Gemeente Amsterdam

Doorrekening scenario's voor BT 21 april 2016

Startnotitie t.b.v. discussie

Aan VES
Van 5 5.1.2e

Datum 15 maart 2016

Behoefte vanuit Bestuurlijk team

In het BT van 10 maart hebben de wethouders met de volgende gevraagde beslissingen ingestemd:

1. In te stemmen met het voor het BT van 21 april uitwerken van:
   a) rekenvoorbeelden waarin duidelijk wordt op welke wijze kan worden gedraaid aan de verschillende parameters (afslag eigen grond, canonpercentage, buurtstraatquote, korting) om tot de kosten voor overstappers te komen (c.q. de inkomsten voor de gemeente);
   b) Berekeningen waarbij op elkaar inwerkende exogene factoren (rente, inflatie, etc) in een aantal herkenbare scenario's uit worden gewerkt zoals bijvoorbeeld:
      i. Deflatiescenario (zoals in Japan).
      ii. Scenario met hoge rente en inflatie (zoals in de jaren 80).

Ad 1a. In te stemmen met het voor het BT van 21 april uitwerken van rekenvoorbeelden waarin duidelijk wordt op welke wijze kan worden gedraaid aan de verschillende parameters (afslag eigen grond, canonpercentage, buurtstraatquote, korting) om tot de kosten voor overstappers te komen (c.q. de inkomsten voor de gemeente)

Ten behoeve van het BT van 21 april zullen we een aantal rekenvoorbeelden uitwerken waarmee de verschillende onderdelen die van invloed zijn op de prijsvorming in verschillende combinaties zijn toegepast om tot een vergelijk eeuwigdurend/voortdurend te komen. Welke parameters zijn er te onderscheiden:

	Huidige aannames	**Schets van de uitwerking**
Canonpercentage		Het canonpercentage: - is op specifieke momenten van de tijd van belang: bij uitgifte, bij overstap, bij contract wijzigingen of het op een later moment afkopen van de canon - Heeft een relatie met hypotheek (marktconformiteit) - Heeft een relatie met afkoopsom - Kent het risico op rentestijging bij herfinanciering
• Inflatie	Doelinflatie ECB (2%)	
• Rente	Reële rente, 10 jaars staatsobligaties	
• Risicopercentage	1,75%	
Straatquote	Straatafhankelijk, gemiddelde van grondquotes op basis van	De verouderingsfactor van GWC is getoetst en overgenomen, maar gezien de introductie van deze factor heeft dit een experimenteel karakter.

	verouderingsfactor GWC	
Waardeverschil erfpacht-eigendom	1% bij wonen ...% bij commercieel	De onderbouwing is deels arbitrair. Het verschil met eigendom is beperkt, met name bij wonen, en zou kunnen liggen tussen de 1 en 2,5%.
Korting	Nog niet bepaald, 25% depreciatie in de berekeningen opgenomen	Met de korting (die in verschillende vormen mogelijk is) wordt het uiteindelijke prijskaartje voor overstappers worden bepaald.

Ad 1b. In te stemmen met het voor het BT van 21 april uitwerken van berekeningen waarbij op elkaar inwerkende exogene factoren (rente, inflatie, etc) in een aantal herkenbare scenario's uit wordt gewerkt zoals bijvoorbeeld deflatiescenario (zoals in Japan) en een scenario met hoge rente en inflatie (zoals in de jaren 80)

Rebel heeft een gevoeligheidsanalyse gedaan op exogene factoren (rente, inflatie, woningwaarde, deskundigenoordeel, herbouwwaarde, etc.) om de financiële effecten van wijzigingen hiervan in beeld te brengen. Het BT heeft gevraagd om een aantal scenario's uit te werken waarbij deze parameters in samenhang met elkaar worden bezien zodat mogelijke economische scenario's op hun effecten voor de gemeentelijke begroting kunnen worden bezien. Deze analyse zal 21 april worden voorgelegd.

