02566

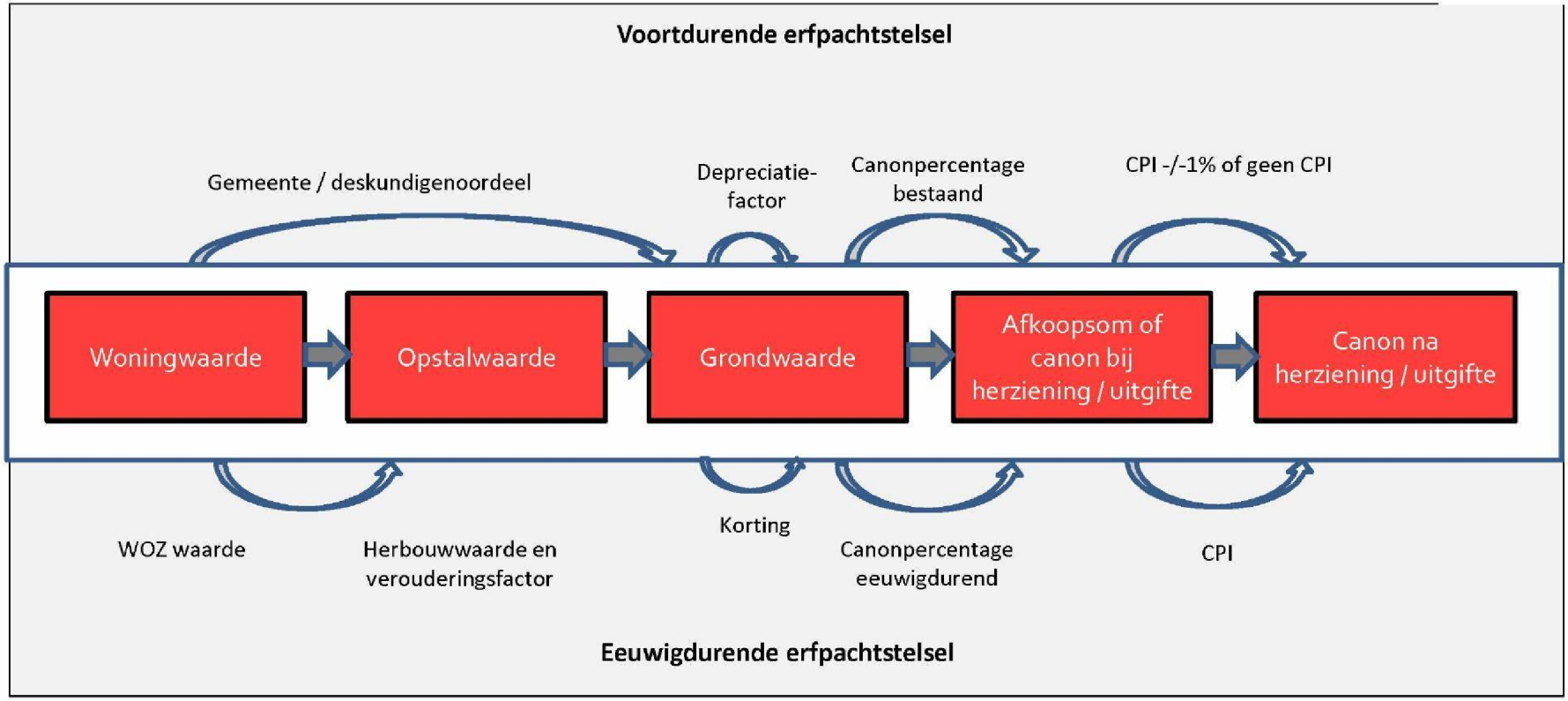

'Als je de beperkingen kent, kun je daarbinnen onbeperkt te werk gaan.'
J.A. Deelder
Toelichting bij rapportage
11 december 2015
NO CHANGE WITHOUT A
ABEL

