00267

Gemeente
Amsterdam

Uitwerking eeuwigdurend erfpachtstelsel

Toelichting op cijfers en berekeningen
9 februari 2016

697778

00267

Uitgangspunten eeuwigdurende erfpachtstelsel

- Algemene uitgangspunten grondprijsbeleid
- Wijze van bepaling canon en afkoopsom
- Uitgangspunten voor overstapregeling
- Financiële effecten van nieuwe stelsel (kabinet)

Nu start traject inspraak Algemene Bepalingen zodat nieuwe uitgiftes eeuwigdurend halverwege 2016 kunnen plaatsvinden

697778

00267

Uitgangspunten grondprijsbeleid

- Residuele methode
  onbezwaarde waarde minus opstalwaarde
- Afslag wegens bestemmingsbeperkingen
  indien privaatrechtelijke bestemming beperkter is dan publiekrechtelijk
- Vaste grondprijzen
  voor sociaal-maatschappelijke functies

697778

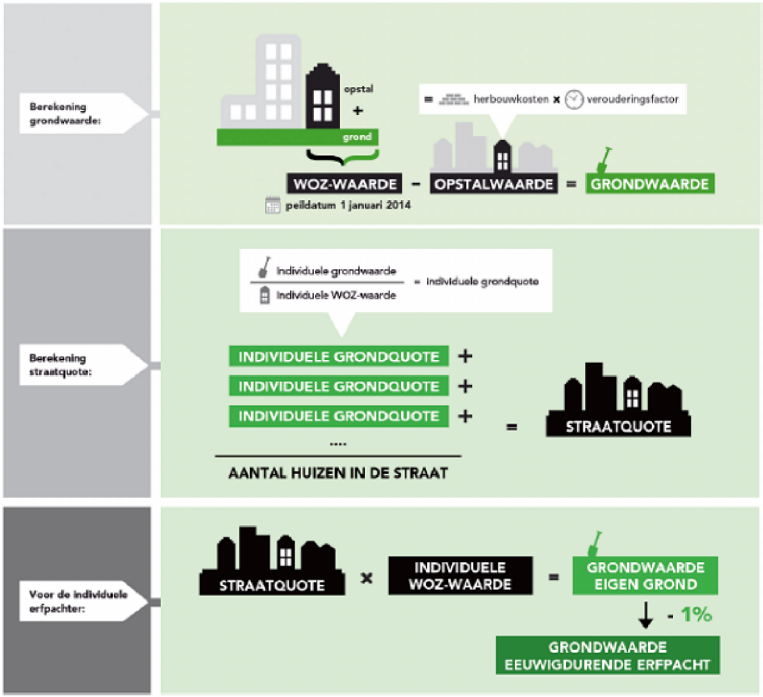
00267

Grondwaarde = WOZ - opstalwaarde

- WOZ-waarde
  - Voor wonen toepasbaar
  - Mogelijk aanpassing bij commercieel nodig
  - Bij nieuwe uitgiftes: onbezwaarde marktwaarde (geen WOZ)
- Opstalwaarde = herbouwkosten x verouderingsfactor
  - Verouderingsfactor voor wonen bruikbaar
  - Herbouwkosten conform WOZ typologie bepaald door extern bureau
- Buurtstraatquote
- Afslag om van onbezwaarde naar bezwaarde grond te komen

697778

00267

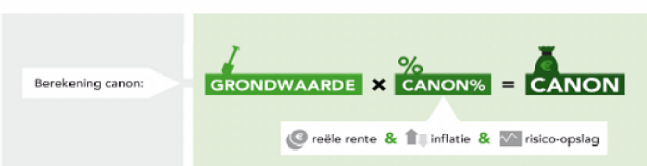


697778

00267

Canon

- GWC adviseert drie betalingsvormen: vaste canon, geïndexeerde canon en afkoop.
- College voorkeur voor afkoop en indexcanon
- Onderwerp van inspraak tijdens AB
- Risicopercentage van 1,75%



