Gemeente Amsterdam

Aanvullende notitie voor het *BT-bouwstenen-besluit* van 21 maart

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: wethouder Van der Burg, wethouder Choho en wethouder Ivens
Van	Projectteam VES
Datum	21 maart 2017

Geachte wethouders,

In deze notitie zijn de genomen besluiten uit het BT van 20 maart en de nog openstaande besluiten op een rijtje gezet (onderbouwing in de bouwstenen notitie van het BT van gisteren). Daarnaast is er door het BT nog op 3 punten verduidelijking gevraagd, te weten:

- Hoe zijn de BSQ's verdeeld over de woningen die kunnen overstappen na toepassing van de aanpassingen in de BSQ zoals hieronder in beslispunt 1 en 2 genoemd
- Wat is het effect van aftoppen van de BSQ
- Wat is het financiële effect van korting

Het BT heeft aangegeven op 21 maart over de openstaande punten te spreken en te besluiten. Ten behoeve daarvan is deze beknopte bespreeknotitie opgesteld. We hebben geprobeerd zo precies mogelijk te zijn maar de gepresenteerde cijfers moeten worden beschouwd als indicatief. De tijd ontbrak om alles gedetailleerd in beeld te brengen en vervolgens goed te analyseren en beoordelen. Vanzelfsprekend zijn de cijfers wel geschikt ter ondersteuning van de nog te nemen besluiten. Definitieve cijfers zullen volgen in de uitwerking van de collegevoordrachten.

Welke besluiten heeft het BT (onder voorbehoud van definitief akkoord) genomen

1. Voor de berekening van de BSQ de laagste van de 2 WOZ-waarden te nemen: 1-1-2014 of 1-1-2015
2. Aanpassing van de herbouwkosten met de volgende onderdelen:
   a. Opnemen funderingskosten in de opstalwaarde
   b. Opnemen hogere kwaliteitstoeslag in de opstalwaarde
   c. Aanpassen opstalwaarde van met name grote eengezinswoningen
   d. Alleen een grondquote bij volledig afgeronde woningen.
3. Kennis genomen van de financiële effecten van maatregelen 1 en 2.
4. Het beslismoment voor overstap wordt verlengd tot en met 2018, maar de start van de indexering voor alle overstappers in 2017 en 2018 gaat in op 1-1-2017
5. Het vangnet voor bestaande erfpachters wordt versterkt door de mogelijkheid van uitgestelde canonbetaling tot moment van verkoop woning
6. Er zal naast de 5%-korting voor verhuurde woningen geen additionele afslag zijn voor woningen die als ware het een sociale huurwoning wordt verhuurd omdat dit slecht handhaafbaar is.
7. Op het moment van overstap kan een erfpachter er voor kiezen om alleen het eeuwigdurende tijdvak af te kopen en voor het voortdurende tijdvak canon te blijven betalen (beide afkopen kan ook)
8. Er komt geen mogelijkheid om bij overstappen direct over te stappen naar het eeuwigdurende canonbedrag omdat dit voor afgekochte rechten leidt tot ingewikkelde verrekening of terugbetaling.

Welke besluiten moet het BT nog nemen

9. Ten aanzien van de begrenzing van de BSQ moet nog worden besloten:
    a. Indien een bovengrens, op welk niveau: 49% of 60%.
    b. Indien een ondergrens, op welk niveau: 0% of 5%
10. Wordt de grondwaarde van 2014 (vermeerderd met inflatie) voor altijd de grondslag voor overstappen? In dat geval komt beslispunt 4 te vervallen.
11. Gaat de gemeente de notariskosten voor erfpachters met een woonbestemming die in 2017-2018 een verzoek tot overstap indienen voor haar rekening nemen tot een maximum van 2.000 euro
12. Moet er voor overstappers een overstappremie zijn, en zo ja van welke omvang.
13. Moet er na toepassing van de beslispunten 1 t/m 12 nog een additionele verlaging van de erfpachtkosten zijn als onderdeel van de methode grondwaardebepaling (dus voor voortdurende én eeuwigdurende erfpacht). En zo ja,
    a. hoe groot moet deze korting zijn;
    b. wordt deze korting toegevoegd als verhoging van de depreciatie, afzonderlijk als verdeling van de waardeontwikkeling tussen gemeente en erfpachter of vanwege de bandbreedte in de BSQ's
14. Moet Rebel in de prognose van het gelijkblijvende voortdurende stelsel uitgaan van de eerder gehanteerde deskundigenafslag van 13,6% of in plaats daarvan een deskundigenafslag van 26,7% of het gemiddelde van de twee percentages?

