00019

Gemeente
Amsterdam

Rekenvoorbeelden en scenario's

VES

659105

22 maart 2016

Toezegging aan bestuurlijk team

1. Scenario's
   inzicht geven in effect van gelijktijdig optreden van exogene factoren
2. Rekenvoorbeelden
   inzicht geven in effecten van variëren met parameters die leiden tot erfpachtgrondwaarde en canon

Voor BT van 21 april 2016

Scenario's: twee extremen

1. "Japan-scenario"
   Lage rente (0%) en deflatie
2. "Jaren '80-scenario
   Hoge rente en hoge inflatie

Rebel gaat dit inzichtelijk maken

Let op: alleen voor wonen



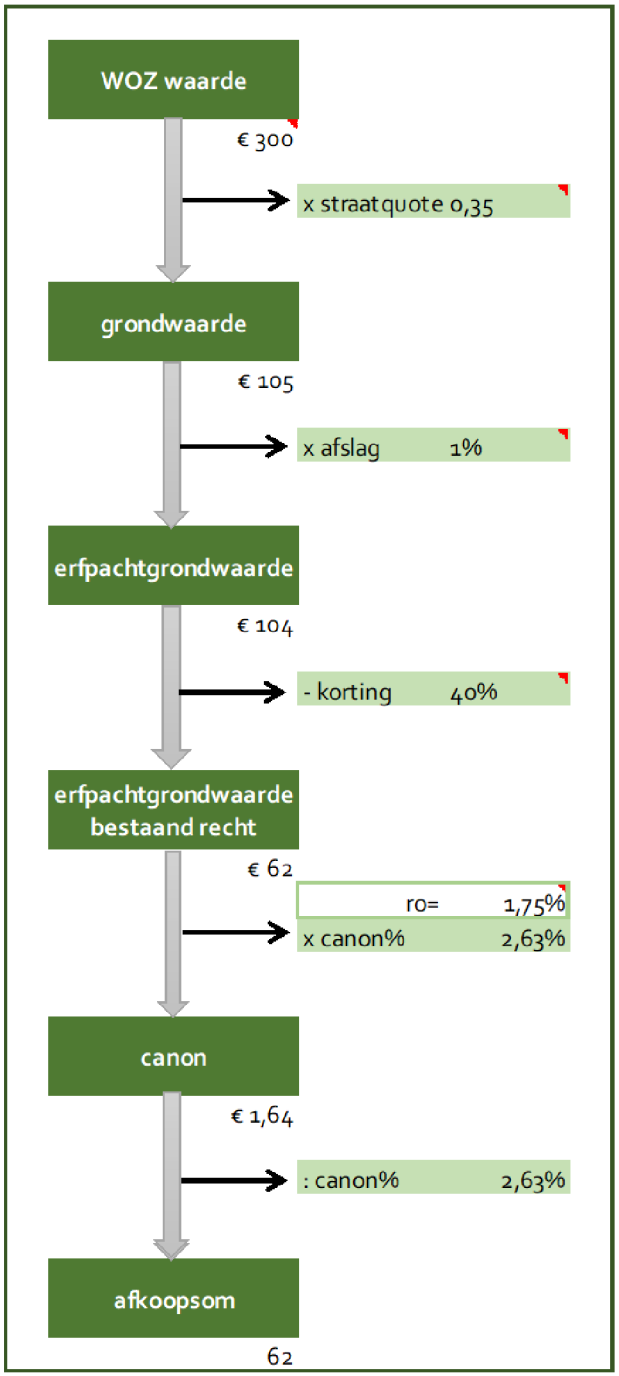
Rekenvoorbeelden: de knoppen

- Stroomschema
  - Wat betekent variëren met de knoppen voor canon en afkoopsom?
  - Wat is de multiplier van bepaalde knoppen?
- Rekenvoorbeelden
  - Vergelijking eeuwigdurende en voortdurende stelsel, individueel en portefeuille
  - Welk ijkpunt gebruiken we als voortdurend stelsel?

