nr. 95

Gemeente Amsterdam

Adviesaanvraag: financiële effecten van de invoering van eeuwigdurende erfpacht

Aan Adviesbureau
Van [redacted]@amsterdam.nl
Kopie aan

Datum 20 oktober 2015

Opdrachtformulering: Analyse naar de financiële effecten van de invoering van eeuwigdurende erfpacht op de opbrengsten en de gevolgen voor de jaarrekening en de balans

Achtergrondinformatie voor de opdracht
De gemeente Amsterdam is voornemens eeuwigdurende erfpacht in te voeren. Bij eeuwigdurende erfpacht is, bij gelijkblijvend gebruik en ongewijzigde oppervlakte, geen sprake meer van tussentijdse herziening van de canon of de erfpachtvoorwaarden. Alle erfpachters zal de mogelijkheid worden geboden naar eeuwigdurende erfpacht over te stappen. Onder het huidige stelsel van voortdurende erfpacht is het mogelijk om canon te betalen of de canon vooruit te betalen middels een afkoopsom voor maximaal 50 jaar. Na ieder tijdvak van 50 jaar wordt in het huidige stelsel de canon herzien aan de hand van de actuele grondwaarde. In het eeuwigdurende erfpachtstelsel zal er geen herzieningsmoment meer zijn. De canon wordt enkel herzien als de bestemming van het erfpacht wordt gewijzigd op verzoek van de erfpachter.

Wanneer een erfpachter zijn canon bij vooruitbetaling voldoet, afkoopt, dan gebruikt de gemeente de afkoopsom om de lening af te lossen die aangegaan is om de grond aan te kopen. Wanneer een erfpachter bij een nieuwe uitgifte kiest om canon te betalen dan nemen de rentelasten en het risico van de gemeente toe.

Het huidige erfpachtstelsel kent tijdvakken van 50 jaar (of een eerste tijdvak van 75 jaar en daarna 50 jaar) waarin de canon gedurende die periode vast staat. Het grootste deel van de canons wordt gedurende het tijdvak wel geïndexeerd met prijsontwikkeling. Het nieuwe stelsel kent geen tijdvakken. In het nieuwe stelsel wordt de canon alleen nog geïndexeerd met prijsontwikkeling. Het schokeffect bij canonherziening aan het einde van een tijdvak – waarbij de canon na vijftig jaar in één keer werd aangepast aan de actuele grondwaarde – verdwijnt.

Omschrijving van de opdracht
Om inzicht te krijgen in de financiële consequenties van de voorstellen voor een eeuwigdurend erfpachtstelsel heeft de gemeente een viertal deelopdrachten:

1) Een analyse van de financiële opbrengsten (canon en afkoop) van koopwoningen onder het huidige (voortdurende) en nieuwe (eeuwigdurende) beleid voor de komende 25 jaar en de financiële verschillen tussen beide stelsels. Hierbij dient rekening gehouden te worden met conversie van bestaande erfpachtrechten en nieuw uitgegeven erfpachtrechten. Tevens speelt hierbij mee dat een deel van het verschil veroorzaakt zullen worden door een andere wijze van grondprijsberekening en een deel van het verschil het gevolg zal zijn van voortdurend versus eeuwigdurend. Deelvragen waar een antwoord op gezocht wordt, zijn:
   a) Wat is het verschil in opbrengsten bij nieuwe uitgiftes onder een voortdurend en eeuwigdurend erfpachtstelsel? Welk verschil ontstaat door de andere grondprijssystematiek en welk deel door voortdurend versus eeuwigdurend erfpachtstelsel?
   b) Wat is het verschil in opbrengsten bij bestaande erfpachtrechten onder een voortdurend en eeuwigdurend erfpachtstelsel? Hierbij dient in acht genomen de worden dat overstap naar het nieuwe systeem vrijwillig is en dat bestaande rechten (financieel) uitgediend dienen te worden.
   c) Welk verschil komt door een andere wijze van grondprijsberekeningen en welk verschil is het gevolg van voortdurend versus eeuwigdurend? Ook weer onderscheiden naar nieuwe uitgiften en bestaande rechten.
2) Een analyse van de gevolgen voor het erfpachtresultaat en de gemeentebalans onder het huidige en herziene beleid voor de komende 25 jaar.
3) Een scenarioanalyse van de impact van variabelen zoals het aantal erfpachters dat voor einde van het tijdvak overstapt op eeuwigdurende erfpacht, mutaties in canonpercentage (als gevolg van mutaties in de onderliggende parameters), grondwaarde of aantallen nieuw uitgegeven erfpachtcontracten enerzijds en mutaties in schuldrente gemeente anderzijds op de uitkomsten van bovenstaande analyse.
4) Een doorkijk van de drie bovenstaande deelopdrachten voor de hele lange termijn (waarbij het grootste deel van het effect optreed bij einde tijdvak en dit in deze hele lange termijn moet vallen).

