Gemeente
Amsterdam

Financieel effect stelsels

van/ naar
Rebel januari 2016
Rebel augustus 2016

7/26/2023

Opdracht

- Januari: financiële effecten voor de gemeente Amsterdam door te rekenen in een erfpachtstelsel met én zonder de voorgestelde wijzigingen
- Augustus:

Uitgangspunten

Onderdeel	Januari		augustus	
	Voortdurend stelsel	Eeuwigdurend stelsel	Voortdurend stelsel	*Eeuwigdurend Stelsel*
Bepalen grondwaarde – bestaande rechten	o.b.v. huidig grondprijsbeleid of Deskundigheidsoordeel	WOZ-waarde en buurtstraat-quote (met 2 jaar tijdverschil)		WOZ-waarde en buurtstraat-quote (met 2 jaar tijdverschil, 3 jaar bij eerste aanbieding)
Bepalen grondwaarde – nieuwe rechten	Huidig grondprijsbeleid	Huidig grondprijsbeleid + opslag	Grondprijsbeleid 5 oktober 2016	Grondprijsbeleid 22 juni 2016
Korting op grondwaarde	25% depreciatie voor bestaande rechten	gelijk gehouden aan bestaande stelsel (25%).	25% depreciatie voor bestaande rechten	gelijk gehouden aan bestaande stelsel (25%).
Hoogte canonpercentage	5 langstlopende staatsleningen	Systematiek conform advies Grondwaardecommissie		
Inflatiecorrectie canon	CPI – 1%	CPI	CPI – 1%	CPI
Ingroeiregeling bij canonherziening en vergoeding transactiekosten	2 jaar bij herziening einde tijdvak, 50% vergoeding van transactiekosten	Geen ingroeiregeling, wel 100% vergoeding van transactiekosten		
Herzieningsmoment	50 jaar na vaststelling canon	Eenmalig bij einde tijdvak lopende rechten, of op moment van tussentijdse overstap, daarna niet meer.		
Betalingswijze	Canon betalend of afkoop voor 50 jaar	Canon betalend of eeuwigdurende afkoop	Canon betalend of afkoop voor 50 jaar	Canon betalend of eeuwigdurende afkoop

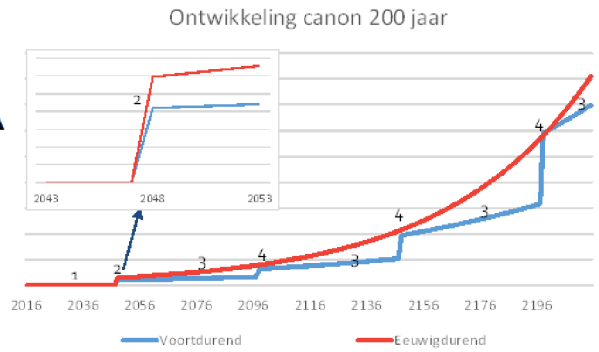
Belangrijkste verschil

- Januari: berekent op basis van overstappen aan het einde van het tijdvak
- Augustus: ook berekent op basis van tussentijdse overstap

Conclusies overstap einde tijdvak

- Januari
  - Tot canonherziening einde tijdvak in 2048 is er geen verschil tussen de beide stelsels.
  - Vanaf eerste herziening is de canon in het eeuwigdurend stelsel hoger.
  - De canon in het eeuwigdurend stelsel stijgt harder door de indexatie met CPI in plaats van CPI – 1%.
  - In het voortdurende stelsel volgt iedere 50 jaar een canonherziening, in het eeuwigdurende stelsel is er geen canonherziening meer. van het eeuwigdurende stelsel.

- A



05222

Tussentijds overstap einde tijdvak

Januari

De gemeente stelt op het moment van tussentijdse overstap een canonbedrag vast op basis van de dan geldende grondwaarde en canonpercentage, die vervolgens eeuwigdurend met CPI geïndexeerd zal worden. Deze (te indexeren) canon gaat pas in vanaf het einde tijdvak. Het bestaande contract wordt dus uitgediend. Waardeveranderingen leiden niet meer tot een hogere of lagere canon.

