Duiding bij de memo van Rebel over "Financiële effecten beide stelsel op basis van aangepaste uitgangspunten" van 12 april 2017

Vergelijking van de gemeentelijke opbrengsten tussen nieuwe en oude rapportage
Rebel heeft de financiële effecten van de aanpassingen van de Overstapregeling en het beleid Grondwaardebepaling opnieuw voor ons doorgerekend en in bijgevoegde memo afgezet tegen de effecten zoals die uit de vorige rapportage van Rebel naar voren kwam.

De verschillen tussen de uitkomsten van beide rapportage zijn groot. Rebel licht deze ook in grote lijnen in de memo toe, maar omdat de effecten tegen elkaar inwerken (sommige aanpassingen zorgen voor een verlaging van de gemeentelijke opbrengsten en sommige voor een verhoging) is niet af te leiden wat de effecten van de afzonderlijke aanpassingen zijn. Daar komt bij dat met name actualisering van de woningwaardeontwikkeling tussen 1-1-2014 en 1-1-207 een groot effect op de uitkomsten heeft. Mate name door deze actualisering zijn de uitkomsten tussen december 2016 en nu lastig te vergelijken. We hebben Rebel daarom gevraagd ook een doorrekening te maken zonder de actualisering van de woningwaarde ontwikkeling maar enkel met de aanpassingen genoemd bij de 8 bullets op pagina 1 van de memo van Rebel. Dit levert het volgende vergelijk op:

A. Oorspronkelijke uitkomsten financiële effecten uit rapport Rebel van december 2016

NCW 2016 - 100 jaar (bedragen in mln euro)	In absolute bedragen (€)	*% t.o.v. voortdurend*
Voortdurende stelsel	4.326	100%
Eeuwigdurende stelsel 100% tussentijdse overstap 2017	3.374	78%
Eeuwigdurende stelsel 100% overstap einde tijdvak	8.072	187%

B. Uitkomsten financiële effecten o.b.v. aanpassingen ZONDER actualisering woningwaardeontwikkeling

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 tot 2020	2.248	57%
Eeuwigdurende stelsel 100% overstap einde tijdvak	5.591	141%

C. Uitkomsten financiële effecten o.b.v. aanpassingen INCLUSIEF actualisering woningwaardeontwikkeling

NCW 2016 - 100 jaar (bedragen in mln euro)	In absolute bedragen (€)	*% t.o.v. voortdurend*
Voortdurende stelsel	5.448	100%
Eeuwigdurende stelsel 100% tussentijdse overstap tot 2020	2.248	41%
Eeuwigdurende stelsel 100% overstap einde tijdvak	7.019	129%

Toelichting tabel B:

- De opbrengsten in het voortdurende stelsel zijn lager dan in de oorspronkelijke tabel A met name door de verhoging van de afslag deskundigenoordeel van 13,6% maar 25%

- De opbrengsten in het eeuwigdurende stelsel (bij tussentijdse overstap en bij einde tijdvak) zijn lager door o.a. de verlaging van de BSQ's, de aftopping van de BSQ's op maximaal 49%, de overstappremie van 25% en het gefaseerd laten overstappen tot 2020 obv voorwaarden van 2017.

Duiding van de effecten als gevolg van wijzigen grondwaardebepaling
In de rapportage van december 2016 stond de conclusie dat het eeuwigdurende stelsel gemiddeld genomen tot 87% meer inkomsten voor de gemeente leidt als iedereen overstapt bij einde tijdvak ten opzichte van blijven in het voortdurende stelsel. Het effect van de andere grondwaardebepaling is 73% van het totale verschil van 87%.
In de nieuwe berekening (tabel C, dus inclusief actualisering woningwaardeontwikkeling) brengt het eeuwigdurende stelsel gemiddeld genomen tot 29% meer op als iedereen overstapt bij einde tijdvak, waarbij het effect van de andere grondwaardebepaling 8% van het totale verschil van 29% is.

