00934

Gemeente
Amsterdam

Financiële effecten Overstapregeling - Wonen

Tussenresultaten financiële effecten van eeuwigdurende stelsel - wonen

o.b.v. conceptrapportage Rebel oktober 2016

492796

7/3/2024

De uitgangspunten

- De gemeente:
  - wil een redelijk en billijke overstap
  - wil op de korte termijn geen financieel nadeel
  - geeft een nog nader te bepalen korting
  - brengt de financiële effecten ook voor de lange (100 jaar) termijn in beeld
- BT juli 2016: de korting wordt bepaald door het op elkaar leggen van de eeuwigdurende en de voortdurende inkomstenlijn

Ondertussen: veranderingen in voortdurende stelsel

- **Juli 2016:** raadsbesluit aangehouden over wijziging grondprijzen bestaande voortdurende erfpachtrechten
- **5 okt 2016:** alsnog wel/geen raadsbesluit wijziging grondprijzen bestaande voortdurende erfpachtrechten (grondprijzen stijgen)
- **27 sept 2016:** collegebesluit over bodem canonpercentage voortdurende stelsel bij CHET (3% vanaf 1 juli 2017)
- **Bij vrijgave inspraak, maar niet in inspraak**: grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten (voortdurend ook met WOZ x BSQ), afkoopinstructie (voortdurend ook o.b.v. ncw)

00934

Rebel prognosticeert opbrengsten in beide stelsel

Wat is van belang bij het opstellen van een prognose

- De gekozen parameters (modelarchitectuur)
- De gekozen tijdshorizon
- De veranderingen in beide stelsels
- De gevoeligheden in het model

Het model voorspelt de toekomstige inkomstenstroom van de woonportefeuille op basis van aannames

492796

Prognose eeuwigdurend korte termijn

- Inkomsten veranderen tot circa 2035 nauwelijks:
  - Huidige tijdvakken worden financieel uitgediend
  - Canonverschillen ontstaan daardoor pas na einde huidige tijdvakken
  - Vanaf 2035 lopen veel tijdvakken af
- Op de korte termijn is er dus onafhankelijk van de Overstapregeling en het moment van overstap:
  - geen verandering voor de erfpachter
  - nauwelijks financieel nadeel voor de gemeente

Belangrijkste kenmerken modelarchitectuur
Wat verandert er?

Voortdurende stelsel:

- Huidig grondprijsbeleid: grondprijzen 5 oktober 2016
- Grondwaarde minus 25% depreciatie en 13,6% deskundigenoordeel
- Afkoopinstructie: grondprijs = afkoopsom 50 jaar
- Canon% groeit in 5 jaar van 0,81% naar langjarig gemiddelde van 4,3%
- Gematigde indexatie: 1% (inflatie – 1)
- CHET elke 50 jaar obv actuele grondwaarde

Eeuwigdurende stelsel:

- Nieuwe grondwaardemethodiek: WOZ x bsq
- Grondwaarde minus 25% depreciatie
- Afkoopinstructie: afkoopsom = ncw canonstroom
- Canon% groeit in 5 jaar van 2,39% naar langjarig gemiddelde van 3,32%
- Volledige indexatie: 2% inflatie
- Geen CHET

Rebel rapport december 2015

- Vergelijking stelsels **zonder** tussentijdse overstap (overstap alleen op CHET-moment)
- Op basis van 90% canonbetaling en 10% afkoop na CHET
- Op basis van langjarig canon% eeuwigdurend van 3,55%, want bodem van 2,63%

Opbrengsten NCW 100 jaar voor bestaande rechten met overstap op CHET-moment

		NCW 100 jaar (x mln)	
0	Voortdurend stelsel o.b.v. huidige gpb	€ 3.942	100%
1	Voortdurend stelsel o.b.v. WOZ-methode	€ 5.641	143%
2	Eeuwigdurend o.b.v. WOZ-methode	€ 6.002	152%
	Verschil tussen deeleffect 2 en 1	€ 361	+6%

00934

Nu een nieuwe doorrekening obv voortschrijdend inzicht én tussentijdse overstap

Model december 2015

- Huidige grondprijsbeleid: lijst van januari 2016
- Op basis van BSQ-lijst van november 2015
- Dubbeltelling canonbedragen lopende tijdvak door fout in gesplitste rechten
- Verplichte overstap bij CHET

