00028



Tweede resultaten doorrekening erfpachtstelsel 1 december 2015

642153

Agenda

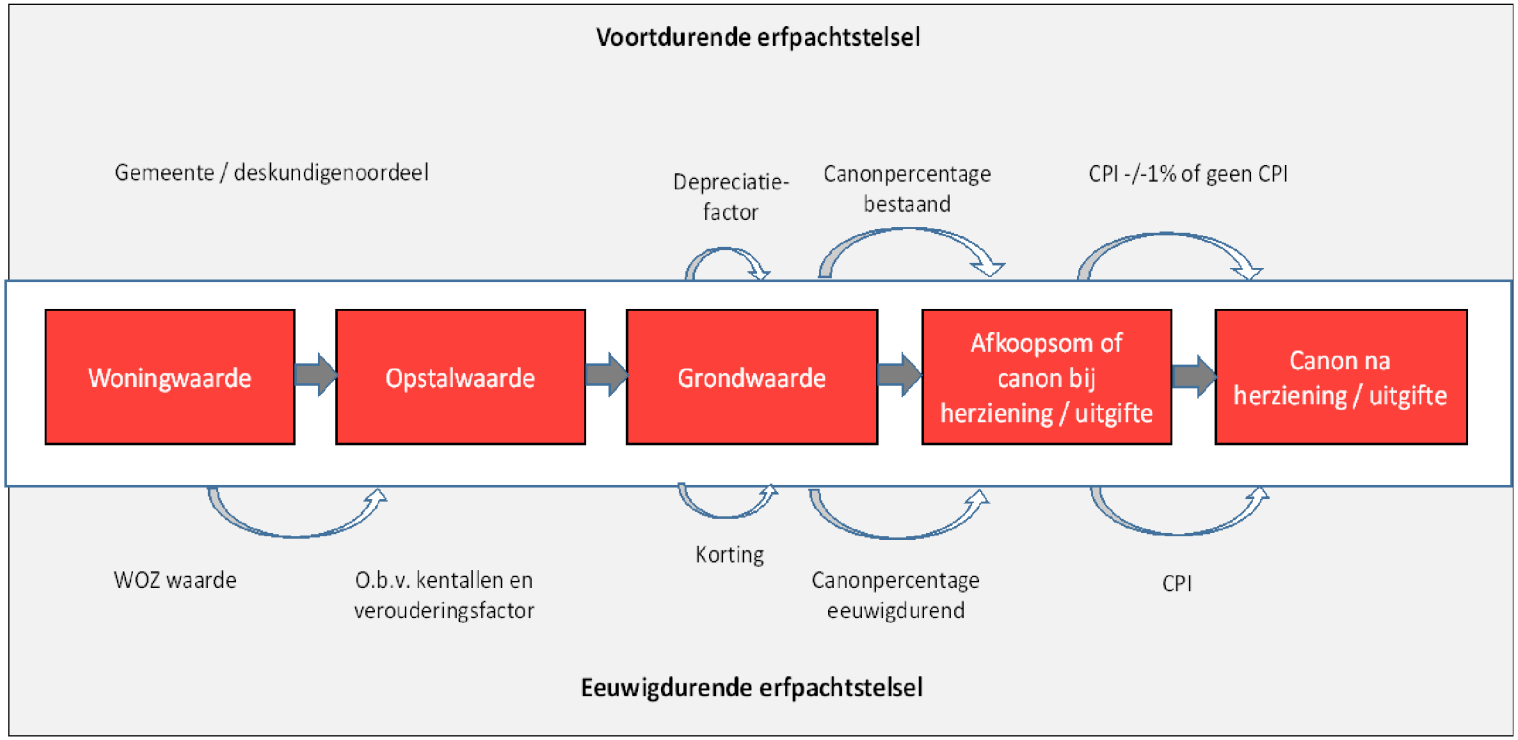
1. Toelichting vraagstelling / scope
2. Modelarchitectuur
3. Toelichting deeleffecten
4. Eerste resultaten
5. Gevoeligheidsanalyse
6. Vervolgproces