Om te begrijpen hoe die respectievelijk 73% en 8% verschil gelezen moet worden is het belangrijk te beseffen dat dit verschil zich niet voordoet bij erfpachters die direct overstappen, maar bij de erfpachters die pas in de toekomst (bij einde tijdvak) overstappen. Dat verschil in grondwaarde is in de toekomst namelijk wezenlijk anders dan nu, omdat de grondwaarde meebeweegt met de woningwaarde in het residuele systeem en de veronderstelling in het model is dat de woningwaarde groeit in de toekomst, gemiddeld met 2,25%. Echter, de WOZ waarde is al van 2014 en inmiddels leven we in 2017. We weten dat de waarde van woningen in de afgelopen jaren veel sterker gegroeid is dan de modelmatige groei van 2,25%. De daadwerkelijke woningwaardeontwikkeling is namelijk 59% tussen 1-1-2014 en 1-1-2017. De effecten hiervan zijn groot en verklaren voor een groot deel het verschil van de destijds +73%, die nu +8% is geworden.
De redenen waarom het verschil nu nog maar +8% is, zijn:

- De bsq's zijn gedaald waardoor de grondwaarde in WOZ-methode is gedaald
- Er wordt een overstappremie van 25% gegeven
- De woningwaarde is tussen 1-1-2014 en 1-1-2017 sterk gestegen en dit werkt vanwege de hefboomwerking nog sterker door in de grondwaarde.

In cijfers ziet dat er zo uit:
LET OP: dit is onze berekening van de verschillen. Rebel is gevraagd dit inzichtelijk te maken maar deze berekening kon niet tijdig geleverd worden. Onderstaande cijfers kunnen er in de Rebel rapportage dus anders uit zien

Onderstaande op basis van rapportage Rebel december 2016

vergelijking voor het aanbod in 2017:

	WOZ2014	GPB2016	WOZ tov GPB
gemiddelde woningwaarde	€ 228.000	€ 272.000	-16%
gemiddelde opstalwaarde	€ 157.000	€ 192.000	-18%
gemiddelde grondwaarde (ex BTW)	€ 71.000	€ 81.000	-12%
gemiddelde erfpachtgrondwaarde	€ 64.000	€ 61.000	6%

Vergelijkingvoor een aanbod in 2019

	WOZ2017	GPB2019	WOZ tov GPB
gemiddelde woningwaarde	€ 319.000	€ 303.000	5%
gemiddelde opstalwaarde	€ 166.000	€ 202.000	-18%
gemiddelde grondwaarde (ex BTW)	€ 153.000	€ 101.000	51%
gemiddelde erfpachtgrondwaarde	€ 138.000	€ 76.000	81%
calculatie effecten naar effect NCW			-8%
Effect van wijzigen grondwaardebepaling in NCW			73%

Onderstaande op basis vanrapportage Rebel april 2017

vergelijking voor het aanbod in 2017:

	WOZ2014	GPB2016	VOZ tov GPB
gemiddelde woningwaarde	€ 228.000	€ 272.000	-16%
gemiddelde opstalwaarde	€ 172.000	€ 192.000	-10%
gemiddelde grondwaarde (ex BTW)	€ 56.000	€ 81.000	-30%
gemiddelde erfpachtgrondwaarde	€ 51.000	€ 61.000	-16%
gemiddelde overstapgrondwaarde	€ 38.000	€ 61.000	-37%

Vergelijking voor een aanbod in 2019

	WOZ2017	GPB2019	VOZ tov GPB
gemiddelde woningwaarde	€ 363.000	€ 353.000	3%
gemiddelde opstalwaarde	€ 185.000	€ 206.000	-10%
gemiddelde grondwaarde (ex BTW)	€ 178.000	€ 146.000	21%
gemiddelde erfpachtgrondwaarde	€ 160.000	€ 110.000	46%
gemiddelde overstapgrondwaarde	€ 120.000	€ 110.000	9%
calculatie effecten naar effect NCW			
Effect van wijzigen grondwaardebepaling in NCW			8%

Definitieve rapportage Rebel volgt na het BT

Het lukt Rebel niet om de rapportage af te ronden voorafgaand aan het weekend. We hebben er daarom voor gekozen om Rebel nu niet extra onder druk te zetten maar ze te vragen de rapportage aan te passen nadat het BT is geweest zodat eventuele wijzigingen of wensen vanuit het BT direct kunnen worden verwerkt.