Varianten op voorstel College

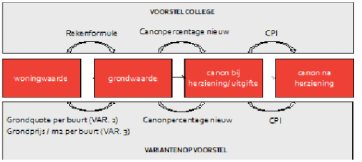
1. Inleiding

Het college heeft op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde raadsvoordracht van 3 juli jongstleden een voorstel uitgewerkt voor vernieuwing van het erfpachtstelsel. De raadsvoordracht beschrijft het volgende:

De gemeenteraad van Amsterdam besluit (artikel 4):
het College van B&W opdracht te geven nieuwe Algemene Bepalingen (AB2013) voor voortdurende erfpacht op te stellen en daarbij uitte gaan van:

a. De wijziging van de Algemene Bepalingen levert de gemeente geen financieel voor- of nadeel op.
b. Herziening van de canon voor particuliere woningen onder de AB2013 op het moment van transactie;
c. De canon wordt door middel van een rekenmethode afgeleid van de transactieprijs.
d. Een rekenmethode te ontwikkelen die aansluit bij de residuele grondprijsmethodiek waarbij onderzocht wordt hoe deze bij rekening gehouden kan worden met de kwaliteit van de woning zonder dat dit de helderheid en eenduidigheid van het systeem aantast.
e. Het aanbieden van periodieke canonbetaling als betalingsvorm bij particuliere woningen als uitgangspunt in de Algemene Bepalingen op te nemen;
f. De mogelijkheid op te nemen in de Algemene Bepalingen om andere betalingsvormen dan periodieke canonbetaling in de toekomst aan te bieden via daarvoor op te stellen beleid.
g. Het vaststellen van een canonpercentage in de AB2013 dat in relatie staat met de vastgoedmarkt en het vaststellen van een indexering.

Rebel is gevraagd om naast het basisvoorstel van het College (doorgerekend in onze rapportage "Financiële effecten van voorstel vernieuwing erfpachtstelsel Amsterdam") nog twee varianten door te rekenen. Deze varianten heeft het College geformuleerd naar aanleiding van Motie nr 562-13. Deze varianten wijken op één onderdeel af van het basisvoorstel (variant 1). In plaats van te rekenen met een residuele grondprijsmethodiek per woning voor het bepalen van de grondwaarde (bullet d uit de raadsvoordracht) rekenen met een gemiddelde grondquota per buurt (variant 2) of met een gemiddelde grondprijs per m2 per buurt (variant 3).



Rebel Strategy & Finance bv
Wijttenhovenstraat 25
3011 AW Rotterdam
T 010 276 3016
F 010 276 3015
info@rebelgroup.com
www.rebelgroup.com
KvK 56164275
IBAN: NL34 ABNA 0515 0297 41

REBEL

De overige uitgangspunten blijven gelijk aan het basisvoorstel van het College. Oftewel herziening op het moment van transactie, het aanbieden van een periodieke canontelling, een zelfde systematiek voor het vaststellen van het canonpercentage, indexatie met CPI, toepassen van een ingrasregeling.

2. Toelichting op de berekening van variant 2: gemiddelde grondquote per buurt

Een grondquote is de grondwaarde uitgedrukt als percentage van de totale waarde van de woning (grond + opstal). Een voorbeeld: stel de totale woningwaarde (grond + opstal) is 400.000 en de grondwaarde is 100.000, dan is de grondquote 25% (100.000/400.000).

Grondquote = grondwaarde / totale woningwaarde (grond + opstal)

Het lastige aan het berekenen van de grondwaarde op basis van de gemiddelde grondquote is dat er geen grondquote van een woning beschikbaar is en daarmee ook geen gemiddelde grondquote per buurt. Wel kunnen we de grondquote per woning berekenen, en daarna geclusterd de gemiddelde grondquote per buurt op basis van gerealiseerde transacties uit het verleden. Daarvoor is het nodig dat we op basis van de totale woningwaarde een inschatting maken van de grondwaarde. Dit doen we aan de hand van de residuele grondwaarde methodiek van de gemeente, zoals die ook in de rekenformule wordt gehanteerd. Daarmee is de grondquote geen input in het model, maar een resultante van een residuele grondwaardeberekening.

