Gemeente
Amsterdam

Financiële effecten van eeuwigdurende stelsel

Tussenresultaten 27 september 2016 o.b.v. conceptrapportage Rebel

7/26/2023

De opgave

- De gemeente:
  - wil een redelijk en billijke overstap
  - wil op de korte termijn geen financieel nadeel
  - geeft een nog nader te bepalen korting
  - brengt de financiële effecten ook voor de lange (100 jaar) termijn in beeld

Context (1/2)

verschil eeuwig en voortdurend

- **Oktober '15:** Vd Burg: de korting begint niet met een 1, 2 of 3.... (De Balie)
- **Januari '15:** Rebel: eeuwigdurende erfpacht duurder dan voortdurende erfpacht (SEBA: "grondprijzen stijgen met 70%")
- **Juli '16**: BT de korting wordt bepaald door het op elkaar leggen van de (duurdere) eeuwigdurende en de (goedkopere) voortdurende inkomstenlijn (BT 5 juli)

Context (2/2)

veranderingen voortdurende stelsel

- **Juni '16:** raadsbesluit aangehouden over wijziging grondprijzen bestaande voortdurende erfpachtrechten
- **5 okt '16:** raadsbesluit wijziging grondprijzen bestaande voortdurende erfpachtrechten (grondprijzen stijgen)
- **27 sept '16:** college neemt wel/geen besluit over bodem canonpercentage
- **Bij vrijgave inspraak**: Grondwaardebepaling bij bestaande erfpachtrechten voortdurend ook met WOZ x BSQ

Hoe krijgen we inzicht in de financiële effecten Overstapregeling

- Bepalen prognose inkomsten voortdurende stelsel
  - Welke parameters hanteren?
- Bepalen prognose inkomsten eeuwig durende stelsel
  - scenario's: overstappen tussentijds / einde tijdvak
- Bepalen wijze van korting bepalen
  - Welke prognoses vergelijken

Opdracht Rebel

- Januari: financiële effecten voor de gemeente Amsterdam door te rekenen in een erfpachtstelsel met én zonder de voorgestelde wijzigingen eeuwigdurende erfpacht. **Vergelijking op basis van overstap einde tijdvak**
- Augustus: financiële effecten voor de gemeente Amsterdam door te rekenen in een erfpachtstelsel met én zonder de voorgestelde wijzigingen. **Vergelijking op basis van overstap einde tijdvak én op basis van tussentijdse overstap**

Verschillen tussen parameters rapporten

Model december 2015

- Huidige grondprijsbeleid: lijst van januari 2016
- BSQ-lijst van november 2015
- Dubbeltelling canonbedragen lopende tijdvak door fout in gesplitste rechten
- Canonpercentage eeuwigdurend obv 2,63

Model september 2016

- Huidige grondprijsbeleid: lijst van augustus 2016
- BSQ-lijst van augustus 2016
- Correctie voor dubbeltelling canonbedragen lopende tijdvak, dus lagere canoninkomsten tot CHET
- Canon% eeuwig obv 2,39

Rebel rapport december 2015

- Vergelijking stelsels **zonder** tussentijdse overstap
- 90% canon- betaling en 10% afkoop na CHET
- langjarig canonpercentage eeuwigdurend van 3,55%, want bodem van 2,63%

Opbrengsten NCW 100 jaar bij overstappen einde tijdvak

		NCW 100 jaar	
0	Voortdurend stelsel o.b.v. huidige gpb	€ 3.942	100%
1	Voortdurend stelsel o.b.v. WOZ-methode	€ 5.641	143%
2	Overstappen naar eeuwigdurend o.b.v. WOZ-methode	€ 6.002	152%
	Verschil tussen deeleffect 2 en 1	€ 361	+6%

05227

Belangrijkste parameters berekeningen september 2016

Voortdurende stelsel:

- Grondwaarde minus 25% depreciatie en 13,6% deskundigenoordeel
- Canonpercentage groeit vanaf 2016 in 5 jaar van 0,81% naar langjarig gemiddelde van 4,3%
- Indexatie 2% inflatie minus 1, dus 1%
- CHET elke 50 jaar op basis van actuele grondwaarde