10913

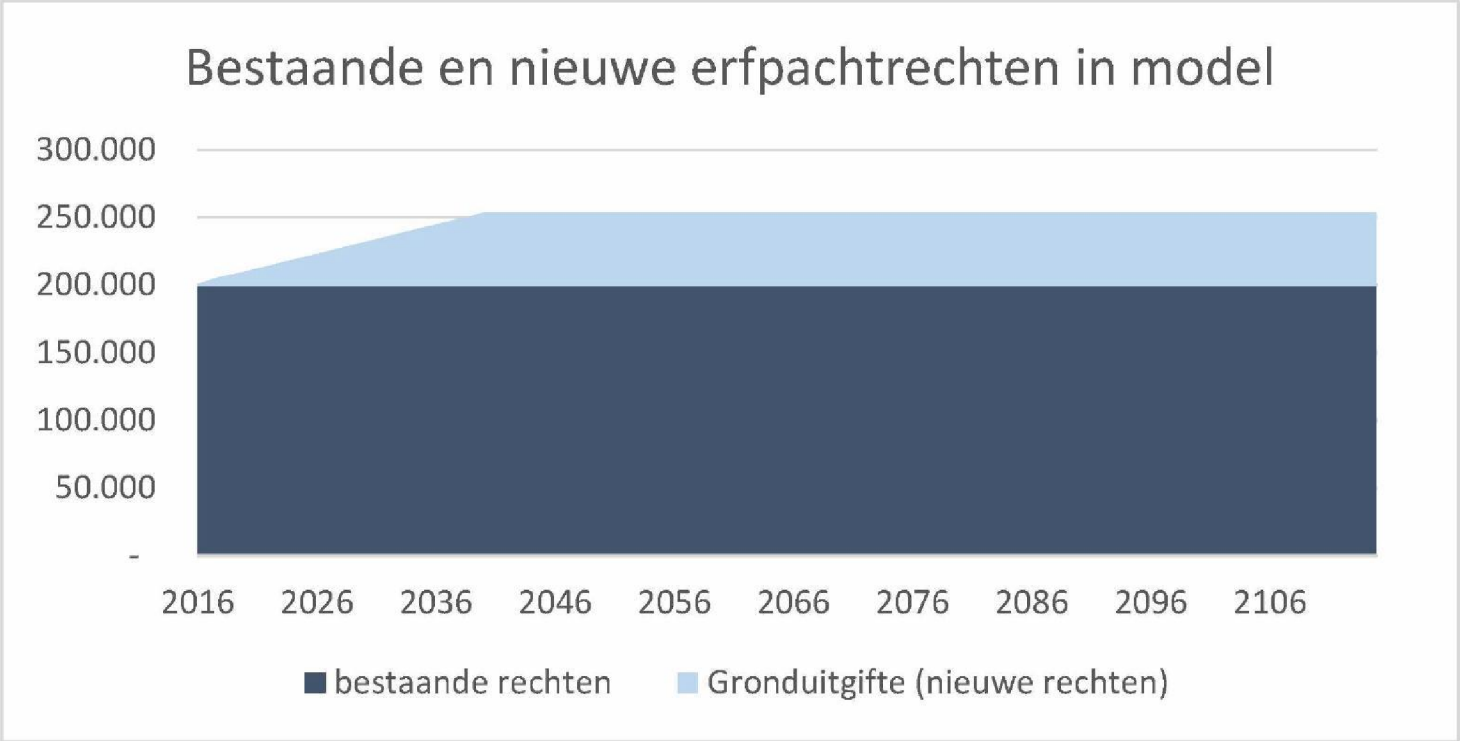
Opbouw

1. Werking beide stelsels
2. Opbouw bestaande en nieuwe rechten
3. Toelichting verschillen bij canonbetaling
4. Toelichting verschillen bij afkoop
5. Resultaten bestaande rechten
6. Resultaten nieuwe rechten
7. Gevoeligheidsanalyse: knoppen en exogene factoren
8. Conclusies

