Gemeente Amsterdam

Deskundigenafslag in Rebel

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team vernieuwing erfpacht
Van	Projectteam VES
Datum	8 maart

Gevraagde beslissingen:

1. Kennis te nemen van deskundigenafslag
2. In te stemmen met het uitgangspunt dat in Rebel de opbrengsten uit het huidige erfpachtstelsel doorrekent met een deskundigenafslag van 25,2% in plaats van met 13,6%.

Toelichting

Er zijn door Van Osselaer in zijn schriftelijke vragen kanttekeningen gesteld bij de 13,6% deskundigenafslag zoals die in de rapportage van Rebel wordt aangehouden. Deze deskundigenafslag speelt een rol in het bepalen van de te verwachten inkomsten bij een gelijkblijvend voortdurend erfpachtstelsel. Van Osselaer geeft aan dat de 13,6% eigenlijk geen goede referentie is omdat de afslagen die hij kent aanzienlijk hoger zijn.
We hebben de deskundigenafslagen in beeld gebracht en daaruit kan de conclusie worden getrokken dat Van Osselaer gelijk heeft en dat het verstandig is om niet uit te gaan van een percentage van 13,6% maar van een percentage van 25,2%

De procedure die doorlopen wordt bij een Canonherziening Einde Tijdvak (CHET) is afhankelijk van de Algemene Bepalingen die op het betreffende erfpachtrecht van toepassing zijn. Bij de Algemene Bepalingen 1955 en eerder wordt er standaard gebruik gemaakt van externe deskundigen om de nieuwe grondwaarde en canon te bepalen. Vanaf de Algemene Bepalingen 1966 en daarna wordt eerst een gemeentelijke aanbieding gedaan en kunnen erfpachters vervolgens kiezen of ze deze direct accepteren of dat ze alsnog gebruik willen maken ven externe deskundigen.

In 2011-2012 heeft de Rekenkamer onder meer onderzocht in hoeveel gevallen erfpachters de gemeentelijke aanbieding werd verworpen en wat het verschil was tussen de gemeentelijke aanbieding en het deskundigenoordeel. Dat heeft ze gedaan aan de hand van 96 compleet afgeronde CHET-dossiers. De Rekenkamer constateerde dat in gemiddeld 54% een deskundigenoordeel werd gevraagd en dat de grondwaarde daarvan gemiddeld 25% lager lag dan die van de gemeente. Gemeten over het totaal aantal aanbiedingen komt de grondwaarde gemiddeld ca. 13,6% lager uit dan volgens het gemeentelijk grondprijsbeleid. Met dit percentage heeft Rebel gerekend.

Op basis van de recentere CHET's tussen 2012 en 2016 hebben we een analyse gemaakt van 939 CHET-aanbiedingen. Hiervan heeft 65% (645 stuks) de aanbieding verworpen en is er een externe taxatie opgesteld. Deze 645 dossiers geven het volgende beeld. De grondwaarde door taxatie komt gemiddeld 39% lager uit dan bij gemeentelijke vaststelling (de canon kwam zelfs 49% lager uit).

Over het totaal aanbiedingen betekent dit een verschil ten opzichte van het grondprijsbeleid van 25,2% in grondwaarde en 31,8% in canon

Deze informatie brengt ons bij de vraag welk percentage verstandig is om in de doorrekeningen van Rebel aan te houden. Vasthouden aan de 13,6% of vervangen door een afslag, die gebaseerd is op meer recente inzichten. Deze afslag kan zijn:

- 25,2% - het gemiddelde verschil in grondwaarde
- 31,8% - het gemiddelde verschil in canon

Hoewel het wat gek lijkt om in dit stadium een wijziging in de referentie van Rebel aan te brengen, wordt geadviseerd dit toch te doen. De belangrijkste argumenten zijn:

