00128



Eerste resultaten doorrekening erfpachtstelsel
24 november 2015

645850

Agenda

1. Toelichting vraagstelling / scope
2. Modelarchitectuur
3. Toelichting deeleffecten
4. Eerste resultaten
5. Gevoeligheidsanalyse
6. Vervolgproces

DIT BETREFFEN VOORLOPIGE CIJFERS. CONCLUSIES OP BASIS VAN DEZE CIJFERS NOG NIET WENSELIJK.

1. Toelichting vraagstelling / scope

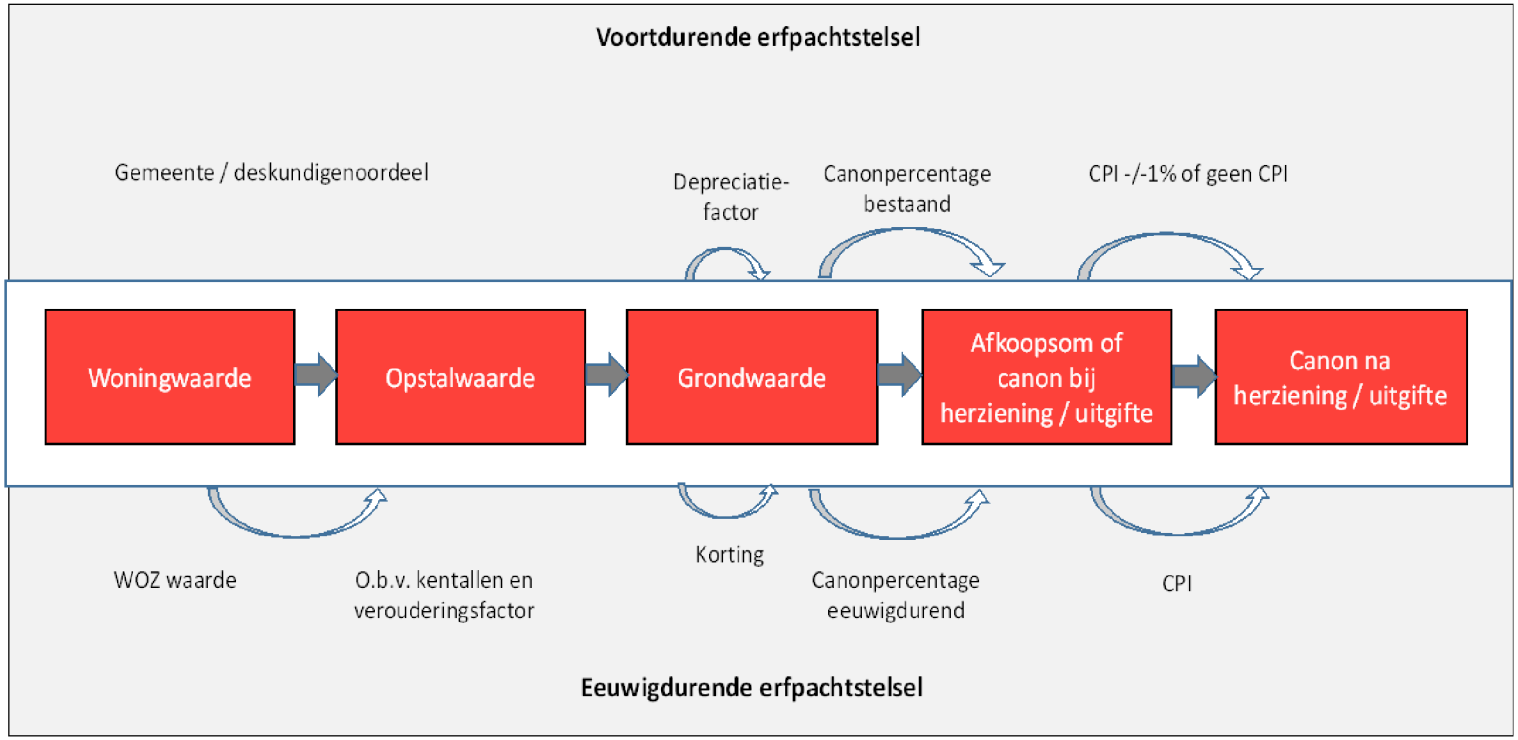
Doorrekening effecten beide stelsels

- Enkel bestaande rechten
- Beiden canonbetalend
- Effect doorgerekend voor 100 jaar
- Kortingspercentage nieuwe stelstel 40%

Dus nog niet:

