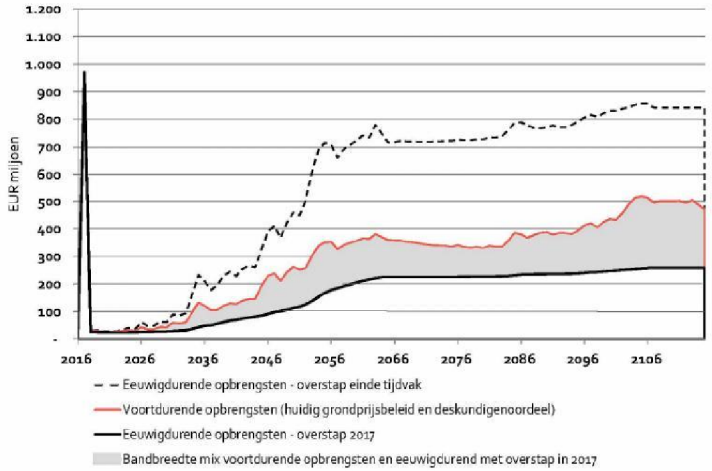
Exclusief verouderingsfactor

Rapport van Rebel van 7 december 2016
Herziening Erfpachtstelsel Amsterdam, 6° concept
Doorrekening op basis van buurtstraatquotes waar verouderingsfactor niet in verwerkt is

Figuur 1: inkomsten gemeente in het basisscenario (90% canonbetalend, 10% afgekocht)



Tabel 1: Verschil in netto contante waarde tussen beide stelsels over in totaal 191.000 erfpachtrechten

NCW 2016 - 100 jaar (bedragen in mln euro)	In absolute bedragen (€)	% t.o.v. voortdurend
Voortdurende stelsel	4.310	100%
Eeuwigdurende stelsel 100% tussentijdse overstap 2017	3.374	78%
Eeuwigdurende stelsel 100% overstap einde tijdvak	8.072	187%

Tabel 2 (addendum): op basis 100% canonbetalend en correctie voor verlengde afkoop (betaling niet bij overstap maar pas bij CHET)

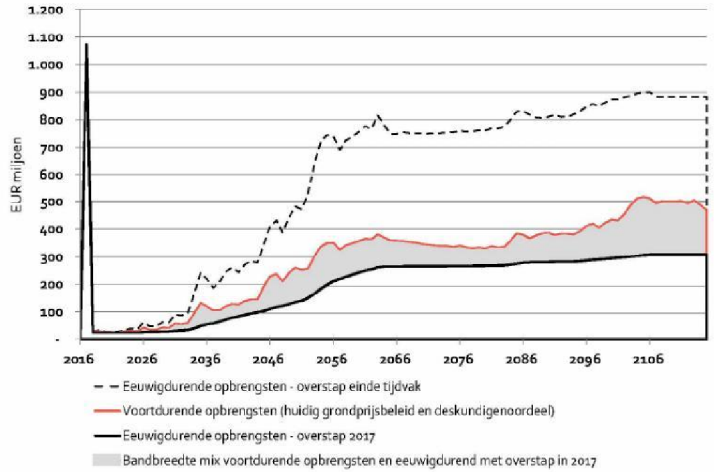
Vergelijking van aanbiedingen voor het volgende tijdvak voor een gemiddeld appartement als deze nu een CHET zou hebben

	huidige grondprijsbeleid	voorgestelde beleid Grondwaardebepaling exclusief verouderingsfactor	
	GPB2016 voortdurend tijdvak van 50 jaar	WOZ x BSQ voortdurend tijdvak van 50 jaar	WOZ x BSQ eeuwigdurend eeuwigdurend tijdvak
marktwaarde/WOZwaarde	€ 274.000	€ 224.000	€ 224.000
buurtstraatquote	n.v.t.	31%	31%
opstalwaarde (o.b.v. BSQ)	€ 177.000	€ 154.000	€ 154.000
grondwaarde	€ 97.000	€ 70.000	€ 70.000
grondwaarde ex BTW	€ 80.165	n.v.t.	n.v.t.
minus depreciatie	25%	10%	10%
erfpachtgrondwaarde	€ 60.124	€ 63.000	€ 63.000
canonpercentage	3%	3%	2,39%
canon	€ 1.804	€ 1.890	€ 1.506
afkoopsom	€ 60.124	€ 45.653	€ 63.000

Inclusief verouderingsfactor

Rapport van Rebel van 23 november 2016
Herziening Erfpachtstelsel Amsterdam, 5° concept
Doorrekening op basis van buurtstraatquotes waar verouderingsfactor in verwerkt is

Figuur 1: inkomsten gemeente in het basisscenario (90% canonbetalend, 10% afgekocht)



Tabel 1: Verschil in netto contante waarde tussen beide stelsels over in totaal 191.000 erfpachtrechten

NCW 2016 - 100 jaar (bedragen in mln euro)	In absolute bedragen (€)	% t.o.v. voortdurend
Voortdurende stelsel	4.310	100%
Eeuwigdurende stelsel 100% tussentijdse overstap 2017	3.865	90%
Eeuwigdurende stelsel 100% overstap einde tijdvak	8.440	196%

Tabel 2 (addendum): op basis 100% canonbetalend en correctie voor verlengde afkoop (betaling niet bij overstap maar pas bij CHET)

NCW (bedragen in mln euro)	Analyse 100 jaar 10% afkoop		Analyse 100 jaar 0% afkoop		Analyse 10 jaar 0% afkoop		Analyse 25 jaar 0% afkoop	
	EUR	%	EUR	%	EUR	%	EUR	%
Voortdurende stelsel	4.310	100%	4.229	100%	233	100%	741	100%
Eeuwigdurende stelsel 100% tussentijdse overstap 2017	3.791	88%	3.440	81%	240	103%	717	97%
Eeuwigdurende stelsel 100% overstap einde tijdvak	8.440	196%	8.340	197%	247	106%	1067	127%

Vergelijking van aanbiedingen voor het volgende tijdvak voor een gemiddeld appartement als deze nu een CHET zou hebben

	huidige grondprijsbeleid	voorgestelde beleid Grondwaardebepaling inclusief verouderingsfactor	
	GPB2016 voortdurend tijdvak van 50 jaar	WOZ x BSQ voortdurend tijdvak van 50 jaar	WOZ x BSQ eeuwigdurend eeuwigdurend tijdvak
marktwaarde/WOZwaarde	€ 274.000	€ 224.000	€ 224.000
buurtstraatquote	n.v.t.	37%	37%
opstalwaarde (o.b.v. BSQ)	€ 177.000	€ 141.000	€ 141.000
grondwaarde	€ 97.000	€ 83.000	€ 83.000
grondwaarde ex BTW	€ 80.165	n.v.t.	n.v.t.
minus depreciatie	25%	10%	10%
erfpachtgrondwaarde	€ 60.124	€ 74.700	€ 74.700
canonpercentage	3%	3%	2,39%
canon	€ 1.804	€ 2.241	€ 1.785
afkoopsom	€ 60.124	€ 54.131	€ 74.700

05095

74680