1. Werking beide stelsels

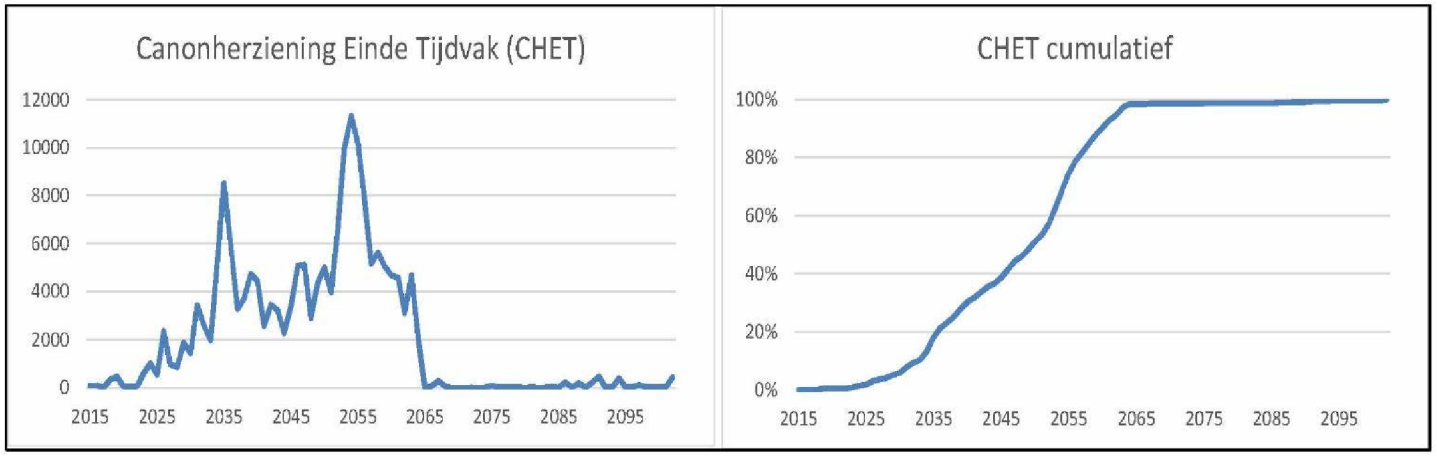


2. Opbouw bestaande en nieuwe rechten



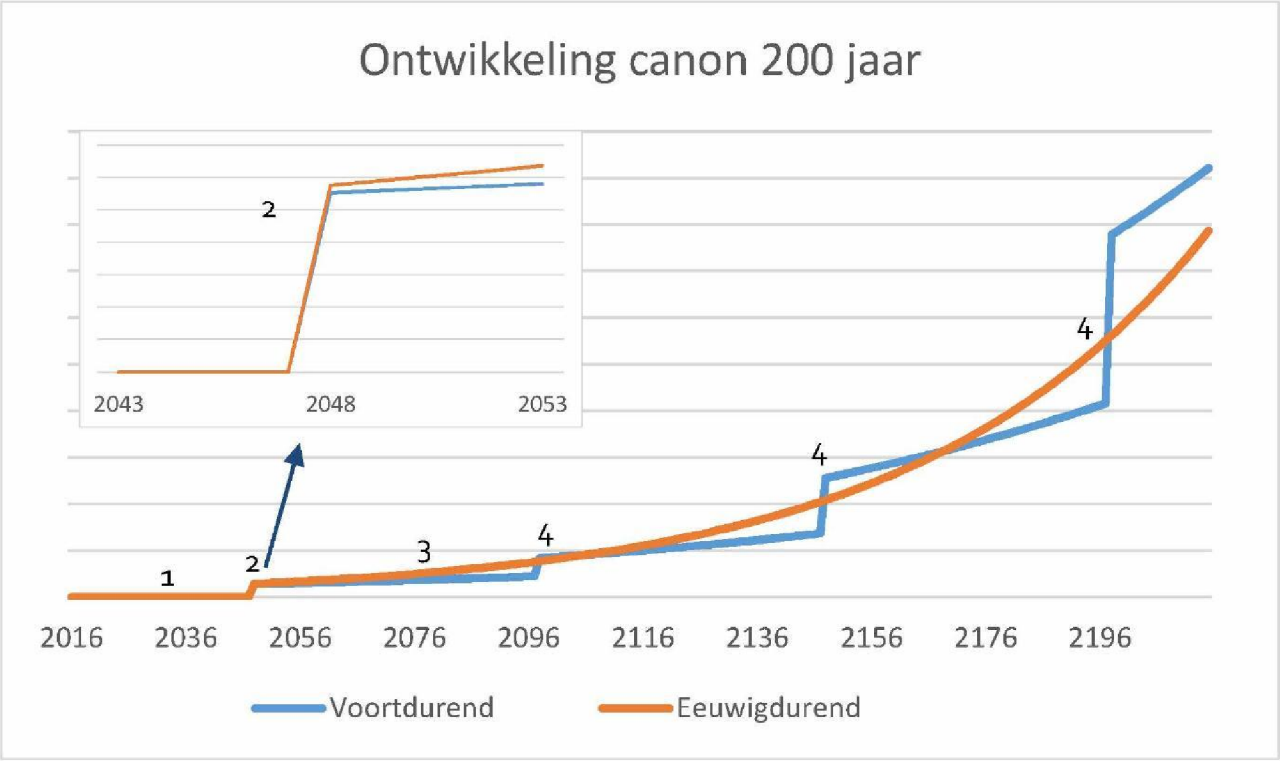
- Aantal nieuwe erfpachtrechten onzeker, vanwege onzekerheid gronduitgiften op lange termijn.
- Na 25 jaar in analyse geen nieuwe uitgiftes meegenomen

2. Opbouw bestaande rechten



- Verschillen tussen stelsels pas bij canonherziening einde tijdvak (CHET
- Bestaande rechten kennen niet gelijkmatig een herzieningsmoment
- De eerste 25 jaar wordt slechts 30% van de rechten herzien
- In 2064 heeft 98% van de rechten een herziening gehad

3. Toelichting verschillen bij canonbetaling



1. Tot canonherziening einde tijdvak (CHET) geen verschil
2. Bij CHET hogere grondwaarde eeuwigdurend (4%)
3. Canon eeuwigdurend stijgt sneller (CPI en CPI-1%)
4. Bij voortdurend stelsel na 50 jaar herziening