Hoe zijn de BSQ's verdeeld als de beslispunten 1 en 2 zijn verwerkt

In de onderstaande tabel is aangegeven hoe de BSQ's veranderen door het toepassen van de laagste WOZ en het aanpassen van de herbouwkosten.

BSQ Range	# BSQ's Oud	# BSQ's Nieuw	# eengezins-woningen Oud	# meergezins-woningen Oud	# woningen Oud	% woningen Oud	# eengezins-woningen Nieuw	# meergezins-woningen Nieuw	# woningen Nieuw	% woningen Nieuw
5 10	578	1.031	227	37.780	38.007	20,4%	9.417	48.379	57.796	31,2%
10 15	137	393	53	7.323	7.376	3,9%	4.642	12.641	17.283	9,3%
15 20	205	376	1.361	10.887	12.248	6,6%	3.114	14.265	17.379	9,4%
20 25	336	476	5.430	10.821	16.251	8,7%	4.765	15.709	20.474	11,0%
25 30	447	634	5.191	16.625	21.816	11,7%	3.972	17.454	21.426	11,6%
30 35	496	662	3.973	15.140	19.113	10,2%	913	23.908	24.821	13,4%
35 40	729	460	5.204	20.270	25.474	13,6%	2.093	13.154	15.247	8,2%
40 45	737	297	4.679	19.579	24.258	13,0%	1.776	5.925	7.701	4,2%
45 50	370	129	1.227	9.605	10.832	5,8%	1.145	1.071	2.216	1,2%
50 55	322	25	1.661	5.356	7.017	3,8%	171	91	262	0,1%
55 60	113	13	2.124	317	2.441	1,3%	231	-	231	0,1%
60 65	47	56	915	-	915	0,5%	590	-	590	0,3%
65 70	20	1	137	-	137	0,1%	18	-	18	[illegible]%
[illegible]	[illegible]	-	[illegible]	-	292	0,2%	-	-	-	[illegible]%
[illegible]	[illegible]	-	[illegible]	-	587	0,3%	-	-	-	0,0%
Totaal	**4.611**	**4.553**	**33.061**	**153.703**	**186.764**	**100%**	**32.847**	**152.597**	**185.444**	**100%**

Deze tabel laat iets andere getallen zien in het aantal woningen, we kunnen nu niet precies achterhalen waardoor deze verschillen zijn ontstaan. Deze tabel bevat zowel de particuliere woningen als ook de corporatiewoningen met AB2000 (bedoelt voor verkoop) zoals die ook in het BSQ bestand zijn opgenomen.

Het effect van aftoppen

Het BT heeft verzocht om de financiële effecten en het aantal woningen dat het betreft van 3 keuzes in beeld te brengen:

- De bodem van de BSQ is geen 5% maar 0%
- De BSQ wordt afgetopt op 49%
- De BSQ wordt afgetopt op 60%

We hebben op dit verzoek nog geen definitief uitsluitsel.

Het aftoppen op 0% (of ondergrens verlagen) hebben we in de systematiek van Rebel doorgerekend maar we zijn onzeker over de uitkomsten. Uit de berekeningen komt een effect van circa € 40 miljoen negatief (NCW) terwijl we hier eigenlijk zeker het dubbele verwachten. We rekenen hier vandaag nog aan door en zullen het laten weten als we dit effect beter in beeld hebben kunnen krijgen.

