Nummer
Dienst oga
ontwikkelingsbedrij
f gemeent

Gemeente Amsterdam
t

Weekendmap 25 oktober 2012

Kabinet

MW

Wethouder 5.1.2e, Van Poelgeest en 5.1.2e

Onderwerp

Canonherziening op basis van WOZ en second opinion t.b.v. overleg wethouders 5.1.2e, Van Poelgeest en 5.1.2e dd. 13 november 2012

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van het rapport "Canonherziening op basis van de WOZ-waardebepaling" (OGA, dd. 25 oktober 2012).
2. Kennis te nemen van het rapport "Second opinion canonherziening op basis van WOZ-waarde" (Ortec Finance, dd. 24 oktober 2012).

Korte toelichting / samenvatting

Op 24 september j.l. heeft u een eerste overleg gehad in het kader van de modernisering van het erfpachtselsel. Op 10 oktober j.l. heeft u aanvullend een notitie ontvangen met toelichting op de aanleiding voor de modernisering.

Op 13 november a.s. is een vervolgoverleg met u gepland. Ten behoeve van de voorbereiding van dat overleg ontvangt u hierbij, zoals aangekondigd bij aanlevering van de notitie op 10 oktober, bijgaande rapporten van OGA en Ortec Finance. Beide rapporten zijn opgesteld naar aanleiding van uw overleg van 24 september. Aanvullend op deze rapporten wordt u in de week voorafgaand aan uw overleg van 13 november een agenda/annotatie toegezonden.

Ad 1.
In het rapport van OGA dd. 25 oktober wordt een nadere toelichting gegeven op de drie varianten voor canonherziening einde tijdvak (CHET) in de nieuwe algemene bepalingen (AB's):

1. jaarlijkse canonaanpassing op basis van een formule;
2. canonaanpassing op basis van een formule bij transactie van het erfpachtrecht;
3. een canon die jaarlijks een index volgt en eens in de 50 jaar met een formule wordt "herijkt".

De gehanteerde formules zijn in het rapport geïntroduceerd (hoofdstuk 4).
De nieuwe AB's worden alleen van toepassing op particuliere koopwoningen.

De variant waarbij de canon jaarlijks wordt aangepast aan de ontwikkeling van de WOZ zal meebewegen met de markt en daarmee jaarlijks het grilligste verloop kennen.
De canon die wordt aangepast op het moment dat het erfpachtrecht van eigenaar wisselt zal op die momenten sprongen, naar boven of naar beneden, maken. Afhankelijk van de woonduur zijn dit grote of kleine sprongen. Wanneer de canon eens in de 50 jaar wordt aangepast is het niet uit te sluiten dat de canon bij een

CHET dezelfde sprongen kent als in het huidige stelsel.

In uw overleg van 13 november zal een ambtelijke aanbeveling zitten van tenminste OGA, SB en DMC over wat de meest wenselijke variant is.

Leeswijzer
In hoofdstuk 1 van het rapport is een leeswijzer opgenomen. Kort samengevat: in deel 1 van het rapport wordt ingegaan op de achtergronden, de aanleiding en de mogelijke varianten. Deel 2 geeft een eerste financiële doorkijk naar de effecten van de varianten. Indien u al kennis heeft genomen van de informatie uit deel 1 (u eerder toegezonden voor het overleg van 24 september resp. op 10 oktober j.l.) en voornamelijk geïnteresseerd bent in de analyse van de financiële gevolgen van de voorgestelde wijzigingen, verwijzen wij u direct naar deel 2 van deze rapportage.

Ad 2.
Op verzoek van OGA heeft Ortec Finance een second opinion gemaakt over het OGA rapport versie 1.0 van 15 oktober. De versie 2.0 van 25 oktober van het OGA-rapport bevat geen inhoudelijke wijzigingen t.o.v. versie 1.0, maar slechts tekstuele aanvullingen.

Naar aanleiding van deze second opinion wordt hieronder, vooruitlopend op de annotatie voor uw overleg van 13 november, een eerste reactie van OGA gegeven op volgende aanbevelingen van Ortec.