Bij onze berekening van de gemiddelde grondquote per buurt hanteren we de volgende uitgangspunten:

- De basis voor de berekeningen is de database van de gemeente. De database bevat informatie van 45.119 erfpachtrechten van de in totaal 72.564 rechten met daarin informatie over de totale woningwaarde gebaseerd op de transactieprijzen van 1980 tot heden. Deze woningwaarde laten we door de tijd heen meelopen met de verwachte ontwikkeling van de woningprijzen.
- Voor het berekenen van de grondwaarde per woning gebruiken we de gestandaardiseerde rekenformule gebaseerd op de residuele grondwaardemethodiek zoals die ook wordt toegepast in het basisvoorstel van het College.
- Op basis van de totale woningwaarde en de grondwaarde is een grondquote per woning te berekenen.
- Vervolgens clusteren we woningen die in een zelfde buurt liggen. Daarbij hanteren we de officiële buurtcodering van de dienst Onderzoek en Statistiek van de gemeente Amsterdam waarbij we onderscheid maken naar 484 buurten binnen de gemeente Amsterdam.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten berekenen we in eerste instantie wat de gemiddelde grondquote in een buurt is als alle erfpachtrechten direct overgaan naar het nieuwe erfpachtstelsel (met gestandaardiseerde rekenformule). In de praktijk zullen de bestaande erfpachtrechten geleidelijk overgaan naar het nieuwe erfpachtstelsel.

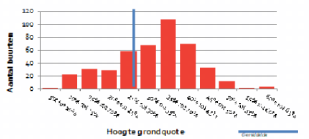
3. **Resultaat van variant 2: gemiddelde grondquote per buurt**

3.1 Berekende grondquote per buurt op dit moment (prijspeil 2012)

Onze berekeningen laten zien wat de gemiddelde grondquote per buurt is als we de gestandaardiseerde rekenformule toepassen. Deze analyse levert de volgende inzichten op (prijspeil ultimo 2012):

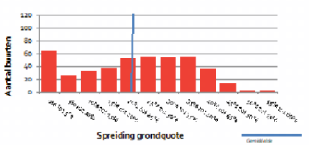
- De spreiding in grondquote varieert sterk tussen buurten, lopend van 5% tot 65% procent, zie figuur 1.
- De grondquote per buurt is gemiddeld 28% in 2012. Als we ook een weging aanbrengen tussen grote en kleine buurten is de grondquote gemiddeld 25%. Blijkbaar hebben de grotere buurten een lagere gemiddelde grondquote.

Figuur 1: verdeling gemiddelde grondquote per buurt (prijspeil 2012)



- De gemiddelde grondquote per buurt is opgebouwd uit de individuele grondquotes van woningen in deze buurt. Ook *binnen een buurt* is tussen verschillende woningen sprake van spreiding in grondquote. Gemiddeld is het verschil tussen de laagste en hoogste grondquote binnen een buurt 24%, maar dit varieert sterk per buurt, zie figuur 2.

Figuur 2: spreiding in de gemiddelde grondquote binnen een buurt (prijspeil 2012)

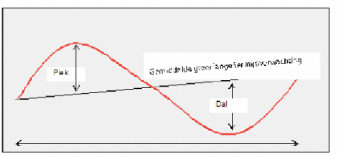


0063

REBEL

3.2 Verwachte ontwikkeling van de grondquote door de tijd heen

We kunnen ook berekenen hoe de grondwaarde zich in de loop van de tijd ontwikkelt en meebeweegt met de stijging van de woningwaarde. Dit geeft inzicht in de ontwikkeling van de grondquote op termijn. Voor de ontwikkeling van de woningmarkt hanteren we drie scenario's. Het stabiele midden scenario uit onze rapportage bestaat uit de lange termijnverwachting van een aantal cruciale macro-economische parameters. Het lage en hoge scenario maken voor wat betreft de woningmarkt- en rentеontwikkeling een golfbeweging rondom het stabiele lange termijnbeeld. Zie voor een verdere duiding van de scenario's onze rapportage.



In onderstaande tabel laten we zien wat de grondquote is bij een stabiele lange termijnverwachting, in een piekperiode (maximale afwijking naar boven) en in een dalperiode (maximale afwijking naar beneden):

Gemiddelde grondquote per buurt	2012	Door de tijd heen
Dal	23%	26%
Stabiele lange termijnverwachting	23%	28% (vanaf 2015)
Piek	23%	34%

Uit de tabel blijkt dat de ontwikkeling van de gemiddelde grondquote op lange termijn naar verwachting schommelt tussen de 26% en 34%.

