1.1 Inleiding

Drie instrument voor inzicht
In de afgelopen maanden is gewerkt aan een financieel model dat inzicht geeft in de verwachte toekomstige opbrengsten van het huidige erfpachtstelsel voor woningen (exclusief corporatiewoningen met de Algemene Bepalingen 1998). Deze zogenaamde nulmeting maakt het mogelijk om straks een vergelijking te maken tussen de opbrengsten in het huidige en eeuwigdurende stelsel voor wonen.
Na het advies van de grondwaardecommissie zal vervolgens een analyse gemaakt worden van de financiële consequenties van de verandering van methodiek van grondwaardebepaling voor alle bestemmingen. Bovendien zal een aantal representatieve voorbeelden doorgerekend worden voor zowel de woonfunctie als voor commercieel vastgoed. Deze voorbeelden zullen de gevolgen van de verandering van het stelsel tastbaar en concreet maken .
Deze drie methoden (financieel model wonen, bepalen relatieve verandering en casestudies van representatieve voorbeelden) gezamenlijk maken het mogelijk het totaal van de financiële gevolgen te duiden. Ze dragen daarmee bij aan het inzicht wat de verandering van het stelsel betekent voor de erfpachter en de stad.

Financieel model
De nulmeting binnen het financieel model dat nu gereed is, laat de erfpachtinkomsten voor wonen zien voor de komende 15 jaar. Om tot dit model te komen is er door specialisten van Grond & Ontwikkeling en Ruimte & Duurzaamheid in goede samenwerking ook met de RVE Belastingen en RVE Basisinformatie een koppeling gemaakt van verschillende databestanden.

Omdat het erfpachtstelsel een historisch stelsel is dat meer dan een eeuw teruggaat in de tijd, is de vastlegging van de erfpachtdata beïnvloed door verschillende inzichten in de geschiedenis. Gegevens waar nu veel waarde aan gehecht wordt, zijn in het verleden niet altijd vastgelegd omdat ze niet of minder van belang werden gevonden. Zowel in de papieren registraties als in de verschillende automatiseringsslagen zijn er keuzes gemaakt waar we nu tegen aan lopen, simpelweg omdat er toen anders tegen data aangekeken werd. Maar ook omdat het automatiseringssysteem in de eerste plaats een factureringssysteem is en niet ontworpen is met gegevensanalyses in gedachte, is niet alle data in voldoende mate aanwezig.
Voor de functie wonen kan echter een gedegen model met voldoende gegevens gemaakt worden om goed onderbouwde uitspraken over de toekomst te doen. Voor andere functies is dit niet mogelijk en zullen de financiële gevolgen met behulp van de andere , hierboven beschreven, instrumenten inzichtelijk gemaakt worden.

Open data
Bij het model dat nu gemaakt is, is direct nagedacht over hoe de data toegankelijk gemaakt kan worden voor collega's binnen en geïnteresseerden buiten de gemeente. Binnen de gemeente zal de data via AMI (Amsterdam Management Informatie) ontsloten gaan worden. Buiten de gemeente zal de data via maps.amsterdam.nl te zien zijn. Op dit moment loopt een onderzoek door een privacyspecialist om de data in het licht van "big data" zo maximaal mogelijk beschikbaar te kunnen stellen aan de buitenwereld.

1.2 Welke stappen zijn daarvoor gezet

1.2.1 Data

De gegevens die nodig zijn voor het doorrekenen in het financieel model komen uit 2 datasets. De Erfpachtdossiers van de rve Grond en Ontwikkeling en WOZ-objecten van de rve Belastingen. De gegevens die gebruikt worden zijn:

- gegevens van de erfpachtrechten; algemene bepalingen, afkoop en canonbedragen en begin- en eindetijdvak.
- gegevens van de Dienst Belastingen: WOZ waarde, gebruiksfunctie van het object en m2 gebruiksoppervlakte van het object.

De koppeling tussen beide datasets vindt plaats op basis van het perceel.