- Sinds het begin van de VES in 2014 beschikken we over aanzienlijk meer en recentere data, de pool van 645 dossiers in 4 stadsdelen is breder dan die van 96 dossiers in 2 stadsdelen
- Er zijn verschillende wijzigingen opgetreden, te weten: marktomstandigheden (crisis en herstel), depreciatie van 40% naar 25% en de opzet van de taxatierapporten (andere rekenwijze n.a.v. NLVE-vonnis in 2010)

Een hogere afslag voor deskundigen in de Rebel berekeningen betekent dat de verwachte opbrengsten van het huidige voortdurende stelsel lager zullen zijn dan tot nu toe werd aangenomen. Een berekening hiervan is nog niet gemaakt. Rebel zal de doorrekeningen gaan maken nadat het BT op 20 maart de bouwstenen heeft vastgesteld.

Advies

Voorgesteld wordt om in de nieuwe Rebel berekeningen uit te gaan van een afslag van 25,5% op de grondwaarde in plaats van 13,6%.

BIJLAGE: de achterliggende cijfers

De 13,6% in het Rekenkamerrapport

De 13,6% afslag "wegens deskundigen" uit het Rebel rapport was gebaseerd op de 96 dossiers die de Rekenkamer in 2011-2012 heeft geanalyseerd.

Deze 96 dossiers betroffen rechten waarvoor in de jaren 2004-2009 zowel een aanbieding als een taxatie heeft plaatsgevonden.
De verdeling was:

- 29 West
- 67 Zuid

De 96 aanbiedingen zijn gedaan in:

- 2004 4
- 2005 57
- 2006 22
- 2007 12

De 96 taxaties zijn gedaan in:

- 2005 4
- 2006 4
- 2007 61
- 2008 12
- 2009 14

Van deze 96 dossiers lag de grondwaarde door taxatie gemiddeld 25% lager en de canon gemiddeld 26% lager dan in de aanbieding.
In SD West bedroeg dit verschil resp. 12% en 3%.
In SD Zuid bedroeg dit verschil resp. 28% en 32%.

Deze aanbiedingen zijn gemiddeld opgesteld in 2006, op grond van het GPB dat gebaseerd was op de marktontwikkelingen in 2005; de taxatie vond gemiddeld plaats in 2007.
Gemiddeld zit er dus zo'n 2 jaar marktontwikkeling tussen het prijspeil waarop de aanbieding resp. de taxatie is verricht.
In Amsterdam bedroeg de woningmarktontwikkeling tussen 2005 en 2007 ongeveer 9%, zie:
http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=81885NED&D1=0,6&D2=0,17&D3=4,9,14,19,24,29,34,39,44,49,54,59,64,69,74,79,84,89,94,99,104,I&HDR=T&STB=G1,G2&VW=T
NB dit hoeft niet te betekenen dat de waardeontwikkeling in de wijken waarin de CHET's plaatsvonden, ook 9% was.

Deze aanbiedingen zijn tot stand gekomen o.b.v. 40% depreciatie. Taxateurs hanteerden veelal ook 40% depreciatie. De Rekenkamer constateerde dat van de aanbiedingen 40-52% (gemiddeld 46%) wordt geaccepteerd.
In gemiddeld 54% komt de grondwaarde dus 25% lager uit, dit betekent dat, gemeten op het totaal aantal aanbiedingen, de grondwaarde gemiddeld ca. 13,6% lager uitkomt dan volgens het gemeentelijk grondprijsbeleid.
Aldus is de 13,6% die Rebel gebruikt tot stand gekomen. In 2014 (begin project VES) was dit de meest recente gevalideerde informatie. Daarom heeft Rebel dit percentage aangehouden als "afslag deskundigen".