Rekenvoorbeelden: de knoppen

- Afslag eigen grond
  - afslag van onbezwaarde grond naar bezwaarde grond
  - *voorstel: 1% voor wonen*
- Korting
  - bedoeld om aanbod voor overstap aantrekkelijk te maken
  - *voorstel: nog onbekend*
  - *in voortdurend stelsel 25%, in praktijk circa 40%*
- Canonpercentage
  - variëren in risico-opslag leidt tot ander canonpercentage
  - *voorstel: 2,63% (bij risico-opslag van 1,75%)*
  - *in voortdurend stelsel: 0,88% bij CHET*

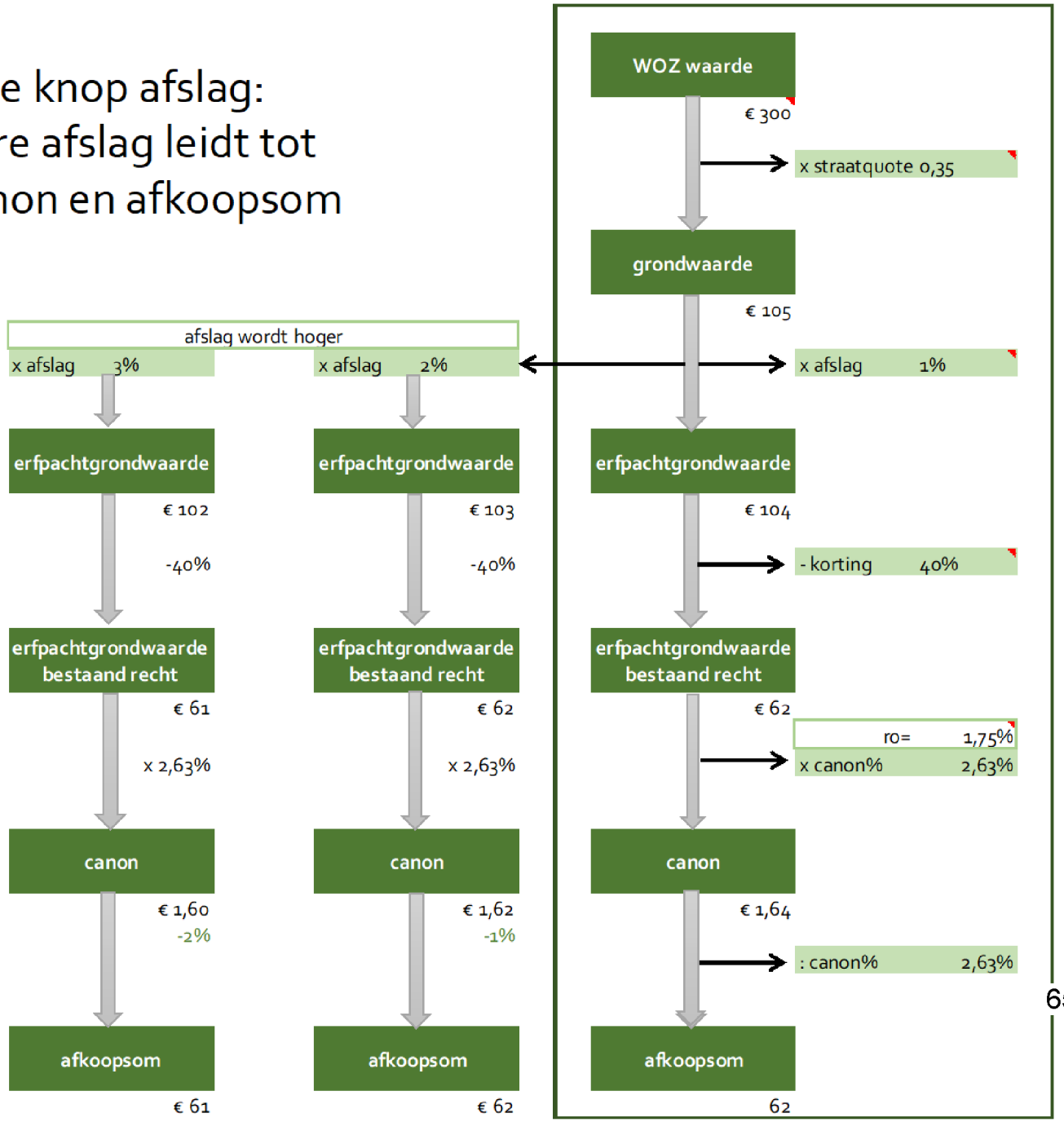
00019



659105

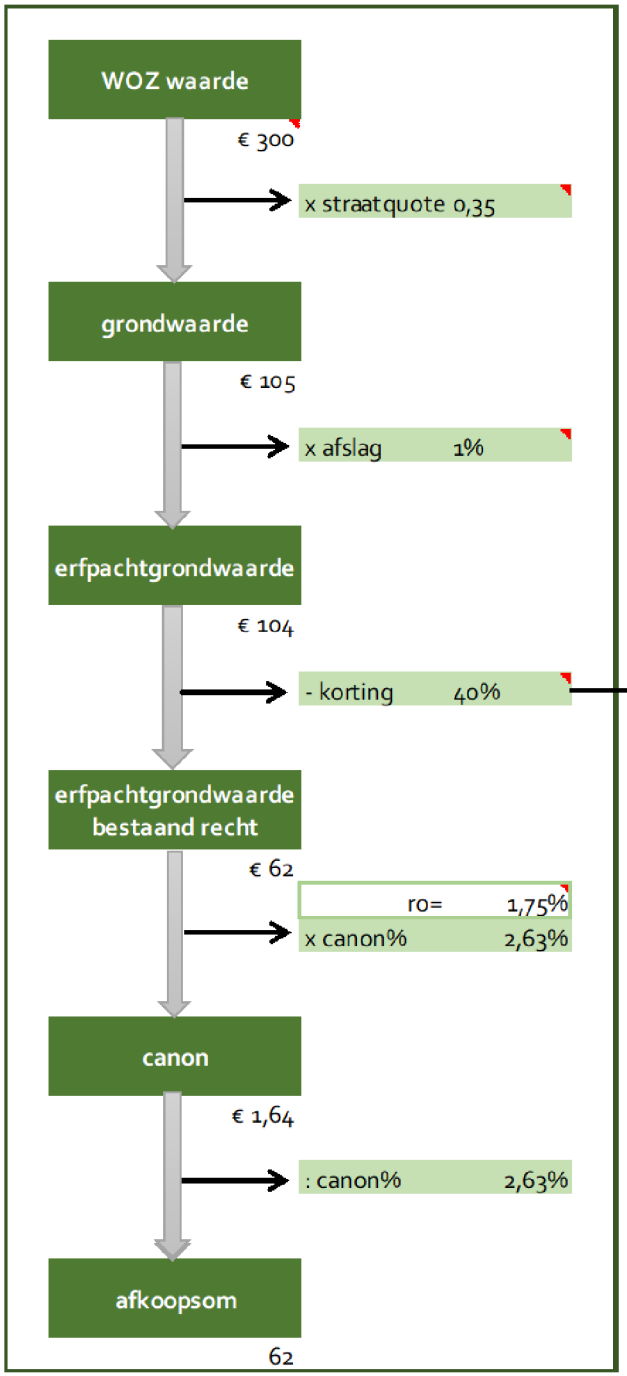
00019

Draaien aan de knop afslag:
Elke 1% hogere afslag leidt tot
1 % lagere canon en afkoopsom