Wat zijn scenario's?

Scenario's bieden verschillende toekomstperspectieven waartegen de beleidsmakers hun beslissingen en de langetermijneffecten daarvan kunnen afzetten. In scenario's worden historische ontwikkelingen, huidige feiten en toekomsttrends gebundeld tot consistente toekomstbeelden. Ze dwingen beleidsmakers om alle mogelijke gevolgen van hun beslissingen onder ogen te zien en te heroverwegen.

Het proces van het doordenken van verschillende mogelijke toekomstbeelden prikkelt het voorstellingsvermogen. Hierbij moeten de belangrijkste krachten worden onderscheiden van bijzaken. Scenario's zijn dan ook nooit volledig en geven geen kristalheldere uitkomsten. Het doel is dan ook niet om de toekomst te voorspellen, maar om beleidsmakers erop voor te bereiden.

Scenario's zijn	**Scenario's zijn niet / kunnen niet**
Mogelijke toekomsten van de wereld	Voorspellingen van de toekomst
Exogeen gegeven voor de gebruiker	Worden beïnvloed door de gebruiker
Allemaal even plausibel	Worden uitgekozen door de gebruiker
Consistent	
Verkenning van de toekomst van 'wat als'	Verkenning van 'wat gebeurt er als...'

Mogelijke economische scenario's en verbanden

Er is een aantal macro-economische verbanden, zoals:

- Stijgende inflatie leidt tot stijgende rente
  Als prijzen stijgen (inflatie), daalt de koopkracht van (spaar)geld. Mensen zijn minder bereid om geld uit te lenen. Hierdoor daalt het aanbod van geld en zal de prijs (rente) stijgen.
- Stijgende rente leidt tot dalende investeringen
  Wanneer lenen duurder wordt, zullen sommige investeringen niet meer rendabel zijn. Die investeringen worden bij een hogere rente geschrapt.

- Overmaat aan liquiditeit leidt tot daling rente en stijging aandelenprijzen, vastgoed- en grondprijzen

De Ruijter adviesbureau heeft in mei 2012 in opdracht van de rijksoverheid mogelijke scenario's op de woningmarkt in beeld gebracht:

Scenario	Spiraal omhoog (analogie jaren '90)	Spiraal omlaag (analogie jaren '80)	Japanscenario	Acute vertrouwenscrisis (analogie 2008)
Rente	Laag	Hoog	Laag	Onbepaald (geen beschikbaarheid)
Inflatie	Laag	Hoog	Laag (ook deflatie)	-
Werkloosheid	Laag	Hoog	Middelmatig	Stijgend
Groei BBP	Hoog	Laag	Laag	Negatief
Vertrouwen	Hoog	Laag	Laag	Negatief (wantrouwen)

Toelichting:

Scenario A: Spiraal omhoog (analogie jaren '90)

Omschrijving scenario

Als gevolg van de succesvolle sanering van de overheidsfinanciën in de Eurozone en het monetaire beleid van de ECB herstelt het vertrouwen van consumenten en bedrijven zich. De groei trekt aan, de werkloosheid daalt en door krapte op de arbeidsmarkt, geholpen door de effecten van de vergrijzing, stijgen de lonen.

Kans op optreden

De deelnemers aan de workshops en interviews denken niet direct dat dit scenario snel zal optreden. Er wordt van uit gegaan dat door de sanering van de overheidsfinanciën en het terugbrengen van schuldposities door gezinnen en banken de groei nog geruime tijd laag zal blijven.

Effecten op de woningmarkt

In dit scenario zouden het aantal transacties en de prijzen op de woningmarkt weer gaan stijgen. Kopen wordt weer als aantrekkelijker beschouwd dan huren.

Scenario B: Spiraal omlaag (analogie jaren '80)

Omschrijving scenario

Wanneer zich een spiraal omlaag voordoet zullen we te maken krijgen met hoge rente, hoge inflatie en hoge werkloosheid (vergelijkbaar met 1978-1985) en een sterke prijsdaling op de koopmarkt.