697778

00267

Canonpercentage

- □ □ □

00267

Rekenvoorbeelden nieuwe methode

Indicatief en zonder korting

voorbeeld: woning in Zuid		
WOZwaarde	€ 210.000	prijspeil 2014
buurtstraatquote	41%	
canonpercentage		laag
Grondwaarde eigen grond		€ 86.100
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht		€ 85.239
Eeuwigdurend afkoopsom		€ 85.239
Eeuwigdurend indexcanon		€ 2.238
Eeuwigdurend vaste canon		€ 3.865

voorbeeld: woning in West		
WOZwaarde	€ 175.000	prijspeil 2014
buurtstraatquote	24%	
canonpercentage		laag
Grondwaarde eigen grond		€ 42.000
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht		€ 41.580
Eeuwigdurend afkoopsom		€ 41.580
Eeuwigdurend indexcanon		€ 1.092
Eeuwigdurend vaste canon		€ 1.885

697778

00267

Uitgangspunten overstap

- Tussentijds overstappen vrijwillig
- Huidige contracten respecteren
  - Aanbod voor eeuwigdurend tijdvak volgt op aflopen bestaand voortdurend tijdvak
  - Dus niet zonder bijbetaling overstappen
- Korting:
  - Nog geen besluit, hiervoor is meer uitwerking nodig
  - Onderwerp bij de overstapregeling
  - Voor het bepalen van de korting worden stakeholders betrokken

697778

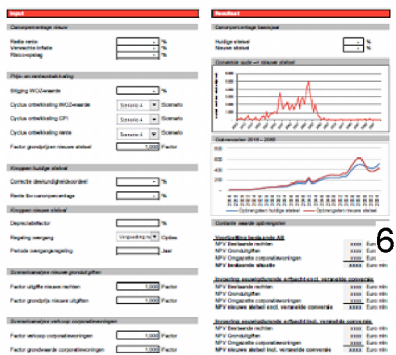
00267

Financiële consequenties stelselwijziging

Rebel geeft inzicht in:

- financiële consequenties en verschil huidig en nieuw beleid komende 25 jaar en doorkijk naar verder
- effecten voor gemeentebalans
- impact van variabelen via scenario-analyse

Resultaat: rapport en model



697778

00267

Financiële consequenties

Uitgesplitst in 2 deeleffecten:

1. verschil huidig en nieuw grondprijsbeleid
   Beide residueel, maar parameters zijn anders

2. verschil voortdurend versus eeuwigdurende erfpacht
   - Eeuwigdurend in plaats van tijdvakken van 50 jaar
   - Ander canonregime

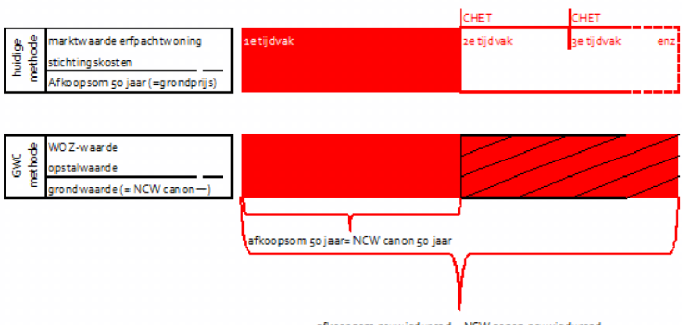
697778

00267

Nieuwe versus huidige methode

Twee manieren van methoden vergelijken:

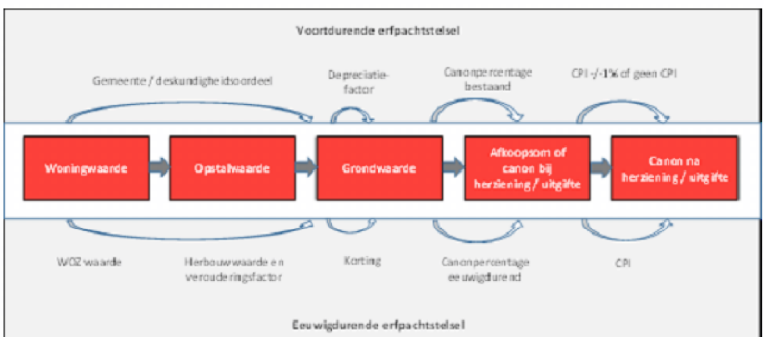
- Verlengen voortdurend naar eeuwigdurend
- Verkorten eeuwigdurend naar 50 jaar