De CHET's in de jaren 2012-2016

In de jaren 2012-2016 zijn er 1.393 CHET's geweest. Deze waren als volgt verdeeld:

totaal aantal dossiers			**direct geaccepteerd**	
Noord	11	1%	8	73%
Oost	36	3%	12	33%
Zuid	193	14%	10	5%
NieuwWest	160	11%	155	97%
West	993	71%	163	16%
	1393		**348**	25%

Van deze 1.393 dossiers zijn nog niet alle dossiers afgerond; ook is niet overal een aanbieding gedaan (AB1937 en AB1955). Dit heeft geleid tot in totaal 993 aanbiedingen, waarvan er 348 werden geaccepteerd.
In Noord en Nieuw-West zijn vrijwel alle aanbiedingen geaccepteerd. in Zuid is het grootste gedeelte van de aanbiedingen verworpen.

Van de 1.111 reeds afgeronde dossiers ligt de verhouding:

aanbieding geaccepteerd	348	31%
aanbieding - daarna taxatie	645	58%
direct taxatie	118	11%
Totaal	**1111**	

Deze aanbiedingen zijn veelal opgesteld en verstuurd in de jaren 2009-2013 (3 jaar voor de CHET). De taxaties hebben doorgaans 1 à 2 jaar later plaatsgevonden.

De waarde-ontwikkeling in Amsterdam bedroeg (met aantallen woningen, van de 645):

- 2009-2011 -5% CHET in 2012 6
- 2010-2012 -9% CHET in 2013 208 vooral in Zuid en Oost
- 2011-2013 -13% CHET in 2014 392 vooral in West
- 2012-2014 -6% CHET in 2015 34 vooral in West
- 2013-2015 +4% CHET in 2016 4

Gemiddeld betekent dit een waardedaling van 11% tussen het moment van aanbieding en taxatie.
Bron:
http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=81885NED&D1=0,6&D2=0,17&D3=4,9,14,19,24,29,34,39,44,49,54,59,64,69,74,79,84,89,94,99,104,I&HDR=T&STB=G1,G2&VW=T
NB dit hoeft niet te betekenen dat de waardeontwikkeling in de wijken waarin de CHET's plaatsvonden, exact gelijk was.

Van de 993 aanbiedingen is **35%** (348 stuks) geaccepteerd. Dit percentage ligt dus lager dan in de door de Rekenkamer onderzochte set van 96 dossiers.
Het aantal niet-geaccepteerde aanbiedingen (waar dus zowel een aanbieding als taxatie is geweest) is 645 voor de CHET's in 2012-2016. Deze populatie is dus 6,7x zo groot als de door de Rekenkamer onderzochte set. Ook bevonden de 96 Rekenkamer-dossiers zich slechts in 2 stadsdelen,. De recentere lijst bevat 5 stadsdelen.

Gemiddeld kwam de grondwaarde door taxatie in deze 645 dossiers 39% (om precies te zijn: 38,86%) lager uit dan in de aanbieding. De canon kwam zelfs 49% lager uit. Dit verschil van 10% lagere canon komt mede doordat de taxatie gemiddeld 1 à 2 jaar na de aanbieding plaatsvond, in een tijd dat de canonpercentages (gemiddeld genomen) daalden vanwege de dalende trend in de marktrente.

Wanneer de exercitie, die bij de Rekenkamerdossiers tot 13,6% "deskundigen afslag" heeft geleid, op deze 645 dossiers wordt uitgevoerd leidt dat tot een afslag van **25,24%** o.b.v. de grondwaarde.(645 x 61% + 348 x 100%) / (645 + 348) = 75,76%.
Op basis van de canon zou het verschil **31,78%** bedragen.

Per 1-1-2011 heeft de gemeente de depreciatieregels gewijzigd voor haar eigen aanbiedingen (van 40% naar 25%).
Onderzocht is, wat het gemiddelde verschil in grondwaarde is tussen aanbieding en taxatie voor:

- De aanbiedingen die in 2009-2010 zijn gedaan --> taxatie = 48% t.o.v. aanbieding
- De aanbiedingen die in 2011-2013 zijn gedaan --> taxatie = 78% t.o.v. aanbieding

Hierbij moet worden aangemerkt dat in 2012-2013 veel CHET's in Zuid en Oost plaatsvonden en in 2014-2015 vooral in West (de goedkopere buurt Bos en Lommer).

