Gemeente Amsterdam

Stand van zaken rekenvoorbeelden

Kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Datum	26 juni 2015

Gevraagde beslissingen

1. Kennis te nemen van de stand van zaken ten aanzien van het doorrekenen van de testcasussen.
2. Kennis te nemen van het vervolgtraject inzake de testcasussen teneinde gefundeerde uitspraken te kunnen doen over de uitvoerbaarheid en financiële consequenties van de aanbevelingen van de grondwaardecommissie.

Korte toelichting/samenvatting

De grondwaardecommissie (GWC) geeft in haar advies "Schoon schip" expliciet aan dat zij de opdracht op macroniveau heeft uitgevoerd en beveelt de gemeente aan de uitvoerbaarheid van de aanbevelingen in concrete gevallen te testen. Na het verschijnen van het advies van de GWC is een start gemaakt met het doorrekenen van een tiental casussen voor wonen en niet-wonen. Het doel hiervan is inzicht te krijgen in de grondwaarde conform de systematiek van de GWC en de daaruit afgeleide (vaste en index)canon en afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht. Daarnaast is het doel deze te vergelijken met de afkoopsom en canon conform de huidige systematiek en te berekenen wat financiële consequenties van overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht zijn voor elke testcasus.

Tijdens het verzamelen van de data voor het doorrekenen van de testcasussen en het doorrekenen zelf is geconstateerd dat dit voor de gekozen casussen een incompleet, inconsistent en onverklaarbaar beeld geeft. Op basis van de stand van zaken van de doorrekeningen kunnen daar op dit moment geen conclusies ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het advies en de financiële verschillen tussen de hoogte van een voortdurende en eeuwigdurende canon en afkoopsom getrokken worden. De data voor de wooncasussen is aanzienlijk beter en completer dan die van de niet-wooncasussen, maar het is nodig om meer testcasussen door te rekenen om betrouwbare uitkomsten te genereren waar goed onderbouwde conclusies aan verbonden kunnen worden.

Advies grondwaardecommissie

In *randvoorwaarde 4: testcases* geeft de GWC het volgende aan:

"Onze opdracht is op macroniveau uitgevoerd. Het is nu aan de gemeente om de aanbevelingen in concrete gevallen te testen op uitvoerbaarheid en andere (politieke?) normen die zij wil

aanhouden. Dat kan gebeuren op basis van een brede en representatieve steekproef voor woningen en zakelijke en maatschappelijke vastgoedobjecten.
Ten eerste kan op basis hiervan worden bepaald hoeveel korting nodig is om de overgang naar eeuwigdurende erfpacht aantrekkelijk te maken en kunnen er scenario's worden doorgerekend. Ten tweede is dit nodig om de kracht en dekking van de databestanden, de statistische methoden en de koppeling daartussen nauwkeurig in kaart te brengen. Waar nodig kan vervolgens nog worden geïnvesteerd in het verbeteren van deze systemen."

Ad 1. Kennis te nemen van de stand van zaken ten aanzien van het doorrekenen van de testcasussen

Na het verschijnen van het advies van de GWC is een start gemaakt met het doorrekenen van testcasussen. Het doel hierbij is dat rekenvoorbeelden inzicht geven in:

1. de grondwaarde voor eigen grond volgens de GWC-systematiek en de daaruit afgeleide indexcanon, vaste canon en afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht
2. de grondwaarde voor eigen grond volgens de GWC-systematiek en de daaruit afgeleide indexcanon, vaste canon en afkoopsom voor voortdurende erfpacht
3. hoe de onder 1 en 2 genoemde bedragen zich verhouden tot de afkoopsom en canon van een voortdurend recht conform de huidige systematiek (voor nieuwe uitgifte en CHET)
4. de invloed van het canonpercentage en de discontovoet op de indexcanon, vaste canon en afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht
5. de financiële consequenties van overstap van een voortdurend naar een eeuwigdurend recht
6. de financiële consequenties van bestemmingswijzigingen

Gezien de beperkte tijd tussen het verschijnen van het advies van de GWC en het Bestuurlijk Team van 30 juni is gestart met het doorrekenen van punt 1 t/m 3 en indien de tijd dit zou toe laten zouden de overige punten doorgerekend worden.