De WOZ-waarde wordt voor veel toepassingen gebruikt. Tevens krijgt de WOZ-waarde een steeds breder gebruik, bijvoorbeeld bij het vaststellen van huurpunten. Ortec geeft aan dat het voor OGA minder risicovol is om de bepaling van de erfpachtcanon mede te basseren op de WOZ-waarde.

Hoe het canonpercentage het beste kan worden bepaald en vastgelegd in de AB2013 is, zoals Ortec terecht opmerkt, nog niet onderbouwd en duidelijk uitgelegd. Het is wel een heel wezenlijk onderdeel van de formule. Ook dit zal bij het opstellen van de AB2013 nader moeten worden uitgewerkt.

Om meer inzicht te geven in de uitkomst per buurt is in bijlage 4 van het OGA-rapport een grafiek opgenomen met de uitkomst van de formule in de verschillende stadsdelen. Naar mening van het OGA is het mogelijk met een dergelijke formule op een marktconforme wijze een grondwaarde vast te stellen. ORTEC geeft aan dat uit het rapport niet duidelijk is geworden hoe de formule werkt voor verschillende buurten en dat eventuele verschillen tot protesten kunnen leiden. De volgende rapportage, waarin verder wordt ingegaan op de financiële gevolgen, zal hierover meer duidelijkheid moeten verschaffen.

Ortec geeft aan dat de formule, en de drempelwaarden en grondquote, in de tijd gewijzigd moeten kunnen worden om een relatie met de nieuwbouwmarkt te waarborgen. Dit druist echter in tegen het doel om een formule contractueel vast te leggen. Wijzigingen in de drempelwaarden of de grondquotes zijn dan niet meer mogelijk tenzij exact overeengekomen (bijvoorbeeld indexatie van de drempelwaarden).

Het OGA is het met Ortec eens dat niet alle aannames realistisch zijn (gelijke

aanvangscanons, transactie in 2003 etc.).
Er is echter bewust voor gekozen deze aannames op een dergelijke wijze te maken zodat deze rapportage vooral een beeld geeft van de gevolgen van de varianten voor de erfpachter. Voor de gemeente is de "inkomstenschok" heel anders omdat vele erfpachtrechten worden uitgemiddeld. Om de effecten voor de gemeente te bepalen wordt als vervolg op de beperkte steekproef (waarvan de uitkomsten zijn verwerkt in het OGA-rapport) in samenwerking met een extern bureau gewerkt aan een uitgebreidere analyse op basis van een grote hoeveelheid rechten. Op basis van deze analyse is het mogelijk om, naast een meer diepgaande analyse van de gevolgen voor individuele erfpachtrechten, een inschatting te geven van de financiële gevolgen voor de gemeente.

Stukken

Meegezonden stukken

1. Rapport "Canonherziening op basis van de WOZ-waardebepaling" (Ontwikkelingsbedrijf, dd. 25 oktober)
2. Rapport "second opinion Canonherziening op basis van de WOZ-waardebepaling" (Ortec Finance, dd. 24 oktober)

Verdere procedurestappen met data

Overleg wethouder 5.1.2e, Van Poelgeest en 5.1.2e op 13 november a.s. (9.00 – 10.00 uur).
In de week vóór 13 november zal de wethouders een agenda/annotatie voor dit overleg worden toegezonden.

Publiciteit / communicatie

n.v.t.

Wijze van voorbereiding

Afstemming met andere dienst: n.v.t.
Resultaat overleg met directie/bestuursdienst: Stukken zijn parallel verzonden aan SB en DMC.
Ander overleg: n.v.t.

Productinformatie

Opdracht verleend: n.v.t.
Financiering/budget
Tijd
Kwaliteit

Beslissing

Behandelend ambtenaar

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, 5.1.2e 5.1.2e, tel. 2544188

Gemeente Amsterdam
Map wethouder van Poelgeest
Map Wethouder, 25 oktober 2012

MW