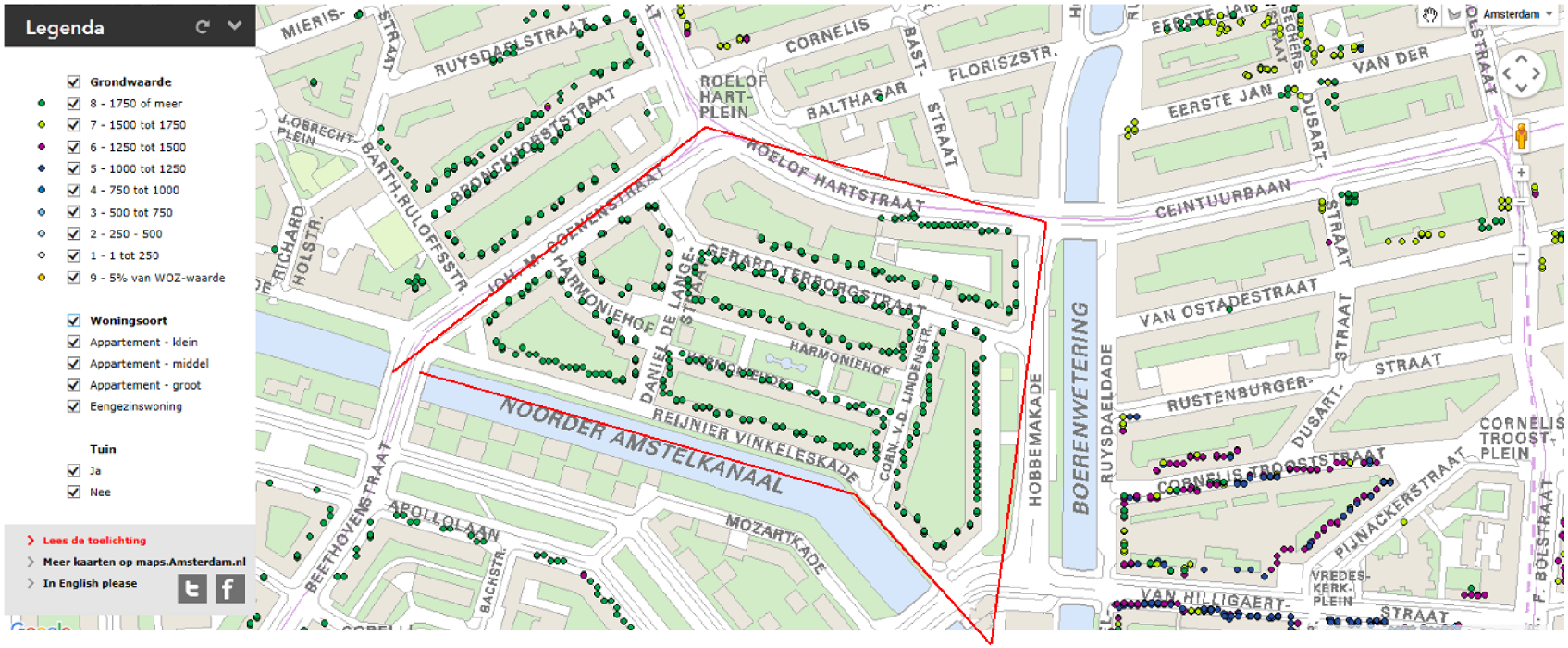
E39a Poolbuurt West (gem.gw € 373, std 84%)



E15 A Ecowijk (gem.gw € 1691, std 6%)



K47g Harmoniehofbuurt (gem.gw € 2537, std 7%)



GWC-methode versus huidige methode

GWC-methode

Grondwaarde eigen grond =
WOZwaarde - opstalwaarde
waarbij opstalwaarde=
herbouwkosten x verouderingsfacor

Canon=
grondwaarde x canon%

Eeuwigdurende afkoopsom =
ncw canon$^{\infty}$

Huidige methode

Grondprijs =
VONprijs - nieuwbouwkosten

Grondprijs = afkoopsom tijdvak 50 jaar

Canon=
afkoopsom x canon%

Nieuwe uitgiften

- VON prijs bepalen op basis WOZ fictie
- Stichtingskosten bepalen conform bouwtype WOZ

- Commercieel?

- Proces: samenwerking met de belastingdienst

Vervolg


Bestand Grondwaarde
• Deze week nog finetunen
• Grondwaarde bestand woningen vastzetten
Financiële consequenties
• o.b.v. vastgezette bestand
• inschakelen extern bureau
Grondwaarden niet-wonen
• stichtingskosten referenties
• Verouderingsfactor

Vragen?

