Gemeente Amsterdam

4a5.

Nadere toelichting memo Rebel

kabinet

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel:
wethouder Van der Burg, wethouder Choho en wethouder Ivens
Van Projectteam VES
Datum 12 april 2017

Vergelijking van de gemeentelijke opbrengsten tussen nieuwe en oude rapportage
Rebel heeft de financiële effecten van de aanpassingen van de Overstapregeling en het beleid Grondwaardebepaling opnieuw voor ons doorgerekend en in bijgevoegde memo afgezet tegen de effecten zoals die uit de vorige rapportage van Rebel naar voren kwam.

De verschillen tussen de uitkomsten van beide rapportage zijn groot. Rebel licht deze ook in grote lijnen in de memo toe, maar omdat de effecten tegen elkaar inwerken (sommige aanpassingen zorgen voor een verlaging van de gemeentelijke opbrengsten en sommige voor een verhoging) is niet af te leiden wat de effecten van de afzonderlijke aanpassingen zijn. Daar komt bij dat met name actualisering van de woningwaardeontwikkeling tussen 1-1-2014 en 1-1-207 een groot effect op de uitkomsten heeft. Mate name door deze actualisering zijn de uitkomsten tussen december 2016 en nu lastig te vergelijken. We hebben Rebel daarom gevraagd ook een doorrekening te maken zonder de actualisering van de woningwaarde ontwikkeling maar enkel met de aanpassingen genoemd bij de 8 bullets op pagina 1 van de memo van Rebel. Dit levert het volgende vergelijk op:

A. Oorspronkelijke uitkomsten financiële effecten uit rapport Rebel van december 2016

NCW 2016 - 100 jaar (bedragen in mln euro)	In absolute bedragen (€)	*% t.o.v. voortdurend*
Voortdurende stelsel	4.326	100%
Eeuwigdurende stelsel 100% tussentijdse overstap 2017	3.374	78%
Eeuwigdurende stelsel 100% overstap einde tijdvak	8.072	187%

B. Uitkomsten financiële effecten o.b.v. aanpassingen ZONDER actualisering woningwaardeontwikkeling

NCW 2016 - 100 jaar (bedragen in mln euro)	In absolute bedragen (€)	*% t.o.v. voortdurend*
Voortdurende stelsel	3.953	100%
Eeuwigdurende stelsel 100% tussentijdse overstap tot 2020	2.248	57%
Eeuwigdurende stelsel 100% overstap einde tijdvak	5.591	141%

C. Uitkomsten financiële effecten o.b.v. aanpassingen INCLUSIEF actualisering woningwaardeontwikkeling

NCW 2016 - 100 jaar (bedragen in mln euro)	In absolute bedragen (€)	*% t.o.v. voortdurend*
Voortdurende stelsel	5.448	100%
Eeuwigdurende stelsel 100% tussentijdse overstap tot 2020	2.248	41%
Eeuwigdurende stelsel 100% overstap einde tijdvak	7.019	129%

Toelichting tabel B:

- De opbrengsten in het voortdurende stelsel zijn lager dan in de oorspronkelijke tabel A met name door de verhoging van de afslag deskundigenoordeel van 13,6% maar 25%
- De opbrengsten in het eeuwigdurende stelsel (bij tussentijdse overstap en bij einde tijdvak) zijn lager door o.a. de verlaging van de BSQ's, de aftopping van de BSQ's op maximaal 49%, de overstappremie van 25% en het gefaseerd laten overstappen tot 2020 obv voorwaarden van 2017.

Duiding van de effecten als gevolg van wijzigen grondwaardebepaling

In de rapportage van december 2016 stond de conclusie dat het eeuwigdurende stelsel gemiddeld genomen tot 87% meer inkomsten voor de gemeente leidt als iedereen overstapt bij einde tijdvak ten opzichte van blijven in het voortdurende stelsel. Het effect van de andere grondwaardebepaling is 73% van het totale verschil van 87%.
In de nieuwe berekening (tabel C, dus inclusief actualisering woningwaardeontwikkeling) brengt het eeuwigdurende stelsel gemiddeld genomen tot 29% meer op als iedereen overstapt bij einde tijdvak, waarbij het effect van de andere grondwaardebepaling 8% van het totale verschil van 29% is.