3. Toelichting verschillen bij canonbetaling

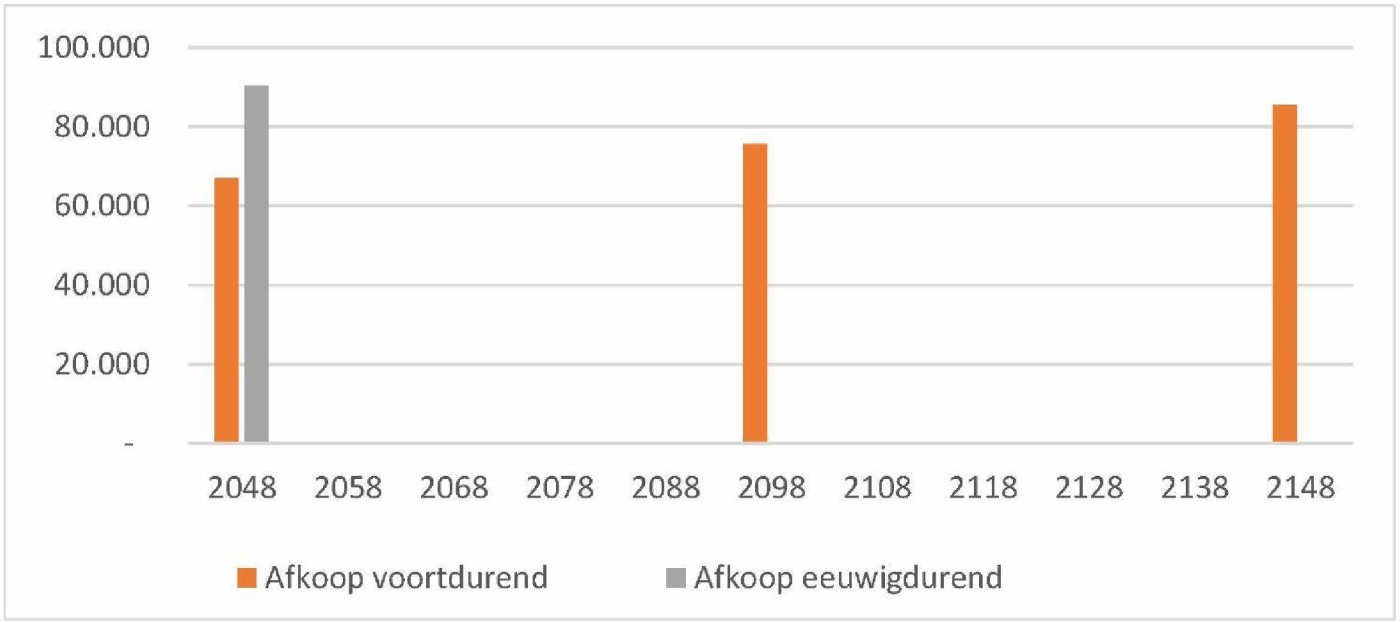
Toelichting bij deeleffect 2:

Bij CHET hogere grondwaarde eeuwigdurend (4%)

Prijspeil 2048		Voortdurend	Eeuwigdurend
A	Gemiddelde grondwaarde na correcties 2048	125.727 euro (61.689 prijspeil heden)	169.737 euro (+35%) (83.282 prijspeil heden)
B	Canonpercentage	4,30%	3,32% (-23%)
A * B	Canon bij CHET 2048	5.406 euro	5.635 euro (+ 4%)
= A	Afkoopsom bij CHET 2048	125.727 euro (61.689 prijspeil heden)	169.737 euro (83.282 prijspeil heden)

4. Toelichting verschillen bij afkoop

Afkoop in voortdurend en eeuwigdurend stelsel (bedragen prijspeil 2016)



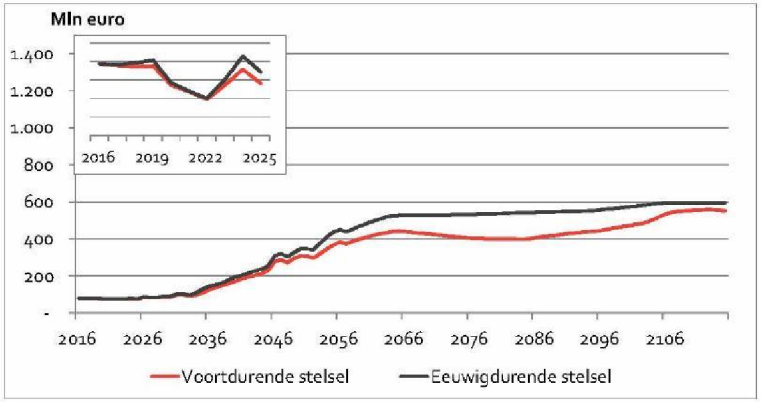
- Afkoop eeuwigdurend bij CHET/gronduitgifte 35% hoger
- In voortdurend stelsel herzieningsmoment na 50 jaar