Kans op optreden

Op korte termijn is de kans op een hoge rente laag. Indien de ECB de beleidsrente een aantal jaren extreem laag houdt door kredietverruiming kan de inflatie op termijn gaan oplopen, waardoor een verhoging van de beleidsrente noodzakelijk wordt om de inflatie te beteugelen. Als gevolg van de demografische ontwikkeling is de kans dat hoge werkloosheid optreedt beperkt. Vanwege de mogelijke krapte op de arbeidsmarkt kan de loonontwikkeling mogelijk positief zijn. Dit tempert de effecten van de hoge rente.

Effecten op de woningmarkt
Als dit scenario optreedt zullen de prijzen van koopwoningen drastisch dalen en zullen eigenwoningbezitters bij renteherziening geconfronteerd worden met hogere woonlasten. Wanneer in de corporatiesector een inflatievolgend huurbeleid wordt gevoerd zullen in dit scenario de woonlasten en huurtoeslag toenemen. Als de reële lonen niet stijgen, zullen de woonquotes toenemen. Door de hoge rente zal de vraag naar huurwoningen toenemen.

Scenario C: Acute vertrouwenscrisis (analogie 2008)
Omschrijving scenario
Vertrouwenscrises op de financiële markten vergelijkbaar met de Lehman crisis in 2008, bijvoorbeeld als gevolg van de schuldencrisis in de eurozone, politieke onrust in het Midden Oosten of een stijging van de olieprijs, hebben een daling van het BBP en stijging van de werkloosheid tot gevolg. Dit scenario gaat mogelijk gepaard met een afname van het vertrouwen van het publiek in de banken (bankrun). Als de aanleiding van de crisis in Zuid-Europa ligt, kan de Nederlandse rente dalen als gevolg van kapitaalvlucht naar veilige landen. Als de vertrouwenscrisis echter ook betrekking heeft op Nederland (of wanneer Nederland zich de situatie in de rest van Europa sterk aantrekt) kan de Nederlandse rente stijgen. Afhankelijk van de oorzaak van de crisis kan ook de inflatie in dit scenario hoog of laag zijn.

Kans op optreden
Ten tijden van het schrijven van dit rapport (medio april 2012) lijkt als gevolg van maatregelen van de ECB de kans op een acute crisis in de eurozone verkleind. Niettemin blijft het gevaar bestaan dat EU-landen die hun begroting niet onder controle kunnen of willen krijgen en onvoldoende groei realiseren geconfronteerd worden met een sterke rentestijging, en dat het reddingsscherm onvoldoende groot is om deze landen te kunnen helpen. In dat geval zijn problemen in het Europese bankwezen te verwachten.

Effecten op de woningmarkt
Als dit scenario optreedt, leidt dat tot daling van het consumentenvertrouwen, vraaguitval op de woningmarkt en een prijsval van koopwoningen. Er zullen minder financieringsmiddelen beschikbaar zijn en investeringen in de woningvoorraad zullen dalen. Door huisuitzettingen van eigenwoningbezitters en migratie vanuit Zuid-Europa kan een grote en acute extra vraag naar sociale huurwoningen ontstaan. Dit kan voor de overheid aanleiding zijn voor onorthodoxe maatregelen om in de woningbehoefte te voorzien.

Scenario D: Japanscenario
Omschrijving scenario
De combinatie van lage rente en economische stagnatie in Nederland doet denken aan de situatie in Japan ion de jaren negentig. Sinds het instorten van de aandelenbeurs en de onroerendgoedmarkt

rond 1990 kent Japan lage inflatie afgewisseld met perioden met deflatie, zeer lage reële rente en weinig economische groei. Daarnaast is er in Japan sprake van een krimpende bevolking en lage tot matige werkloosheid. Het bankwezen wordt door de centrale bank kunstmatig in leven gehouden. Een analoge ontwikkeling zou zich wellicht ook in Nederland kunnen voltrekken.