Model september 2016

- Huidige grondprijsbeleid: lijst van augustus 2016 (5 okt raad)
- Op basis van BSQ-lijst van augustus 2016
- Correctie voor dubbeltelling, dus lagere canoninkomsten tot CHET
- tussentijdse overstappers in 2017 (obv WOZ 2014)

492796

00934

Vergelijking stelsel zonder én met tussentijdse overstap

- Grondwaarde minus **25% depreciatie**
- Canonpercentage groeit vanaf 2016 in 5 jaar van 2,39% naar langjarig gemiddelde van 3,32%
- Indexatie 2% inflatie
- 10% afkoop-90% canonbetaling na CHET
- Vergoeding aktekosten door gemeente

Prognose inkomsten	NCW 100jaar	t.o.v. voort.
Voortdurend erfpacht stelsel o.b.v. huidige gpb	€4.258	100%
Eeuwigdurend zonder tussentijdse overstappers	€ 7.110	164%
Eeuwigdurend met 100% tussentijdse overstappers	€ 3.337	77%

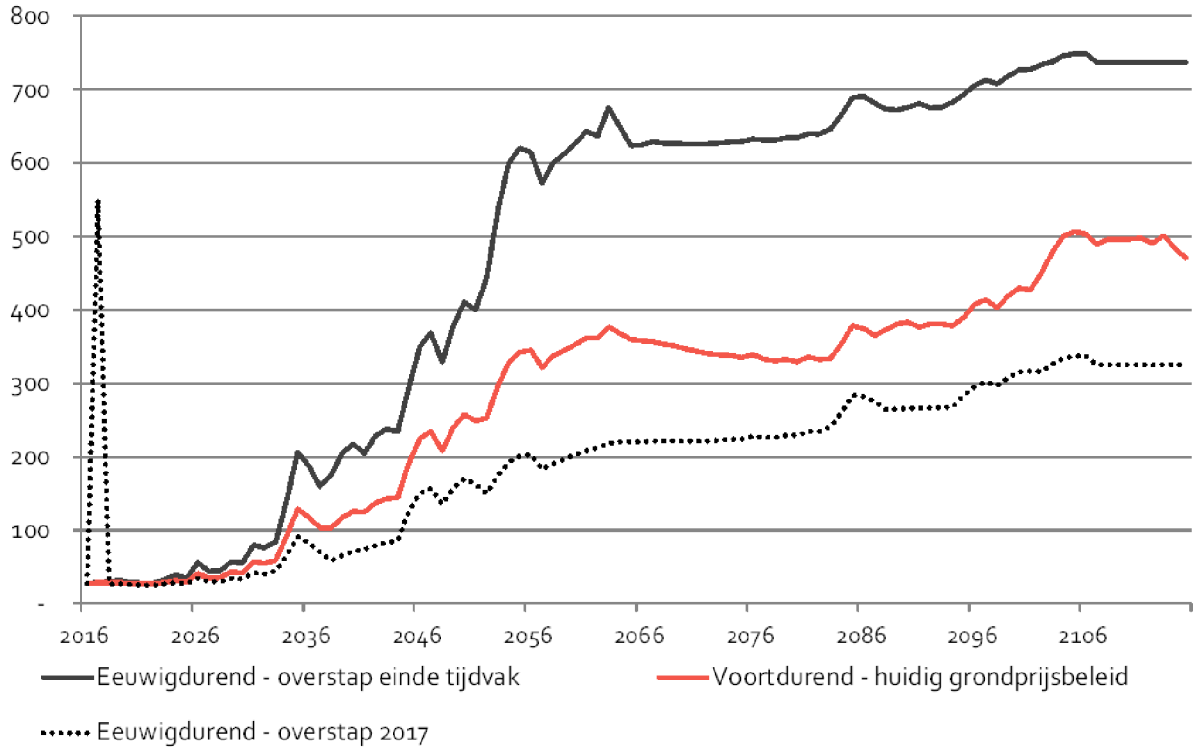
Conclusie: tussentijds overstappen voordelig voor erfpachter doordat in 2017 gebruik kan worden gemaakt van lage WOZ en laag canonpercentage