5. Resultaten bestaande rechten

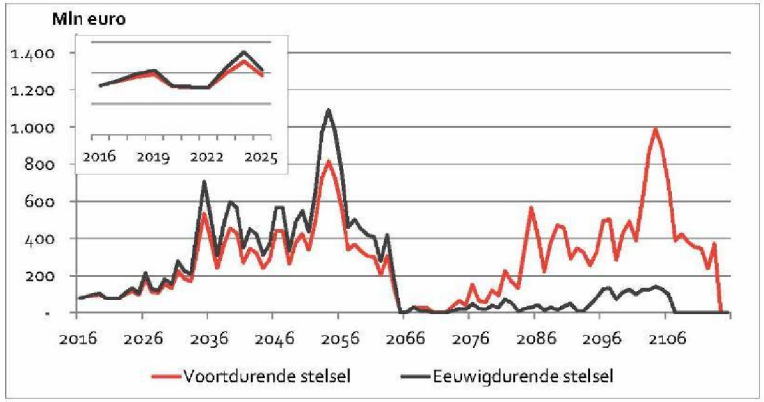
Twee extremen: 100% canonbetalend en 100% afkoop

Figuur: Niet geïndexeerde opbrengsten basisscenario voor de komende 100 jaar (prijspeil 2016)

100% canonbetalend



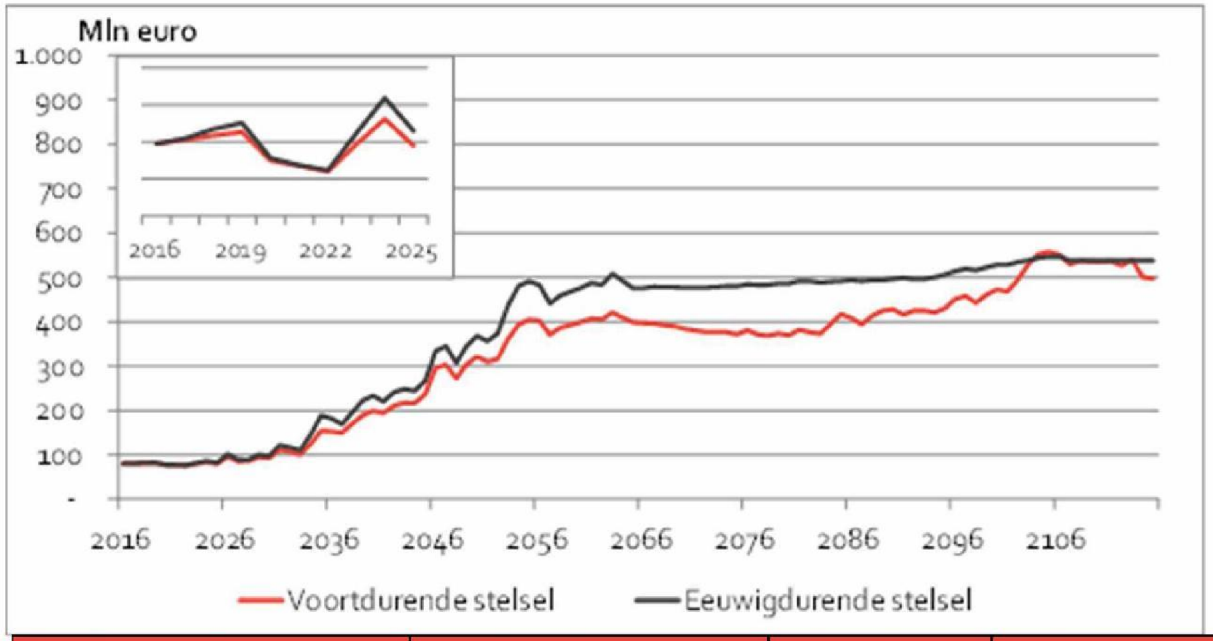
100% afkoop



NCW 2016 - 100 jaar (bedragen in mln euro)	100% canonbetalend	*% t.o.v. voortdurend*	100% afkoop	*% t.o.v. voortdurend*
Voortdurende stelsel	5.568	100%	6.403	100%
Eeuwigdurende stelsel	6.449	116%	7.034	110%
Verschil	881	16%	631	10%