1. Toelichting vraagstelling / scope

Doorrekening effecten beide stelsels

- Bestaande en nieuwe rechten
- Canonbetalend en afkoop
- Effect doorgerekend voor 25 en 100 jaar
- Kortingspercentage nieuwe stelstel 25%
- Tussentijdse overstap apart inzichtelijk gemaakt

2. Modelarchitectuur - hoofdstructuur



2. Modelarchitectuur - verschillen

Eenheid	Voortdurende erfpacht	Eeuwigdurende erfpacht
Woningwaarde	Marktwaarde obv verkoopcijfers	WOZ waarde
Opstalwaarde	Genormeerde stichtingskosten	Kengetallen herbouwkosten x verouderingsfactor
Grondwaarde / Erfpachtwaarde	Grondwaarde = woningwaarde - stichtingskosten (= grondquote per m2 in database) x depreciatiefactor x correctie voor deskundigheidsoordeel	Grondwaarde = WOZ waarde van 2 jaar voor vaststelling - opstalwaarde x korting
Minimale grondwaarde	De minimale grondwaarde bedraagt € 177 per m² gbo x depreciatiefactor van (1 - 25%)	De minimale grondwaarde bedraagt 5% van de WOZ-waarde
Canonpercentage	Canonpercentage = reële rente + CPI inflatie + opslag 5 langst-lopende leningen t.o.v. 10-jarige staatsobligatie	Canonpercentage (bij indexcanon) = reële rente + risico-opslag / (1 + discontovoet)
Jaarlijkse indexatie canon	CPI - 1% of geen index	CPI
Afkoopsom bij einde tijdvak	Is gelijk aan grondwaarde inclusief depreciatiefactor / NB: nog gewerkt met CW berekening	Netto contante waarde van de eeuwigdurende indexcanon tegen discontovoet gehanteerd in formule canonpercentage (= grondwaarde)
Verhouding afkoop / canon - betalend bij CHET - bij nieuwe uitgiften	10% afkoop / 90% canon bij bestaande rechten 50% afkoop / 50% canon	10% afkoop / 90% canon bij bestaande rechten 50% afkoop / 50% canon
Transactiekosten	50% x € 800,-- bij CHET	100% x € 800,-- bij CHET
Ingroeiregeling	In 3 jaar op 100%	Nee

2. Modelarchitectuur – indeling dataset

Doel: complexiteit rekenmodel verkleinen

Criteria: meest onderscheidende parameters voor berekening

=> Totaal 83.583 woningen verdeeld over 109 datasets

Criteria	Toelichting	Waarom?
Jaartallen	5 periodes	Einde tijdvak niet lineair
Afkoop / canon	Erfpacht afgekocht of wordt jaarlijks canon betaald	Bestaande contractafspraken
Verlengde einde tijdvak	AB1994 met bouwjaar voor 1994 wel (11.117 woningen) Niet: rest	Optie om bij CHET niet direct over te gaan naar nieuwe systeem van eeuwigdurende erfpacht
Indexatie canon	AB1955 en eerder: niet AB1966 en verder: wel	Bestaande contractafspraken
WOZ	Hoog (>3000 euro/m2) of laag (<3000 euro/m2)	Grotere spreiding tussen datasets (minder middeling tussen hoge en lage WOZ waardes)
Herbouwkosten	Hoog (>1700 euro/m2 of laag (<1700 euro/m2) (bedragen na factor veroudering)	Idem: grotere spreiding in herbouwkosten tussen datasets

3. Deeleffecten – Grondwaarde 2016

Gemiddeld per recht 2016	Voortdurend	Eeuwigdurend
Markt- of WOZ waarde	236.347 euro/woning (obv grondprijsbeleid 2016, transacties 2015)	207.230 euro/woning (obv WOZ 2015, prijspeil 1-1-2014, transacties 2013)
Stichtingskosten	177.151 euro/woning (marktwaarde minus grondwaarde)	125.162 euro/woning (herbouw * veroudering = 143.206 euro * (1 – 12,6%)
Grondwaarde ex depr/desk	59.195 euro/woning	82.068 euro/woning
Grondwaarde incl correctie	Gemiddeld 37.737 /woning depreciatie 25% en * desk.oordeel -15%	Gemiddeld 60.517 /woning korting 25% en effect buurtstraatniveau = -1,68%