Erfpachtcanon is gebaseerd op grondwaarde en dit is onderdeel van de vastgoedmarkt. De vastgoedmarkt wordt gekenmerkt door een cyclus van pieken en dalen. Het verschil tussen het huidige voortdurende erfpachtstel en het eeuwigdurende stelsel wordt bepaald door het moment dat de canonherzieningen plaatsvinden; in een piek van de vastgoedmarkt of in een dal van de vastgoedmarkt. In de scenarioanalyse kan de vastgoedcyclus worden nagebootst waarbij de piek van het aantal herzieningen bij einde tijdvak in een piek, midden en dal moment van de vastgoedcyclus valt. Op basis hiervan kan een indicatie worden verkregen van de verschillen tussen het voortdurende en eeuwigdurende erfpachtstelsel. Het adviesbureau Rebel heeft op deze manier voor de vernieuwingsvoorstellen van het vorige college de financiële impact van het toen voorliggende voorstel in kaart gebracht. Ter informatie is een link naar dit rapport aan u verstrekt.

Beschikbare data
De gemeente Amsterdam kan de volgende (deels vertrouwelijke) gegevens verstrekken:

- De WOZ waarde van woningen in Amsterdam (prijspeil 2014)
- De erfpachtgegevens van alle woningen op erfpacht alsmede de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen, actuele canon, inflatiecorrectie, datum einde van het tijdvak
- De grondwaarde, canon en afkoopsom (eeuwigdurend en 50 jaar) berekend op basis van het advies van de Grondwaardecommissie voor circa 75%[1] van de woningen die op erfpacht staan (prijspeil 2014)
- De grondprijs voor een groot deel van de woningen op basis van het huidige grondprijsbeleid (prijspeil 2014)
- Canonpercentage op basis van het advies Grondwaardecommissie
- Er kan een toelichting worden gegeven over hoe erfpacht nu in de Jaarrekening, Begroting en de Balans van de gemeente Amsterdam wordt verantwoord.

NB1 De data met de woz-gegevens van de woningen in Amsterdam is een omvangrijke database van circa 300.000 regels. Voor de analyses die de gemeente nu uitvoert wordt gebruik gemaakt van het software SPSS.
NB2 Er is een door de gemeente zelf ontwikkelt model beschikbaar waarin de canoninkomsten voor de aankomende 15 jaar worden geschat op basis van het huidige grondprijsbeleid en het huidige voortdurende erfpachtstelsel.

Planning en procedure
De gemeente wil u uitnodigen om een offerte uit te brengen voor bovengenoemde opdracht, waarin u kort inzicht geeft in de kenmerken van uw bedrijf, alsmede aangeeft hoe u deze opdracht aan gaat pakken, welke resultaten u oplevert, wat uw bijbehorende planning is en wat de uitvoering van de opdracht gaat kosten .
De gemeente Amsterdam zal drie onderzoeksbureaus benaderen met de vraag een offerte uit te brengen en zal vervolgens deze opdracht aan één onderzoeksbureau gunnen. Elk bureau krijgt tot 30 oktober 12.00 uur de tijd een offerte uit te brengen. De gemeente zal uiterlijk vrijdag 6 november de opdracht verstrekken aan het bureau dat in haar ogen het meest geschikt is voor uitvoering van de opdracht. Wij verwachten vervolgens dat u in de laatste week van november het antwoord op vraag 1a kunt leveren. Het antwoord zal onderdeel zijn van de stukken die half december aan het college van B&W worden voorgelegd. Wij verwachter vervolgens dat u het volledige concept-advies vervolgens begin december 2015 gereed hebt. Het definitieve advies verwachten wij januari 2016.

[1] (Nog) niet voor alle woningen is de opstalwaarde bepaald en dus kan niet voor alle woningen de grondwaarde conform het advies van de Grondwaardecommissie worden bepaald. Gezien de tijd en de fase is er voor gekozen alleen voor de meest voorkomende bouwtypologieën de bouwkosten te bepalen.

Ter voorbereiding van de offerte worden de volgende openbare stukken worden verstrekt:

- Startdocument vernieuwing erfpachtstelsel
- Advies Grondwaardecommissie, inclusief bijlagen
- Bestuurlijke reactie op advies Grondwaardecommissie
- Financiële rapportage Rebel inzake vorige voorstel modernisering erfpachtstelsel.

De opdracht wordt in vertrouwen gegeven. Dat wil zeggen dat de bureaus tijdens de uitvoering vertrouwelijke informatie verstrekt krijgen en dat niet zelfstandig over de adviesaanvraag, de opdracht en de resultaten gecommuniceerd mag worden. De gemeente zal de resultaten uiteindelijk opnemen in de rapportage naar de gemeenteraad.