Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie

Memo

Aan	Maarten van Poelgeest, Eric Wiebes en [redacted]
Van	Michiel Boesveld
Kopie aan	-
Datum	31 oktober 2013
Kenmerk	2013-13846
Onderwerp	disconteringsvoet in Rebel-berekeningen en canonpercentage "overig"

Beste Maarten, [redacted] en Eric,

Naar aanleiding van de behandeling in het college van B&W afgelopen dinsdag zijn er over twee onderwerpen vragen gesteld die in dit memo worden beantwoord: disconteringsvoet en canonpercentage “overige bestemmingen”.

Disconteringsvoet
Gevraagd is wat de financiële effecten zijn als er in de berekeningen van Rebel een andere disconteringsvoet wordt gebruikt, waarbij rekening wordt gehouden met het risico van beleggen in erfpacht. Rebel heeft in zijn berekeningen van de netto contante waarde van de verschillende systemen een disconteringsvoet van 4,5% gehanteerd. Deze disconteringsvoet is gelijk aan de disconteringsvoet waarmee de netto contante waarde van de Amsterdamse grondexploitaties wordt bepaald (en dus het grondexploitatiesaldo en het saldo van het Vereveningfonds (VEF)).
In de gevoeligheidsanalyse van de financiële doorrekening van Rebel is ook de disconteringsvoet meegenomen (blz. 23 van de laatste Rebel rapportage). Als de disconteringsvoet met 2% wordt verhoogd tot 6,5% levert het voorgestelde stelsel relatief minder op ten opzichte van het bestaande stelsel. In de tabel hieronder is weergegeven wat de uitkomst is van de verschillen t.o.v. het huidige stelsel met een disconteringsvoet van 6,5%.

Scenario	Basisuitkomst: verschil t.o.v. huidige stelsel	Gevoeligheid disconteringsvoet (6,5% i.p.v. 4,5%)	Uitkomst verschil met disconto 6,5%
Laag	+ 2%	- 2,8%	- 0,8%
Midden	- 4%	- 3,3%	- 7,3%
Hoog	- 9%	- 2,4%	- 11,4%

Op dit moment heeft het OGA nog geen voorbeeldprojecten (bijvoorbeeld infrastructuurprojecten of andere beleggers in grond) voorhanden waarbij met een vergelijkbare disconteringsvoet wordt gewerkt anders dan de gemeentelijke grondexploitaties / VEF. Misschien is vergelijking met de disconteringsvoet waarmee corporaties de bedrijfswaarde

van hun woningen berekenen op zijn plaats. Deze is momenteel 5,25%[1]. Hierin is wel rekening gehouden met risico (een algemene spread voor corporaties).

Canonpercentage "overige bestemmingen"

In het nieuwe stelsel wordt het canonpercentage op een andere wijze bepaald. Voorstel is om voor alle andere bestemmingen (dus behalve particuliere koopwoningen) ook het canonpercentage aan te passen maar bij de bepaling ervan uit te gaan van een risico-opslag van 2% en een termijn van 50 jaar tussen de canonherzieningsmomenten. Een hogere risico-opslag is plausibel omdat vastgoed met een andere bestemming dan wonen vaak voor een specifieke eindgebruiker gebouwd is en daardoor lang niet altijd tot courant, gewild en permanent gebruikt vastgoed leidt.

Gevraagd is te berekenen wat het verschil in canoninkomsten is voor de overige bestemmingen als gevolg van deze keuze (ten opzichte van het huidige canonpercentage). Het is op de korte termijn niet mogelijk daar een inschatting van te maken op basis van toekomstscenario's zoals dat is gedaan door Rebel voor woningen, ook omdat het uitgiftenniveau en het type uitgiftes in de toekomst zich veel moeilijker laat voorspellen dan bij wonen. Ook beperkt het verschil tussen het huidige stelsel en het nieuwe stelsel, voor de overige bestemmingen, zich tot het regime wat betreft canonpercentage en indexatie. Het canonherzieningsmoment blijft immers ongewijzigd.
Op basis van het verleden, 2001 tot en met 2013, kan wel een vergelijking worden gemaakt tussen de canoninkomsten van gronduitgiften gedurende het eerste tijdvak voor het huidige stelsel en het voorgestelde stelsel.