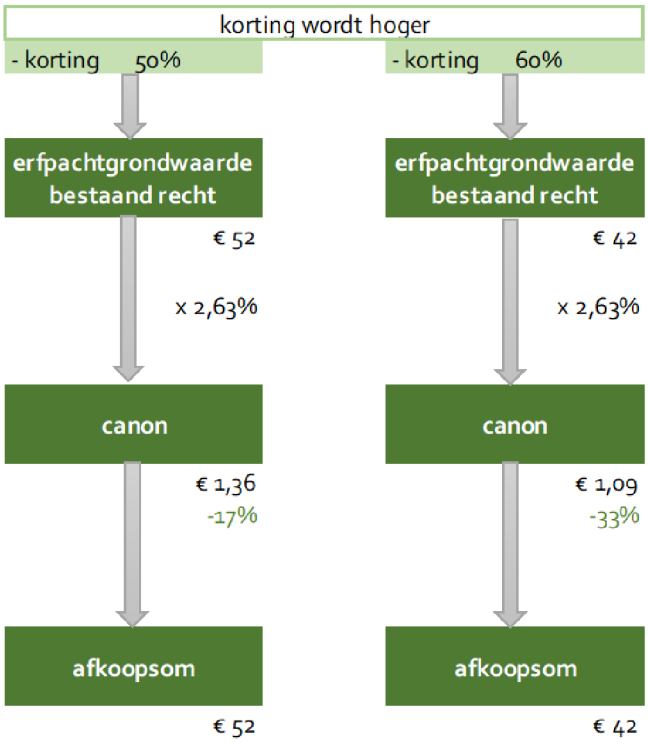


659105

00019

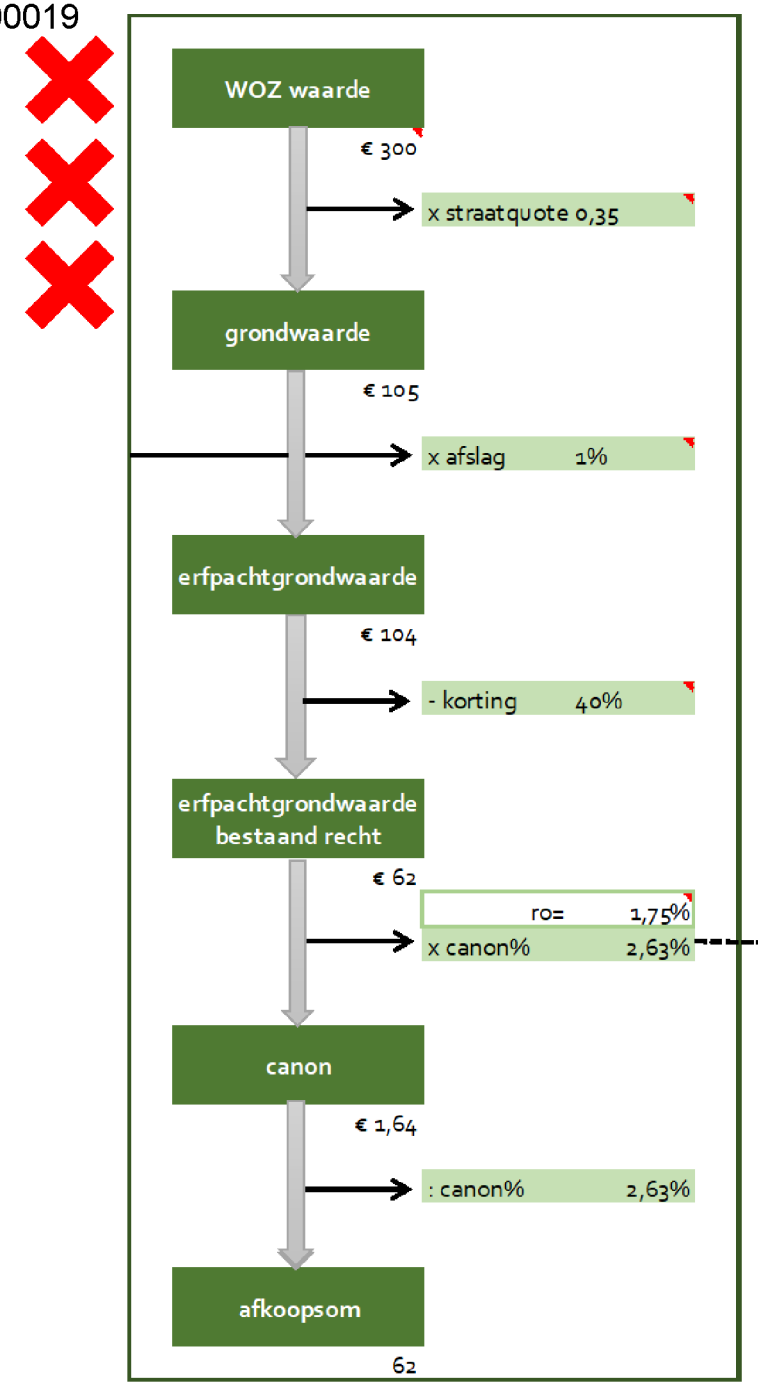


Draaien aan de knop korting: elke 10% meer korting leidt tot 17 % lagere canon en afkoopsom



