05210

Herziening erfpachtstelsel Amsterdam

5.1.2e 5.1.2e

08-09-2016

NO CHANGE WITHOUT A ABEL

55086

Analyse met model obv individuele datasets

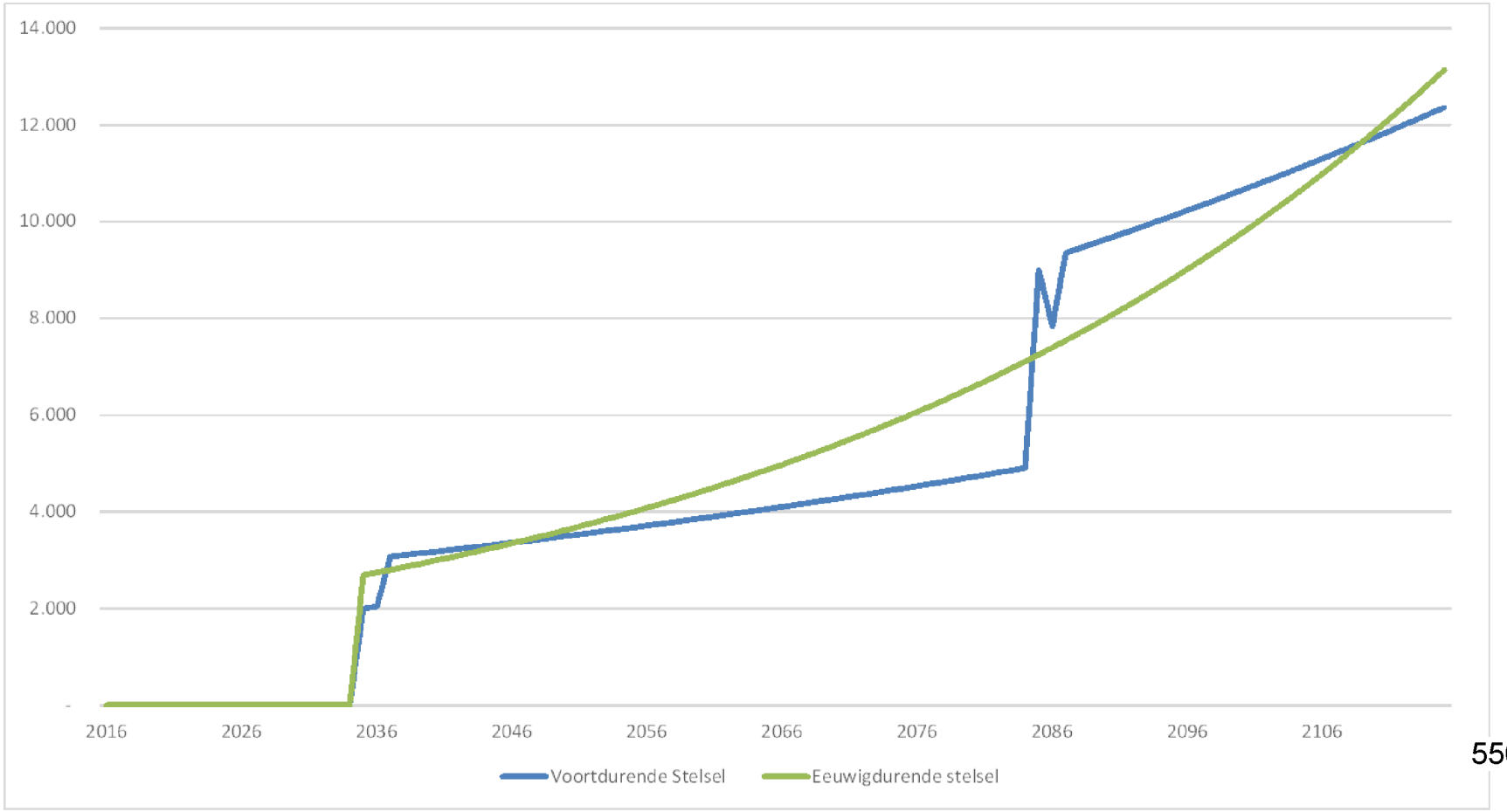
- Eerste bevindingen obv uitgevoerde analyses:
  - Voortdurend vs eeuwigdurend zonder voortijdige overstap
  - Voortdurend vs eeuwigdurend met voortijdige overstap
  - Vergelijking met andere uitgangspunten: verandert dat de conclusie?