Eeuwigdurende stelsel:

- Grondwaarde minus 25% depreciatie
- Canonpercentage groeit vanaf 2016 in 5 jaar van 2,39% naar langjarig gemiddelde van 3,32%
- Indexatie 2% inflatie
- Geen CHET

127834

Tot CHET in beide stelsels huidige canoninkomsten. Na CHET verschillen pas zichtbaar

05227

Rebel conceptrapport september 2016

bij 100% overstap einde tijdvak

- o.b.v. 100% canonbetaling
- o.b.v. langjarig canon% eeuwigdurend van 3,32%, want bodem van 2,39%

Opbrengsten NCW 100 jaar bij overstappen einde tijdvak

		NCW 100 jaar	
0	Voortdurend stelsel o.b.v. huidige gpb	€ 3.669	100%
1	Voortdurend stelsel o.b.v. WOZ-methode	€ 6.249	170%
2	Eeuwigdurend o.b.v. WOZ-methode	€ 7.027	192%
	Verschil tussen deeleffect 2 en 1	€ 778	+12%

127834

05227

Rebel conceptrapport september 2016

bij overstap 100% tussentijds in 2017

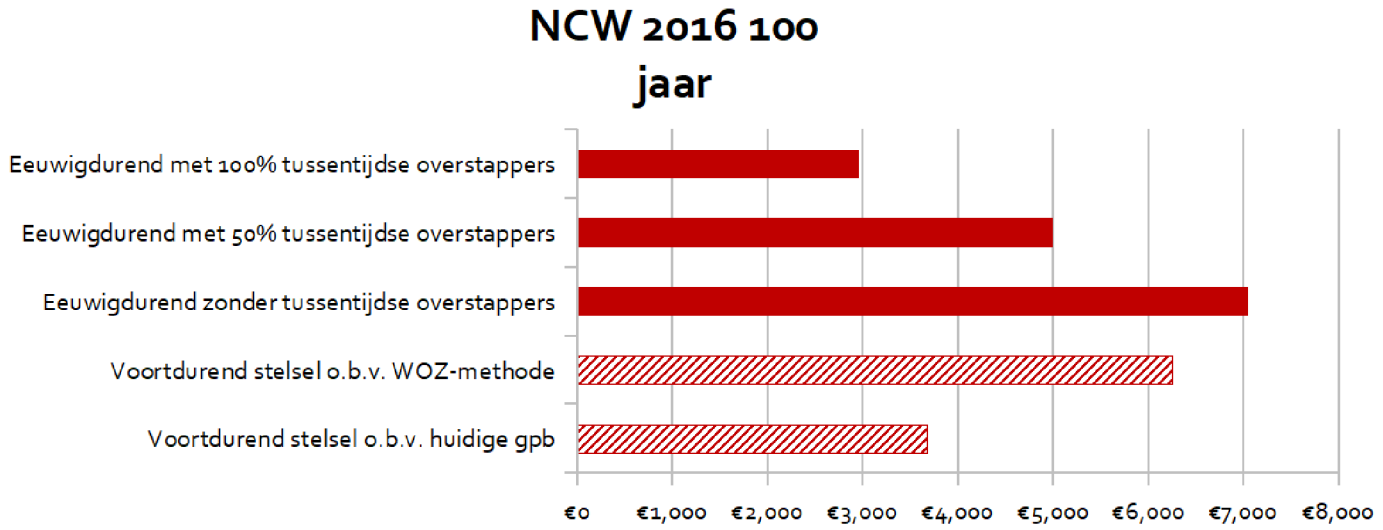
- o.b.v. 100% canonbetaling
- o.b.v. langjarig canon% eeuwigdurend van 3,32%, want bodem van 2,39%

Opbrengsten NCW 100 jaar bij overstappen in 2017

		NCW 100 jaar	
0	Voortdurend stelsel o.b.v. huidige gpb	€ 3.669	100%
1	Voortdurend stelsel o.b.v. WOZ-methode		
2	Eeuwigdurend o.b.v. WOZ-methode		
	Verschil tussen deeleffect 2 en 1		

127834

Vergelijking met tussentijdse overstap



Wat vergelijk je met wat?