3. Deeleffecten – Canon% en canon

Opbouw en uitgangspunten	Voortdurend	Eeuwigdurend
Rente reeel (langjarig)	2,0%	2,0%
Risico-opslag	nvt	1,5%
Indexatie	2,0%	2,0%
Discontovoet	nvt	5,5%
Canonpercentage 2016	4,30% (incl 0,3% opslag)	3,32%

NB: rentepercentages nog niet bijgesteld t.o.v. vorig jaar

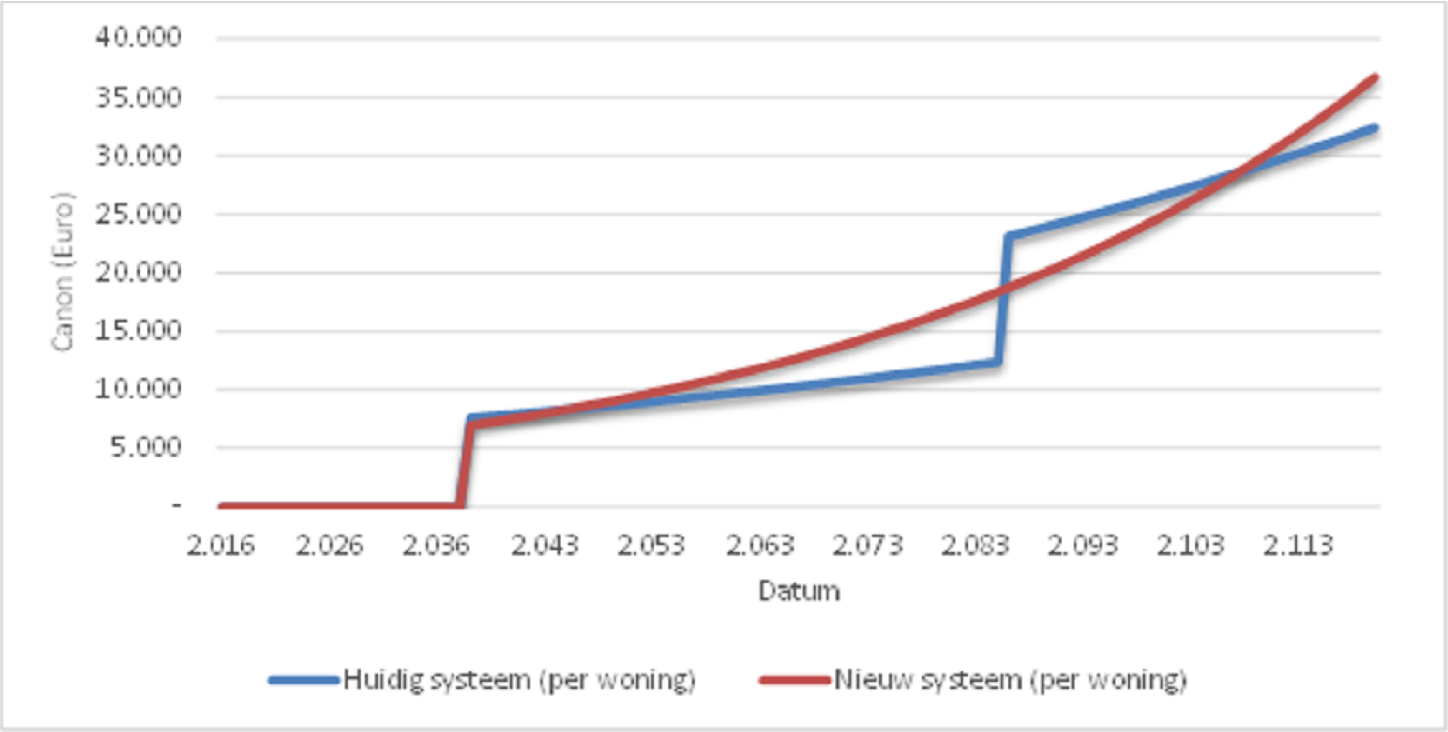
NB: bovenstaande canonpercentage is langjarige inschatting. Op dit moment lager

