05231

Gemeente
Amsterdam

Financiële effecten Overstapregeling - Wonen

Tussenresultaten financiële effecten van eeuwigdurende stelsel - wonen

o.b.v. conceptrapportage Rebel oktober 2016

127826

De uitgangspunten

- De gemeente:
  - wil een redelijk en billijke overstap
  - wil op de korte termijn geen financieel nadeel
  - geeft een nog nader te bepalen korting
  - brengt de financiële effecten ook voor de lange (100 jaar) termijn in beeld
- BT juli 2016: de korting wordt bepaald door het op elkaar leggen van de eeuwigdurende en de voortdurende inkomstenlijn

Ondertussen:
veranderingen in voortdurende stelsel

- **Juli 2016:** raadsbesluit aangehouden over wijziging grondprijzen bestaande voortdurende erfpachtrechten
- **5 okt 2016:** alsnog wel/geen raadsbesluit wijziging grondprijzen bestaande voortdurende erfpachtrechten (grondprijzen stijgen)
- **27 sept 2016:** collegebesluit over bodem canonpercentage voortdurende stelsel bij CHET (3% vanaf 1 juli 2017)
- **Bij vrijgave inspraak, maar niet in inspraak**: grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten (voortdurend ook met WOZ x BSQ), afkoopinstructie (voortdurend ook o.b.v. ncw)

127826

Rebel prognosticeert opbrengsten in beide stelsel

Wat is van belang bij het opstellen van een prognose

- De gekozen parameters (modelarchitectuur)
- De gekozen tijdshorizon
- De veranderingen in beide stelsels
- De gevoeligheden in het model

Het model voorspelt de toekomstige inkomstenstroom van de woonportefeuille op basis van aannames

Wat verandert er?

Voortdurend stelsel:

- Huidig grondprijsbeleid: grondprijzen per buurt
- Afkoopinstructie: grondprijs = afkoopsom 50 jaar
- CHET eens in de 50 jaar
- Gematigde indexering

Eeuwigdurend stelsel:

- Nieuwe grondwaardebepaling: grondwaarde o.b.v. WOZ en BSQ
- Afkoopinstructie: afkoopsom = ncw canonstroom
- Geen CHET meer
- Volledige indexering

05231

Nog even kijken terugkijken naar het Rebel rapport december 2015

- Vergelijking stelsels **zonder** tussentijdse overstap (overstap op CHET-moment)
- Op basis van 90% canonbetaling en 10% afkoop na CHET
- Op basis van langjarig canon% eeuwigdurend van 3,55%, want bodem van 2,63%

Opbrengsten NCW 100 jaar voor bestaande rechten met overstap op CHET-moment

		NCW 100 jaar (x mln)	
0	Voortdurend stelsel o.b.v. huidige gpb	€ 3.942	100%
1	Voortdurend stelsel o.b.v. WOZ-methode	€ 5.641	143%
2	Eeuwigdurend o.b.v. WOZ-methode	€ 6.002	152%
	Verschil tussen deeleffect 2 en 1	€ 361	+6%

127826

Nu een nieuwe doorrekening met voortschrijdend inzicht én tussentijdse overstap

Model december 2015

- Huidige grondprijsbeleid: lijst van januari 2016
- Op basis van BSQ-lijst van november 2015
- Dubbeltelling canonbedragen lopende tijdvak door fout in gesplitste rechten
- Verplichte overstap bij CHET

Model september 2016

- Huidige grondprijsbeleid: lijst van augustus 2016 (5 okt raad)
- Op basis van BSQ-lijst van augustus 2016
- Correctie voor dubbeltelling, dus lagere canoninkomsten tot CHET
- tussentijdse overstappers in 2017 (obv WOZ 2014)

Prognose opbrengsten voortdurende stelsel

Belangrijkste parameters

- Huidig grondprijsbeleid: grondprijzenlijst 5 oktober 2016
- Grondwaarde minus 25% depreciatie en 13,6% deskundigenoordeel
- Afkoopinstructie: grondprijs = afkoopsom 50 jaar
- Canon% groeit in 5 jaar van 0,81% naar langjarig gemiddelde van 4,3%
- Gematigde indexatie: 1% (inflatie – 1)
- CHET elke 50 jaar o.b.v. actuele grondwaarde
- 10% afkoop/90% canonbetaling na CHET