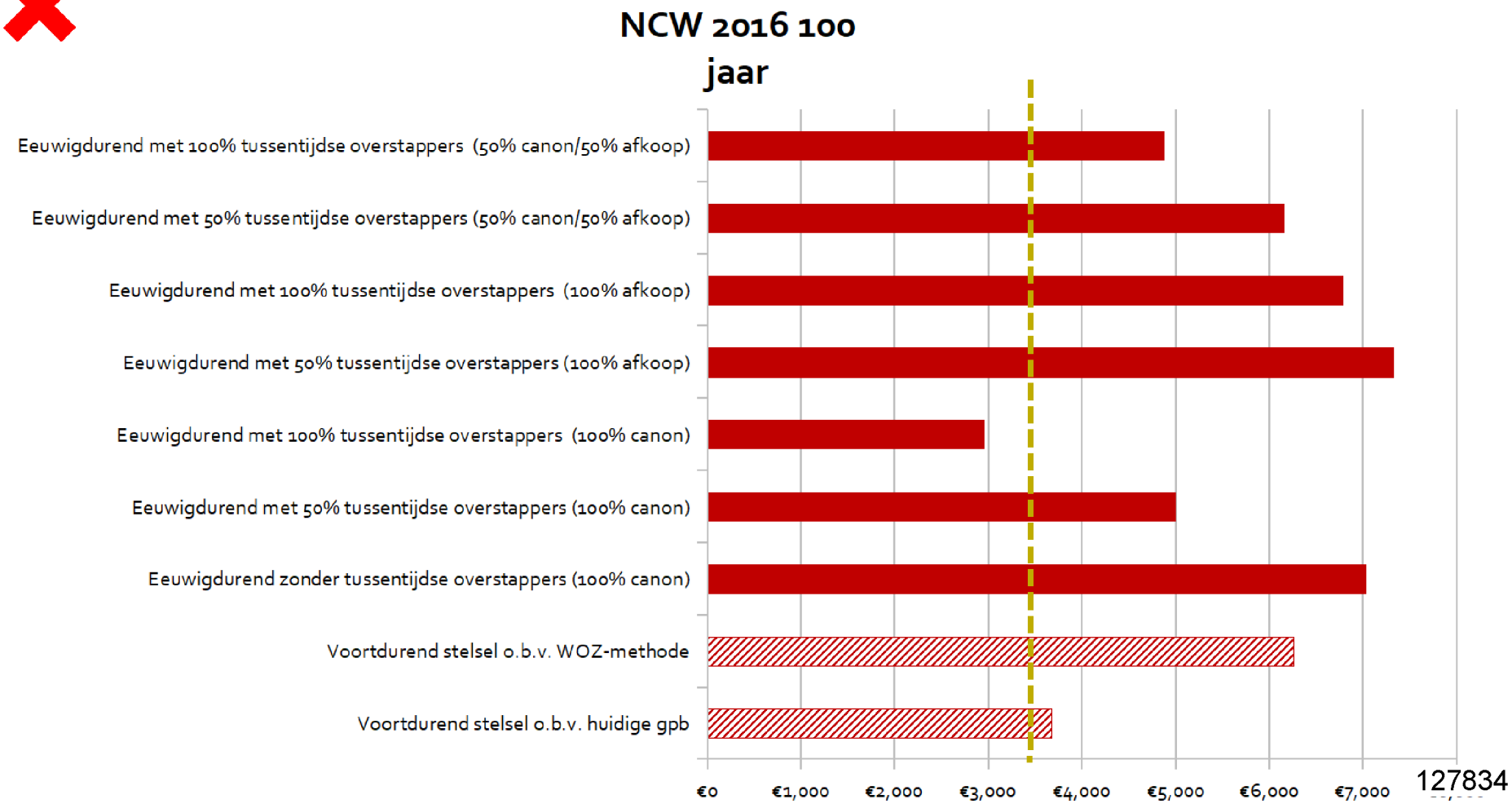
Opbrengsten NCW 100 jaar bij overstappen vergeleken met **voortdurend met huidige gpb**