Canon 2016	Voortdurend	Eeuwigdurend
Gem grondwaarde per recht	37.737 euro	60.517 euro
Canonpercentage	4,30%	3,32%
Canon	1.623 euro	2.009 euro

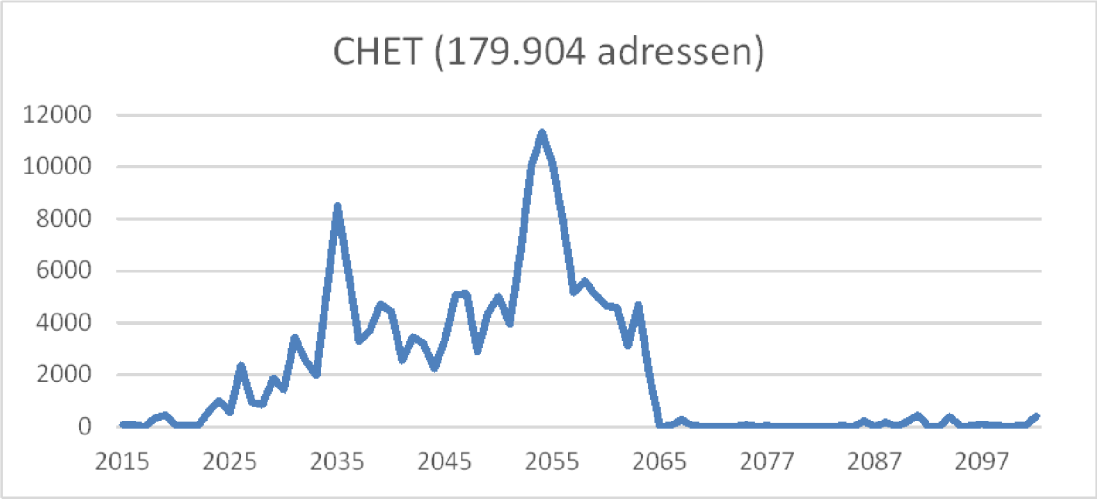
642153

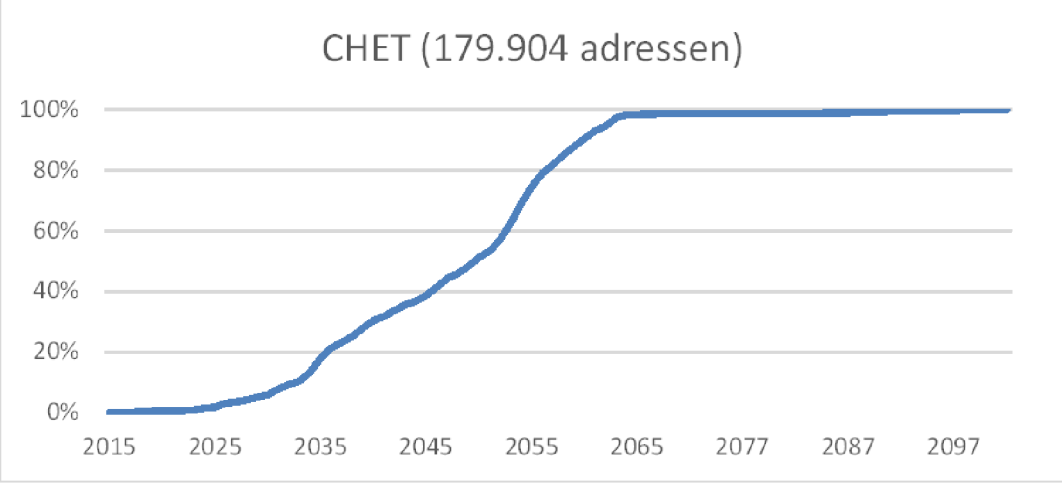
3. Deeleffecten – canon in de tijd

Voorbeeld van ontwikkeling dataset met einde tijdvak 2036 en afgekochte rechten (eeuwigdurend systeem met 40% korting om gelijk beginpunt te creëren)



