Gemeente Amsterdam

5a. Hoogte van de korting bij tussentijdse overstap

Kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Datum	21 oktober 2016

Gevraagde beslissingen

1. Kennis te nemen van de financiële effecten van de overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht bij een totale korting van respectievelijk 25%, 10% en 0%.
2. Kennis te nemen van de relatie tussen depreciatie op de erfpachtgrondwaarde en overstappremie in de opbouw van de totale korting bij overstap.
3. In te stemmen met het hanteren van een totale korting van 25% bij overstap en de onderverdeling ervan in depreciatie en overstappremie aan te laten sluiten op de genomen beslissing over de hoogte van de depreciatie, die bij agendapunt 4 voorligt.

Korte toelichting

In het Bestuurlijk Team van 10 oktober is een presentatie gegeven van de tussenresultaten van Rebel, die in opdracht van de gemeente de financiële effecten van de overstapregeling voor wonen in beeld heeft gebracht. Daarbij is in een grafiek en in netto contante waarde voor 100 jaar aangegeven wat de geprognosticeerde opbrengsten uit het voortdurende stelsel voor de komende 100 jaar zijn en wat deze zullen worden in het eeuwigdurende stelsel als 100% van de erfpachters overstapt uitgaande van een korting van 25%. Hieruit kwam naar voren dat het voortdurende stelsel, op basis van het huidige grondprijsbeleid, een netto contante waarde van € 4,3 miljard oplevert over 100 jaar bezien. Bij een tussentijdse overstap van alle erfpachters naar het eeuwigdurende stelsel, op basis van de WOZ-methode en 25% korting/depreciatie, bedraagt de NCW 100 jaar € 3,3 miljard en ligt daarmee ruim 20% lager.

In het BT is gevraagd of inzichtelijk gemaakt kon worden wat naar verwachting de opbrengsten zullen worden bij een korting/depreciatie van respectievelijk 10% en 0% en wat het verschil tussen beide stelsels op de kortere termijn is. Rebel heeft deze doorrekeningen in het rekenmodel gemaakt, vooruitlopend op de uiteindelijke rapportage die ze zal opstellen. Voor de verwerking in de Overstapregeling en het helder rapporteren van de financiële effecten in de rapportage van Rebel is het van belang dat er een beslissing genomen wordt ten aanzien van de totale korting, maar ook welk deel daarvan depreciatie is en dus onderdeel van de grondwaardebepaling wordt en welk deel daarvan overstappremie is en dus onderdeel van de Overstapregeling wordt. Tevens is dit inzicht nodig voor het opstellen van alle inspraakmateriaal en de internet-rekentool.

Op dit moment bereidt team VES de collegevoordracht, beleidsstukken en het inspraakmateriaal voor met een totale korting/depreciatie van 25%. Mocht het BT kiezen voor een ander kortingspercentage dan 25% dan zullen de stukken moeten worden aangepast op het dan gekozen percentage.

Ad 1. Kennis te nemen van de financiële effecten van de overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht bij een totale korting van respectievelijk 25%, 10% en 0%.
Uit de presentatie van de financiële effecten van de overstapregeling bleek dat de opbrengsten uit het eeuwigdurende stelsel bij veel tussentijdse overstappers lager zullen zijn dan de verwachte opbrengsten uit het voortdurende stelsel. Hierbij was gerekend met een korting/depreciatie van 25%. De verklaring van de lagere opbrengsten uit het eeuwigdurende stelsel als gevolg van tussentijdse overstappers is grotendeels gelegen in het feit dat de WOZ prijspeil 2014 in combinatie met het lage canonpercentage van 2,39% en een depreciatie/korting van 25% dermate aantrekkelijk is voor erfpachters dat dit over een periode van 100 jaar bezien tot lagere gemeentelijke erfpachtinkomsten leidt dan het voortdurende stelsel naar verwachting zou genereren.

In het BT ontstond bij de presentatie de behoefte om inzicht te krijgen in de verschillen tussen het voortdurende en eeuwigdurende stelsel indien er sprake zou zijn van een lagere korting, andere hoeveelheden overstappers en effecten op kortere termijn. Rebel heeft dit in beeld gebracht, waarbij de overige uitgangspunten en aannames in het model gelijk zijn gebleven. In bijgevoegde PowerPoint is dit inzichtelijk gemaakt. Hierin wordt achtereenvolgens getoond wat de geprognosticeerde inkomsten zijn bij een korting van 25%, 10% en 0%. Bij elke variant wordt getoond wat de NCW over 100 jaar en 25 jaar is bij 0% overstappers (oftewel iedereen blijft in het voortdurende stelsel), 50% overstappers (oftewel 50% stapt in 2017 over en 10% koopt daarvan direct af en de overige 50% blijft in het voortdurende stelsel, ook na CHET) en 100% overstappers (oftewel 100% stapt in 2017 over en 10% koopt daarvan direct af). Alle tussenliggende hoeveelheden overstappers zullen qua geprognosticeerde opbrengsten hiertussen uitkomen. Ook is het relatieve verschil tussen het voortdurende en eeuwigdurende stelsel weergegeven bezien over 100 jaar en 25 jaar, waarbij het voortdurende stelsel 100% is.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat:
- hoe hoger de korting is, hoe lager de opbrengsten uit het eeuwigdurende stelsel zullen zijn;
- hoe meer erfpachters in 2017 overstappen, hoe lager de opbrengsten uit het eeuwigdurende stelsel zullen zijn;
- over een termijn van 100 jaar bezien zal het eeuwigdurende stelsel bij een korting van 25% en 10% en 0% minder opbrengen dan het voortdurende stelsel;
- over een termijn van 25 jaar bezien zal het eeuwigdurende stelsel bij een korting van 25% en 10% en 0% meer opbrengen dan het voortdurende stelsel. Maar let op: dit komt door de aanname die in het model zit dat 10% van de tussentijdse overstappers kiest voor direct afkopen waardoor er in 2017 extra inkomsten binnenkomen. Als deze aanname in de praktijk niet blijkt te kloppen en iedereen kiest voor canonbetaling na einde van het tijdvak dan levert dit een compleet ander beeld voor de korte termijn op. Er komen dan immers geen extra inkomsten binnen uit afkoop, maar de gemeente zal dan wel de aktekosten voor alle overstappers dienen te betalen in 2017 (in geval zij besluit de aktekosten te vergoeden). Er is in bijgevoegde PowerPoint "Financiële effecten Overstapregeling – Wonen" daarom een sheet