492796

00934

Inkomsten in basisscenario

10% afkoop/90% canonbetaling



492796

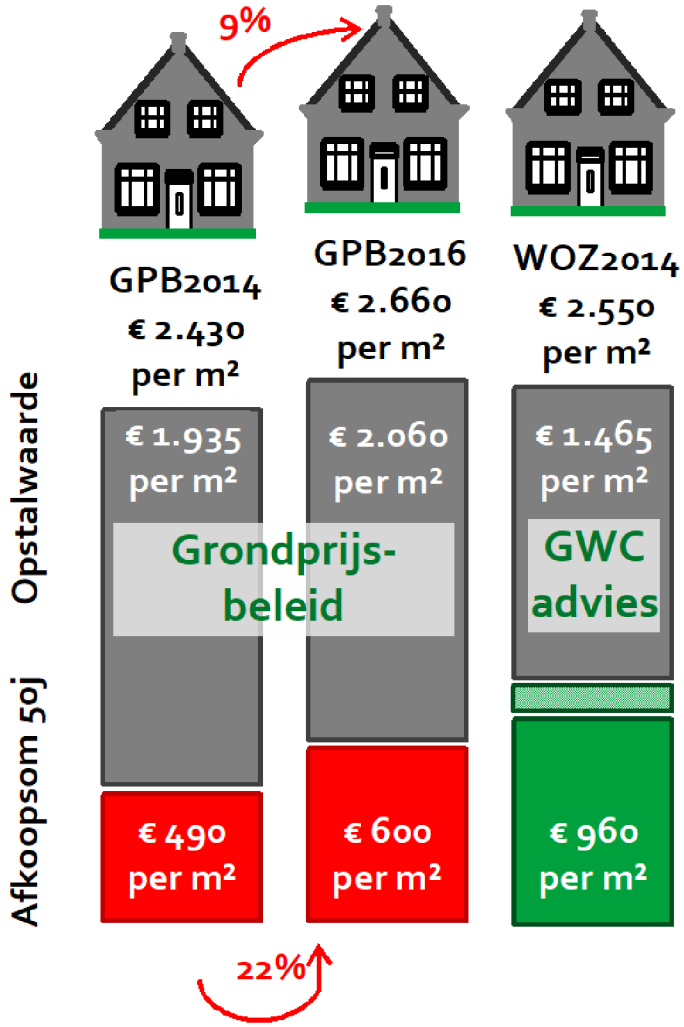
00934

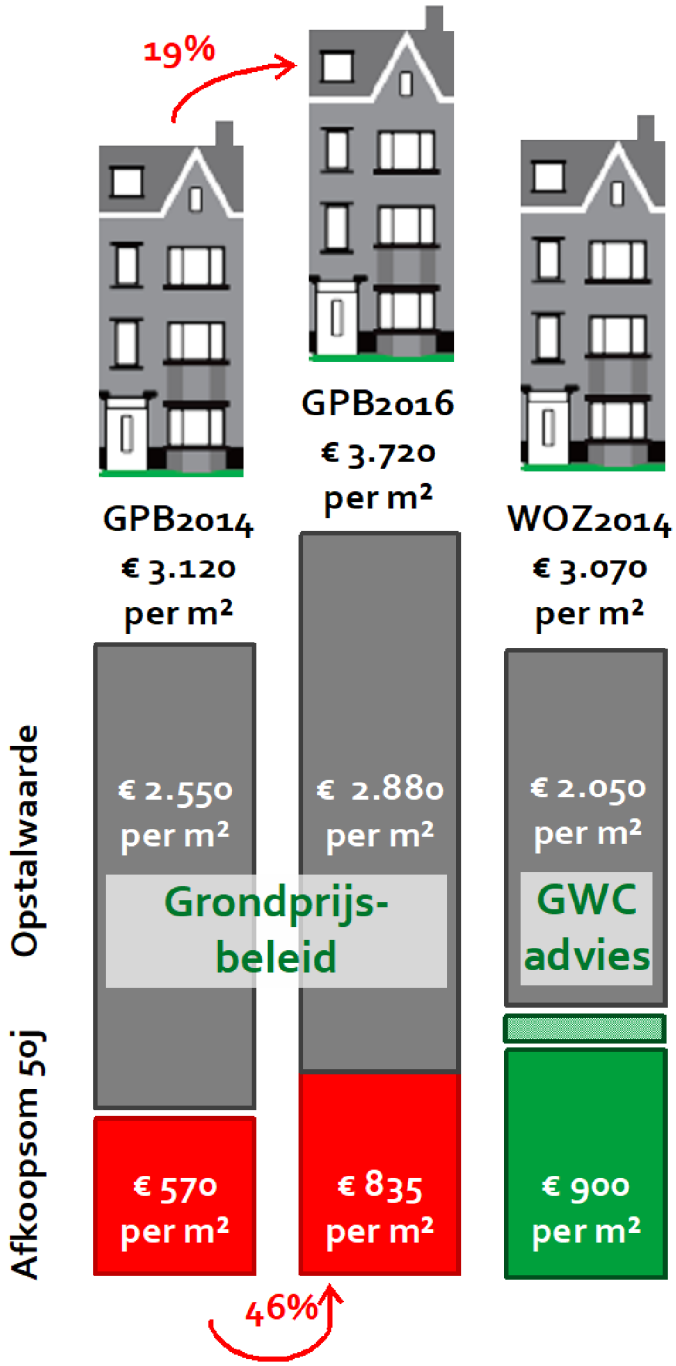
Verschil in grondwaarden door wijziging methodiek