Kans op optreden
Een belangrijk verschil tussen de Nederlandse en Japanse situatie sinds 1990 is de demografie: de Nederlandse bevolking groeit nog ligt, en er is kans op toenemende immigratie uit Zuid- en Oost-Europa, met wellicht een positief effect op toekomstige economische groei. De overige elementen van het Japanscenario zijn zeker denkbaar. De hamvraag is of in Nederland (en Europa) voldoende economische groei optreedt om de schuldenlast draaglijk te houden.

Effecten op de woningmarkt
Als deflatie optreedt in combinatie met stagnerende inkomens neemt de reële schuldenlast van zowel de huizenbezitters als van de staat toe. Anders dan in Japan is het niet aannemelijk dat de schuldenlast dan eindeloos kan worden geherfinancierd, tenzij het vrije kapitaalverkeer aan banden wordt gelegd en banken, verzekeraars of pensioenfondsen door de overheid worden gedwongen om te investeren in staatsschuld en hypotheken. Zonder deze vorm van financiële repressie zullen banken de kredietverlening beperken en de huizenprijzen zullen dalen. Vroeg of laat is dan een default van zowel de staat als van een substantieel aantal huizenbezitters te verwachten.
Deflatie is bij inflatievolgend huurbeleid gunstig voor huurders van sociale huurwoningen, maar de financiële positie van corporaties komt onder druk te staan.

Wat hebben we al inzichtelijk gemaakt?
Rebel heeft in haar rapportage de financiële effecten van een aantal exogene factoren afzonderlijk doorgerekend, maar niet gekeken wat het tegelijkertijd voor komen van bepaalde bewegingen doet.

Gevoeligheidsanalyse exogene ontwikkelingen

Eeuwigdurend t.o.v. voortdurend NCW 100 jaar	Bestaande rechten deeleffect 1	Bestaande rechten deeleffect 2	Bestaande rechten effecten 1 + 2	Nieuwe rechten
Basisscenario	143%	106%	152%	110%
Woningwaarde (2,25%)				
1,75% (= – 0,5%)	174%	113%	196%	n.v.t.
2,75% (= +0,5%)	129%	100%	129%	n.v.t.
Reële rente (2%)				
1% (= -1%)	140%	103%	144%	108%
3% (= + 1%)	146%	108%	158%	112%
CPI (2%)				
1,5% (= -0,5%)	142%	114%	161%	114%
2,5% (= +0,5%)	145%	100%	145%	107%
Discontovoet (5,75%)				
3,75% (= -2%)	153%	106%	162%	109%
7,75 % (= +2%)	133%	106%	141%	111%
Deskundigenoordeel (86,4%)				

95% (= +8,6%)	144%	99%	143%	109%
100% (=+13,6%)	145%	95%	138%	109%
Opslag op eeuwigdurende grondwaarde bij bestaande rechten (0%)				
18% (+18%)	127%	120%	152%	n.v.t.
36% (+36%)	115%	133%	152%	n.v.t.
Opslag op eeuwigdurende grondwaarde bij nieuwe rechten (18%)				
10% (-8%)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	93%
25% (+7%)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	127%
Afkoop % bestaande rechten (10%)				
0% (-10%)	142%	108%	153%	n.v.t.
25% (+15%)	143%	105%	150%	n.v.t.
50% (+40%)	145%	102%	148%	n.v.t.
Afkoop % nieuwe rechten (50%)				
25% (-25%)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	114%
75% (+25%)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	107%
Verouderingsfactor (12,6%)				
17,6% (+5%)	136%	106%	144%	n.v.t.
7,6% (-5%)	152%	107%	162%	n.v.t.
Herbouwwaarde				
- 10%	128%	106%	136%	n.v.t.
+10%	158%	107%	169%	n.v.t.