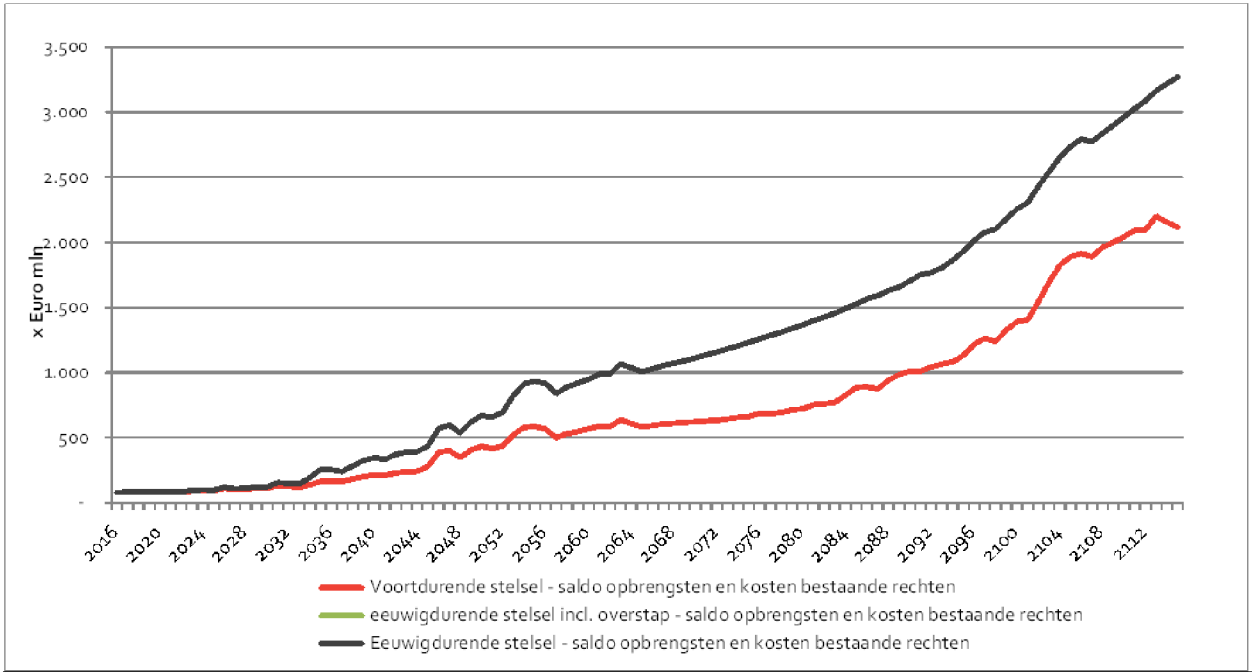
3. Deeleffecten – verloop tijdvakken





4. Eerste resultaten – Cashflow en CW

(bestaande rechten zonder voortijdige overstap)