- Twee jaar verschil in peildatum
- Lagere marktwaarde:
  - door woningmarktontwikkeling tussen 2014 en 2016
- Lagere opstalwaarde:
  - herbouwkosten worden bepaald ter type en woninggrootte
  - verouderingsfactor
  - niet afhankelijk van marktwaarde (wel deels van de locatie)
- Hogere grondwaarde:
  - geen BTW uit de grondwaarde
  - lagere depreciatiefactor (10% ipv 25%) (?)
- 'Afkoopsom 50 jaar' lager dan grondwaarde (afks = NCW canon)

492796

00934





492796

00934

Verschil overstap tussentijds en ET

- Tussentijdse overstap vindt plaats o.b.v. WOZwaarde pp 2014 en canonpercentage van 2,39%
- Overstap einde tijdvak vindt plaats o.b.v. WOZwaarde dan en canonpercentage dan (3,32%)
- WOZ waarde stijgt tussen 2014 en 2017 met 37% en daarna jaarlijks met 2,25%
- Grondwaarde stijgt door hefboomwerking nog veel sterker
- Bij tussentijdse overstap incasseert de erfpachter de waardestijging en bij overstap einde tijdvak roomt de gemeente de waardeontwikkeling tot dan af.

492796

00934

eeuwigdurend = voortdurend

Wat kan dan overstapaanbod dan zijn?

100% tussentijdse overstap 2017

- WOZwaarde 2014
- Canonpercentage van 2,39%
- geen depreciatie en korting

100% overstap einde tijdvak

- WOZwaarde ET
- Canonpercentage van 3,32%
- Korting circa 40%

Dilemma:

- Bij CHET zou je een korting moeten geven om overstap aantrekkelijk te maken, maar dit kun je nu niet afspreken
- Bij tussentijdse overstap hoeft er geen korting gegeven te worden

492796

Voorlopige conclusies o.b.v. tussenresultaten

- Het huidige grondprijsbeleid levert fors minder op dan de WOZ-methode
- Zonder tussentijdse overstappers brengt eeuwigdurende stelsel naar verwachting meer op dan voortdurende stelsel
- Bij veel tussentijdse overstappers brengt eeuwigdurende stelsel naar verwachting minder op dan voortdurende stelsel
- Overstap op basis van WOZ peildatum 2014 en canonpercentage van 2,39% is uitgaande van langjarige voorspellingen gunstig voor erfpachter en ongunstig voor gemeente
- Tot einde van het tijdvak blijven gemeentelijke inkomsten ongewijzigd (pas vanaf 2035 substantieel aantal CHET's)

00934

Hoe nu verder?

- Conclusies moeten doorgrond worden
  - Cijfers uitharden en meer inzichten nodig
  - Naast gemiddelden ook individuele inzichten nodig
- Eventueel nog bijstellen bouwstenen/uitgangspunten? bijvoorbeeld:
  - Aanpassen herbouwwaarde en dus BSQ
  - Andere betalingsvormen: canonmiddeling, alleen afkoop
  - Uitgaan van WOZ2015
  - Geen tussentijdse overstap
  - Opbrengsten stelsels niet aan elkaar ijken
- Inkomsten commercieel in kaart brengen
  - 2/3^{e} van de canoninkomsten komen uit commercieel
  - Maatwerk en beperkte mogelijkheid tussentijdse overstap

492796

00934



492796