- Nieuwe uitgiften
- Met afkoop
- Tussentijdse overstap
- Doorrekening financiële effecten
- Aanpassing rentepercentages

2. Modelarchitectuur - hoofdstructuur



2. Modelarchitectuur - verschillen

Eenheid	Voortdurende erfpacht	Eeuwigdurende erfpacht
Woningwaarde	Marktwaarde obv verkoopcijfers	WOZ waarde
Opstalwaarde	Genormeerde stichtingskosten	Kengetallen herbouwkosten x verouderingsfactor
Grondwaarde / Erfpachtwaarde	Grondwaarde = woningwaarde - stichtingskosten (= grondquote per m2 in database) x depreciatiefactor x correctie voor deskundigheidsoordeel	Grondwaarde = WOZ waarde van 2 jaar voor vaststelling - opstalwaarde x korting
Minimale grondwaarde	De minimale grondwaarde bedraagt € 177 per m² gbo x depreciatiefactor van (1 - 25%)	De minimale grondwaarde bedraagt 5% van de WOZ-waarde
Canonpercentage	Canonpercentage = reële rente + CPI inflatie + opslag 5 langst-lopende leningen t.o.v. 10-jarige staatsobligatie	Canonpercentage (bij indexcanon) = reële rente + risico-opslag / (1 + discontovoet)
Jaarlijkse indexatie canon	CPI - 1% of geen index	CPI

2. Modelarchitectuur – indeling dataset

Doel: complexiteit rekenmodel verkleinen

Criteria: meest onderscheidende parameters voor berekening

=> Totaal 83.583 woningen verdeeld over 109 datasets

Criteria	Toelichting	Waarom?
Jaartallen	5 periodes	Einde tijdvak niet lineair
Afkoop / canon	Erfpacht afgekocht of wordt jaarlijks canon betaald	Bestaande contractafspraken
Verlengde einde tijdvak	AB1994 met bouwjaar voor 1994 wel (11.117 woningen) Niet: rest	Optie om bij CHET niet direct over te gaan naar nieuwe systeem van eeuwigdurende erfpacht
Indexatie canon	AB1955 en eerder: niet AB1966 en verder: wel	Bestaande contractafspraken
WOZ	Hoog (>3000 euro/m2) of laag (<3000 euro/m2)	Grotere spreiding tussen datasets (minder middeling tussen hoge en lage WOZ waardes)
Herbouwkosten	Hoog (>1700 euro/m2 of laag (<1700 euro/m2) (bedragen na factor veroudering)	Idem: grotere spreiding in herbouwkosten tussen datasets

3. Deeleffecten – Grondwaarde 2016

Gemiddeld per recht 2016	Voortdurend	Eeuwigdurend
Markt- of WOZ waarde	236.347 euro/woning (obv grondprijsbeleid 2016, transacties 2015)	207.230 euro/woning (obv WOZ 2015, prijspeil 1-1-2014, transacties 2013)
Stichtingskosten	177.151 euro/woning (marktwaarde minus grondwaarde)	125.162 euro/woning (herbouw * veroudering)
Grondwaarde ex depr/desk	59.195 euro/woning	82.068 euro/woning
Grondwaarde incl correctie	Gemiddeld 37.737 /woning depreciatie 25% en * desk.oordeel -15%	Gemiddeld 49.241/woning (korting 40% gehanteerd)

3. Deeleffecten – Canon% en canon

Opbouw en uitgangspunten	Voortdurend	Eeuwigdurend
Rente reeel (langjarig)	2,0%	2,0%
Risico-opslag	nvt	1,5%
Indexatie	2,0%	2,0%
Discontovoet	nvt	5,5%
Canonpercentage 2016	4,30% (incl 0,3% opslag)	3,32%