NIET BEREKEND, OOK GEEN ONDERDEEL GEVOELIGHEIDSANALYSE

Stelling uit Rebel:
Het effect van tussentijds afkopen op de iets langere termijn is dat de gemeente naar verwachting wat minder opbrengsten uit de canonbetaling / afkoop haalt omdat:
de langjarige verwachting is dat de grondwaarde gemiddeld 0,25% sneller stijgt per jaar dan de inflatie

Augustus

127835

Verschil analyse

	Januari				*augustus*			
	NCW 2016 100 jaar	*% t.o.v. voortdurend*	**NCW 2016 25 jaar**	*% t.o.v. voortdurend*	**NCW 2016 100 jaar**	*% t.o.v. voortdurend*	**NCW 2016 25 jaar**	*% t.o.v. voortdurend*
Voortdurende stelsel met ***huidige grondwaarde***	3.942	100%	1.414	100%				
Voortdurende stelsel met ***aangepaste grondwaarde***	5.641	143%	1.596	113%				
Verschil	1.698	43%	182	13%				

Januari:
De nieuwe grondwaarde zou over 100 jaar leiden tot 43% hogere opbrengsten voor de gemeente. Over de eerste 25 jaren is de opbrengst lager (13%), omdat veel rechten nog niet zijn herzien en er daardoor geen verschil is tussen beide berekeningen.
Augustus:

05222

Gevoeligheidsanalyse

Januari

Keuzemogelijkheden

- Kortingspercentage
- Risico opslag canon%
- Kortingspercentage

Exogene factoren

- Woningwaarde (2,25%)
- Reële rente(2%)
- CPI (2%)
- Discontovoet (5,75%)
- Deskundigenoordeel (86,4%)
- Opslag op eeuwigdurende grondwaarde bij bestaande rechten (0%)
- Opslag op eeuwigdurende grondwaarde bij nieuwe rechten (18%)
- Afkoop % bestaande rechten (10%)
- Afkoop % nieuwe rechten (50%)
- Herbouwwaarde
- Verouderingsfactor (12,6%)

127835

Augustus

Beelden

- SEBA: grondprijzen stijgen met 70% (nav Rebel januari 2017)
- Vd Burg: de korting begint niet met een 1, 2 of 3…. (De Balie)
- BT: de korting wordt bepaald door het op elkaar leggen van de (duurdere) eeuwigdurende en de (goedkopere) voortdurende inkomstenlijn (BT 5 juli)

Verschil cijfers januari en augustus

- In januari inzicht gegeven in inkomsten voortdurende erfpacht op basis van overstap einde tijdvak, geen inzicht inkomsten in geval van tussentijdse overstap
  - Eeuwigdurende erfpacht circa 43% duurder bij overstap einde tijdvak
  - Geen info ten aanzien van tussentijdse overstap
- In augustus inzicht gegeven in zowel overstap einde tijdvak als ook overstap tussentijds
  - Eeuwigdurende erfpacht YY% duurder bij overstap einde tijdvak
  - Eeuwigdurende erfpacht XX % goedkoper bij tussentijdse overstap

Bouwsteen 1: inkomsten gemeente dalen niet op de korte termijn

- Doordat alle lopende contracten worden uitgediend veranderen de inkomsten voor de gemeente pas aan het einde van het lopende tijdvak (canonbetaling straks)
  - Tenzij erfpachters besluiten af te kopen, dan stijgen de inkomsten van de gemeente op het moment van overstap

Bouwsteen 2: eeuwigdurend is qua systeem x% duurder

- Langjarige gemiddelden
- Geen tijdsafhankelijke factoren zoals werkelijke actuele grondwaardes/woz waardes

Bouwsteen 3: nu overstappen betekent voordeel erfpachter

- Uitgangspunt is WOZ 2014 en die is inmiddels 3 jaar ouder dan de huidige sterk gestegen marktwaarde en de grondprijzen voortdurende erfpacht die de gemeenteraad 5 oktober vast stelt
- Het canonpercentage eeuwigdurend is op het laagste niveau dat het kan zijn: 2,39%. In de berekeningen wordt uitgegaan van een langjarig gemiddelde van 4%
- Eigenlijk is er sprake van een CHET op een voor de erfpachter uniek en extreem goedkoop moment

05222

Bouwsteen 4: overstappen in 2017 betekent lagere inkomsten vanaf 20XX

- adsfsadfsadf

127835