00948

To: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 5 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Fri 9/9/2016 8:06:14 AM
Subject: Presentatie tussenresultaten Rebel
Received: Fri 9/9/2016 8:06:18 AM
Analyse datasets Erfpacht 08-09-2016.pptx

Beste allen,
Gisteren heeft de werkgroep overstapberekeningen een presentatie gekregen van Rebel met de eerste tussenresultaten. Ik wil deze graag met jullie delen en bespreken in het kernteam van aanstaande maandag, zodat jullie meegenomen worden in deze voor de overstappremie belangrijke analyse.

Bijgevoegd vinden jullie de presentatie van Rebel, die wellicht niet voor iedereen direct te volgen is, dus geef ik hieronder wat duiding en de belangrijkste conclusies.

Rebel heeft in de basisvergelijking de toekomstige opbrengsten uit het eeuwigdurende stelsel afgezet tegen de opbrengsten uit het voortdurende stelsel, zonder dat er iemand overstapt. Uitgangspunten daarbij zijn
In beide stelsel is de grondwaarde hier gebaseerd op de WOZ-BSQ methodiek.
In het voortdurende stelsel is het canonpercentage in 2016 0,81% en deze groeit in vijf jaar naar het langjarig gemiddelde van 4,3%
In het voortdurende stelsel is het canonpercentage in 2016 2,39% en deze groet in vijf jaar naar het langjarig gemiddelde van 3,35%
In het voortdurende stelsel wordt uitgegaan van depreciatie van 25% plus deskundigenkorting van 13,6% op de grondwaarde
In het eeuwigdurende stelsel wordt uitgegaan van depreciatie van 25% op de grondwaarde

Sheet 4 laat zien hoe de stelsel zich tot elkaar verhouden als niemand tussentijds overstapt. Ze doen dit aan de hand van een gemiddeld recht, waarvan in 2035 afloopt. Na eindetijdvak wordt gekozen voor canonbetaling in beide stelsels.
Hieruit blijkt dat het eeuwigdurende stelsel circa 5 tot 15% meer op zal brengen dan het voortdurende stelsel. Dit komt omdat in het voortdurende stelsel meer korting wordt gegeven en doordat de canon jaarlijks met cpi minus 1 wordt geïndexeerd.

Vervolgens heeft Rebel een vergelijking gemaakt waarbij iedereen in 2017 tussentijds overstapt naar het eeuwigdurende stelsel. Wederom met de aanname dat na eindetijdvak wordt gekozen voor canonbetaling in beide stelsels. Dit is de betalingsvorm Canon Straks, nu de canon afspreken maar deze na indexering pas na einde tijdvak betalen. Dit is in sheet 6 weergegeven met de rode lijn.
Hieruit blijkt dat het eeuwigdurende stelsel circa 46% tot 72%% minder op zal brengen dan het voortdurende stelsel. Dit komt omdat de grondwaarde en het canonpercentage op moment van overstap veel lager zijn dan de langjarige verwachting is dat ze bij CHET zullen zijn.

De voorlopige conclusie van Rebel is dus dat als iedereen ingaat op het overstapaanbod van 2017 het eeuwigdurende stelsel minder op zal brengen dan het voortdurende stelsel. Indien je wilt dat de opbrengsten uit beide stelsel in de toekomst gelijk aan elkaar zijn, dan zou je een opslag op het overstapaanbod van 2017 moeten vragen. Op die conclusie zijn natuurlijk nog vele (niet onbelangrijke) nuanceringen te maken, maar over het algemeen geldt dat de WOZwaarde van 2014 en het actuele canon% van 2,39 het een scherp aanbod maken dat ook na indexering naar verwachting lager is dan een erfpachter bij zijn CHET ter zijner tijd zal krijgen.

Groet 5.1.2e