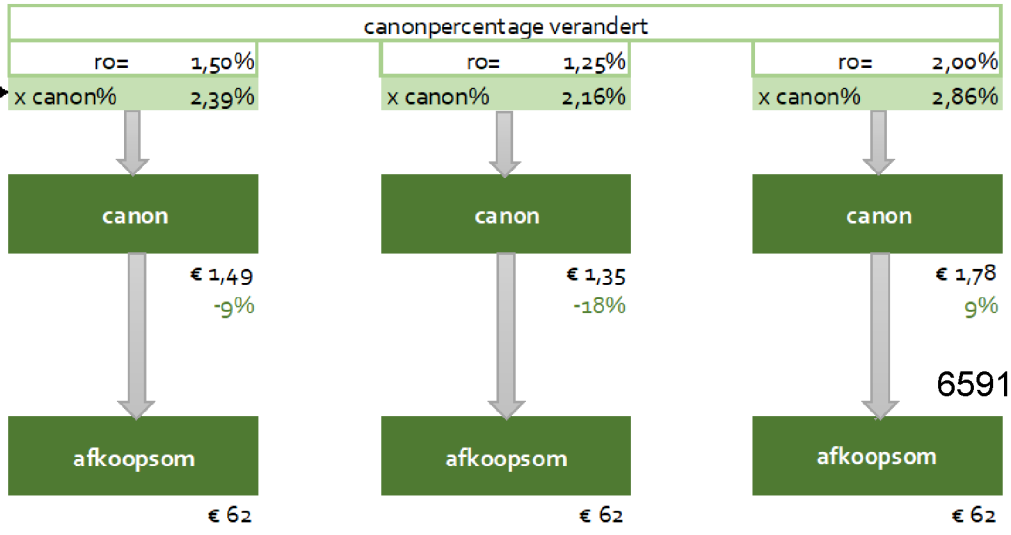
659105

00019



Draaien aan de risico-opslag:
Elke 0,25%-punt lagere r-o leidt tot 9 % lager canon% en canon afkoopsom blijft gelijk