- De grondquote in het stabiele midden scenario uit onze rapportage daalt op de korte termijn van 23% naar 26%. De grondquote is vanaf 2015 structureel iets lager dan in 2012 (26% in plaats van 23%), omdat in 2013 en 2014 de aanname is dat de woningmarkt nog uit de crisis komt voordat deze weer gaat stijgen, terwijl de indexatie van de crempelwaardes in de rekenformule in deze tussenperiode wel stijgt. Dit leidt tot een lagere grondquote.
- Vanaf 2015 is de grondquote in het stabiele midden scenario in principe door de tijd heen gelijk aan elkaar: (26%), omdat vanaf dan wordt gewerkt met de lange termijn verwachting. De indexatie van de woningwaarde is dan gelijk aan de crempelwaardes in de rekenformule, beiden 2,25%, waardoor de grondquote niet wijzigt.
- De grondquote in het lage en hoge scenario uit onze rapportage (de beiden een golfbeweging kennen met pieken en dalen rondom de lange termijnverwachting) schommelt tussen de 26% en 34%, afhankelijk van waar de conjunctuur zich op dat moment bevindt. Op termijn komt de grondquote in het lage en hoge scenario weer uit op de stabiele lange termijnverwachting.

REBEL

3.3 Onderscheid Eengezinswoningen (EGW) en Meergezinswoningen (MGW)
Als we naast de onderverdeling van woningen in buurten onderscheid maken in het type woning (eengezins of meergezins) dan zien we dat eengezinswoningen gemiddeld genomen een hogere grondquote hebben dan meergezinswoningen. Dat is niet verwonderlijk omdat de drempels (voornamelijk gebaseerd op de stichtingskosten) in de rekenformule voor eengezinswoningen lager is dan voor meergezinswoningen, waardoor de grondwaarde hoger wordt. Het is te overwegen om bij een gemiddelde grondquote per buurt onderscheid te maken in een grondquote voor eengezinswoningen en meergezinswoningen.

Gemiddelde grondquote per buurt EGW	2013	Door de tijd heen
Dal	37%	25%
Stabiele lange termijnverwachting	37%	35%
Piek	37%	41%

Gemiddelde grondquote per buurt MGW	2013	Door de tijd heen
Dal	26%	14%
Stabiele lange termijnverwachting	26%	23%
Piek	26%	31%

3.4 Impact op het resultaat als gewerkt wordt met een gemiddelde grondquote per buurt
De analyse in paragraaf 3.3 geeft een goed inzicht in welke grondquotes horen bij het basisvoorstel van het College. Immers de grondquotes zijn niets anders dan een resultante van het berekenen van de grondwaarde aan de hand van de rekenformule op basis van residuele grondwaarde (= voorstel College).

De vraag is wat de impact is als de gemiddelde grondquote per buurt geen resultante is maar jaarlijks door de gemeente wordt vastgesteld voor een buurt (op basis van voorgaande jaren) en vervolgens de basis vormt voor het vaststellen van de canon. Offwel op dat moment wordt de gemiddelde grondquote als input voor de canonberekening. Daarbij geldt net als in het basisvoorstel van het College dat de toepassing van deze grondquotes pas in werking treedt op het moment dat bij de bestaande erfpachtcontracten een canonherziening plaatsvindt.

Wanneer gewerkt wordt met een gemiddelde grondquote per buurt treden er kleine verschillen op in de canonopbrengsten voor de gemeente ten opzichte van het bepalen van de canon op basis van de rekenformule. De redenen hiervoor zijn als volgt:

- De grondquote loopt iets achter op de feitelijke ontwikkeling omdat deze is gebaseerd op een grondquotebepaling in voorgaande jaren, terwijl de rekenformule uitgaat van de woningwaarde in het betreffende jaar.
- De gemiddelde grondquote per buurt rekent met een gemiddelde over alle woningen terwijl de rekenformule per individuele woning de grondwaarde bepaalt. Het werken met een gemiddelde per buurt levert op stelselniveau ongeveer dezelfde opbrengsten op, echter per individuele woningkan de te betalen canon sterk verschillen.

Het gebruiken van een rekenformule op basis van de residuele grondwaarde of het hanteren van een gemiddelde grondquote per buurt zijn feitelijk twee kanten van dezelfde medaille, omdat de grondquote is afgeleid met behulp van dezelfde rekenformule. Omdat de te verwachte impact op het totale erfpachtstelsel van deze variant klein is ten opzichte van het basisvoorstel van het College, is deze variant niet verder doorgerekend.