toegevoegd waarin de stelsels met elkaar zijn vergeleken bij tussentijdse overstap in 2017 met een korting van 25% maar 100% canonbetaling. In dat geval levert zowel op de korte termijn als op de lange termijn het eeuwigdurende stelsel minder op dan het voortdurende stelsel naar verwachting zal doen.

Ad 2. Kennis te nemen van de relatie tussen depreciatie op de erfpachtgrondwaarde en overstappremie in de opbouw van de totale korting bij overstap.
In de financiële doorrekeningen van Rebel is geen onderscheid gemaakt tussen depreciatie en overstappremie, maar uitgegaan van een totale korting van 25% bij overstap. Bij het opstellen van de stukken voor bestuurlijke besluitvorming is het echter van belang dat de verschillende onderdelen waaruit de totale korting is opgebouwd op de juiste plek belanden. Dit betekent dat depreciatie onderdeel wordt van de bepaling van de erfpachtgrondwaarde en dus opgenomen wordt in de "Grondwaardebepaling voor bestaande rechten". Daarmee geldt depreciatie voor alle bestaande rechten, dus eeuwigdurende maar ook voortdurende en wordt deze in de praktijk gebruikt bij wijzigingen en CHET's binnen het voortdurende stelsel. Zoals aangegeven in de oplegnotitie over de "Grondwaardebepaling voor bestaande rechten met de WOZ-methode" is er aanleiding om bij de WOZ-methode een aangepaste depreciatie te hanteren van 10% , omdat er theoretisch gezien geen redenen zijn om een depreciatie van 25% te hanteren. In deze notitie wordt het BT gevraagd aan te geven van welke depreciatie moet worden uitgegaan: 0%, 10%, 11% of 25%. Aanvullend op de depreciatie kan een overstappremie gegeven worden voor erfpachters die van het voortdurende stelsel overstappen naar het eeuwigdurende stelsel. Deze zal opgenomen worden in de Overstapregeling en wordt daarmee enkel gegeven aan erfpachters die overstappen naar het eeuwigdurende stelsel.

Rebel heeft de depreciatie en de overstappremie onder een noemer en een percentage samengevat: de korting, waardoor het communicerende vaten zijn. Uitgaande van een gelijkblijvende korting is er bij een lagere depreciatie meer ruimte voor een overstappremie en bij een hogere depreciatie is de overstappremie kleiner.

Uiteraard kan er ook voor gekozen worden de totale korting hoger of lager dan 25% te laten zijn. Echter, hiervoor zijn nog geen volledige financiële doorrekeningen gemaakt en ook worden de verschillende voordrachten en beleidsstukken voorbereid op 25%.
Indien de korting hoger zou worden dan 25% zullen de opbrengsten uit het eeuwigdurende stelsel in verhouding tot het voortdurende stelsel vanzelfsprekend lager uitvallen.

Ad 3. In te stemmen met het hanteren van een totale korting van 25% bij overstap en de onderverdeling ervan in depreciatie en overstappremie aan te laten sluiten op de genomen beslissing over de hoogte van de depreciatie.
Het BT heeft inzicht gevraagd in de effecten van een kleinere korting dan 25% zoals die onder Ad2. zijn toegelicht. In de voorbereiding van de stukken die nodig zijn voor de collegevoordracht vrijgave inspraak zijn we vooralsnog uitgegaan van een korting (depreciatie en overstappremie) van 25%. De onderverdeling van deze korting in depreciatie en overstappremie is hierbij ook van belang en is een logisch vervolg op de genomen beslissing naar aanleiding van de notitie "Grondwaardebepaling voor bestaande rechten met de WOZ-methode".

Hierbij zijn de volgende varianten mogelijk:

a. 25% in totaal opgebouwd uit 0% depreciatie en 25% overstappremie
b. 25% in totaal opgebouwd uit 10% depreciatie en 15% overstappremie
c. 25% in totaal opgebouwd uit 11% depreciatie en 14% overstappremie
d. 25% in totaal opgebouwd uit 25% depreciatie en geen aanvullende overstappremie

Mocht het BT kiezen voor een ander kortingspercentage dan 25% dan zullen de financiële berekeningen en stukken moeten worden aangepast op het dan gekozen percentage.