04181

To: 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e van[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e ten[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: Wed 9/16/2015 7:35:17 AM
Subject: Voortdurend en eeuwigdurend financieel vergeleken
Received: Wed 9/16/2015 7:35:18 AM

Collega's,

In het kernteam van afgelopen maandag spraken we af dat ik een aanzet zou doen om iet over de waardeontwikkeling en gemeentelijke inkomsten te zeggen bij nieuwe uitgiftes. Dit om tegemoet te komen aan de behoefte van bestuurders om de inkomsten uit het huidige stelsel te kunnen vergelijken met die vanuit het nieuwe stelsel.
Ik ben benieuwd of we hiermee verder kunnen.

Voortdurend en eeuwigdurend financieel vergeleken

Als de gemeente grond eeuwigdurend uitgeeft zal de waarde van die grond hoger zijn dan wanneer die grond voor een voortdurend tijdvak wordt uitgegeven. De GWC heeft niet aangegeven hoeveel hoger die waarde zou kunnen zijn. Uiteindelijk zal de markt hiervoor de prijs bepalen. Een prijs overigens die naast het aspect van eeuwigdurende erfpacht van veel meer aspecten afhangt dan die alleen. De gemeente beschikt niet over informatie op basis waarvan kan worden beredeneerd wat het waardeverschil in de grondwaarde tussen eeuwigdurend en voortdurend is. Wel zijn er ervaringen met uitgiftes op de Zuidas waar marktpartijen bereid waren circa 5% extra te betalen voor een 100 jarig tijdvak.
Om enig inzicht te geven in de wijze waarop bij nieuwe uitgiftes de financiële effecten voor de gemeente uitpakken is aangenomen dat deze 5% verschil in grondwaarde zich (hoewel bij eeuwigdurende uitgifte niet afzonderlijk meetbaar) voor zou doen.
Vervolgens is in beeld gebracht wat dit betekent voor de verkoopprijs (gelijkblijvende stichtingskosten) en canon respectievelijk afkoopsom.
Enerzijds is de uitkomst van eeuwigdurende erfpacht afgezet tegen het huidige erfpachtstelsel, anderzijds is het ook afgezet tegen de situatie dat de methode GWC ook gebruikt zou worden om een voortdurend tijdvak te berekenen. Dit leidt tot onderstaand overzicht.

NIEUWE UITGIFTE	EEUWIG DUREND GWC		VOORTDUREND NU		VOORTDUREND GWC	
	canon	afkoop	canon	afkoop	canon	afkoop
Verkoopprijs ex erfpacht	255.000	255.000	250.000	250.000	250.000	250.000
Stichtingskosten	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
Grondwaarde	105.000	105.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Indexcanon (laag)	3.003		3.000		2.860	
canon vast (laag)	4.998				4.760	
canon 10 jaar vast			1.840			
afkoopsom		105.000		100.000		100.000
verkoopprijs incl afkoop		360.000		350.000		350.000

Wat kunnen we op basis van dit inzicht, met de onzekerheid van de daadwerkelijke marktwaarde voor eeuwigdurende erfpacht, concluderen:

63709

- De 10 jaar vaste canon bij voortdurend is (door het ontbreken van een bodemprijs van 3%) enorm voordelig ten opzichte van de canon in het eeuwigdurende stelsel. Je zou kunnen zeggen dat door het ontbreken van een bodem bij de 10 en 25 jaar vaste canons er sprake is van een groot financieel verschil dat een drukkend effect op de

woningmarkt kan hebben.

- De indexcanon eeuwigdurende erfpacht (die zich binnen een rente bandbreedte beweegt) komt bij de lage bandbreedte vrijwel overeen met de canon zoals die momenteel bij uitgifte voortdurend wordt gehanteerd (3% bodem).

- Als de methode GWC ook zou worden gebruikt voor de canonbepaling voor voortdurende erfpacht dan zakken de canoninkomsten iets als gevolg van het verschil in grondwaarde tussen voortdurend en eeuwigdurend.

- Bij de invoering van eeuwigdurende erfpacht inclusief het hanteren van de methode GWC zullen de inkomsten voor de gemeente stijgen als gevolg van hogere grondwaarde en daardoor hogere canon en afkoopsom.

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Amsterdam

5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e