Inkomsten in voortdurende stelsel

25% depreciatie en 13,6% deskundigenoordeel



NCW 100 jaar:
€ 4.258 miljoen

127826

Prognose opbrengsten eeuwigdurende stelsel

Belangrijkste parameters

- Nieuwe grondwaardemethodiek: WOZ x bsq
- Grondwaarde minus 25% depreciatie
- Afkoopinstructie: afkoopsom = ncw canonstroom
- Canon% groeit in 5 jaar van 2,39% naar langjarig gemiddelde van 3,32%
- Volledige indexatie: 2% inflatie
- Geen CHET
- 10% afkoop/90% canonbetaling na CHET
- Vergoeding aktekosten door gemeente
- Overstap is vrijwillig en tussentijdse overstap is mogelijk

Prognose eeuwigdurende stelsel

- Inkomsten veranderen op korte/middellange termijn nauwelijks:
  - Huidige tijdvakken worden financieel uitgediend
  - Canonverschillen ontstaan daardoor pas na einde huidige tijdvakken
  - Pas vanaf 2035 lopen veel tijdvakken af
- Op de lange termijn financiële verschillen zichtbaar voor de gemeente:
  - Berekening op basis van komende 100 jaar

05231

Vergelijking stelsels zonder én met tussentijdse overstap

Prognose inkomsten	NCW 100jaar	t.o.v. voort.
Voortdurend erfpacht stelsel o.b.v. huidige gpb	€4.258	100%
Eeuwigdurend zonder tussentijdse overstappers	€ 7.110	167%
Eeuwigdurend met 100% tussentijdse overstappers	€ 3.337	78%

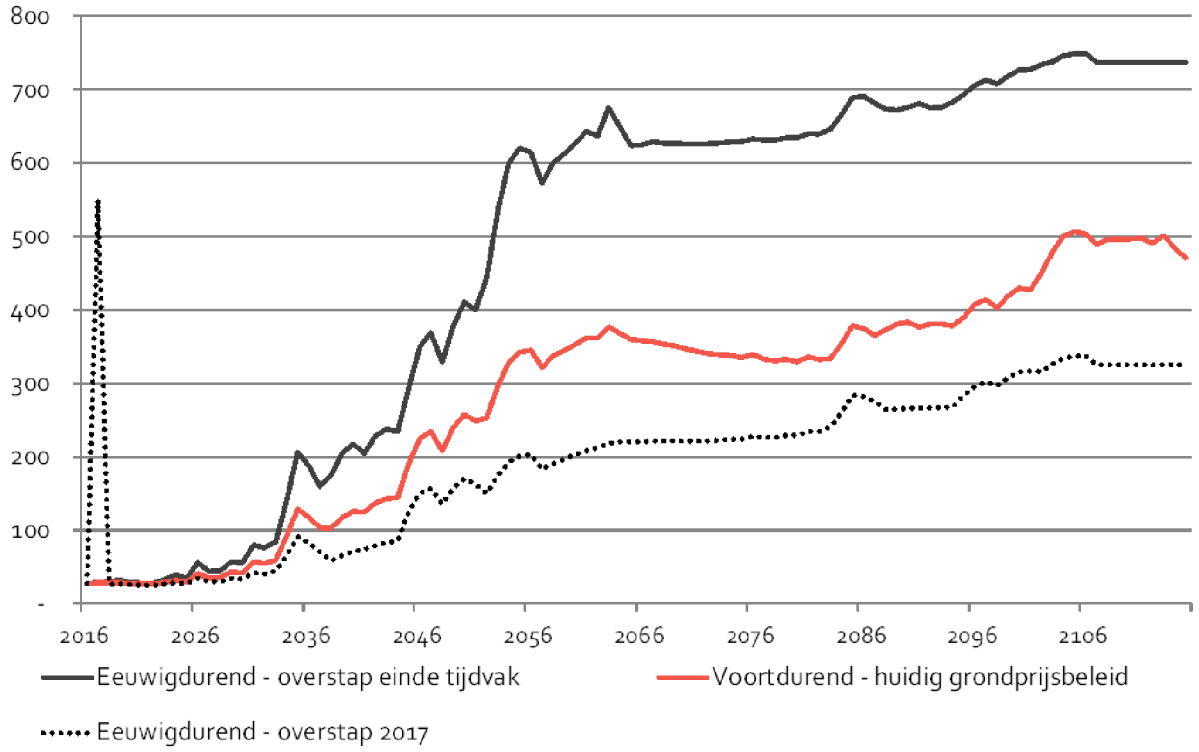
Let op:

- Zonder overstappers lijkt eeuwigdurend stelsel meer op te brengen, maar als overstapaanbod te hoog is, stapt erfpachter niet over en blijft in voortdurende stelsel
- Erfpachter heeft immers recht op deskundigenprocedure en overstap is vrijwillig

127826

Inkomsten in voortdurend en eeuwigdurend

voortdurend ca. 40% korting, eeuwigdurend 25% depreciatie



theoretische lijn

127826

Voorlopige conclusies o.b.v. tussenresultaten

- WOZ-methode leidt tot hogere grondwaarden dan huidige grondprijsbeleid
- Door vrijwillige overstap en recht op deskundigen zal eeuwigdurende stelsel niet veel meer opbrengen dan voortdurende stelsel
  - want als overstapaanbod te hoog is, stapt erfpachter niet over
- Overstap op basis van WOZ peildatum 2014 en canonpercentage van 2,39% is uitgaande van langjarige voorspellingen gunstig voor erfpachter en ongunstig voor gemeente
- Bij tussentijdse overstappers in 2017 brengt eeuwigdurende stelsel naar verwachting minder op dan voortdurende stelsel
  - des te meer tussentijdse overstappers des te minder opbrengsten

Toelichting verschil overstap tussentijds en ET

- Tussentijdse overstap vindt plaats o.b.v. WOZwaarde pp 2014 en canonpercentage van 2,39%
- Overstap einde tijdvak vindt plaats o.b.v. WOZwaarde dan en canonpercentage dan (3,32%)
- WOZ waarde stijgt tussen 2014 en 2017 met 37% en daarna jaarlijks met 2,25%
- Grondwaarde stijgt door hefboomwerking nog veel sterker
- Bij tussentijdse overstap in o.b.v. WOZ2014 incasseert de erfpachter de waardestijging en bij overstap einde tijdvak roomt de gemeente de waardeontwikkeling tot dan af

Wat betekent dit?

- Als inkomsten eeuwigdurend gelijk moeten zijn aan voortdurend dan kan dat als volgt:
  - Overstappen einde tijdvak met 40% korting (incl. depreciatie)
    Deze korting is niet te beloven, want te ver in de toekomst
  - Overstappen in 2017 zonder korting en zonder depreciatie

- Als korting wordt gegeven bij tussentijds overstappen in 2017 zullen inkomsten altijd (substantieel) lager worden dan bij voortdurend