Een deel van de dossiers kan niet worden meegenomen in het model omdat een of meerdere gegevens ontbreken. De uitval blijkt met name te zitten in de niet-woonfuncties en die worden daarom buiten beschouwing gelaten.

Voor de functie wonen is bovenstaande informatie voor 95% van het aantal rechten bekend. Hiermee is een betrouwbare dataset opgebouwd om de huidige situatie van de canoninkomsten in beeld te brengen, en om de financiële effecten daarna te kunnen doorrekenen na de herziening van het erfpachtstelsel. De categorie 'wonen' is hiermee representatief om mee te nemen in het financieel model.

1.2.2 Resultaten nulmeting

In het model is 95% van de erfpachtrechten van particuliere woningen opgenomen (inclusief woningen die worden verhuurd maar exclusief de corporatiewoningen met de Algemene Bepalingen 1998). In 2014 was de canonopbrengst van deze 95% erfpachtrechten wonen circa € 30 miljoen. **NB** Bij dit bedrag gaat het alleen om canon betalende rechten. Afgekochte rechten gaan weer een financiële rol spelen op het moment van het einde van het tijdvak.

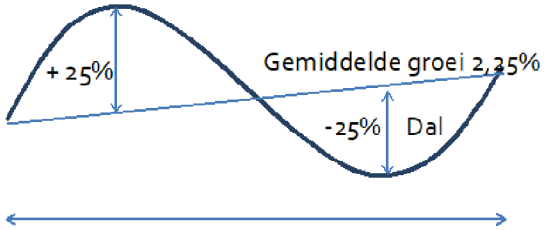
Om de canoninkomsten in te schatten in de toekomst zijn scenario's[1] gemaakt. Hierbij is aangesloten bij de systematiek zoals Rebel deze heeft gehanteerd in de rapportage "Financiële effecten van voorstel vernieuwing erfpachtstelsel Amsterdam" gedateerd op 17 januari 2014. In deze rapportage is de volgende toelichting gegeven op het lage en hoge scenario (piek en dal):

*"Woningmarkt [+/- 25% rondom gemiddelde groeiverwachting]: Er zijn lange perioden dat de woningprijsontwikkeling niet stabiel is. Voor de lengte van de cyclus van schommelingen rondom de gemiddelde groei en de hoogte van de pieken en dalen is aangesloten bij de grafiek van Eichholtz van de huizenprijzen van de Herengracht. Daaruit blijkt dat in de afgelopen 100 jaar een cyclus gemiddeld 10 jaar duurt en dat de piek en dal gemiddeld 25% hoger en lager zijn dan de gemiddelde waarde (*hier 2,25%red.*). Het lage en hoge scenario kennen beiden pieken en dalen. Het verschiltussen beide scenario's is dat op het moment dat veel tijdvakken aflopen in het lage*

[1] Scenario's schetsen een mogelijk beeld van de toekomst (toekomstperspectief) en zijn nadrukkelijk geen prognoses.

scenario de woningmarkt in een dal zit en in het hoge scenario in een piek. In beide scenario's beweegt dewoningmarkt vanaf de piek en de dal telkens toe naar de lange termijn verwachting, alleen gebeurt dit voor beide scenario's op een ander moment in de tijd."

In onderstaande schema is dit weergegeven.