NB: rentepercentages nog niet bijgesteld t.o.v. vorig jaar

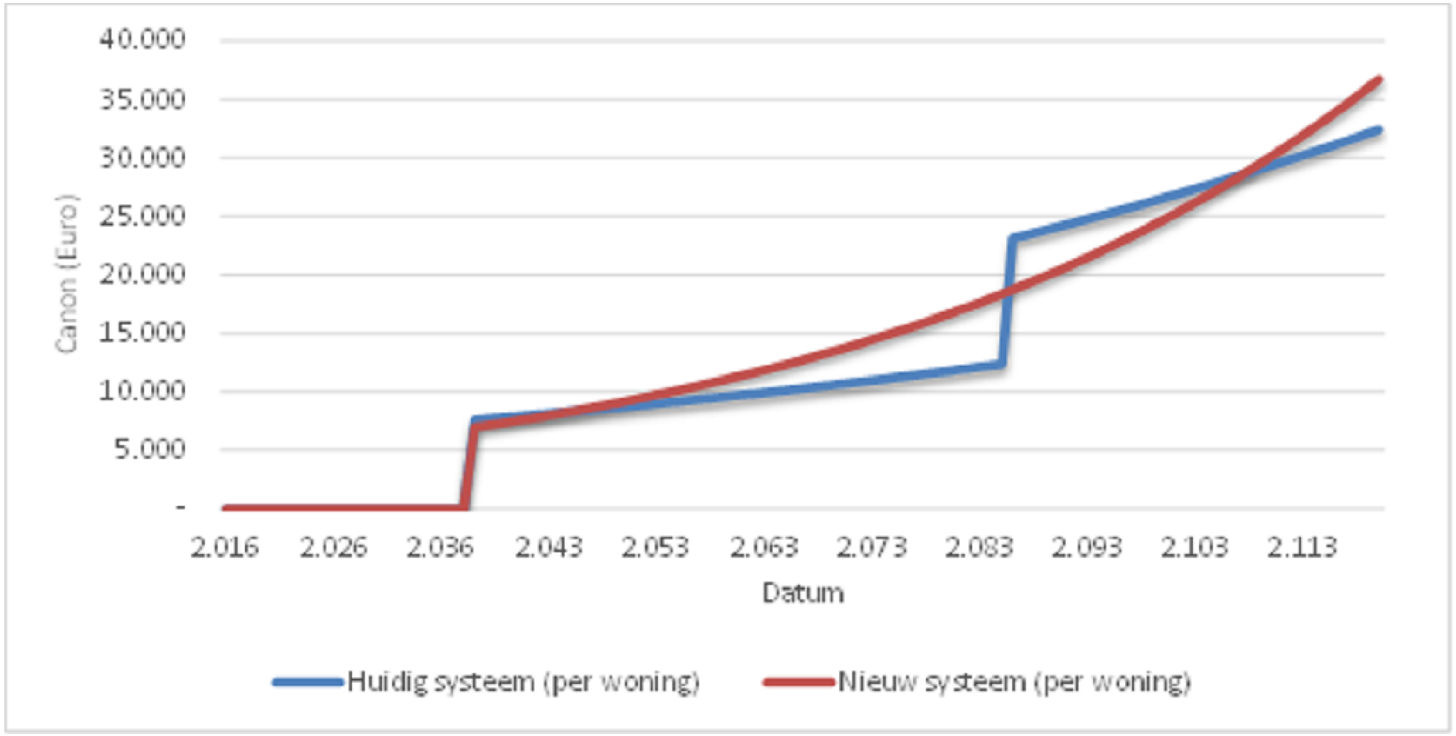
NB: bovenstaande canonpercentage is langjarige inschatting. Op dit moment lager

Canon 2016	Voortdurend	Eeuwigdurend
Gem grondwaarde per recht	37.737 euro	49.241
Canonpercentage	4,30%	3,32%
Canon	1.623 euro	1.635 euro