REBEL

4 Toelichting op de berekening van variant 3: gemiddelde grondprijs per m2 per buurt

De grondprijs per m2 wordt berekend door de grondwaarde van een woning te delen door het aantal vierkante meters van een woning.

Grondprijs per m2 = grondwaarde woning / aantal vierkante meters van een woning

Het lastige aan het berekenen van de grondwaarde op basis van de gemiddelde grondprijs per m2 is dat er geen vierkante meterprijs per woning of buurt beschikbaar is. Wel kunnen we de grondprijs berekenen. Daarvoor is het eerst nodig dat we op basis van de totale woningwaarde per woning een inschatting maken van de grondwaarde per woning. Dit doen we aan de hand van de residuele grondwaarde methodiek van de gemeente. Vervolgens berekenen we per woning de gemiddelde grondprijs per m2 door de grondwaarde te delen door het aantal vierkante meters per woning om uiteindelijk een gemiddelde grondprijs per buurt te bepalen. Daarmee is de grondprijs geen input in het model, maar een resultante van een residuele grondwaardeberekening.

Bij onze berekening van de grondprijs per m2 per buurt hanteren we dezelfde uitgangspunten als voor de berekening van de gemiddelde grondquote. Als aanvullende gegevens hebben we het aantal vierkante meters per woning nodig, die ook voorhanden is in de database van de gemeente.

5 Resultaat van variant 3: gemiddelde grondprijs per m2 per buurt

5.1 Berekende grondprijs per buurt op dit moment (prijspeil 2012)
Onze berekeningen laten zien wat de gemiddelde grondprijs per buurt is.

Figuur 3: verdeling gemiddelde grondprijs per buurt (prijspeil 2012)



Deze analyse levert de volgende indichten op (prijspeil 2012):
- De spreiding in de grondprijs per buurt varieert sterk tussen buurten, lopend van €100 - tot €3500 euro per m2, zie figuur 3.

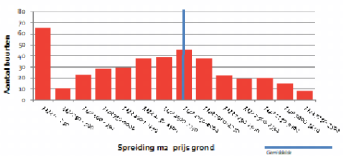
0063

REBEL

- De grondprijs per buurt is gemiddeld €1.244,- per m2. Wanneer we rekening houden met grote en kleine buurten dan is het gemiddelde €955,- per m2. Blijkbaar hebben de grotere buurten een lagere grondprijs.

De gemiddelde grondprijs per buurt is opgebouwd uit de individuele grondprijs van woningen in deze buurt. Ook binnen een buurt is tussen verschillende woningen sprake van spreiding in de grondprijs. Gemiddeld is het verschil tussen de laagste en hoogste grondprijs in een buurt €1.818 per m2, maar dit varieert per buurt, zie figuur 4.

Figuur 4: spreiding in de gemiddelde grondprijs binnen een buurt (prijspeil 2012)



5.2 Verwachte ontwikkeling van de grondprijs door de tijd heen

We kunnen ook berekenen hoe de grondprijs per m2 zich in de loop van de tijd ontwikkelt en meebeweegt met de stijging van de woningwaarde. Dit geeft inzicht in de ontwikkeling van de grondprijs op termijn. In onderstaande tabel staat de ontwikkeling van de gemiddelde grondprijs weergegeven.

Grondprijs per m2 per buurt	2013	Door de tijd heen
Dal	€1.244,--	€736,-- prijspeil 2015
Stabiele lange termijnverwachting	€1.244,--	€1.111,-- prijspeil 2015
Piek	€1.244,--	€1.383,-- prijspeil 2015

Uit de tabel blijkt dat de ontwikkeling van de gemiddelde grondprijs op lange termijn naar verwachting schommelt tussen de €736,- en €1.383,- per m2.

- Op de korte termijn daalt de grondprijs in het stabiele middenscenario van €1.244,- naar €1.111,- per m2. De grondprijs is vanaf 2015 structureel iets lager dan in 2012, omdat in 2013 en 2014 de aanname is dat de woningmarkt nog uit de crisis komt voordat deze weer gaat stijgen, terwijl de indexatie van de drempelwaardes in de rekenformule in deze twee jaar wel stijgt. Dit leidt tot een lagere grondwaarde in die jaren daarmee een lagere grondprijs per m2.
- De grondprijs is in het stabiele middenscenario vanaf 2015 in principe door de tijd heen gelijk aan elkaar (€1.111,- per m2), omdat vanaf dan gerekend wordt met de lange termijn verwachting van de woningmarktontwikkeling. De indexatie van de woningwaarde is dan gelijk aan de indexatie van de drempelwaardes in de rekenformule, beiden 2,25%