Om te begrijpen hoe die respectievelijk 73% en 8% verschil gelezen moet worden is het belangrijk te beseffen dat dit verschil zich niet voordoet bij erfpachters die direct overstappen, maar bij de erfpachters die pas in de toekomst (bij einde tijdvak) overstappen. Dat verschil in grondwaarde is in de toekomst namelijk wezenlijk anders dan nu, omdat de grondwaarde meebeweegt met de woningwaarde in het residuele systeem en de veronderstelling in het model is dat de woningwaarde groeit in de toekomst, gemiddeld met 2,25%. Echter, de WOZ waarde is al van 2014 en inmiddels leven we in 2017. We weten dat de waarde van woningen in de afgelopen jaren veel sterker gegroeid is dan de modelmatige groei van 2,25%. De daadwerkelijke woningwaardeontwikkeling is namelijk 59% tussen 1-1-2014 en 1-1-2017. De effecten hiervan zijn groot en verklaren voor een groot deel het verschil van de destijds +73%, die nu +8% is geworden. De redenen waarom het verschil nu nog maar +8% is, zijn:

- De bsq's zijn gedaald waardoor de grondwaarde in WOZ-methode is gedaald
- Er wordt een overstappremie van 25% gegeven
- De woningwaarde is tussen 1-1-2014 en 1-1-2017 sterk gestegen en dit werkt vanwege de hefboomwerking nog sterker door in de grondwaarde.

In cijfers ziet dat er zo uit:
LET OP: dit is onze berekening van de verschillen. Rebel is gevraagd dit inzichtelijk te maken maar deze berekening kon niet tijdig geleverd worden. Onderstaande cijfers kunnen er in de Rebel rapportage dus anders uit zien

Onderstaande op basis van rapportage Rebel december 2016

vergelijking voor het aanbod in 2017:

	WOZ2014	GPB2016	WOZ tov GPB
gemiddelde woningwaarde	€ 228.000	€ 272.000	-16%
gemiddelde opstalwaarde	€ 157.000	€ 192.000	-18%
gemiddelde grondwaarde (ex BTW)	€ 71.000	€ 81.000	-12%
gemiddelde erfpachtgrondwaarde	€ 64.000	€ 61.000	6%

Vergelijkingvoor een aanbod in 2019

	WOZ2017	GPB2019	WOZ tov GPB
gemiddelde woningwaarde	€ 319.000	€ 303.000	5%
gemiddelde opstalwaarde	€ 166.000	€ 202.000	-18%
gemiddelde grondwaarde (ex BTW)	€ 153.000	€ 101.000	51%
gemiddelde erfpachtgrondwaarde	€ 138.000	€ 76.000	81%
calculatie effecten naar effect NCW			-8%
Effect van wijzigen grondwaardebepaling in NCW			73%

Onderstaande op basis vanrapportage Rebel april 2017

vergelijking voor het aanbod in 2017:

	WOZ2014	GPB2016	VOZ tov GPB
gemiddelde woningwaarde	€ 228.000	€ 272.000	-16%
gemiddelde opstalwaarde	€ 172.000	€ 192.000	-10%
gemiddelde grondwaarde (ex BTW)	€ 56.000	€ 81.000	-30%
gemiddelde erfpachtgrondwaarde	€ 51.000	€ 61.000	-16%
gemiddelde overstapgrondwaarde	€ 38.000	€ 61.000	-37%

Vergelijking voor een aanbod in 2019

	WOZ2017	GPB2019	VOZ tov GPB
gemiddelde woningwaarde	€ 363.000	€ 353.000	3%
gemiddelde opstalwaarde	€ 185.000	€ 206.000	-10%
gemiddelde grondwaarde (ex BTW)	€ 178.000	€ 146.000	21%
gemiddelde erfpachtgrondwaarde	€ 160.000	€ 110.000	46%
gemiddelde overstapgrondwaarde	€ 120.000	€ 110.000	9%
calculatie effecten naar effect NCW			
Effect van wijzigen grondwaardebepaling in NCW			8%

Definitieve rapportage Rebel volgt na het BT

Het lukt Rebel niet om de rapportage af te ronden voorafgaand aan het weekend. We hebben er daarom voor gekozen om Rebel nu niet extra onder druk te zetten maar ze te vragen de rapportage aan te passen nadat het BT is geweest zodat eventuele wijzigingen of wensen vanuit het BT direct kunnen worden verwerkt.

4a5.

Financiële effecten beide stelsels op basis van aangepaste uitgangspunten

Aan	Van	Datum
Gemeente Amsterdam	Rebel	12.04.17

Inleiding

Op 13 december 2016 heeft Rebel een rapportage opgeleverd die in januari 2017 in de inspraakronde is ingebracht. Mede op basis daarvan ligt nu een aantal aanpassingen voor. Daarnaast zijn de buurtstraatquotes herzien zoals ook in de vorige rapportage reeds is aangekondigd. In dit memo gaan we in op de volgende zaken.

