

Financiële effecten van voorstel eeuwigdurend erfpachtstelsel Amsterdam

Auteur

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Datum
04.12.15

Status
Concept

Klant
Gemeente Amsterdam

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond	3
1.2	Opdracht aan Rebel	3
1.3	Leeswijzer	4
2	De werking van beide stelsels	5
2.1	Introductie	5
2.2	Belangrijkste verschillen	6
2.3	Belangrijkste effecten	8
2.4	Mogelijkheid voor afkoop	11
2.5	Mogelijkheid voor tussentijdse overstap	12
3	Resultaten	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Uitkomsten basisscenario	15
3.3	Gevoeligheidsanalyse - knoppen / keuzes gemeente	20
3.4	Gevoeligheidsanalyse – exogene variabelen	22
3.5	Conclusies	23
	Bijlage 1: toelichting macro-economische parameters	24
	Bijlage 2: Toelichting gevoeligheidsanalyse	25

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Het huidige erfpachtstelsel in Amsterdam wordt door veel partijen ervaren als complex, onduidelijk en risicovol. De canon maakt aan het einde van een tijdvak (na 50 of 75 jaar) mogelijk een enorme sprong omhoog en vooraf is onduidelijk hoe de canonherziening zal uitpakken. De gemeente Amsterdam is voornemens om eeuwigdurende erfpacht in te voeren. Bij eeuwigdurende erfpacht is, bij gelijkblijvend gebruik en ongewijzigde oppervlakte, geen sprake meer van tussentijdse herziening van de canon of de erfpachtvoorwaarden. De canon wordt enkel herzien als de bestemming van het erfpacht wordt gewijzigd op verzoek van de erfpachter. De gemeente heeft een Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht in het leven geroepen die in afstemming met belanghebbenden, belangenorganisaties en deskundigen tot een advies is gekomen over de methode waarmee de grondwaarde en de erfpachtkosten kunnen worden bepaald.

De grondwaardecommissie adviseert de gemeente de residuele waarde methode te hanteren om de grondwaarde te bepalen. Deze methode gaat ervan uit dat de waarde van de grond het verschil (residu) is tussen de marktwaarde van het object (de grond plus de opstal) en de waarde van de opstal (het gebouw). De grondwaarde wordt vervolgens vermenigvuldigd met een canonpercentage om tot de jaarlijkse erfpachtkosten te komen. De grondwaardecommissie stelt bij de uitwerking voor 1) de objectwaarde te bepalen op basis van de WOZ-waarde (waarde voor de Wet waardering onroerende zaken); 2) de bouwkosten en waardevermindering van de opstal te schatten op wetenschappelijke basis en 3) het canonpercentage vast te stellen op basis van de financiële theorie. De Grondwaardecommissie heeft de gemeente geadviseerd om iedere erfpachter zelf te laten kiezen uit drie aanbiedingen met gelijke economische waarde: een vaste jaarlijkse canon, een lagere maar met inflatie geïndexeerde jaarlijkse canon, of een eenmalige afkoop voor een bedrag ter grootte van de contante waarde van de canonbetalingen. De gemeente overweegt om in het eeuwigdurende stelsel zowel een indexcanon als een eenmalige afkoop van de canon aan te bieden.

Het college van B en W staat positief tegenover het advies. Het college heeft aangegeven het advies verder uit te werken. De uitwerking zal begin 2016 door het college aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

1.2 Opdracht aan Rebel

Het College wil graag inzicht hebben in het financiële effect van de voorgestelde wijzigingen op de canonopbrengsten (bij canon betalende rechten) en op de inkomsten uit afkoop (bij afkoop van rechten) voor de gemeente Amsterdam. Daarbij wil het College kijken naar het effect op in totaal 199.000 woningen: alle koopwoningen, alle particuliere huurwoningen en een deel van de corporatiewoningen (het deel dat op termijn verkocht kan worden). De overige corporatiewoningen en alle niet-woningbouw (kantoren, maatschappelijk vastgoed, hotels, etc.) worden in deze analyse buiten beschouwing gelaten.

