Effecten scenario's VES op niet-wonen

18 maart 2016

Japan scenario

- Lage rente
- Deflatie
- Geen economische groei
- Aanzienlijke werkloosheid

Effect op niet-wonen algemeen

Bij langjarige stagnatie blijft de economie gemiddeld op hetzelfde niveau; dit betekent in sommige branches krimp (= faillissementen, afnemende ruimtevraag), en sommige branches gematigde groei.

Dit betekent dat voor sommige segmenten leegstand zal ontstaan, die niet zomaar kan worden opgevuld met nieuwe initiatieven (want die zijn er niet zoveel bij jarenlange stagnatie). Dit leidt tot een daling van de grondwaarden in krimpsegmenten. In die segmenten neemt het risico op leegstand en op wanbetaling toe.

De deflatie leidt tot jaarlijks (nominaal) lagere canons voor geïndexeerde canons.

Effect op voortdurende erfpacht

Bij CHET zullen nieuwe canons (nominaal) lager uitvallen dan de oude door:

- Deflatie
- Dalende grondwaarden

Bij canonbetalende rechten krijgt de gemeente een hardnekkig debiteurenprobleem door wanbetaling / faillissementen in krimpsegmenten.

De canoninkomsten dalen ieder jaar door:

- Versterkte doorwerking deflatie op indexcanon AB2000 (inflatie -/- 1%, dus 2% deflatie = 3% canondaling)
- Lagere canons bij CHET's in bepaalde segmenten
- Wanbetaling / faillissementen (bij een klein deel van de erfpachters)

De lage rente leidt tot relatief lage canons en afkoopsommen bij uitgifte en bij tussentijdse wijzigingen. Overigens is het uitgifteniveau laag door het ontbreken van groei.

Effect op AB2016

In de AB2016 is er geen CHET meer. Dus canondaling bij CHET komt niet meer voor.

De indexcanon wordt met de volle (en niet de gematigde) inflatie geïndexeerd, dus deflatie werkt "gewoon" (en niet "versterkt") door in de canoninkomsten.

Het debiteurenprobleem blijft bestaan voor canonbetalende rechten. Dit probleem is kleiner, wanneer afkoop bij uitgifte van niet-woonbestemmingen wordt verplicht.

De lage rente leidt tot relatief lage canons en afkoopsommen bij uitgifte en bij tussentijdse wijzigingen. Overigens is het uitgifteniveau laag door het ontbreken van groei.

Jaren 80 scenario

- Hoge rente
- Hoge inflatie
- Geen economische groei
- Hoge werkloosheid

Effect op niet-wonen algemeen

Bij een heftige crisis krimpt de economie; dit betekent in sommige branches een sterke krimp (= faillissementen, afnemende ruimtevraag), en dat sommige branches stabiel blijven.

Dit betekent dat voor sommige segmenten forse leegstand zal ontstaan, die niet zomaar kan worden opgevuld met nieuwe initiatieven (want die zijn er niet zoveel bij jarenlange stagnatie). Dit leidt tot een daling van de grondwaarden in krimpsegmenten. In die segmenten neemt het risico op leegstand en op wanbetaling toe.

De hoge inflatie leidt tot jaarlijks (nominaal) stijgende canons voor geïndexeerde canons, waardoor erfpachters in betaalproblemen kunnen komen. De politieke druk op canonmatiging of kwijtschelding neemt toe.

De hoge rente leidt tot:

- Weinig nieuwe gronduitgiften; weinig nieuwe en tussentijdse afkopen
- relatief hoge canons bij uitgifte en bij tussentijdse wijzigingen – hoewel het aantal uitgiftes en wijzigingen laag zal zijn
- een hoge gemeentelijke financieringslast (verlies?) op de reeds eerder uitgegeven rechten (met een lagere verhouding canon/boekwaarde)

Effect op voortdurende erfpacht

Bij CHET zullen nieuwe canons (nominaal) laag kunnen uitvallen door de crisis (leegstand en dalende grondwaarden).

Bij canonbetalende rechten krijgt de gemeente een hardnekkig debiteurenprobleem door wanbetaling / faillissementen in krimpsegmenten.

De canoninkomsten stijgen nominaal door de canoninkomsten maar dalen reëel door de gematigde indexering in de AB2000 (en door het niet-indexeren van de vaste canons). Ook dalen de inkomsten door wanbetaling / faillissementen (bij een deel van de niet-woonerfpachters)

Effect op AB2016

In de AB2016 is er geen CHET meer. Dus canondaling bij CHET komt niet meer voor.

De indexcanon wordt met de volle (en niet de gematigde) inflatie geïndexeerd, dus de reële canondaling bij de AB2000 wordt vervangen door een stabiele reële inkomstenreeks (bij de vaste canon dalen de reële canoninkomsten wel fors).

Het debiteurenprobleem blijft bestaan voor canonbetalende rechten. Dit probleem is kleiner, wanneer afkoop bij uitgifte van niet-woonbestemmingen wordt verplicht.