	NCW 100jaar	t.o.v. voort.	kor-ting
Voortdurend stelsel o.b.v. huidige gpb	€ 3.669	100%	
Eeuwigdurend zonder tussentijdse overstappers	€ 7.027	192%	40%
Eeuwigdurend met 50% tussentijdse overstappers	€ 4.990	136%	23%
Eeuwigdurend met 50% tussentijdse overstappers	€ 2.954	81%	+ 23% toeslag

Opbrengsten NCW 100 jaar bij overstappen vergeleken met **voortdurend met WOZ-methode**

	NCW 100jaar	t.o.v. voort.	kor-ting
Voortdurend stelsel o.b.v. WOZ-methode	€ 6.249	100%	
Eeuwigdurend zonder tussentijdse overstappers	€ 7.027	112%	9%
Eeuwigdurend met 50% tussentijdse overstappers	€ 4.990	80%	+ 22% toeslag
Eeuwigdurend met 50% tussentijdse overstappers	€ 2.954	47%	+105% toeslag

Wat vergelijk je met wat?



Conclusies

- Eeuwigdurende erfpacht brengt langjarig meer op dan voortdurend
- Huidig grondprijsbeleid brengt 80% minder op dan nieuw (WOZ x BSQ) grondprijsbeleid
- Overstap op basis van WOZ peildatum 2014 en canonpercentage van 2,39% is op basis van langjarige voorspellingen gunstig voor erfpachter en ongunstig voor gemeente
- Tot circa 2035 blijven de inkomsten voor de gemeente ongewijzigd door respecteren huidige contracten
- Door wijzigingen in voortdurende erfpachtstelsel veel verschillende scenario's voor vergelijking

Met welk voortdurend stelsel gaan we vergelijken?

- Prognose voortdurend rebel december of
- Wel/niet aangepast voor
  - Grondprijzen raadsvoordracht 5 oktober 2016
  - Inclusief bodem canonpercentage 27 sept 2016
  - Huidig grondprijsbeleid of WOZ x BSQ
  - Depreciatie van 25% of 11%

Op welke manier leggen we het voor aan het BT?

- We presenteren (vanzelfsprekend) alle cijfers
- Welke scenario's leggen we voor (discussielijstje):
  - Financiële referentie voortdurend op basis van huidige of WOZ grondwaardebepaling
  - Uitgaan van een ingeschat aantal overstappers (bv 25%?)
  - Financiële effecten van meer overstappers voor rekening gemeente,
    - kunnen we dat ook zien als korting?
    - Kan de wethouder financiën dat verkopen?

Reserve overzicht

	NCW 100 jaar	t.o.v. voortd huidig	t.o.v. voortd WOZ
Voortdurend stelsel o.b.v. huidige gpb	€ 3.669	100%	59%
Voortdurend stelsel o.b.v. WOZ-methode	€ 6.249	170%	100%
Eeuwigdurend zonder tussentijdse overstappers (100% canon)	€ 7.027	192%	112%
Eeuwigdurend met 50% tussentijdse overstappers (100% canon)	€ 4.990	136%	80%
Eeuwigdurend met 100% tussentijdse overstappers (100% canon)	€ 2.954	81%	47%
Eeuwigdurend met 50% tussentijdse overstappers (100% afkoop)	€ 7.320	200%	117%
Eeuwigdurend met 100% tussentijdse overstappers (100% afkoop)	€ 6.784	185%	109%
Eeuwigdurend met 50% tussentijdse overstappers (50% canon/50% afkoop)	€ 6.155	168%	98%
Eeuwigdurend met 100% tussentijdse overstappers (50% canon/50% afkoop)	€ 4.869	133%	78%