Alle bedragen x duizend			canon	NCW (2013)		canon	NCW (2013)
		canon%	jaar 1	canoninkomsten	canon%	jaar 1	canoninkomsten
jaar	grondwaarde	AB2000	AB2000	met disconto 4,5%	AB2014	AB2014	met disconto 4,5%
2001	€ 85.000	5,17%	€ 4.394	€ 183.548	3,12%	€ 2.650	€ 133.626
2002	€ 88.825	4,99%	€ 4.436	€ 173.393	4,02%	€ 3.574	€ 168.642
2003	€ 91.845	4,27%	€ 3.918	€ 144.696	3,28%	€ 3.016	€ 134.454
2004	€ 93.774	4,27%	€ 4.006	€ 141.517	4,24%	€ 3.977	€ 169.567
2005	€ 94.899	3,23%	€ 3.068	€ 104.575	3,52%	€ 3.345	€ 137.643
2006	€ 96.512	3,94%	€ 3.802	€ 124.497	4,47%	€ 4.314	€ 170.526
2007	€ 97.574	4,43%	€ 4.319	€ 136.705	4,46%	€ 4.347	€ 166.025
2008	€ 99.135	4,46%	€ 4.418	€ 134.531	3,88%	€ 3.850	€ 141.440
2009	€ 101.614	3,99%	€ 4.056	€ 117.795	2,71%	€ 2.753	€ 96.459
2010	€ 102.833	3,29%	€ 3.380	€ 94.817	3,57%	€ 3.675	€ 124.344
2011	€ 104.170	3,28%	€ 3.416	€ 92.510	3,08%	€ 3.212	€ 104.873
2012	€ 106.607	2,33%	€ 2.486	€ 64.343	2,74%	€ 2.924	€ 91.224
2013	€ 109.699	2,38%	€ 2.616	€ 64.354	2,74%	€ 3.009	€ 89.196
Gemiddelde		3,85%			3,53%		
Totaal				***€ 1.577.280***			***€ 1.728.019***
Verschil *(positief is voorgestelde stelsel brengt meer op)*				***9,6%***			

De aangenomen grondwaarden voor overig vastgoed zijn elk jaar, in reële termen, gelijk gehouden. Deze gemiddelde grondwaarde van circa € 100 miljoen is gebaseerd op een inschatting van het totale uitgiftevolume van de afgelopen 12 jaar. Ook is voor de jaren tot 2013 het canonbedrag geïndexeerd met de werkelijke inflatie min 1% respectievelijk met de werkelijke inflatie. Voor de jaren daarna is de inflatie aangenomen op 2%. Hoewel de aanvangscanon in het voorgestelde stelsel gemiddeld genomen lager is, zijn de uiteindelijke canoninkomsten circa 10% hoger (op basis van een disconteringsvoet van 4,5%).

[1] Bron: http://www.wsw.nl/wetenendoen/beleid/41

Variëren met de risico-opslag

Als op basis van bovenstaande berekening de risico-opslag in het canonpercentage, net als bij wonen, op 1,5% gezet zou worden zou het nieuwe stelsel 5% minder aan canon opleveren dan het huidige stelsel.

Als op basis van bovenstaande berekening de risico-opslag voor overige bestemmingen zo gekozen moet worden dat het verschil tussen het huidige stelsel en het voorgestelde stelsel ook voor overige bestemmingen neutraal is, dan moet de risico-opslag op 1,7% worden gesteld. Daarbij moet worden opgemerkt dat het uitgifteniveau in de praktijk over de jaren niet gelijk is. De invloed daarvan is beperkt, maar kan zo een of enkele procenten uitmaken voor het resultaat. Ook zijn de afgelopen 13 jaar uiteraard niet representatief voor een periode van 50 of 100 jaar.