- Vervolg (wanneer memo gereed en wat staat daar in)

Basisuitgangspunten

Parameters	Voortdurend basis	Eeuwigdurend basis
Grondwaarde	Obv 'nieuw' systeem op basis van WOZ-waarde en buurtstraat-quote	Obv 'nieuw' systeem op basis van WOZ-waarde en buurtstraat-quote
Afslagen op grondwaarde	25% korting 13,6% deskundigencorrectie	25% korting
Canonpercentage langjarig (na 2022)	4,30%	3,32%
Canon of Afkoop	100% canon	100% canon

Stap 1: voortdurend vs eeuwigdurend zonder voortijdige overstap



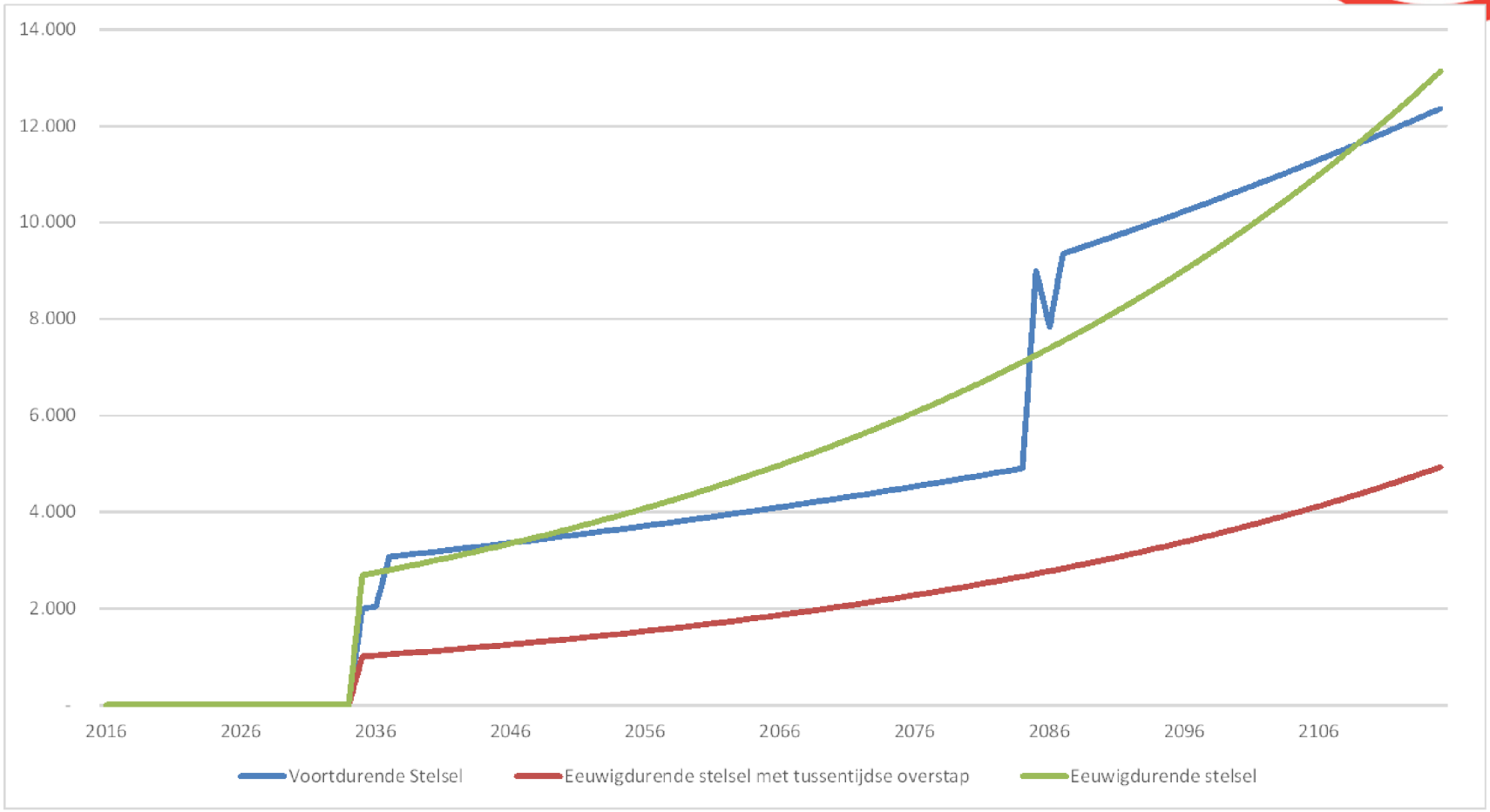
55086

Conclusie stap 1: voortdurend altijd gunstiger dan eeuwigdurend

Verschil eeuwigdurend vs voortdurend	Effect op NCW (indicatief), Voortdurend = basis + = eeuwigdurend duurder, - = eeuwigdurend goedkoper
1. Deskundigheidsoordeel (-13,6%)	+16%
2. Canonpercentage langjarig (4,30% voortdurend en 3,32% eeuwigdurend)	-23%
3. Indexering (CPI vs CPI-1%)	+18%
4. Herziening na 50 jaar	Ca -4% (kan 1% hoger of lager zijn afhankelijk van moment CHET)
5. Ingroeiregeling / vergoeding aktekosten	Ca. +5% (aktekosten vast bedrag, dus weegt zwaarder mee voor goedkopere woningen)
Totaal effect op NCW	+5% tot +14% (eeuwigdurend duurder dan voortdurend)