Rebel is gevraagd de financiële effecten voor de gemeente Amsterdam door te rekenen in een erfpachtstelsel met én zonder de voorgestelde wijzigingen. De opdracht betreft een doorrekening van beide stelsels op geaggregeerd niveau. We doen in deze opdracht geen beoordeling van beide stelsels en daarmee ook geen uitspraken of het ene stelsel beter is dan het andere stelsel. Evenmin doen we een uitspraak over individuele canonrechten, waarbij patronen anders kunnen zijn dan op geaggregeerd niveau. Wel zijn de individuele rechten de basis geweest voor de berekeningen.

De werking van het huidige stelsel (ook wel voortdurende stelsel) en het eeuwigdurende erfpachtstelsel is voor ons een gegeven. Deze werking is nauwkeurig met de gemeente Amsterdam afgestemd en de gehanteerde rekenmethodiek om de werking in ons rekenmodel te simuleren is door de gemeente getoetst.

Bij het doorrekenen van beide erfpachtstelsels zijn ook een aantal aannames gedaan, bijvoorbeeld over de verwachte ontwikkeling van de woningmarkt en de prijsontwikkeling van de consumentenprijsindex. Voor deze aannames hebben we zo veel als mogelijk externe bronnen gebruikt. Waar dat niet mogelijk is of er veel onzekerheden over de toekomst zijn, maken we gebruik van scenario's en voeren we gevoeligheidsanalyses uit.

1.3 Leeswijzer

Dit rapport beschrijft de bevindingen van onze analyse. In hoofdstuk 2 geven we een toelichting op de werking van beide erfpachtstelsels. We gaan daarbij in op de gehanteerde uitgangspunten, onze rekenmethodiek en de gehanteerde aannames. Ook beschrijven we kwalitatief de belangrijkste verschillen in effecten tussen beide stelsels. In hoofdstuk 3 presenteren we de resultaten.

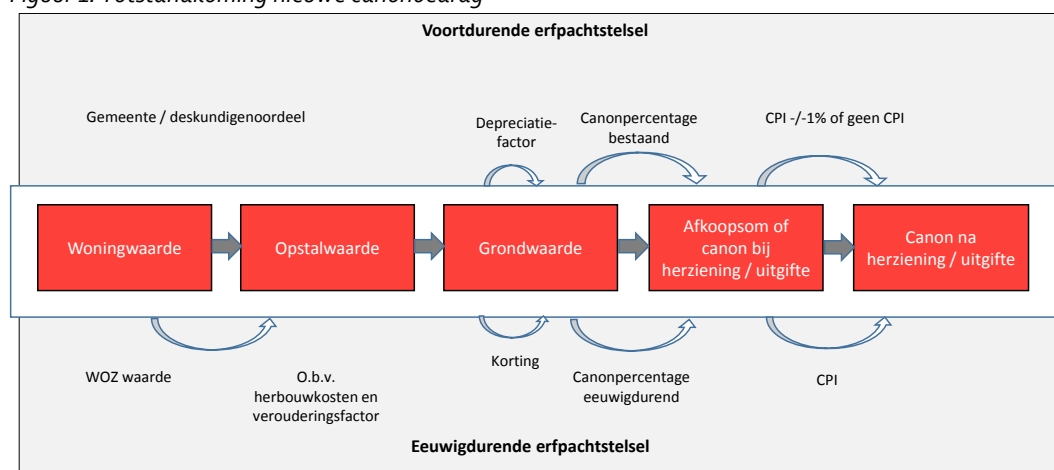
2 De werking van beide stelsels

2.1 Introductie

In Amsterdam is het grootste deel van de grond in eigendom van de gemeente. De gemeente heeft als regel dat grond in erfpacht wordt uitgegeven en niet wordt verkocht. Dit betekent dat eigenaren van vastgoed de gemeente een vergoeding betalen voor het gebruik van de grond waarop hun vastgoed staat. De jaarlijkse vergoeding wordt de (erfpacht)canon genoemd. In het bestaande stelsel is het mogelijk om deze jaarlijkse vergoeding tot het einde van een tijdvak af te kopen. Ook in het eeuwigdurende stelsel is de gemeente voornemens de optie tot afkoop aan te bieden.

De wijze waarop de gemeente de hoogte van deze canon bepaalt en het moment waarop zij een canonherziening doorvoert zijn in het huidige en het voorgestelde stelsel verschillend. Wel is in beide stelsels de woningwaarde het vertrekpunt om de hoogte van de canonbetaling te bepalen. Hieronder is schematisch weergegeven hoe de totstandkoming van het canonbedrag werkt.