Voor het maken van de berekeningen is eerst bepaald in welke categorie de testcasussen zich moeten bevinden (differentiatie naar type locatie, type woning en functie) en is vervolgens binnen elke categorie willekeurig een object als testcasus gekozen. Dit heeft geleid tot de volgende testcasussen:

Wonen	Niet-wonen
casus 1: portiekwoning in 19e eeuwse gordel casus 2: galerijflat na-oorlogse wijk casus 3: eengezinswoning nieuwe wijk casus 4: torenflat nieuwe wijk casus 5: torenflat Zuidoost	casus 1: kantoor in multifunctionele omgeving casus 2: kantoor in monofunctionele omgeving casus 3: bedrijfsruimte op verouderd bedrijventerreinen casus 4: bedrijfsruimte op modern bedrijventerrein casus 5: winkel in stadsdeelwinkelcentrum casus 6: winkel in winkelstrip

De veronderstelling bij de gekozen testcasussen is dat deze steekproef voldoende inzicht zou bieden in de bruikbaarheid van onder andere de door de GWC geadviseerde verouderingsfactor in de opstalwaarde, de financiële verschillen tussen canon en afkoopsom conform de GWC-

systematiek en conform de huidige systematiek en de financiële gevolgen van overstap (casussen kennen verschillende AB's en resterende lengte van tijdvakken).

Bij de uitwerking bleek al snel dat de data voor de niet-wooncasussen incompleet was en dat hiervoor op dit moment nog geen doorrekeningen gemaakt kunnen worden. Voor de wooncasussen is de benodigde data voor de berekeningen wel compleet, maar leveren de uitkomsten geen generiek en verklaarbaar beeld op. Het is daarom niet mogelijk om op dit moment concrete rekenvoorbeelden te tonen en daardoor kunnen ook geen uitspraken gedaan worden ten aanzien van de hoogte van de waarde van eeuwigdurende erfpachtgrond (uitgedrukt in canon en afkoopsom) versus die van voortdurende erfpachtgrond.

Om u een beeld te geven van de aspecten die zich voordoen bij het opstellen en doorrekenen van de casussen, geven wij u hierbij kort de belangrijkste bevindingen:

- bij niet-wonen missen cruciale data, zoals een juiste WOZ-waarde. WOZ-dossier en erfpachtdossier kunnen slecht gekoppeld worden, omdat WOZ vaak voor meerdere erfpachtdossiers geldt (bijvoorbeeld groot pand van een eigenaar dat bestaat uit diverse winkelunits in de plint en woningen daarboven);
- de GWC heeft geen opstalwaarde en verouderingsfactor voor niet-woonobjecten kunnen berekenen en deze zijn daarom niet in haar rapport weergegeven;
- de WOZ-waarde voor wonen wijkt voor enkele casussen onverklaarbaar fors af van de door ons ingeschatte marktwaarde, wat er op kan duiden dat het mogelijk een ongelukkig gekozen testcasus is;
- de opstalwaarde voor wonen wijkt fors af van de door ons gehanteerde stichtingskosten.

Ad. 2 Kennis te nemen van het vervolgtraject inzake de testcasussen teneinde gefundeerde uitspraken te kunnen doen over de uitvoerbaarheid en financiële consequenties van de aanbevelingen van de GWC.

Om gefundeerde uitspraken te kunnen doen over de uitvoerbaarheid en financiële consequenties van door de GWC geadviseerde systematiek voor grondwaardebepaling is een bredere steekproef nodig. Hiertoe zal het aantal testcasussen uitgebreid worden naar een aantal dat noodzakelijk is om een consistent en betrouwbaar beeld te genereren. De verwachting is dat het nodig is om voor wonen circa 15 casussen door te rekenen. Daarnaast zal voor wonen het financieel model gebruikt worden om op buurtniveau grondwaardeberekeningen te maken en deze te relateren aan de grondwaarden conform de huidige systematiek. De planning is de uitkomsten in het eerstvolgende BT na het zomerreces te presenteren.

Voor niet-wonen vormt de verzameling en bruikbaarheid van data een groter probleem en kan vooralsnog geen toezegging gedaan worden dat direct na het zomerreces betrouwbare doorrekeningen geleverd kunnen worden. De verwachting is niet dat de doorrekeningen niet kunnen worden gemaakt, maar wel dat er aanzienlijk meer tijd nodig is om de benodigde data te verzamelen. Ook zullen we meer casussen moeten doorrekenen, omdat de diversiteit van objecten binnen niet-wonen groot is. Dit vergt een bredere steekproef dan voor wonen. Voor niet-wonen zou dit kunnen betekenen dat er in het eerste BT na het zomerreces mogelijk geen doorrekeningen gegeven worden, maar zal wel inzicht gegeven worden in de (on)bruikbaarheid van de data, de hiaten in de databestanden en de capaciteit en tijd die nodig is om dit te vervolmaken.

Gezien de omvang van het vraagstuk zal worden bezien of de inzet van extra capaciteit of het inschakelen van een gespecialiseerd bureau de rekencapaciteit kan versterken om zo in augustus voldoende duidelijkheid te kunnen geven.