De berekening van het effect voor aftoppen op 60% (betreft circa 600 woningen) dan wel 49% (betreft circa 1.200 woningen) is ingewikkelder.
Om de financiële effecten op de netto contante waarde te berekenen (conform Rebel) moeten deze woningen onderdeel uitmaken van de Rebel rapportage. Dat doet het merendeel van deze woningen echter niet. Deze woningen maken geen deel uit van de Rebel analyse omdat er voor deze woningen geen grondwaarde in het voortdurende stelsel bestaat. In de grondprijsbrief voor het voortdurende stelsel staan deze eengezinswoningen vaak op maatwerk. Dat betekent dan ook dat we niet in staat zijn om het financiële effect ten opzichte van de Rebel rapportage te bepalen.

Om toch een inzicht in het financiële effect te krijgen kunnen we berekenen wat het effect van de afgetopte BSQ op de grondwaarde is. Deze berekeningen zijn we aan het maken maar die zijn nu nog niet gereed. Ik verwacht de berekeningen vanmiddag om half 3 te hebben zodat de onderstaande tabel kan worden gevuld:

Effect op de grondwaarde	Grondwaarde obv residueel	Grondwaarde bij afgetopt	Grondwaarde verschil
Bij een grens van 60%, 600 woningen			
Bij een grens van 49%, 1.200 woningen			

Naast de eerder in de notitie genoemde overwegingen om het advies om niet af te toppen te onderbouwen wil ik daarnaast nog meegeven:

- De erfpachtkosten ontstaan door: WOZ x BSQ – 10% (depreciatie). Dat betekent dat de BSQ van 67% feitelijk uitkomt op 60,3%
- We kunnen niet overzien wat de risico's zijn van een ondergrens van 0%, daarvoor is meer onderzoek nodig. Een gebruiksvergoeding (wat canon is) van 0 euro is lastig uitlegbaar.
  We veronderstellen juridische ingewikkeldheden in relatie tot eerder uitgevoerde CHETS (waar een minimum grondprijs gold), het vastgestelde grondprijsbeleid (dat minimum grondprijzen kent, bijvoorbeeld vaste grondprijzen sociale huurwoningen) maar mogelijk zijn er ook fiscale consequenties als de gemeente de grond eeuwig om-niet ter beschikking stelt.
- Eén van de redenen waarom een deel van de woningen lager dan 5% uitkomt is omdat we onze herbouwkosten modelmatig benaderen en de herbouwkosten niet te laag willen laten uitkomen. Het is dan ook zeer wel denkbaar dat bij de lage BSQ's bij een taxatie zou blijken dat de herbouwkosten in werkelijkheid lager uitvallen (en de grondwaarde hoger) dan op basis van de modelmatig herbouwkosten.
- Aftoppen leidt tot verschillen die niet goed uitlegbaar zijn. Bij 60% aftopping krijgt een woning met BSQ van 67% dezelfde BSQ als een woning van 60%. Bij 50% aftopping krijgt een woning met 67% BSQ zelfs dezelfde BSQ als een woning met een BSQ van 50%.

Het effect van een overstappremie

Ten behoeve van het bovengenoemde beslispunt 12 is in beeld gebracht wat het financiële effect is van het geven van een overstappremie. Daarbij is ook aangegeven hoe het effect verschilt bij meer of minder overstappers.

NCW 2016 - 100 jaar (bedragen in mln euro)	Bij 100% tussentijdse overstap	Bij 60% tussentijdse overstap	Bij 20% tussentijdse overstap
Voortdurende stelsel		4.326	
Eeuwigdurende stelsel	2.760	4.550	6.320
Eeuwigdurend stelsel met 10% overstappremie	2.550	4.130	5.700
Eeuwigdurend stelsel met 20% overstappremie	2.330	3.710	5.080
Eeuwigdurend stelsel met 30% overstappremie	2.120	3.290	4.460

Let op:
In deze tabel is er van uitgegaan dat als mensen niet tussentijds overstappen dat ze overstappen aan het einde van het tijdvak naar eeuwigdurend (theoretisch). Voor de hand ligt dat die mensen dan kiezen voor het voortdurende stelsel met deskundigen, waardoor de inkomsten nooit lager zullen zijn dan 4, 3 miljard.