697778

00267

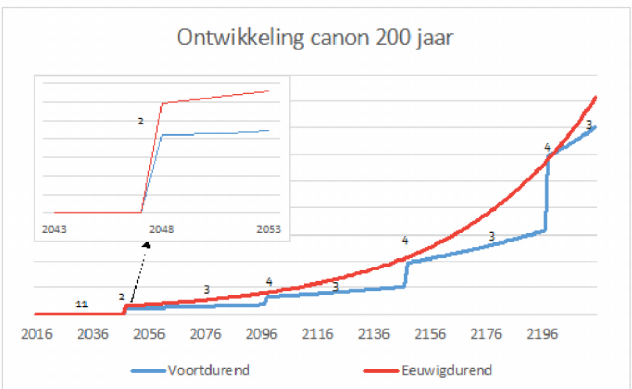
Verschil huidig en voorgesteld beleid



697778

00267

Ontwikkeling van een gemiddeld recht



697778

00267

Deeleffect 1: verschil in grondprijsmethode

Huidige methode van grondwaardebepaling	Voorgestelde methode van grondwaardebepaling
▪ marktwaarde woning op erfpacht	▪ WOZ (marktwaarde eigen grond)
▪ nieuwbouw stichtingskosten	▪ herbouwwaarde
▪ één referentie voor EGW en MGW	▪ diverse referenties voor de herbouwwaarde
▪ geen verouderingsfactor	▪ verouderingsfactor
▪ alle woningen gelijke stichtingskosten per m²	▪ herbouwwaarde afhankelijk van woninggrootte
▪ gemiddelde op marktwaarde	▪ gemiddelde op grondwaarde
▪ afkoopsom gelijk aan grondwaarde	▪ afkoopsom afgeleid van de canon
▪ grofmazige berekening voor buurten	▪ fijnmazige berekening per buurtstraat
▪ beperkt aantal waarnemingen (te koop staande woningen)	▪ veel meer waarnemingen (alle woningen waarvan de herbouwwaarde is bepaald)
▪ minimale grondprijs € 177 per m²	▪ minimale grondprijs 5% van WOZ

697778

00267



Deeleffect 1: verschillen in cijfers

Opbouw gemiddelde grondwaarde in beide methoden van grondwaardebepaling

Bedragen per woning	Huidige berekening	Voorgestelde berekening	Verschil
Gemiddelde marktwaarde (grond + opstal) [a]	€ 275.830	€ 241.894	
Gemiddelde opstalwaarde	€ 206.719	€ 163.343 [b]	
Effect buurtstraatquote	Nvt	-1,5% (- € 1.178)	
Afslag erfpachtgrond	Nvt	-1,0% (- € 774)	
Gemiddelde basisgrondwaarde 2016	**€ 69.111**	**€ 76.599**	**+11%**
Effect ontwikkeling marktwaarde t/m 2018	+ € 12.552 (+4,55%)	+ € 38.132 (+16,09%) [c]	
Ontwikkeling herbouwkosten t/m 2018	- € 9.407 (+4,55%)	- € 7.433 (+4,55%)	
Gemiddelde basisgrondwaarde 2018	**€ 72.256 (+4,55%)**	**€ 107.298 (+40,08%)**	**+48%**
Deskundigheidsoordeel	-13,6% (- € 9.827)	Nvt	
Depreciatie / Korting	-25% (- € 15.607)	-25% (- € 26.824)	
Grondwaarde 2018 na correctie	**€ 46.822**	**€ 80.473**	**+72%**

697778

00267

Deeleffect 2: verschil in duur en canonregime

Basisscenario doorgerekend met als belangrijkste aanname:

- Bij CHET kiest 90% voor canonbetaling en 10% voor afkoop
- Bij nieuwe uitgiften kiest 50% voor canonbetaling en 50% voor afkoop
- Korting in huidige systeem is 25% en 13,6%
- Korting in nieuwe systeem is 25%
- Langjarig canonpercentage in huidige systeem is 4,3%
- Langjarig canonpercentage in huidige systeem is 3,55%

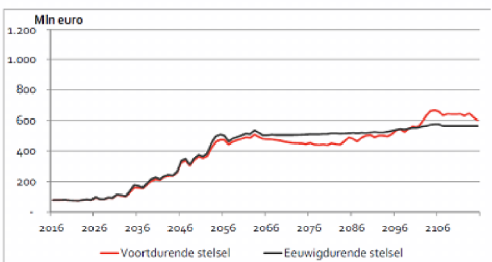
697778

Effecten zijn uitgesplitst naar bestaande rechten en nieuwe uitgiften

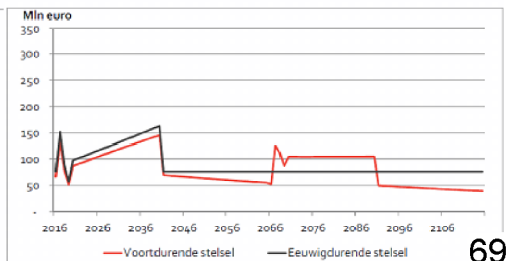
00267

Deeleffect 2: verschillen in cijfers

Reële opbrengsten voor de komende 100 jaar in het basisscenario



Bestaande rechten



Nieuwe rechten

697778

00267

Totale effect in netto contante waarde

bedragen in miljoenen euro's	Voortdurend	Eeuwigdurend	verschil
Deeleffect 1: Wijziging grondwaarde berekening			
NCW 2016 voor 100 jaar	€ 3.942	€ 5.641	€ 1.698 (+43%)
NCW 2016 voor 25 jaar	€ 1.414	€ 1.596	€ 182 (+13%)
Deeleffect 2: Stelselwijziging			
NCW 2016 voor 100 jaar totaal	**€ 8.151**	**€ 8.655**	**€ 612 (+8%)**
w.v. bestaande rechten	€ 5.641	€ 6.002	€ 361 (+6%)
w.v. nieuwe uitgiften	€ 2.402	€ 2.653	€ 251 (+10%)
NCW 2016 voor 25 jaar totaal	**€ 3.288**	**€ 3.538**	**€ 250 (+8%)**
w.v. bestaande rechten	€ 1.596	€ 1.657	€ 62 (+4%)
w.v. nieuwe uitgiften	€ 1.680	€ 1.881	€ 201 (+12%)
Totaal van deeleffect 1 en 2 voor bestaande en nieuwe rechten			
NCW 2016 voor 100 jaar	€ 6.344	€ 8.655	€ 2.311 (+36%)
NCW 2016 voor 25 jaar	€ 3.094	€ 3.538	€ 444 (+14%)

697778

00267



Gevoeligheidsanalyse

Gevoeligheidsanalyse endogene ontwikkelingen

Eeuwigdurend t.o.v. voortdurend NCW 100 jaar	Bestaande rechten deeleffect 1	Bestaande rechten deeleffect 2	Bestaande rechten effecten 1 + 2	Nieuwe rechten
Kortingspercentage				
0%	143%	134%	191%	n.v.t.
25%	**143%**	**106%**	**152%**	**n.v.t.**
40%	143%	90%	129%	n.v.t.
50%	143%	79%	113%	n.v.t.
Andere vormen van korting				
25% korting op grondwaarde	**143%**	**106%**	**152%**	**n.v.t.**
€ 250 per m² i.p.v. 25% op grondwaarde	143%	116%	166%	n.v.t.
€ 500 per m² i.p.v. 25% op grondwaarde	143%	99%	142%	n.v.t.
€ 20.000 per woning	143%	115%	165%	n.v.t.
€ 40.000 per woning	143%	96%	138%	n.v.t.
Risico-opslag				
0,5%	143%	92%	132%	100%
1,25%	143%	102%	146%	107%
1,75%	**143%**	**106%**	**152%**	**110%**

697778

00267

Vragen?



697778