Aanvullende analyse aftopping 49%

Analyse 1: effect bij voortijdige overstap

Er zijn in de database 1149 rechten met een BSQ >49% (waarvan er 29 een BSQ van 49,1 die sowieso afgerond zal worden naar beneden). De gemiddelde WOZ waarde van deze woningen is EUR 1.230.384, de BSQ (niet afgetopt) is gemiddeld 59,2%.

De grondwaarde van deze woningen is:

- Zonder aftopping EUR 852.235.374 (741.719 per woning)
- Met aftopping EUR 692.718.390 (602.888 per woning)

Op deze bedragen volgen 10% depreciatie en 25% korting. Bij 100% voortijdige overstap en 100% afkoop loopt de gemeente door de aftopping EUR 107,7 mln aan inkomsten mis (93.711 euro per woning). Indien iedereen wel overstapt maar niet afkoopt zal de gemeente in NCW termen een vergelijkbaar bedrag aan toekomstige inkomsten mislopen: immers het afkoopbedrag wordt gebaseerd op de NCW van toekomstige canonbetalingen.

Tabel 1: samenvatting effect aftopping 49%

	Zonder aftopping	Met aftopping	Verschil
Totale grondwaarde 1149 woningen	852.235.374	692.718.390	159.516.984
waarde per woning	741.719	602.888	138.831
depreciatie	-10%	-10%	
korting	-25%	-25%	
Grondwaarde na depr en korting	575.258.877	467.584.913	107.673.964
GW na depr en korting per woning	500.660	406.949	93.711

Analyse 2: effect bij overstap CHET

Om het effect bij CHET te bepalen wordt de situatie in 2020 bekeken, na afloop van de mogelijkheid tot voortijdige overstap tegen de huidige voorwaarden (o.b.v. WOZ 2014/2015). 2020 is representatief voor de lange termijn in onze doorrekening omdat de grondquote niet meer wijzigt na dat jaar (de WOZ stijgt wel met 2,25% per jaar maar de herbouwkosten ook, zodat de BSQ gelijk blijft). In 2020 is de WOZ waarde naar verwachting 41,4% hoger dan nu en de herbouwkosten 7,8%.

Met deze aangepaste uitgangspunten zijn er 38.695 woningen met een BSQ > 49%. De gemiddelde taxatiewaarde van die woningen is 532.701 en de gemiddelde BSQ 53,2%. Het gaat dus om ruim 30 keer zo veel woningen, die per woning gemiddeld een lager bedrag aan voordeel hebben (21.302 euro in plaats van 93.711 euro).

Tabel 2: samenvatting effect aftopping 49% indien iedereen bij CHET overstapt

	Zonder aftopping	Met aftopping	Verschil
Grondwaarde totaal	11.321.490.372	10.100.312.151	1.221.178.221
Grondwaarde per woning	292.583	261.024	31.559
depreciatie	-10%	-10%	
korting	-25%	-25%	
Grondwaarde na depr en korting	7.642.006.001	6.817.710.702	824.295.299
GW na depr en korting per woning	197.493	176.191	21.302

Doorrekening in model
De bovenstaande bedragen zijn niet 1-op-1 te vergelijken met de totale NCW in het financieel model. Daar is sprake van 90% canonbetaling ipv afkoop, een analyseperiode van 100 jaar ipv eeuwigdurend, verschillen in discontering op korte termijn (gebruikt bij het vaststellen van de afkoopwaarde) en lange termijn (gebruikt bij de NCW berekeningen) en verschillen tussen indexering en discontering (relevant bij overstappen bij CHET ipv in 2020). Ook hoeven eigenaren niet het volledige bedrag af te kopen omdat de canon tot CHET meestal al afgekocht is (danwel er sprake is van een zeer lage canon). De bovenstaande bedragen zijn daarom een overschatting.

Vandaar de volgende vergelijkende tabel indien we de eerder genoemde woningaantallen, WOZ-waardes en BSQ's invoeren in het model. Het effect op de NCW bij overstap in 2017 (of 2018 of 2019) is ...
Het effect bij overstap in 2020 (of later) is ...

	Bij overstap 2017	Bij overstap 2020
Aantal woningen	1.149	38.695
Gemiddelde WOZ waarde	1.230.384	532.701
Gemiddelde BSQ	59,2%	53,2%
Gemiddelde grondwaarde per woning niet afgetopt (incl korting/depreciatie)	500.660	197.493
Gemiddelde grondwaarde per woning wel afgetopt (incl korting/depreciatie)	406.949	176.191
Verschil in NCW	**34,9 mln**	**209,4 mln**