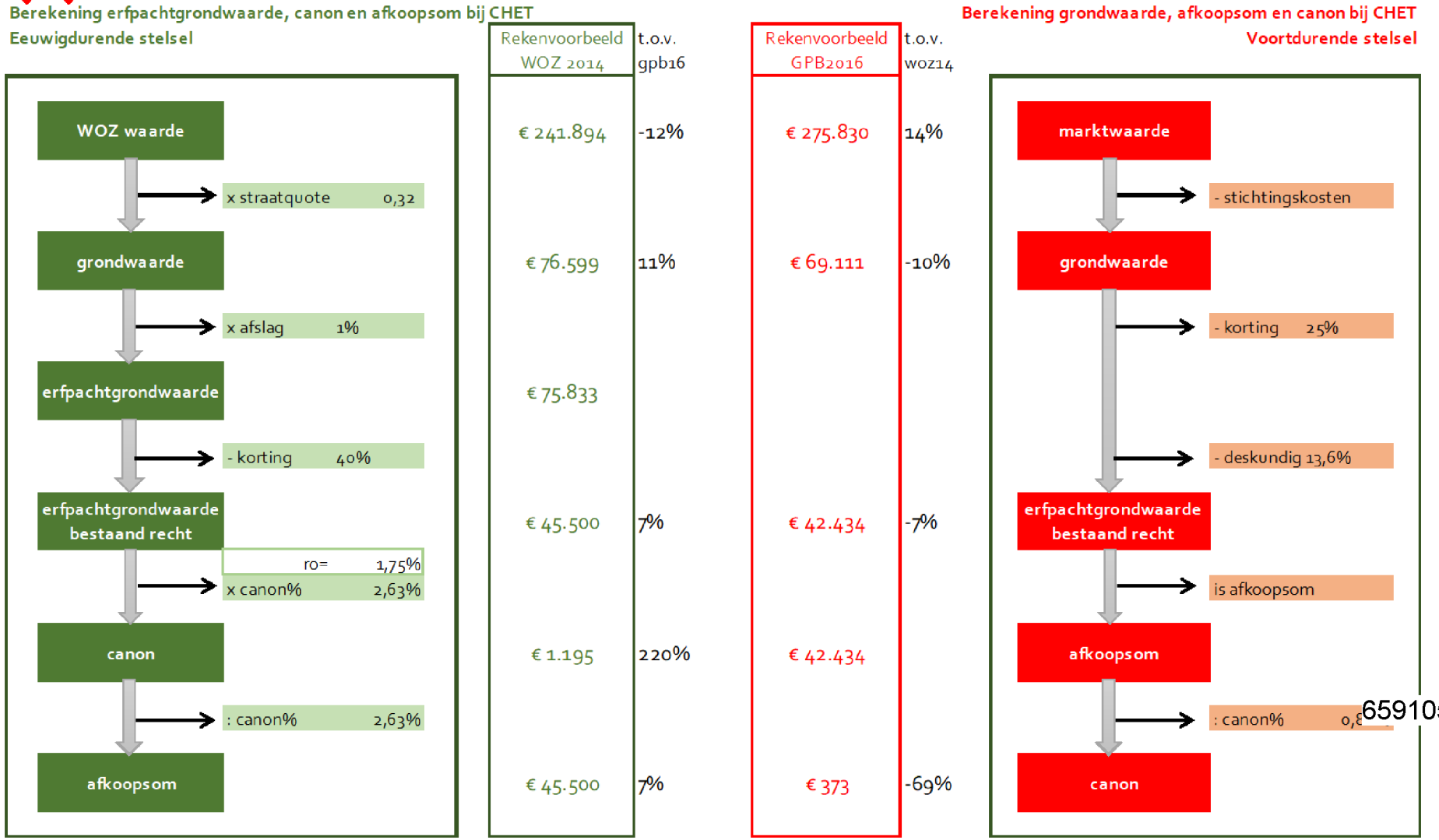
totstandkoming indexcanon%	
nr =	3%
r (=nr-i) =	1%
ro =	1,75%
d(=r+ro+i) =	4,75%
i =	2,00%



659105

00019

Wil je de eeuwigdurende canon gelijk laten zijn aan de voortdurende canon dan moet je **81% korting** geven

