Financiële effecten beide stelsels op basis van aangepaste uitgangspunten

Aan	Van	Datum
Gemeente Amsterdam	Rebel	12.04.17

Inleiding

Op 13 december 2016 heeft Rebel een rapportage opgeleverd die in januari in de inspraakronde is ingebracht. Mede op basis daarvan liggen nu een aantal aanpassingen voor. Daarnaast zijn de buurtstraatquotes herzien zoals ook in de vorige rapportage reeds is aangekondigd. In dit memo gaan we in op de volgende zaken.

1. Aangepaste uitgangspunten voor doorrekening
2. Financieel effect van doorrekening (ook ten opzichte van vorige rapportage)
3. Conclusies bij nieuwe doorrekening en verklaring belangrijkste verschillen

1. Aangepaste uitgangspunten voor doorrekening

Aanpassingen eeuwigdurende stelsel (zowel geldend tussentijds als eeuwigdurend)

- De buurtstraatquotes zijn herzien en gemiddeld genomen lager.
- De buurtstraatquotes worden gemaximeerd op 49% (in plaats van niet gemaximeerd).
- Het aanbieden van een overstappremie van 25% (in plaats van 0%) op de erfpachtgrondwaarde (naast de depreciatie van 10%).

Aanpassing tussentijdse overstapregeling in het eeuwigdurende stelsel

- Bij overstap tussen 2017 en 2020 wordt de laagste WOZ waarde van 2014 of 2015 gehanteerd.
- Overstappen kan in de periode 2017 tot en met 2019 op de voorwaarden van 2017, waarbij enkel de canon wordt geïndexeerd vanaf 1 januari 2017. In de vorige doorrekening is verondersteld dat overstappen alleen in 2017 plaatsvindt.
- Canonbetalende rechten die overstappen en willen afkopen hoeven niet direct bij tussentijdse overstap het voortdurende tijdvak af te kopen. Deze rechten kunnen de periodieke canon tot einde tijdvak blijven betalen. De afkoop eeuwigdurend (die ingaat vanaf einde tijdvak) wordt wel bij de tussentijdse overstap voldaan.

Aanpassingen voortdurende stelsel

- De inschatting correctie deskundigen wordt verlaagd van 13,6% naar 25%.
- Het bodem canonpercentage wordt verlaagd van 3,0% naar 1,94%.

Daarnaast is voor beide stelsels de ingeschatte woningwaardeontwikkeling aangepast aan de daadwerkelijk gerealiseerde woningwaardeontwikkeling. Gezien de forse stijging in tweede deel 2016 heeft dit een effect op de waardestijging 2016.

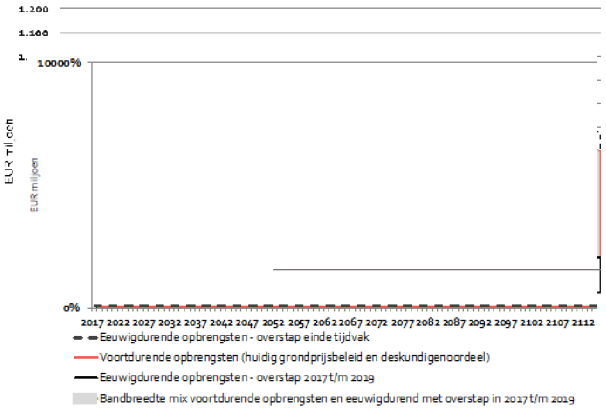
Rebel Strategy & Finance bv
Wijnhaven 23
3011 Rotterdam
T 010 275 59 95
F 010 275 59 99
info@rebelgroup.com
www.rebelgroup.com
KvK 56 67 43 76
IBAN: NL31 RABO 0175 4096 41

2. Resultaat van financiële doorrekening (ook ten opzichte van vorige rapportage)

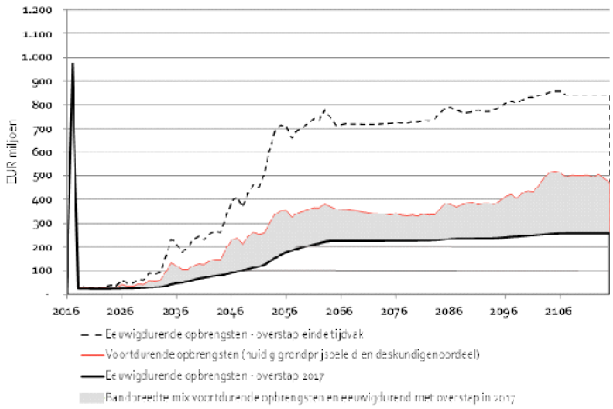
Hieronder het resultaat van de doorrekeningen, zowel in kasstromen over de komende 100 jaar (zie grafiek) als in netto contante waarde waarbij de kasstromen zijn teruggerekend naar de huidige waarde nu. Daarbij worden drie extreme scenario's gehanteerd: 100% van de erfpachters blijft in het voortdurende stelsel, 100% stapt over in de periode 2017 tot eind 2019, 100% stapt over bij canonherziening einde tijdvak.