Figuur 1: Totstandkoming nieuwe canonbedrag



Van woningwaarde naar grondwaarde

Bij woningen waarvan de grond en de woning beiden in eigendom zijn van particulieren maakt het onderscheid tussen de waarde van de grond en de waarde van de opstal niet uit. Een nieuwe eigenaar koopt voor één prijs zowel de grond als de opstal. In het systeem van erfpacht doet dit onderscheid er wel toe. De nieuwe eigenaar betaalt de voormalig eigenaar een bedrag voor de woning en de gemeente een vergoeding voor de grond. In het huidige stelsel wordt de grondwaarde vastgesteld door de gemeente of, indien de aanbidding van de gemeente wordt verworpen, door deskundigen. In het nieuwe voorstel wordt de grondwaarde conform het advies van de grondwaardecommissie afgeleid

van de WOZ waarde¹ minus de herbouwwaarde van een woning², waarbij de herbouwwaarde wordt gecorrigeerd voor een verouderingsfactor³. De gemeente werkt vervolgens niet met de grondwaarde van één object maar met een straatbuurtquote, ofwel de gemiddelde waarde van een aantal woningen in dezelfde straat en buurt. Zij acht het namelijk aannemelijk dat de werkelijke grondwaarde voor twee naast elkaar gelegen woningen vrijwel identiek is.

Van grondwaarde naar jaarlijkse canon

De grondwaarde is de inschatting van waarde van de grond op dat moment. Via een canonpercentage wordt bepaald wat de jaarlijkse vergoeding voor de grond is. In het voorgestelde erfpachtstelsel wordt het canonpercentage op een andere wijze bepaald (veelal lager) dan in het huidige stelsel. De nieuwe vastgestelde canon wordt vervolgens jaarlijks geïndexeerd. In het voorstel gebeurt dit met een hogere index dan in het huidige stelsel.

2.2 Belangrijkste verschillen

In onderstaande tabel staan de belangrijkste verschillen tussen het huidige en het voorgestelde erfpachtstelsel weergegeven. De werking van het erfpachtstelsel wordt geregeld in zogenaamde Algemene Bepalingen. De thans geldende Algemene Bepalingen die van toepassing zijn of worden bij canonherziening zijn de Algemene Bepalingen uit 2000. Voor de bestaande rechten gaan de nieuwe bepalingen pas in bij canonherziening. Voorafgaand aan de 'canonherziening einde tijdvak' (CHET) zijn er voor de bestaande rechten dus nog geen verschillen tussen het huidige en het voorgestelde erfpachtstelsel.

Onderdeel	Bestaand stelsel	Voorgesteld stelsel
Bepalen grondwaarde – bestaande rechten	Gemeentelijke aanbieding of Deskundigheidsoordeel	Systematiek conform advies Grondwaardecommissie.
Bepalen grondwaarde – nieuwe rechten	Huidig grondbeleid	Huidig grondbeleid + opslag (want eeuwigdurend i.p.v. 50 jaar)
Hoogte canonpercentage	5 langstlopende staatsleningen	Systematiek conform advies Grondwaardecommissie
Inflatiecorrectie canon	CPI – 1%	CPI

¹ De WOZ waarde is gebaseerd op verkoopcijfers van vergelijkbare woningen met een correctie voor toekomstige canonverplichtingen. De WOZ waarde reflecteert de waarde van de opstal plus grond (alsof de woning op eigen grond zou staan).

² De herbouwwaarde is gebaseerd op een berekening wat het zou kosten om de opstal opnieuw te bouwen. Om de herbouwwaarde te bepalen wordt gebruik gemaakt van de het aantal m² van de woning en het type woning (bijv. tussenwoning, portiekflat, beneden en bovenwoning).

³ De verouderingsfactor geeft de bouwkundige staat van de opstal aan. De factor hangt af van het bouwjaar, de ouderdom en de staat van onderhoud. Door de herbouwwaarde te vermenigvuldigen met de verouderingsfactor krijg je de waarde van de opstal in huidige staat.