REBEL

- De grondprijs schommelt in het lage en hoge scenario tussen de € 736,- en €1.383,- per m2 rondom de €1.111,- per m2 (prijspeil 2015) effectief lijk van weer de conjunctuur zich op dat moment bevindt. Op termijn komt de grondprijs in het lage en hoge scenario weer uit op de stabiele lange termijn verwachting.
- De bedragen zijn uitgedrukt in prijspeil 2015 om de vergelijking te kunnen blijven maken met de grondprijs per m2 in 2012. Zouden we dit niet doen dan loopt in absolute termen de grondprijs per m2 door indexatie steeds verder op al naar gelang de tijd voortschrijdt.

5.3 Onderscheid Eengezinswoningen (EGW) en Meergezinswoningen (MGW)

Als we naast de onderverdeling van woningen in buurten onderscheid maken in het type woning (eengezins of meergezins) dan zien we dat eengezinswoningen gemiddeld genomen een hogere grondprijs per m2 hebben dan meergezinswoningen. Dat is niet verwonderlijk omdat de drempels (grondgebonden op de stichtingskosten) in de rekenformule voor eengezinswoningen lager is dan voor meergezins woningen, waardoor de grondwaarde hoger wordt. Het is te overwegen om bij een gemiddelde grondprijs per buurt onderscheid te maken in een gemiddelde grondprijs voor eengezinswoningen en meergezinswoningen.

Gemiddelde grondprijs per m2 per buurt EGW	2012	Doorde tijd heen
Dal	€1.695,--	€1.375,-- prijspeil 2015
Stabiele lange termijnverwachting	€1.851,--	€1.525,-- prijspeil 2015
Piek	€1.955,--	€1.734,-- prijspeil 2015

Gemiddelde grondprijs per m2 per buurt MGW	2012	Doorde tijd heen
Dal	€1.099,--	€611,-- prijspeil 2015
Stabiele lange termijnverwachting	€1.099,--	€970,-- prijspeil 2015
Piek	€1.099,--	€1.247,-- prijspeil 2015

5.4 Impact op het resultaat als gewerkt wordt met een gemiddelde vierkante meterprijs per buurt

De analyse in paragraaf 5.2 geeft een goed inzicht welke grondprijzen per m2 horen bij het basisvoorstel van het College. Immers de grondprijzen zijn niets anders dan een resultante van het berekenen van de grondwaarde aan de hand van de rekenformule op basis van residuele grondwaarde (= voorstel College).

De vraag is wat de impact is als de gemiddelde grondprijs per buurt geen resultante is maar jaarlijks wordt vastgesteld voor een buurt (op basis van voorgaande jaren) en vervolgens de basis vormt voor het vaststellen van de canon. Uitgaand op dat moment wordt de gemiddelde grondprijs input voor de canonberekening. Daarbij geldt net als in het basisvoorstel van het College dat de toepassing van deze gemiddelde grondprijs per buurt pas in werking treedt op het moment dat bij de bestaande erfpachtrechten een canonherziening plaatsvindt.

Wanneer gewerkt wordt met een gemiddelde grondprijs per buurt treden er kleine verschillen op in de canonopbrengsten voor de gemeente ten opzichte van het bepalen van de canon op basis van de rekenformule. De redenen hiervoor zijn als volgt:

- De grondprijs per m2 loopt iets achter op de feitelijke ontwikkeling omdat deze is gebaseerd op voorgaande jaren, terwijl de rekenformule uitgaat van de woningwaarde in het betreffende jaar.
- De gemiddelde grondprijs per m2 per buurt reken met een gemiddelde over alle woningen terwijl de rekenformule per individuele woning de grondwaarde (en daarmee de grondprijs per m2) bepaalt. Het werken met een gemiddelde per buurt levert op stelselniveau ongeveer

dezelfde opbrengsten op, echter per individuele woning kan de te betalen canon sterk verschillen.

Het gebruiken van een rekenformule op basis van de residuele grondwaarde of het hanteren van een gemiddelde grondprijs per m2 per buurt zijn feitelijk twee kanten van dezelfde medaille, omdat de grondprijs per m2 is afgeleid met behulp van dezelfde rekenformule. Omdat de te verwachte impact op het totale erfpachtsysteem van deze variant klein is ten opzichte van het basisvoorstel van het College, is deze variant niet verder doorgerekend.