1. Aangepaste uitgangspunten voor doorrekening
2. Financieel effect van doorrekening (ook ten opzichte van vorige rapportage)
3. Conclusies bij nieuwe doorrekening en verklaring belangrijkste verschillen

1. Aangepaste uitgangspunten voor doorrekening

Aanpassingen eeuwigdurende stelsel (zowel geldend tussentijds als eeuwigdurend)

- De buurtstraatquotes zijn herzien en gemiddeld genomen lager (nu 20,2%, was 34,6%).
- De buurtstraatquotes worden gemaximeerd op 49% (in plaats van niet gemaximeerd).
- Het aanbieden van een overstappremie van 25% (in plaats van 0%) op de erfpachtgrondwaarde eeuwigdurend (naast de depreciatie van 10%).

Aanpassing tussentijdse overstapregeling in het eeuwigdurende stelsel

- Bij overstap tussen 2017 en 2020 wordt de laagste WOZ waarde van 2014 of 2015 gehanteerd.
- Overstappen kan in de periode 2017 tot en met 2019 op de voorwaarden van 2017, waarbij de canon of het afkoopbedrag enkel wordt geïndexeerd met CPI vanaf 1 januari 2017. In de vorige doorrekening is verondersteld dat overstappen alleen in 2017 plaatsvindt.
- Canonbetalende rechten die overstappen en willen afkopen hoeven niet direct bij tussentijdse overstap het voortdurende tijdvak af te kopen. Deze rechten kunnen de periodieke canon tot einde tijdvak blijven betalen. De afkoop eeuwigdurend (die ingaat vanaf einde tijdvak) wordt wel bij de tussentijdse overstap voldaan.

Aanpassingen voortdurende stelsel

- De inschatting afslag deskundigenoordeel wordt aangepast van 13,6% naar 25%.
- Er wordt een bodem canonpercentage ingevoerd van 1,94%.

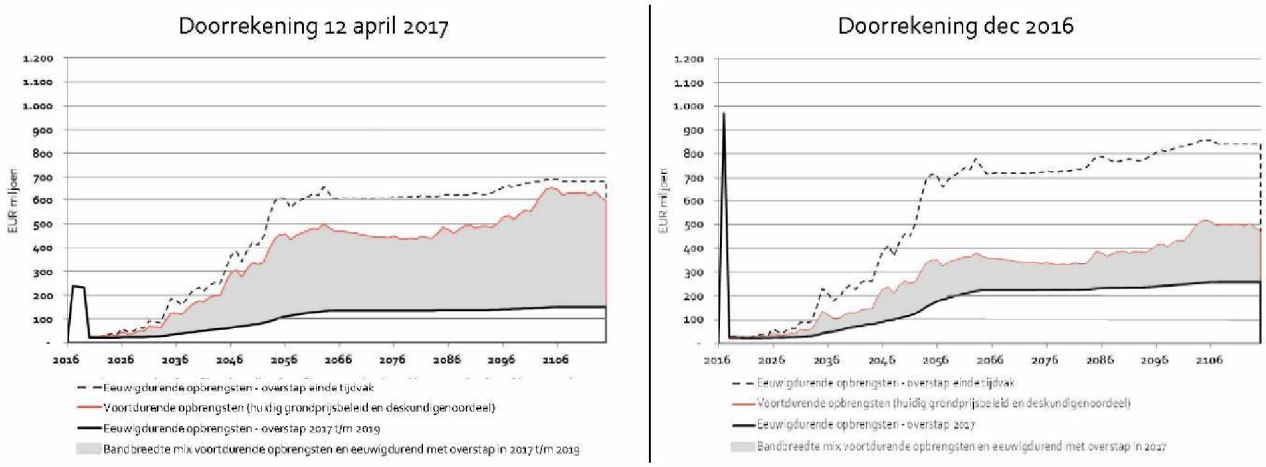
Daarnaast is voor beide stelsels de ingeschatte woningwaardeontwikkeling voor 2016 aangepast aan de daadwerkelijk gerealiseerde woningwaardeontwikkeling. In de rapportage van december was de waarde ontwikkeling over de tweede helft van 2016 nog niet bekend, Gezien de forse stijging in tweede deel 2016 heeft dit een groot effect op de waardestijging in 2016 (25,6% in plaats van 9,0% waardestijging over het jaar 2016). Door de hefboomwerking is het effect op de grondwaarde nog vele malen sterker. Dit leidt er toe dat de opbrengsten in het voortdurende stelsel en het eeuwigdurende stelsel bij overstap einde tijdvak stijgen.

