Beantwoording vraag over Rebelrapportage

Op pagina 6 van het Rebelrapport staat: *'De kenmerken en werking van het voortdurende stelsel en het eeuwigdurende erfpachtstelsel zijn door de gemeente Amsterdam aangedragen en daarmee voor ons een gegeven. De gehanteerde rekenmethodiek om de werking in ons rekenmodel te simuleren is met de gemeente afgestemd en door hen getoetst.'*

De vraag die hierover is gesteld is de volgende:
Zijn voor dit rapport dezelfde parameters en rekenmethodes gebruikt als in het Rebelrapport uit 2014? Waarbij de rekenmethode voor de canonberekening uiteraard anders is omdat deze gebaseerd is op een andere methode.

Antwoord:
Ten opzichte van rapportage *'financiële effecten van voorstel vernieuwing erfpachtstelsel Amsterdam'* d.d. 17-1-2014 zijn op basis van de huidige inzichten parameters geactualiseerd. De analysemethode en rekenmethodiek zijn in beide rapportages vergelijkbaar. Wel is de rekenmethodiek op onderdelen aangepast om de financiële effecten van het huidige voorstel eeuwigdurende erfpacht voor bestaande rechten te kunnen doorrekenen.

De belangrijkste verschillen in parameters zijn:

- **Actualisatie database bestaande rechten:** basis voor de doorrekening vormt een database met de kenmerken van individuele erfpachtrechten (bijvoorbeeld de WOZ-waarde, herbouwwaarde, type erfpachtrecht etc.). Deze database is geactualiseerd met de gegevens uit 2016. De geactualiseerde database bevat meer unieke adressen waarvan een complete set aan informatie beschikbaar is, waardoor de huidige analyse op een groter aantal erfpachtdossiers is gebaseerd. In de rapportage 2014 zijn de opbrengsten berekend op basis van in totaal 110.664 rechten. De huidige rapportage is gebaseerd op 190.541 erfpachtrechten.

- **Geen nieuwe gronduitgiften in de analyse:** in de analyse van 2014 is rekening gehouden met de financiële effecten als gevolg van nieuwe gronduitgiften in de periode 2014 – 2038. In de huidige rapportage zijn nieuwe gronduitgiften niet opgenomen aangezien op nieuwe gronduitgiften inmiddels eeuwigdurende erfpacht van toepassing is.

- **Verhouding afkoop/canonbetalend:** in de rapportage 2014 is in het basisscenario verondersteld dat bij herziening alle bestaande rechten canonbetalend zijn. In de huidige rapportage is 90% canonbetalend en 10% afkoop verondersteld. In de gevoeligheidsanalyse zijn andere verhoudingen afkoop/canonbetalend doorgerekend.

- **Hoogte discontovoet:** de netto contante waarde methode (NCW) wordt in beide rapportages gebruikt om de tijdswaarde van geld uit te drukken. Met de netto contante waarde methode wordt met behulp van een discontovoet (een soort rente) de opbrengsten teruggerekend naar een waarde vandaag (in dit geval per 1-1-2016). In de rapportage 2014 is voor de berekening van de contante waarde een discontovoet van 4,5% verondersteld. De 4,5% was een disconteringsvoet vrij van marktrisico, het marktrisico werd in de eerdere rapportage inzichtelijk gemaakt aan de hand van een aantal scenario's (hoog- en laagconjunctuur). In de huidige

rapportage is gekozen om de discontovoet gelijk te stellen aan de gehanteerde langjarige discontovoet in het eeuwigdurende stelsel (gebaseerd op een voorstel van de grondwaardecommissie). De veronderstelde langjarige discontovoet bedraagt 5,5%. De hoogte van deze discontovoet is gebaseerd op de raadsvoordracht van juni 2016 waarin de inflatie is vastgesteld op 2%, de risico-opslag op 1,5%, en de reële rente wordt begrensd tussen 1% en 3%.

- **Ingroeipad langjarige indexen:** in de rapportage 2014 zijn voor de gehanteerde indexen (zoals CPI, reële rente, BDB-index) vanaf het tweede jaar (2015) de veronderstelde langjarige indexen gehanteerd. In de huidige rapportage zijn voor 2014, 2015 en de eerste helft van 2016 de werkelijke prijsontwikkelingen gehanteerd. Bijvoorbeeld voor de ontwikkeling van de woningprijzen en de reële rente wijkt dit sterk af van de langjarige aanname. Daarna is een ingroeipad opgenomen waarbij de indexen vanaf 2027 gelijk zijn aan de veronderstelde langjarige indexen. De gekozen paramaters voor de langjarige indexen zijn in beide rapportages gelijk.

De belangrijkste verschillen in rekenmethodiek zijn:

- **Uitgangpunten van het voorstel eeuwigdurende erfpachtstelsel**: de rapportage 2014 is gebaseerd op het vernieuwingsvoorstel van Van Poelgeest. De huidige rapportage is gebaseerd op de uitgangspunten van het huidige voorstel eeuwigdurende erfpacht voor bestaande rechten. Beide systemen verschillen op veel vlakken van elkaar (o.a. het moment en de wijze waarop de erfpachtcanon vastgesteld wordt) zodat het nodig was om een geheel nieuwe berekening op te stellen.

- **Berekening erfpachtgrondwaarde bestaande rechten**: in de rapportage 2014 is voor erfpachtgrondwaarde van de bestaande rechten een fictieve grondwaarde berekend o.b.v. een 'standaard'rekenformule (de erfpachtgrondwaarde is hierbij percentage van de transactieprijs, waarbij rekening wordt gehouden met een drempelwaarde voor eengezins- en meergezinswoningen). In de huidige rapportage is de erfpachtgrondwaarde berekend op basis van de woningwaarde minus de opstalwaarde gecorrigeerd met een depreciatiefactor. In beide rapportages is rekening gehouden met een correctie deskundigenoordeel.

- **Kenmerken clustering datasets:** de erfpachtrechten in de database zijn voor de doorrekening geclusterd in datasets op basis van generieke kenmerken. De kenmerken om de data te clusteren is aangepast om het voorstel eeuwigdurende erfpacht te kunnen doorrekenen. Dit resulteerde in een andere clustering (met 108 i.p.v. 78 datasets) waarbij de einde tijdvakken tevens beter in de tijd gespreid zijn dan in de vorige rapportage (meer conform werkelijk verloop van de erfpachtrechten).