Van de 645 dossiers waren er 458 in Stadsdeel West.

- 30 aanbiedingen die in 2009-2010 zijn gedaan --> GW taxatie = 69% van GW aanbieding
- 428 aanbiedingen die in 2011-2013 zijn gedaan --> GW taxatie = 79% van GW aanbieding

Een verschil is zichtbaar tussen aanbiedingen/taxaties bij 40% resp. 25% gemeentelijke depreciatie.
Belangrijk is dat de taxateurs rond 2010-2012 zijn overgestapt van de oude (door de rechter afgekeurde) taxatiemethode "grondquote 22%" naar een nieuwe taxatiemethode, waarbij meer rekening wordt gehouden met de verhouding marktwaarde / stichtingskosten.
Een 1-op-1 "effect depreciatiefactor" kan niet uit de cijfers worden herleid.

Zoals hierboven aangegeven, is de grondwaarde-verhouding (taxatie / aanbieding) voor deze 645 CHET's 61%. Van deze 645 aanbiedingen en taxaties is de grondwaarde-verhouding(taxatie / aanbieding) per stadsdeel:

	Aanbieding – waarna taxatie	**Grondwaarde taxatie / grondwaarde aanbieding**
Noord	3	71%
Oost	18	75%
Zuid	166	46%
West	458	78%
	645	**61%**

Van belang is, dat de CHET's in Zuid en Oost in 2012-2013 plaatsvonden (taxatie 1 à 2 jaar eerder), en in West veelal in 2014-2015 (taxatie in 2012-2014).
In Stadsdeel Zuid werd veelal nog een verouderde taxatiemethode toegepast door de taxateurs. Wanneer de taxaties in Stadsdeel Zuid buiten beschouwing zouden worden gelaten, zou de GW-verhouding 78% bedragen (en het canonverhouding 64%).

Conclusie
Naar aanleiding van het bovenstaande wordt geconstateerd dat:

- De 13,6% die Rebel heeft gehanteerd ontleend is aan Rekenkamer-onderzoek in 2012 met 96 CHET-dossiers
- Deze 96 dossiers zich bevonden in de stadsdelen Zuid en West
- Gekozen is voor deze 96 Rekenkamer-dossiers omdat de Rekenkamer een autoriteit is op het gebied van validering van informatie
- Toen de VES in 2014 begon, het Rekenkamer rapport nog vrij recent was

Inmiddels worden er vraagtekens gezet bij de 13,6% van het Rebel rapport. Daarom heeft G&O de CHET's van de afgelopen jaren (CHET in 2012-2016; aanbieding in 2009-2013) onderzocht. Hieruit volgt een bestand met 645 woningen, waarvoor in 2009-2016 zowel een aanbieding als een taxatie is gedaan.

- Dit bestand is met 645 woningen in 4 stadsdelen (71% in West, de rest vooral in Zuid, enkele in Noord en Oost) aanmerkelijk breder / representatiever dan de 96 dossiers uit het Rekenkamer onderzoek
- Deze database is echter alleen intern-G&O onderzocht, en niet door bijv. de Rekenkamer
- Uit deze database komt een "deskundigen afslag" van 25,2% (op basis van de grondwaarde) en van 31,8% (op basis van de canon)
- Deze verhouding kan niet 1-op-1 worden vergeleken met het Rekenkamerrapport, vanwege:
    - De economische crisis (forse waardedalingen tussen 2008 en 2013)
    - De gewijzigde gemeentelijke depreciatiefactor in 2011
    - De gewijzigde opzet van taxatierapporten sinds 2012 n.a.v. het NLVE-vonnis
    - Andere CHET-buurten (vooral Bos en Lommer) dan in het Rekenkamer onderzoek (vooral Zuid)