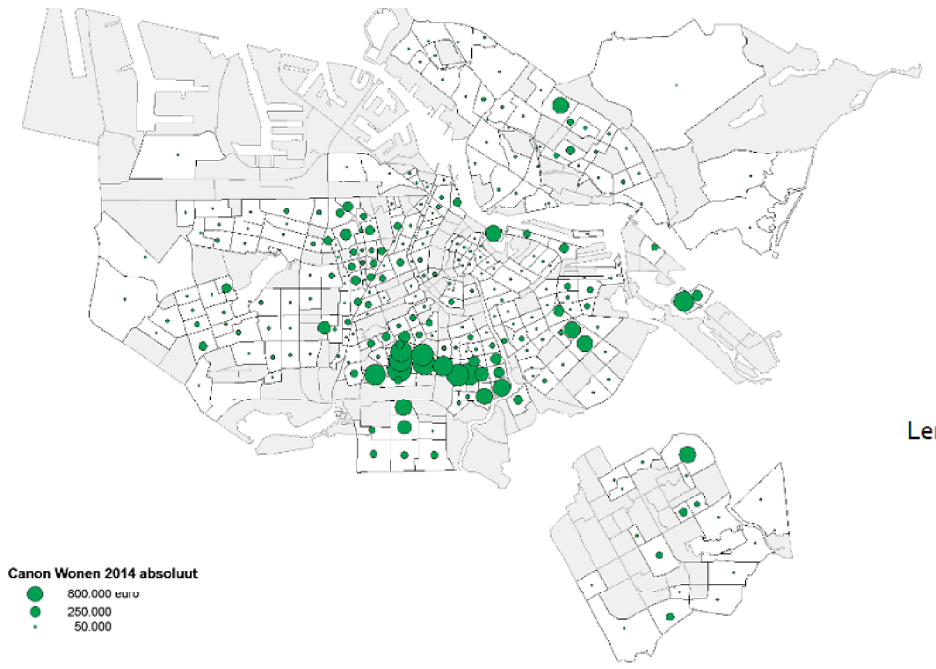


Piek

Voor alle scenario's wordt een gemiddelde groei van 2,25% per jaar gehanteerd maar in het hoge scenario valt de piek van de vastgoedmarkt in 2029. 2029 is het jaar met het grootste volume aan canonherzieningen de aankomende 15 jaar. In het lage scenario bevindt de vastgoedmarkt zich juist in een dal.
Om een goede vergelijking te kunnen maken tussen verschillende systemen wordt er in het financieel model vanuit gegaan dat iedereen bij een canonherziening ervoor zal kiezen canon te gaan betalen.

Voor de CPI (inflatie) en de BDB (bouwkostenontwikkeling) is in de nultmeting, net als in de Rebel rapportage, een stabiele ontwikkeling aangehouden. Deze cycli zijn namelijk minder groot dan bij de woningmarkt.

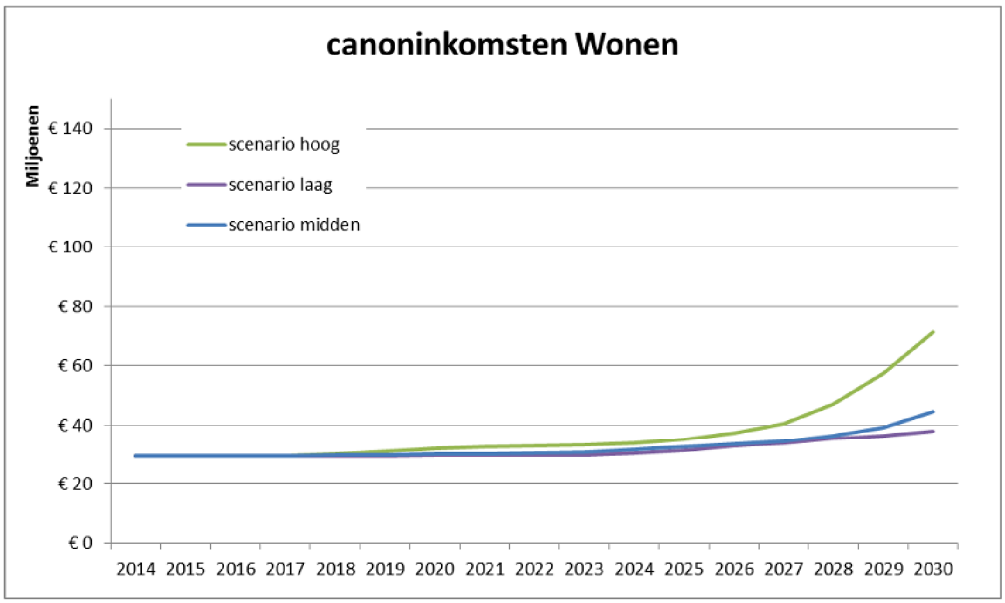
Wonen



Lengte cyclus 10 jaar

Jaarlijkse canoninkomsten 2014 voor wonen (verdeling over de stad)