645850

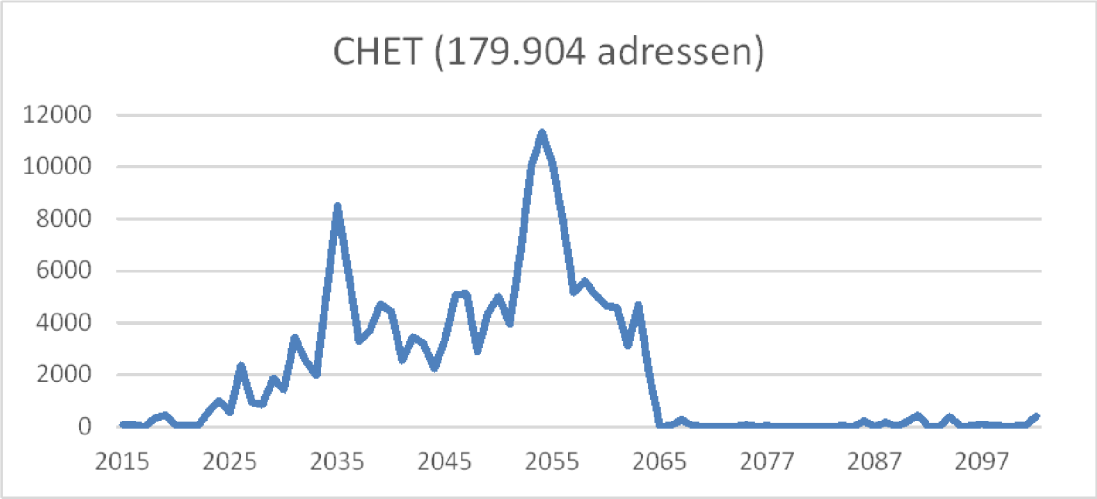
3. Deeleffecten – canon in de tijd

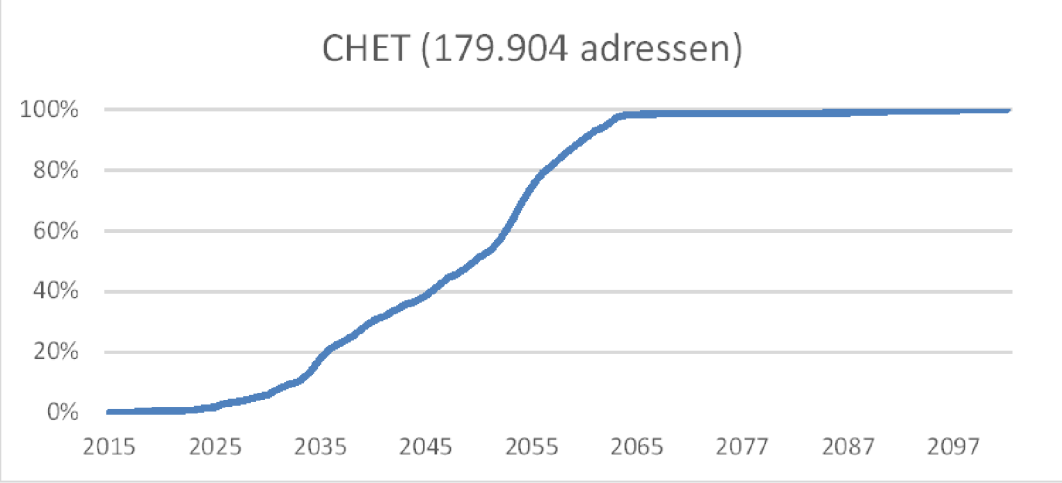
Voorbeeld van een dataset met gemiddeld einde tijdvak 2036 en afgekochte rechten