Veruit belangrijkste verschil: wijziging methodiek grondwaardebepaling

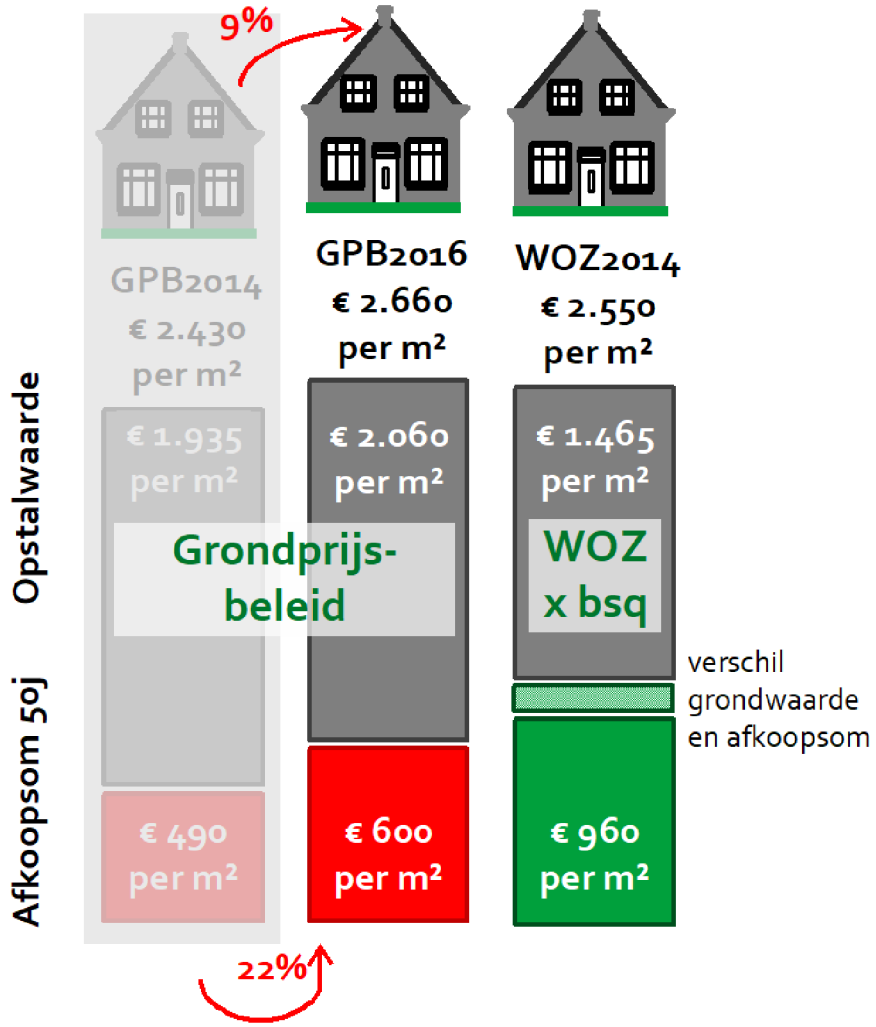
- Twee jaar verschil in peildatum
- Lagere marktwaarde:
  - door woningmarktontwikkeling tussen 2014 en 2016
- Lagere opstalwaarde:
  - herbouwkosten worden bepaald ter type en woninggrootte
  - verouderingsfactor
  - niet afhankelijk van marktwaarde (wel deels van de locatie)
- Hogere grondwaarde:
  - geen BTW uit de grondwaarde
- 'Afkoopsom 50 jaar' lager dan grondwaarde (afks = NCW canon)