Figuur 1: inkomsten gemeente in het basisscenario (90% canonbetalend, 10% afgekocht)
Tabel 1: Verschil in netto contante waarde tussen beide stelsels over in totaal 191.000 erfpachtrechten

Doorrekening 12 april 2017



Doorrekening dec 2016



NCW 2016 - 100 jaar (bedragen in mln euro)	(mln €)	%
Voortdurende stelsel - 100% blijft	5.448	100%
Eeuwigdurende stelsel -100% tussentijdse overstap	2.248	41%
Eeuwigdurende stelsel - 100% overstap einde tijdvak	7.019	129%

NCW 2016 - 100 jaar (bedragen in mln euro)	(mln €)	%
Voortdurende stelsel - 100% blijft	4.326	100%
Eeuwigdurende stelsel -100% tussentijdse overstap	3.374	78%
Eeuwigdurende stelsel - 100% overstap einde tijdvak	8.072	187%

NCW 2016 - 100 jaar (bedragen in mln euro)	In absolute bedragen (€)	*% t.o.v. voortdurend*
Voortdurende stelsel	3.953	100%
Eeuwigdurende stelsel 100% tussentijdse overstap	2.248	57%
Eeuwigdurende stelsel 100% overstap einde tijdvak	5.591	141%

3. Belangrijkste conclusies nieuwe doorrekeningen

- Het eeuwigdurende stelsel met tussentijdse overstap in de periode 2017 tot eind 2019 levert voor de gemeente gemiddeld over alle rechten 51% *minder* inkomsten op, terwijl overstap bij einde tijdvak juist 29% *meer* oplevert.

- De verklaring waarom tussentijdse overstap aantrekkelijker is dan overstap bij einde tijdvak is vooral omdat mensen gebruik kunnen maken van de WOZ-waarde 1-1-2014[1] (3 jaar terug) en inmiddels de woningwaarde fors is gestegen (59% over afgelopen 3 jaar). Door de hefboomwerking tussen woningwaarde en grondwaarde wordt dit verschil alleen maar groter. Dat wil zeggen dat een woningwaardestijging procentueel veel harder doorwerkt in de grondwaardestijging.

- Het verschil met de vorige doorrekening is dat het eeuwigdurende stelsel (zowel bij tussentijdse overstap als bij canonherziening einde tijdvak) tot relatief lagere opbrengsten leidt dan het voortdurende stelsel. De belangrijkste verklaringen hiervoor zijn als volgt:
    - Er wordt een lagere BSQ gehanteerd (22% ipv 30% gemiddeld) voor de berekening van de grondwaarde in het eeuwigdurende stelsel
    - Er wordt een overstappremie gehanteerd van 25% als erfpachters overstappen naar het eeuwigdurende stelsel

- In deze doorrekening is het vanuit financieel perspectief voor vrijwel alle individuele rechten interessant om tussentijds over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel. In de vorige rapportage vormt een deel van de eengezinswoningen hier een uitzondering op.

- Overstap bij einde tijdvak ten opzichte van het voortdurende stelsel levert zoals gezegd 29% hogere inkomsten voor de gemeente. Het deeleffect dat wordt veroorzaakt door hogere grondwaarde wordt steeds kleiner en bedraagt nu nog 8% van de totaal 29% (waar dat in de vorige versie nog 73% was. Dit komt vooral door de lagere BSQ's, de overstappremie van 25% en tenslotte geldt hoe harder de prijzen stijgen hoe dichter de opbrengsten procentueel gezien naar elkaar toe gaan.

- De gevoeligheidsanalyse in de vorige rapportage laat zien dat bij het hanteren van andere parameters, het eeuwigdurende stelsel bij tussentijdse overstap in bepaalde situaties juist tot hogere opbrengsten kan leiden. In de gevoeligheidsanalyse in deze rapportage blijft het eeuwigdurende stelsel met tussentijdse overstap gemiddeld genomen tot lagere opbrengsten leiden.

- Tenslotte geldt dat in absolute termen het voortdurende stelsel tot meer inkomsten leidt voor de gemeente ten opzichte van de vorige versie (ondanks een hogere afslag deskundigenoordeel) omdat de woningwaarde in de 2e helft 2016 in de praktijk gigantisch is gestegen en de doorreken daar op zijn aangepast.

[1] Bij overstap in 2017 geldt de WOZ waarde van 2014. Bij overstap in 2018 wordt de WOZ-waarde 2014 één jaar geïndexeerd met de daadwerkelijke inflatie (en niet met de feitelijke waardestijging die vele malen hoger is). Bij overstap in 2019 wordt de WOZ-waarde twee jaar geïndexeerd. Indien de WOZ-waarde van 2015 lager is dan van 2014 wordt de WOZ-waarde van 2015 gehanteerd.