5. Resultaten bestaande rechten

Basisscenario: 90% canonbetalend en 10% afkoop



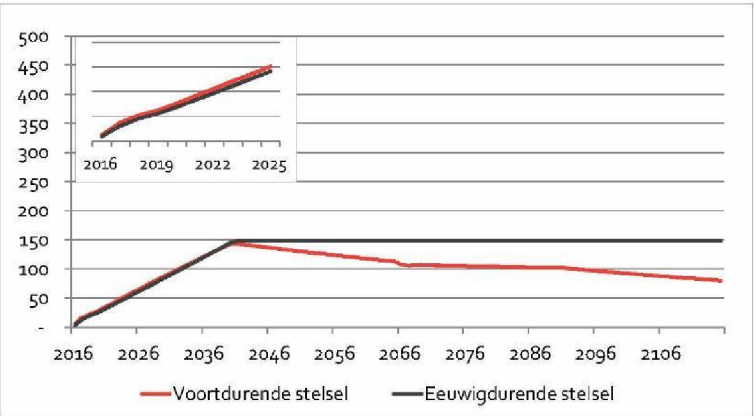
Basisscenario	NCW 2016 100 jaar	% t.o.v. voortdurend	NCW 2016 25 jaar	% t.o.v. voortdurend
Voortdurende stelsel	5.652	100%	1.598	100%
Eeuwigdurende stelsel	6.508	115%	1.771	111%
Verschil	856	15%	173	11%

6. Resultaten nieuwe rechten

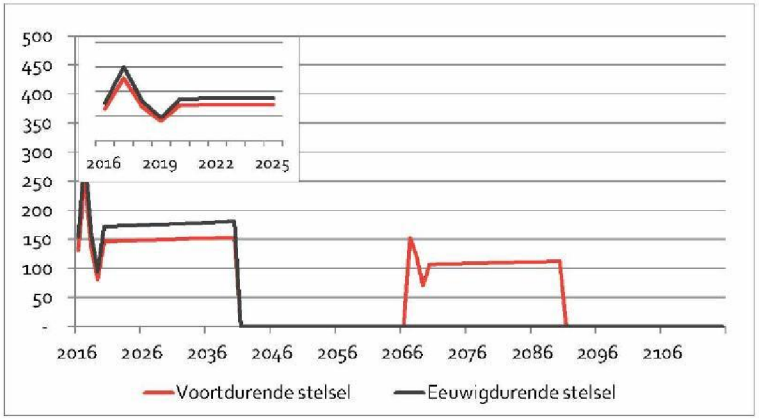
Twee extremen: 100% canonbetalend en 100% afkoop

Figuur: Niet geïndexeerde opbrengsten voor de komende 100 jaar (prijspeil 2016)