Rebel Strategy & Finance bv
Wijnhaven 23
3011 Rotterdam
T 010 275 59 95
F 010 275 59 99
info@rebelgroup.com
www.rebelgroup.com
KvK 56 67 43 76
IBAN: NL31 RABO 0375 4096 41

2. Resultaat van financiële doorrekening (ook ten opzichte van vorige rapportage)

Hieronder het resultaat van de doorrekeningen, zowel in kasstromen over de komende 100 jaar (zie grafiek) als in netto contante waarde waarbij de kasstromen zijn teruggerekend naar de huidige waarde nu. Daarbij worden drie extreme scenario's gehanteerd: 100% van de erfpachters blijft in het voortdurende stelsel, 100% stapt over in de periode 2017 tot eind 2019, 100% stapt over bij canonherziening einde tijdvak.

Figuur 1: inkomsten gemeente in het basisscenario (90% canonbetalend, 10% afgekocht)



Tabel 1: Verschil in netto contante waarde tussen beide stelsels over in totaal 191.000 erfpachtrechten

NCW 2016 - 100 jaar (bedragen in mln euro)	(mln €)	%
Voortdurende stelsel - 100% blijft	5.448	100%
Eeuwigdurende stelsel -100% tussentijdse overstap	2.248	41%
Eeuwigdurende stelsel - 100% overstap einde tijdvak	7.019	129%

NCW 2016 - 100 jaar (bedragen in mln euro)	(mln €)	%
Voortdurende stelsel - 100% blijft	4.326	100%
Eeuwigdurende stelsel -100% tussentijdse overstap	3.374	78%
Eeuwigdurende stelsel - 100% overstap einde tijdvak	8.072	187%

3. Belangrijkste conclusies nieuwe doorrekeningen

- Het eeuwigdurende stelsel met tussentijdse overstap in de periode 2017 tot eind 2019 levert voor de gemeente gemiddeld over alle rechten 59% *minder* inkomsten op, op terwijl dit in de vorige rapportage 22% bedroeg. De belangrijkste verklaringen hiervoor zijn als volgt:
    - Er wordt een lagere BSQ gehanteerd (20,2% ipv 34,6% gemiddeld) voor de berekening van de grondwaarde in het eeuwigdurende stelsel
    - Er wordt een overstappremie gehanteerd van 25% als erfpachters overstappen naar het eeuwigdurende stelsel

- De verklaring waarom tussentijdse overstap aantrekkelijker is dan overstap bij einde tijdvak is vooral omdat mensen gebruik kunnen maken van de WOZ-waarde 1-1-2014[1] (3 jaar terug) en inmiddels de woningwaarde fors is gestegen (59% over afgelopen 3 jaar). Door de hefboomwerking tussen woningwaarde en grondwaarde wordt dit verschil alleen maar groter. Dat wil zeggen dat een woningwaardestijging procentueel veel harder doorwerkt in de grondwaardestijging.

- Overstap bij einde tijdvak ten opzichte van het voortdurende stelsel levert 29% hogere inkomsten voor de gemeente. Dit was in de vorige rapportage 87% meer opbrengsten. Het deeleffect dat wordt veroorzaakt door hogere grondwaarde wordt steeds kleiner en bedraagt nu nog 8% van de totaal 29% (waar dat in de vorige versie nog 73% van de totaal 87% was). Dit komt vooral door de lagere BSQ's, de overstappremie van 25% en tenslotte geldt hoe harder de grondprijzen stijgen hoe dichter de opbrengsten procentueel gezien naar elkaar toe gaan.

- De gevoeligheidsanalyse in de vorige rapportage laat zien dat bij het hanteren van andere parameters, het eeuwigdurende stelsel bij tussentijdse overstap in bepaalde situaties juist tot hogere opbrengsten kan leiden. In de gevoeligheidsanalyse in deze rapportage blijft het eeuwigdurende stelsel met tussentijdse overstap gemiddeld genomen tot lagere opbrengsten leiden.

- In deze doorrekening is het vanuit financieel perspectief voor vrijwel alle individuele rechten interessant om tussentijds over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel. In de vorige rapportage vormt een deel van de eengezinswoningen hier een uitzondering op.

- Tenslotte geldt dat in absolute termen het voortdurende stelsel tot meer inkomsten leidt voor de gemeente ten opzichte van de vorige versie (ondanks een hogere afslag deskundigenoordeel) omdat de woningwaarde in de 2e helft 2016 zeer fors is gestegen en de doorrekeningen daar op zijn aangepast.

[1] Bij overstap in 2017 geldt de WOZ waarde van 2014. Bij overstap in 2018 wordt de WOZ-waarde 2014 één jaar geïndexeerd met de daadwerkelijke inflatie (en niet met de feitelijke waardestijging die vele malen hoger is). Bij overstap in 2019 wordt de WOZ-waarde twee jaar geïndexeerd. Indien de WOZ-waarde van 2015 lager is dan van 2014 wordt de WOZ-waarde van 2015 gehanteerd.