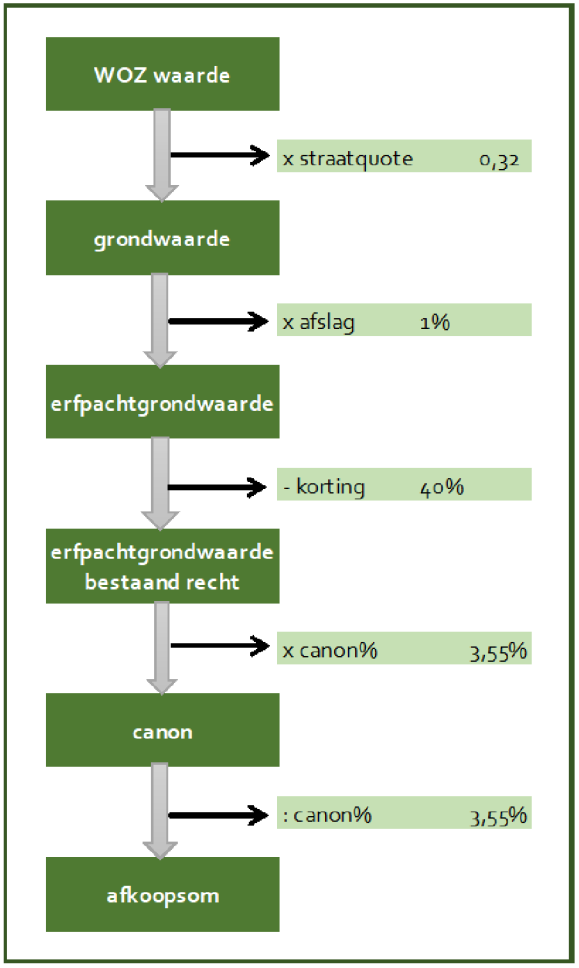


659105

00019

Wil je de eeuwigdurende canon gelijk laten zijn aan de voortdurende canon dan moet je 52,5% **korting** geven

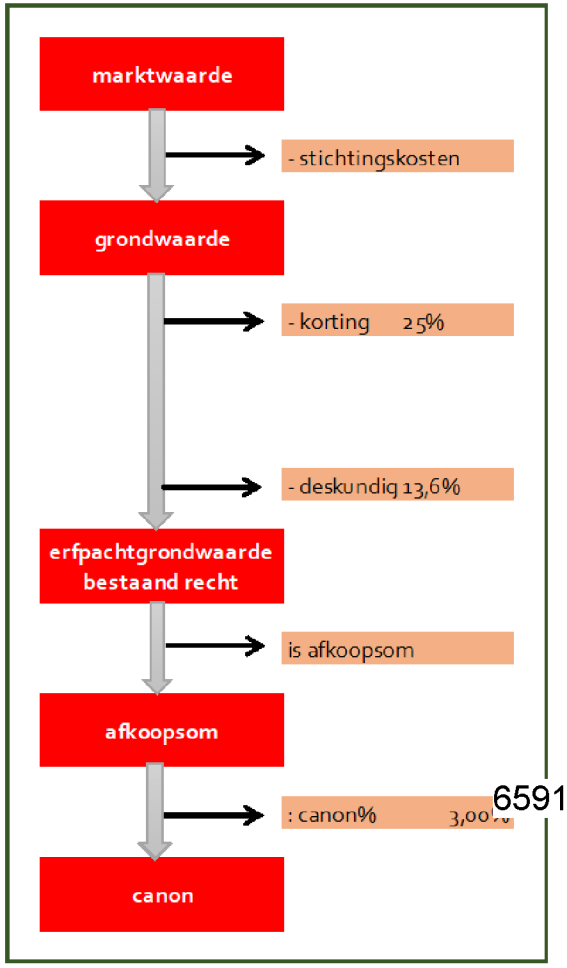
Berekening erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom bij CHET
Eeuwigdurende stelsel



	Rekenvoorbeeld WOZ 2014	verschil t.o.v. gpb16
WOZ waarde	€ 241.894	-12%
grondwaarde	€ 76.599	11%
erfpachtgrondwaarde	€ 75.833	
erfpachtgrondwaarde bestaand recht	€ 45.500	7%
canon	€ 1.615	27%
afkoopsom	€ 45.500	7%

	Rekenvoorbeeld GPB2016	verschil t.o.v. woz14
marktwaarde	€ 275.830	14%
grondwaarde	€ 69.111	-10%
erfpachtgrondwaarde bestaand recht	€ 42.434	-7%
afkoopsom	€ 42.434	
canon	€ 1.273	-21%

Berekening grondwaarde, afkoopsom en canon bij CHET
Voortdurende stelsel



659105

00019

Vragen?



659105