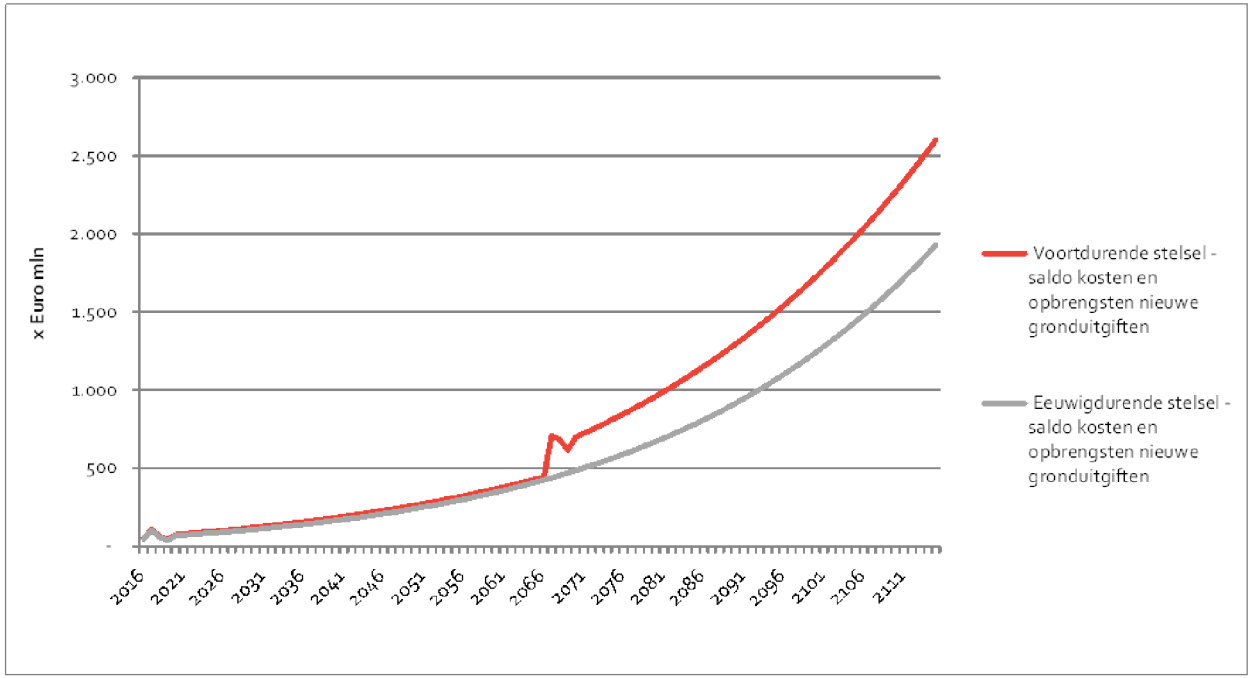


	CW 2016 - 100 jr	% t.o.v. huidig	CW 2016 – 25 jr
Huidige stelsel	*5.637 mln*	*100%*	*1.611 mln – 100%*
Voorgestelde stelsel	*8.606 mln*	*153%*	*1.937 mln – 120%*
Verschil	*2.968 mln*	*+53%*	*326 mln – 20%*

642153

4. Eerste resultaten – Cashflow en CW

(nieuwe gronduitgiften)



	CW 2016 - 100 jr	% t.o.v. huidig	CW 2016 – 25 jr
Huidige stelsel	*5.266 mln*	*100%*	*1.533 mln (100%)*
Voorgestelde stelsel	*4.331 mln*	*82%*	*1.383 mln (90%)*
Verschil	*934 mln*	*-18%*	*-150 mln (-10%)*

642153

4. Eerste resultaten - deeleffecten in CW

Deeleffect (contante waarde 2016)	Bestaande rechten	Grond-uitgifte	Totaal
CW voortdurend	5.637 mln	5.266 mln	10.903 mln
- verschil grondwaarde basis + correctie	+3.645 mln	0 mln	+3.645 mln
- verschil canonpercentage	-1.702 mln	-1.213 mln	-2.660 mln
- verschil indexatie	+1.002 mln	+ 309 mln	+1.363 mln
- overig*	+24 mln	- 31 mln	-591 mln
CW eeuwigdurend	8.606 mln	4.331 mln	12.937 mln