55086

Stap 2: voortijdige overstap



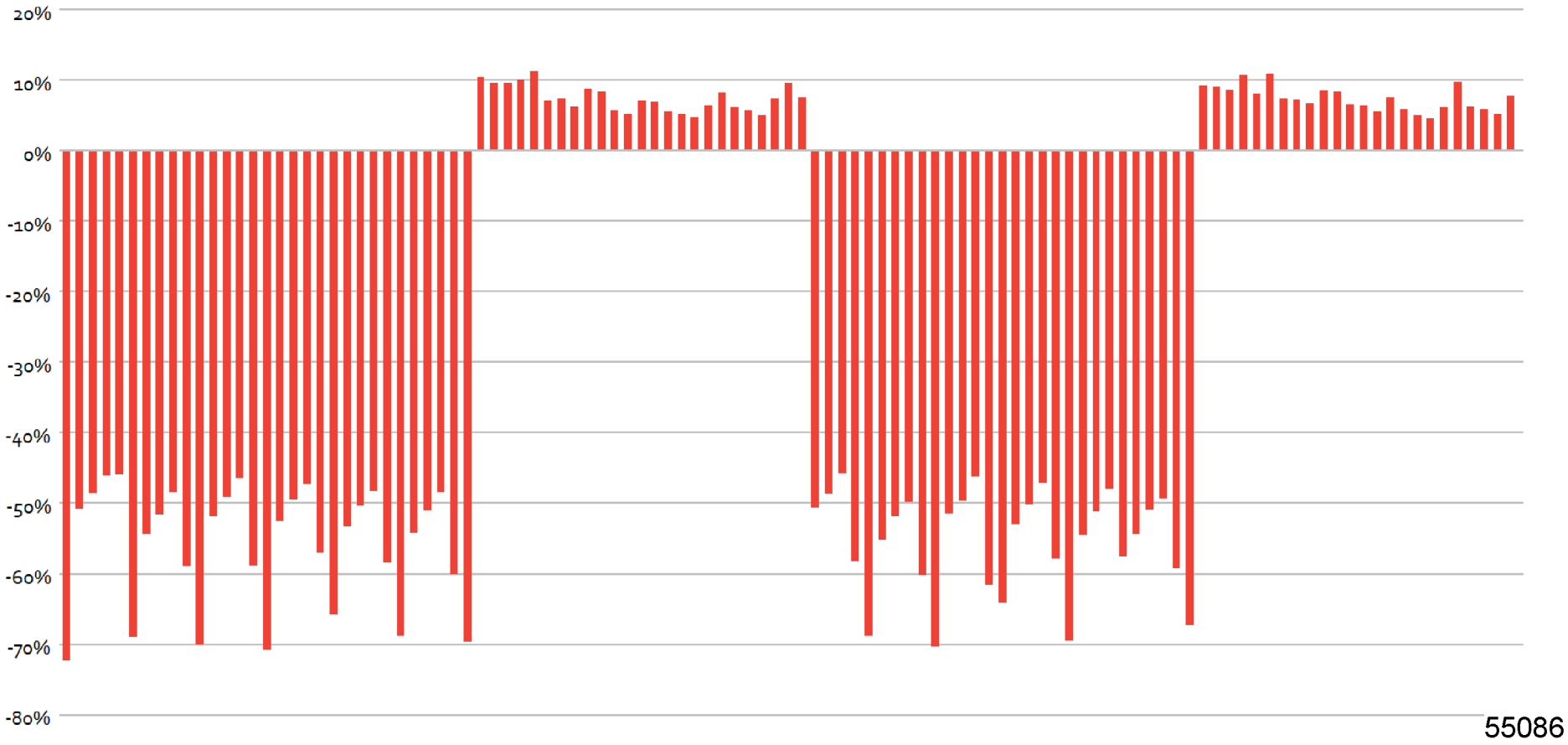
55086

Conclusie stap 2: voortijdige overstap altijd gunstiger (behalve voor rechten met verlengde afkoop)

Verschil eeuwigdurend vs voortdurend	Effect op NCW (indicatief), Voortdurend = basis + = eeuwigdurend duurder, - = eeuwigdurend goedkoper
Effecten basis (1 t/m 5)	+5% tot +14%
5a. Grondwaarde bij overstap 2017 vs vaststelling bij CHET	-28% tot -67%
5b. Vanaf 2019 grondwaardestijging > CPI (0,25% p.j.)	-5%
6. canonpercentage nu bij overstap naar eeuwigdurend (2,39%) vs canonpercentage langjarig bij voortdurend (4,3%)	-44%
Totaal effect op NCW	-46% tot -72% (eeuwigdurend goedkoper dan voortdurend) EXCL RECHTEN MET VERLENGDE AFKOOP, DAAR VOORTDUREND 5% TOT 11% GOEDKOPER

55086

Stap 2: uitkomst analyse 109 datasets



Gevoeligheidsanalyse

Enkele uitgevoerde analyses:

- **Discontovoet:** andere discontovoet heeft geen significante invloed op de conclusie
- **Grondwaarde obv huidig systeem:** leidt tot meer differentiatie in rechten door verschillende grondwaardes. Conclusie dat voortijdige overstap gunstig is blijft wel voor vrijwel iedereen hetzelfde.
- **Deskundigheidsoordeel:** variatie in -13,6% heeft alleen invloed op gedrag inwoners als deze lager blijkt te zijn (<-10%) en voortijdige overstap niet mogelijk is.
- **Uitstel voortijdige overstap:** indien Amsterdamse markt dit jaar stabiliseert en overstap pas vanaf 2019 mogelijk is dan heeft het significante impact op de uitkomsten, anders niet.
- **Aanpassen ingroeipad CPI of rente (van nu tot 2022):** andere CPI heeft nauwelijks impact, aanpassen rente heeft wel invloed op canon eeuwigdurend bij voortijdige overstap maar de conclusie (overstap = gunstig) blijft gelijk