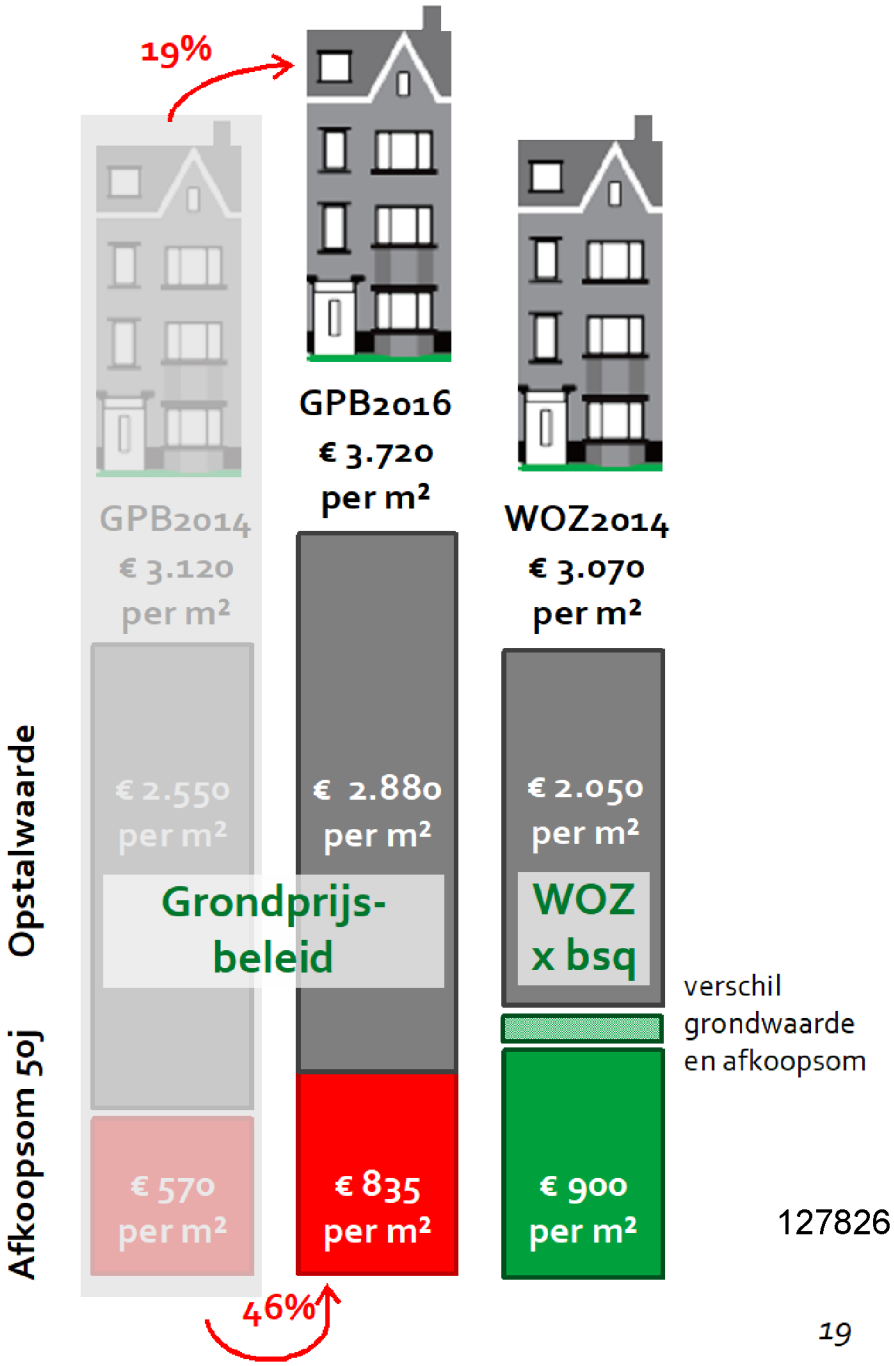
Depreciatie

- Depreciatie in huidige grondprijsbeleid is 25%
  - Onderbouwing:
    - Sloopkosten (15%)
    - bestaande contractsrelatie (10%)
- Depreciatie bij WOZ-methode?
  - Onderbouwing:
    - ~~sloopkosten (15%)~~ (zit in herbouwwaarde)
    - bestaande contractsrelatie (10%)
    - verschil eigen grond vs erfpachtgrond (1%)