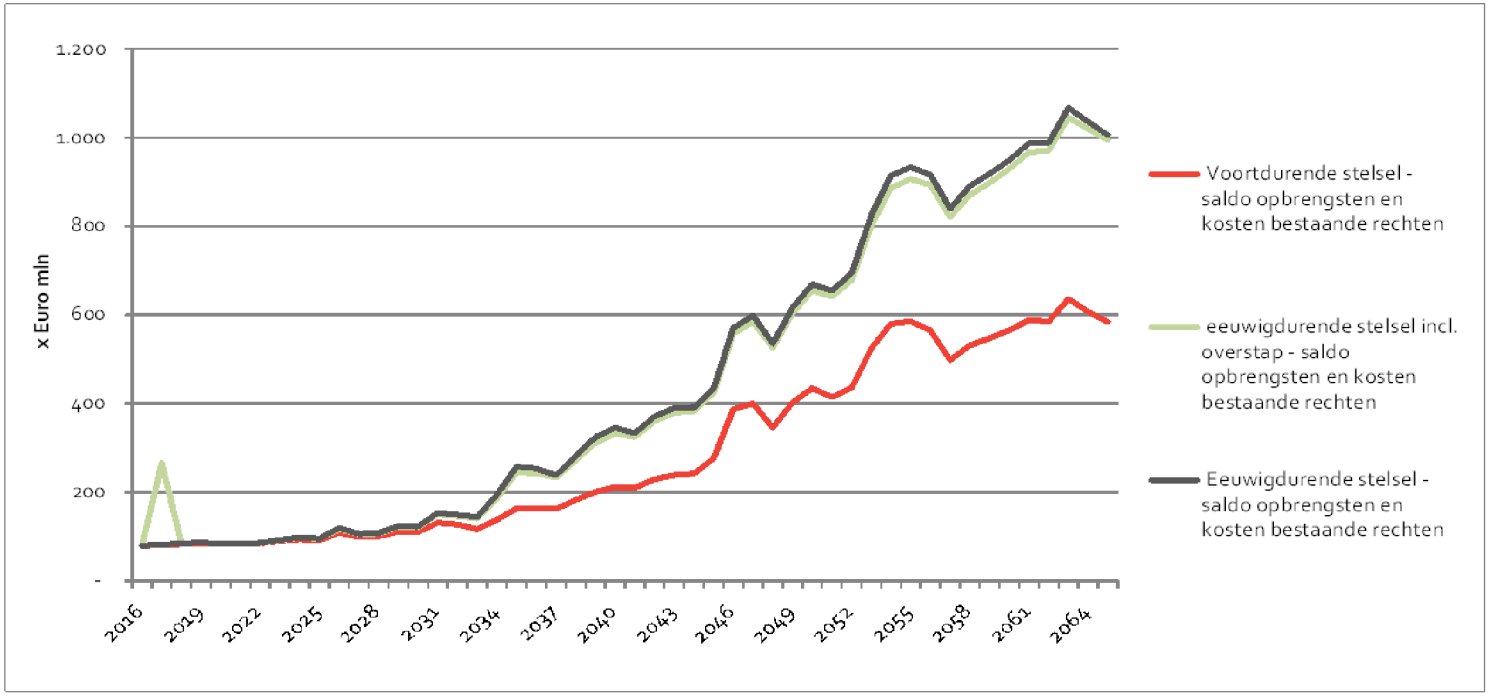
Verschil totaal (+ 19%)	+ 2.969 mln	-935 mln	+2.034 mln

642153

*verschil vanwege (1) eeuwigdurende afkoop ivm 50 jaar afkoop, (2) eeuwigdurende indexatie met CPI (die is 0,25% lager dan lange termijn waardeontwikkeling grond), en (3) bij GU iets andere berekening afkoopbedrag.

4. Eerste resultaten – Cashflow en CW

(inclusief tussentijdse overstap 15% in 2017)



	CW 2016 - 100 jr	% t.o.v. huidig	CW 2016 – 25 jr
Eeuwigdurend basis	*8.606 mln*	*100%*	*1.937 mln (100%)*
Eeuwigdurend met 50% tussentijdse overstap	*8.626 mln*	*100,2%*	*2.067 mln (107%)*
Verschil	*+ 20 mln*	*+0,2%*	*131 mln (+7%)*

642153

4. Eerste resultaten – tussentijdse overstap

Vergelijking canon eeuwigdurend obv nieuwe grondwaardeberekening met canonberekening in huidig systeem.
(let wel: feitelijk betaalde canon bij reeds langlopende contracten kan veel lager zijn)

Totaal	Canon nieuw >10% lager	Canon nieuw -10% tot +10%	Canon nieuw >10% hoger
25% korting	18.728	13.040	51.815
40% korting	31.862	16.198	35.523

Resterende stap: aannames welk deel gaat overstappen. Bijvoorbeeld: indien van groep 1 50% overstapt en van groep 2 25% dan volgt:

- 25% korting: 15% van alle erfpachters
- 40% korting: 24% overstappers
- 50% korting: 30% overstappers

Discussie: welk aandeel overstappers hanteren we?