100% canonbetalend



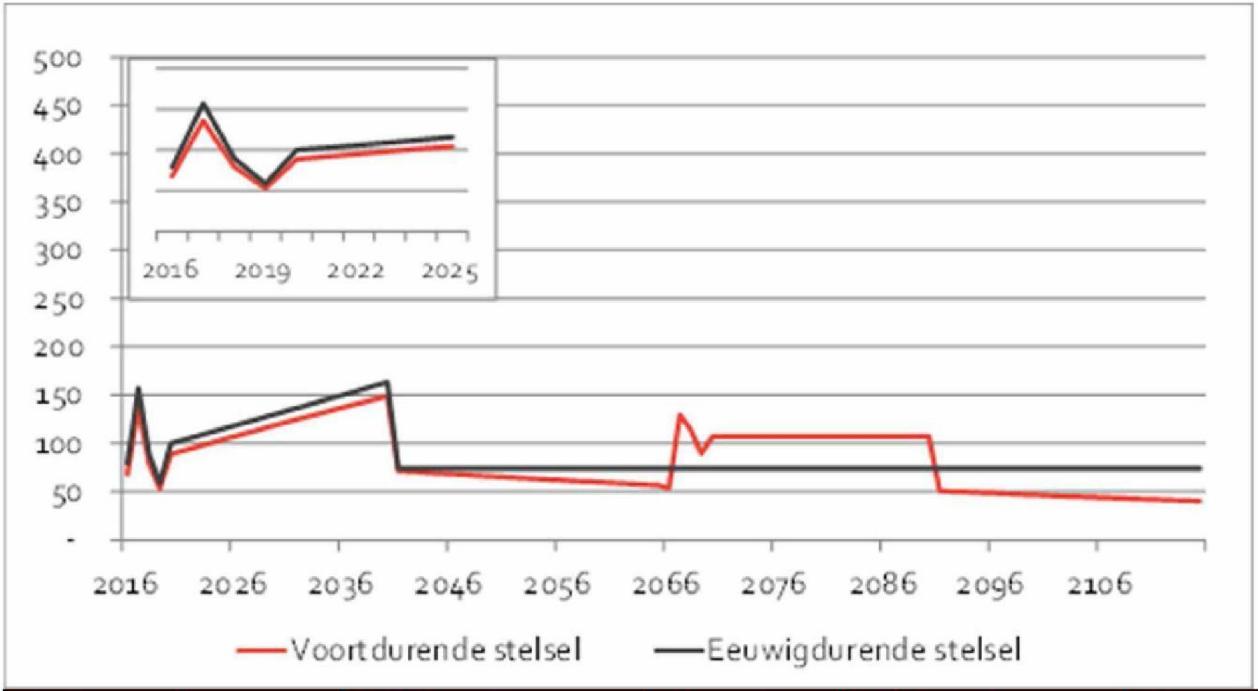
100% afkoop



NCW 2016 - 100 jaar (bedragen in mln euro)	100% canonbetalend	*% t.o.v. voortdurend*	100% afkoop	*% t.o.v. voortdurend*
Voortdurende stelsel	2.439	100%	2.758	100%
Eeuwigdurende stelsel	2.727	112%	2.872	104%
Verschil	288	+12%	115	+4%

6. Resultaten nieuwe rechten

Basisscenario: 50% canonbetalend en 50% afkoop



Basisscenario	NCW 2016 100 jaar	% t.o.v. voortdurend	NCW 2016 25 jaar	% t.o.v. voortdurend
Voortdurende stelsel	2.598	100%	1.769	100%
Eeuwigdurende stelsel	2.800	108%	1.963	111%
Verschil	+202	+8%	+194	+11%

7. Gevoeligheidsanalyse

Knoppen waar gemeente nog aan kan draaien:

- Kortingspercentage
- Vorm van de korting
- Risico-opslag in systematiek canonpercentage
- Stimuleren afkoop / overstap

Risico-opslag	% t.o.v. voortdurend- 100 jaar
0,5%	93%
0,75%	99%
1,0%	104%
1,5%	115%
2,0%	126%

Risico-opslag	% t.o.v. voortdurend- 100 jaar
0,5%	93%
1,0%	100%
1,5%	108%
2,0%	115%

7. Gevoeligheidsanalyse

Hoogte opslag op grondwaarde (bij nieuwe rechten)

Eeuwigdurende grondwaarde tov voordurende	Opbrengst in % t.o.v. voortdurend- 100 jaar
+0%	91%
+5%	96%
+10%	100%
+18%	108%
+25%	114%

Exogene factoren:

Zowel bij bestaande als bij nieuwe rechten deze minder gevoelig

8. Conclusies

- Bestaande rechten: eeuwigdurend 12% hoger a.g.v. hogere canon (4%) en hogere indexatie
- Nieuwe rechten: eeuwigdurend 8% hoger. Oorzaak verschil o.a. bij start niet correctie deskundigen van 13,6% in voortdurend stelsel.
- College heeft nog 2 belangrijke knoppen om aan te draaien: kortingspercentage en risico-opslag
- Gevoeligheidsanalyse laat zien dat bij bestaande rechten kans nihil is dat voortdurende stelsel meer opbrengt. Bij nieuwe rechten hangt verhouding volledig af van wijze van vaststellen grondwaarde.

02566



Rebel
Wijnhaven 23
3011 WH Rotterdam
Nederland

REBELGROUP.COM

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

10913