05231

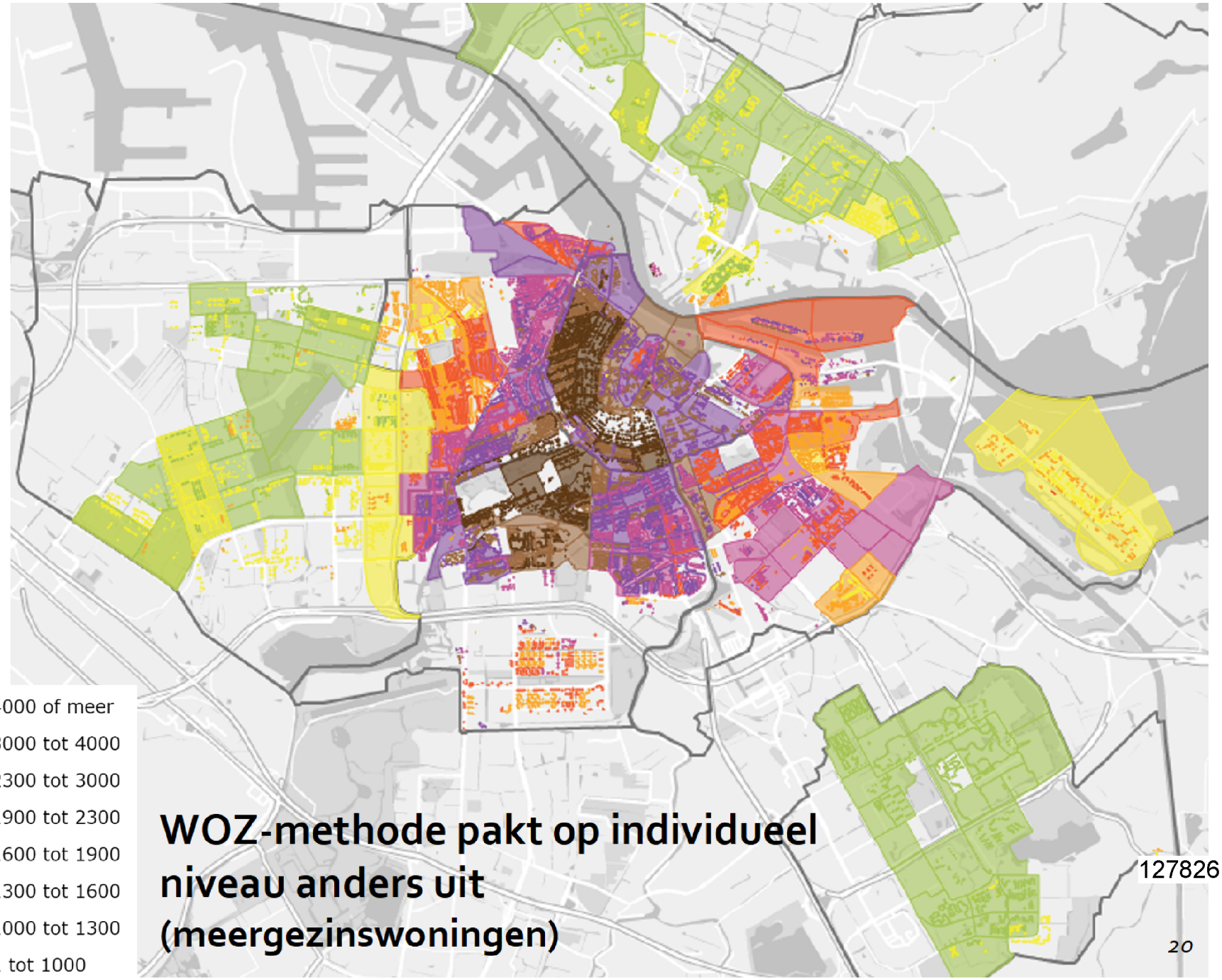
Verschil tussen systemen





127826

05231



WOZ-methode pakt op individueel niveau anders uit (meergezinswoningen)

127826

Nog doen

- Conclusies moeten doorgrond worden
  - Cijfers moeten nog uitharden
  - Aanvullende inzichten nodig
  - Naast gemiddelden ook individuele inzichten nodig
- Inkomsten commercieel in kaart brengen
  - 2/3^{e} van de canoninkomsten komen uit commercieel
  - Maatwerk en beperkte mogelijkheid tussentijdse overstap

05231

Onderzoeksrichtingen

- Aanpassen herbouwwaarde en dus BSQ
- Aanpassen depreciatie (van 25% naar 11%, 10% of 0%)
- Andere betalingsvormen: canonmiddeling, alleen afkoop
- Uitgaan van WOZ2015
- Geen tussentijdse overstap
- Opbrengsten stelsels niet aan elkaar ijken, dus accepteren afname inkomsten op lange termijn
- ....

Effect kan pas aangegeven worden na (aanvullende) uitwerking

127826