05225

Gemeente
Amsterdam

Financiële effecten en keuzemogelijkheden Overstapregeling voor Wonen

127843

7/26/2023

Financiële doelstelling college

(kenbaar gemaakt aan de raad)

- een redelijk en billijke overstap
- middels een nog nader te bepalen korting
- op de korte termijn geen financieel nadeel
- In 2017 krijgt iedereen een aanbod tot overstap (voorbehoud voor commercieel)
- brengt de financiële effecten ook voor de lange (100 jaar) termijn in beeld

Verwachtingen kosten eeuwigdurend

- **Januari '15:** Rebel: eeuwigdurende erfpacht duurder dan voortdurende erfpacht

De korting

- **Oktober '15:** Vd Burg: de korting begint niet met een 1, 2 of 3....
- **Juli '16**: de korting wordt bepaald door het op elkaar leggen van de (hogere) eeuwigdurende en de (lagere) voortdurende inkomstenlijn (BT 5 juli)

- **Opdracht**:
  - inkomsten voortdurend (100 jaar) = inkomsten eeuwigdurend (100 jaar)
  - korting is de resultante

Welke stappen zijn gezet

- Bepalen inkomsten voortdurende erfpachtstelsel (100 jaar)
  - Huidig grondprijsbeleid
  - Grondprijzen raadsbesluit 5 oktober
- Bepalen inkomsten eeuwigdurende erfpacht (100 jaar)
  - Bij overstap einde tijdvak
  - Bij overstap tussentijds
- Scenario's om het kortingspercentage te bepalen

Ondertussen verandert overigens het voortdurende stelsel

- **Juli '16:** raadsbesluit aangehouden over wijziging grondprijzen bestaande voortdurende erfpachtrechten
- **5 okt '16:** raadsbesluit wijziging grondprijzen bestaande voortdurende erfpachtrechten (grondprijzen stijgen)
- **27 sept '16:** college neemt wel/geen besluit over bodem canonpercentage
- **Bij vrijgave inspraak**: Grondwaardebepaling bij bestaande erfpachtrechten voortdurend ook met WOZ x BSQ (hierover geen inspraak maar wel openbaarheid)

05225

Prognose voortdurende erfpacht

huidig grondprijsbeleid, grondprijzen oktober '16

Parameters:

- Grondprijzen oktober '16
- Grondwaarde minus 25% depreciatie en 13,6% deskundigenoordeel (38,6%)
- Canonpercentage groeit vanaf 2016 in 5 jaar van 0,81% naar langjarig gemiddelde van 4,3%
- Indexatie 2% inflatie -1, dus 1%
- CHET elke 50 jaar op basis van actuele grondwaarde (Grondwaarde neemt jaarlijks toe met 2,25%)

Uitkomsten

- Rebel rapportage december
  - Inkomstprognose: 3,9 miljard
- Rebel rapportage september

127843

Prognose eeuwigdurend korte termijn

- Inkomsten veranderen tot circa 2035 niet:
  - Huidige tijdvakken worden financieel uitgediend
  - Canonverschillen ontstaan daardoor pas na einde huidige tijdvakken
  - Rond 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
  - geen financieel nadeel voor de gemeente

Prognose eeuwigdurend

afhankelijk van moment van overstappen

Parameters

- Grondwaarde minus 25% depreciatie
- Canonpercentage groeit vanaf 2016 in 5 jaar van 2,39% naar langjarig gemiddelde van 3,32%
- Indexatie 2% inflatie
- Geen CHET

Prognose inkomsten	NCW 100jaar	t.o.v. voort.	kor-ting
Referentie: prognose voortdurend erfpacht	€ 3.669	100%	
Eeuwigdurend zonder tussentijdse overstappers	€ 7.027	192%	40%
Eeuwigdurend met 50% tussentijdse overstappers	€ 4.990	136%	23%
Eeuwigdurend met 100% tussentijdse overstappers	€ 2.954	81%	+ 23% toeslag

Conclusie: inkomsten hangen af van moment van overstap doordat in 2017 gebruik kan worden gemaakt van lage WOZ en laag canonpercentage

05225

Belangrijkste verschil ontstaat door wijziging grondprijsbeleid

Prognose NCW 100 jaar bij overstap einde tijdvak			
0	Referentie voortdurend stelsel	€ 3.669	100%
1	Verschil door WOZ x BSQ systematiek	€ 6.249	170%
2	Verschil door eeuwigdurend	€ 7.027	192%



127843

De kern
Eeuwigdurend = voortdurend

- Gemeente wil
  - inkomsten niet maximaliseren (dus geen 7 miljard)
  - Dat het eeuwigdurende stelsel niet tot meer of minder inkomsten leidt

Eeuwigdurend = voortdurend

2 mogelijkheden

- Er komt alleen de mogelijkheid om over te stappen aan het einde van het tijdvak. De gemeente geeft dan 45% korting om inkomstprognoses voortdurend en eeuwigdurend te ijken.
- Tussentijdse overstap wordt mogelijk waarbij de gemeente een aanname doet over het aantal overstappers, daarop de korting (of toeslag) baseert en het risico neemt dat er meer overstappers (en dus lagere inkomsten op de lange termijn) zullen zijn.

Optie 1: alleen overstap einde tijdvak

- De korting wordt in dat geval 50%
- Aandachtspunten:
  - De gemeente kan niet vandaag een kortingspercentage van 50% in de toekomst garanderen tenzij individueel (en idealiter notarieel) vastgelegd
  - Een erfpachter met een CHET op korte termijn profiteert van een interessante WOZ, het laagst mogelijke canonpercentage en een grote korting.
  - Toezegging tussentijdse overstap wordt niet waargemaakt

Optie 2: tussentijdse overstap (1/2)

Scenario's

- De gemeente geeft (naast 25% depreciatie) korting gebaseerd op een inschatting van het aantal overstappers. Bijvoorbeeld:
  - 33% korting, *budgetneutraal bij 25% overstappers*
  - 23% korting, *budgetneutraal bij 50% overstappers*
  - 0% korting, *budgetneutraal bij 75% overstappers*

Optie 2: tussentijdse overstap (2/2)

Aandachtspunten

- Aandachtspunten:
  - De gemeente suggereert een voorspelling van aantal overstappers
  - Ruimte voor bestuurlijke en maatschappelijke discussie
  - Gemeente loopt bij veel overstappers (op lange termijn) het risico op lagere inkomsten
  - Als er minder overstappers zijn wordt de korting als te laag ervaren
  - Moet er ook korting worden gegeven in het voortdurende stelsel als daar WOZ x BSQ het uitgangspunt wordt?

En commercieel?

- 2/3 van de canoninkomsten komen uit commercieel
- Geen methode met WOZ en BSQ maar maatwerk, aansluitend bij huidige werkwijze commercieel
- Tussentijdse overstap beperkter dan bij wonen (gerelateerd aan aflopen tijdvak, bijvoorbeeld laatste 10 jaar)
- Voortdurend en eeuwigdurend verschillen door:
  - Wijze van indexering (inflatie-1 versus inflatie)
  - Afkoopinstructie (50 jaar versus eeuwigdurend)
  - CHETS versus geen CHETS
- Berekeningen commercieel nog niet gemaakt