642153

5. Gevoeligheidsanalyse
(effect tussentijdse overstap)

Basis	119%	106%

Tussentijdse overstap	**100 jaar**	**25 jaar**
15%	119%	110%
25%	119%	113%
50%	119%	119%

5. Gevoeligheidsanalyse: knoppen

Effect bestaande rechten (zonder tussentijdse overstap) + gronduitgifte

Basis	119%	106%

Kortingspercentage (25%)	**100 jaar**	**25 jaar**
0%	153%	127%
40%	98%	92%
60%	71%	75%

Risico opslag (1,5%)	**100 jaar**	**25 jaar**
0,5%	92%	92%
1,0%	105%	99%
2,0%	132%	113%

Korting (25%)	**100 jaar**	**25 jaar**
200 euro/m2	125%	105%
400 euro/m2	98%	83%
20.000 euro/woning	136%	107%
40.000 euro/woning	119%	87%

5. Gevoeligheidsanalyse: exogeen

Basis	119%	106%

Woningwaarde (2,25%)	100 jaar	25 jaar
1,75% (= – 0,5%)	122%	105%
2,75% (= +0,5%)	108%	105%

Reële rente (2%)	100 jaar	25 jaar
1% (= -1%)	114%	107%
3% (= + 1%)	123%	105%

CPI (2%)	100 jaar	25 jaar
1,5% (= -0,5%)	128%	114%
2,5% (= +0,5%)	112%	99%

Discontovoet (4,5%)	100 jaar	25 jaar
2,5% (= -2%)	118%	107%
6,5 % (= +2%)	116%	104%

5. Gevoeligheidsanalyse: exogeen

Basis	119%	106%

Deskundigenoordeel (85%)	**100 jaar**	**25 jaar**
92,5% (= +7,5%)	115%	106%
100% (=+15%)	112%	105%

Verouderingsfactor (-12,6%)	**100 jaar**	**25 jaar**
17,6% (+5%)	114%	104%
7,6% (-5%)	123%	107%

Afkoop % bestaand (10%)	**100 jaar**	**25 jaar**
0% (-10%)	120%	102%
25% (+15%)	117%	110%
50% (+40%)	114%	117%

Afkoop% gronduitgifte (50%)	**100 jaar**	**25 jaar**
25% (-25%)	121%	106%
75% (+25%)	116%	106%

5. Scenario-analyse: exogeen

Cyclus	Voortdurend 100 jaar		Eeuwigdurend 100 jaar	
	Mln euro	% van basis	Mln euro	% van basis
Maximum	11.535 mln	106%	13.310 mln	103%
Minimum	11.034 mln	101%	12.570 mln	97%
Delta	502 mln	5%	740 mln	6%

Vervolgproces

1. Vaststellen basisuitgangspunten (vandaag), onder andere:
   - Keuze discontovoet
   - Afkoop apart inzichtelijk?
   - Stimulering afkoop?
   - Tussentijdse overstap

2. Toets basisberekeningen en uitgangspunten model (di/wo)
   - zowel door Rebel als door gemeente

3. Opstellen basisnotitie
   - Opzet bespreken (vandaag)
   - Versturen naar bestuursdienst (vrij)
   - Aanpassingen uiterlijk di 8 dec

Vervolgproces

4. Opstellen notitie effecten gemeentebalans
   - voorbespreking met DMC (afgelopen dinsdag)
   - eerste bevindingen bespreken (8 dec)
   - Concept notitie (wo 9 dec)
   - NB: nog aan te vullen met DMC info

5. En verder?

00028

Rebel
Wijnhaven 23
3011 WH Rotterdam
Nederland

REBELGROUP.COM

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e



642153