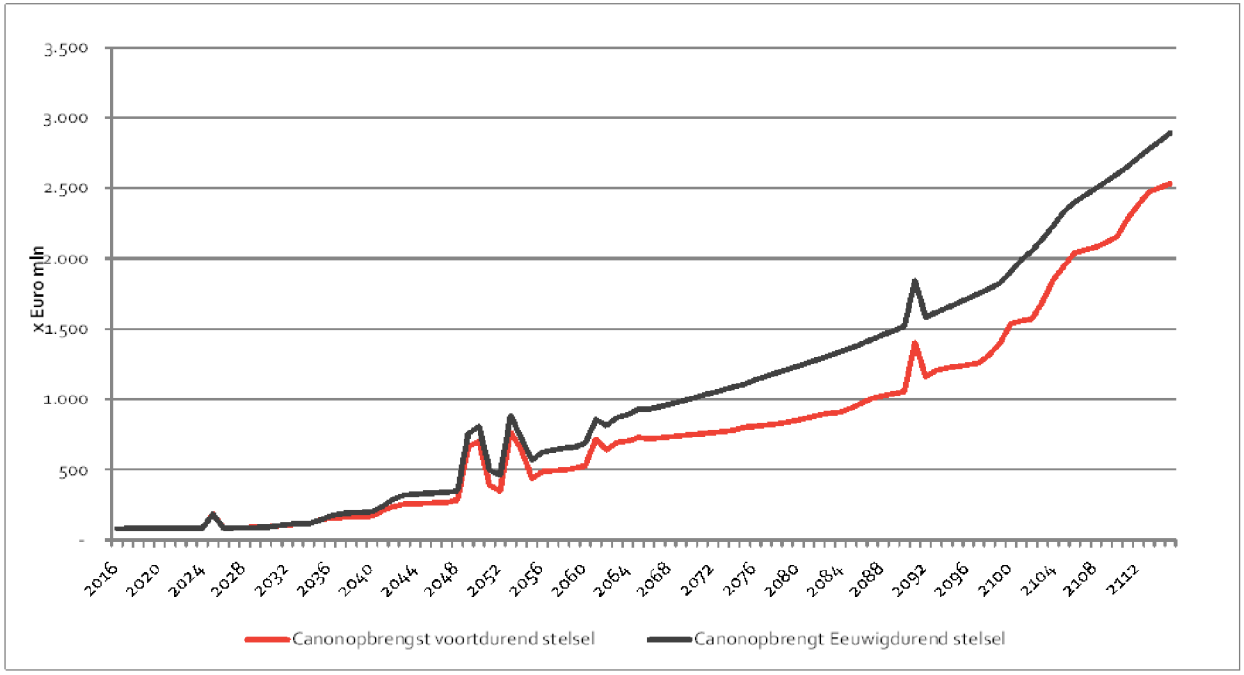
645850

3. Deeleffecten – verloop tijdvakken





4. Eerste resultaten – Cashflow en CW



	CW 2016 - 100 jr	% t.o.v. huidig	CW 2016 – 25 jr
Huidige stelsel	*5.650 mln*	*100%*	*1.512 mln – 100%*
Voorgestelde stelsel	*7.212 mln*	*128%*	*1.572 mln - 104%*
Verschil	*1.562 mln*	*+28%*	*60 mln – 4%*

645850

4. Eerste resultaten - deeleffecten

In contante waarde 2016	Deeleffect (CW 2016)
CW voortdurend	5.650 mln
- verschil grondwaarde basis + correctie	+ 2.124 mln
- verschil canonpercentage	- 1.137 mln
- verschil indexatie	+ 934 mln
- overig*	- 403 mln
CW eeuwigdurend	7.212 mln

Verschil totaal	+ 1.562 mln

645850

*verschil vanwege eeuwigdurende indexatie met CPI (die is 0,25% lager dan lange termijn waardeontwikkeling grond). In werkelijkheid wordt bij verkoop woning canon opnieuw vastgesteld.

5. Gevoeligheidsanalyse: knoppen

Kortingspercentage (40%)	100 jaar	25 jaar
0%	190.8%	115,7%
20%	159,2%	109,9%
40%	128%	104%
60%	96,2%	98,2%

Risico opslag (1,5%)	100 jaar	25 jaar
0,5%	101,2%	99%
1,0%	114,5%	101,5%
1,5%	128%	104%
2,0%	140,7%	106,4%

Midden scenario 100 jaar = 28%, 25 jaar = 4%

5. Gevoeligheidsanalyse: exogeen

Basis	128%	104%

Woningwaarde (2,25%)	100 jaar	25 jaar
1,75% (= – 0,5%)	151,4%	105,3%
2,75% (= +0,5%)	103,0%	102,2%

Reële rente (2%)	100 jaar	25 jaar
1% (= -1%)	119,7%	102,1%
3% (= + 1%)	133,0%	105,7%

CPI (2%)	100 jaar	25 jaar
1,5% (= -0,5%)	134,9%	105,9%
2,5% (= +0,5%)	121,9%	102,2%

Discontovoet (4,5%)	100 jaar	25 jaar
2,5% (= -2%)	133,1%	104,9%
6,5 % (= +2%)	120,8%	103,2%

5. Gevoeligheidsanalyse: exogeen

Basis	128%	104%

Deskundigenoordeel (85%)	100 jaar	25 jaar
80% (=-5%)	132,8%	104,8%
90% (= +5%)	122,8%	103,2%

Depreciatiefactor (25%)	100 jaar	25 jaar
15% (= -10%)	117,3%	102,2%
0% (= -25%)	104,5%	99,7%

Vervolgproces (1)

1. Check gekozen / te kiezen uitgangspunten (vandaag)
   - Correctie deskundigheidsoordeel
   - Basisuitgangspunt korting en risico-opslag
   - Geen ingroeipad bij reeds afgekochte rechten
   - Wijze van indexatie / prijspeilen
   - Percentage afkoop vs. canonbetaling bij einde tijdvak

2. Openstaande vragen richting gemeente (deze week)
   - Onderbouwing gemeentelijke uitgangspunten / bronnen
   - Aanleveren overzicht staatsleningen

3. Toets basisberekeningen en uitgangspunten model (deze week) - Zowel door Rebel als door gemeente

Vervolgproces (2)

4. Vervolgberekeningen (gedeeltelijk deze week)
   - Nieuwe uitgiften
   - Overige gevoeligheidsanalyses?
   - Cycli laag, midden, hoog doorrekenen
   - Gedeeltelijke afkoop bij einde tijdvak inbouwen → nu al?
   - Tussentijdse overstap inbouwen → later
   - Financiële effecten doorrekenen (scope-afbakening) → later

5. Eerste concept financiële doorrekeningen tbv college (di 1 dec)
   - Opzet doorspreken
   - Traject na 1 dec

00128

Rebel
Wijnhaven 23
3011 WH Rotterdam
Nederland

REBELGROUP.COM

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e



645850