Bovenstaande figuur laat zien waar de canoninkomsten 2014 vandaan komen. Dit zegt overigens nog niets over waar de canoninkomsten over 10 of 15 jaar vandaan komen. Er zijn namelijk veel erfpachters die hun canonlasten hebben afgekocht en deze zijn daardoor niet zichtbaar op de kaart.
In Amsterdam Zuid zijn de afgelopen 20 jaar heel veel canonherzieningen geweest. Bij een canonherziening kiezen veel erfpachters ervoor canon te gaan betalen. Vandaar dat veel van de canoninkomsten uit Amsterdam Zuid komen. Daarnaast vallen ook recentere gebieden op de kaart op. Bij recentere projecten wordt kopers actief de mogelijkheid geboden voor canon te kiezen en veel kopers maken van die mogelijkheid gebruik.



In bovenstaande grafiek is inzichtelijk gemaakt hoe de canoninkomstenontwikkeling voor erfpachtrechten van wonen eruit kan gaan zien in het huidige stelsel. De aankomende jaren is de ontwikkeling beperkt omdat het aantal canonherzieningen beperkt is (75 jaar geleden, tijdens de tweede wereldoorlog was de bouwproductie beperkt, en erfpachtrechten werden uitgegeven met een eerste tijdvak van 75 jaar). Vanaf 2025 nemen de canonherzieningen snel toe en de weerslag daarvan is te zien in de canoninkomsten. De bandbreedte van de canoninkomsten is heel ruim, van € 37 tot bijna € 80 miljoen. De ontwikkeling van de woningmarkt valt natuurlijk moeilijk te voorspellen. Voor de vergelijking van het huidige voortdurende erfpachtstelsel met het eeuwigdurende erfpachtstel is dit echter geen probleem omdat het verschil tússen de stelsels van belang is; dat zegt iets over de financiële effecten, niet het verschil in scenario's binnen één stelsel. Het absolute getal aan canoninkomsten in 2030 valt niet te voorspellen, het verwachte relatieve verschil is wel te voorspellen. Dat is het financiële effect van de beleidsverandering.

Nieuwe gronduitgiften zijn in dit financiële model nog niet meegenomen. Ook eventuele meeropbrengsten door bestemmings- of volumeuitbreidingen zijn niet meegenomen omdat deze 1) niet te voorspellen zijn en 2) niet voor een financieel effect tussen voortdurend en eeuwigdurend zullen zorgen.

1.3 Hoe gaan we verder na de uitspraak vna de GWC?

Nadat de grondwaardecommissie haar advies heeft uitgebracht kan het bestuur dit verwerken in het grondprijsbeleid voor eeuwigdurende erfpacht en het overstapbeleid. Op basis van die uitwerking kan worden ingeschat welke gevolgen de invoering van eeuwigdurende erfpacht heeft op het erfpachtresultaat de aankomende 15 jaar ten opzichte van handhaving van het huidige stelsel. Voor erfpachtrechten met de woonbestemming kunnen de gevolgen redelijk nauwkeurig worden bepaald op een hoog aggregatieniveau. Daarnaast zullen er per buurt concrete voorbeelden worden gegeven wat een overstap op eeuwigdurend betekent. Dit laatste zal zowel voor woonvastgoed als voor bedrijfsonroerend goed worden weergegeven. Dit alles tezamen geeft een beeld van het verschil in financieel erfpachtresultaat tussen het huidige voortdurende erfpachtstelsel en het eeuwigdurende erfpachtstelsel.