Ingroeiregeling bij canonherziening en vergoeding transactiekosten	2 jaar bij herziening einde tijdvak, 50% vergoeding van transactiekosten	Geen ingroeiregeling, wel 100% vergoeding van transactiekosten
Herzieningsmoment	50 jaar na vaststelling canon	Eenmalig bij einde tijdvak lopende rechten, daarna niet meer.
Betalingswijze	Canon betalend of afkoop voor 50 jaar	Canon betalend of eeuwigdurende afkoop

* Kort gezegd een 10 jaars staatslening met een correctie voor de verwachte inflatie en een risico-opslag.

Hieronder volgt een toelichting per onderdeel.

Bepalen grondwaarde – bestaande rechten

Het huidige aantal erfpachtrechten dat wij meenemen in de analyse bedraagt 199.157. Voor het vaststellen van de grondwaarde van deze rechten, en daarmee uiteindelijk de canon, volgt het College bij het eeuwigdurende erfpachtstelsel het advies van de Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht. Dat betekent dat de gemeente de grondwaarde bepaalt door een residuele grondwaarde berekening waarbij de WOZ waarde verminderd wordt met de opstalwaarde in huidige staat (zoals ook toegelicht in paragraaf 2.1). In het huidige stelsel wordt de grondwaarde ook op een residuele wijze bepaald, maar er zijn een aantal essentiële verschillen in de wijze van totstandkoming van deze residuele grondwaarde, waardoor de grondwaarde in het voorgestelde stelsel hoger is. Dit verschil in grondwaarde wordt veroorzaakt door een aantal deeleffecten die in paragraaf 2.3 nader worden toegelicht.

Bepalen grondwaarde – nieuwe rechten

Naast erfpachtopbrengsten vanuit bestaande rechten ontvangt de gemeente inkomsten uit erfpacht voor nieuwe gronduitgiftes. De gemeente verwacht dat er gemiddeld 2175 nieuwe woningen per jaar gebouwd zullen worden in Amsterdam. In het bestaande systeem bepaalt de gemeente voor deze rechten een canon en een afkoopwaarde voor een periode van 50 jaar. In het nieuwe systeem zal de gemeente een eeuwigdurende canon en een eeuwigdurende afkoopwaarde bepalen. De afkoopwaarde voor een periode van 50 jaar is bekend bij de gemeente. De eeuwigdurende afkoopwaarde ligt logischerwijs hoger, maar de gemeente heeft nog geen standpunt ingenomen hoeveel hoger. De gemeente is voornemens de eeuwigdurende afkoopwaarde vast te stellen op basis van een residueel berekende grondwaarde. Op basis van een beperkte analyse hebben wij aangenomen dat de eeuwigdurende afkoopwaarde 17,6% hoger ligt dan de afkoopwaarde voor 50 jaar.

Hoogte canonpercentage

In het huidige stelsel wordt het canonpercentage vastgesteld op basis van de vijf langstlopende staatsleningen. Bij het eeuwigdurende erfpachtstelsel is het College voornemens een canonsystematiek te hanteren zoals deze wordt voorgesteld door de grondwaardecommissie die is afgeleid van het advies van de hoogleraren Francke en Frijns. Deze systematiek gaat ervan uit dat het canonpercentage:

- wordt vastgesteld op basis van een rente met een kortere looptijd;

- wordt gecorrigeerd voor inflatie omdat de canon tussentijds wordt geïndexeerd;
- rekening houdt met een risico-opslag⁴.

Daarnaast geven Francke en Frijns ter overweging mee om een onder- en bovengrens te hanteren op de reële rente (rente gecorrigeerd voor inflatie). **Het College neemt deze onder- en bovengrens over.**

Dit leidt in het eeuwigdurend erfpachtstelsel (in vrijwel elke situatie) tot een lager canonpercentage dan in het huidige stelsel. In paragraaf 2.3 gaan we hier nader op in als we kijken naar de verwachte marktontwikkelingen van enkele macro-economische parameters.

Inflatie

In het huidige stelsel wordt, na canonherziening of bij nieuwe uitgiftes, de canon jaarlijks met 1% minder geïndexeerd (consumentenprijsindex minus 1%) dan in het voorstel van het College (consumentenprijsindex).

Ingroeiregeling

De ingroeiregeling geldt alleen voor bestaande erfpachtrechten en niet voor nieuwe gronduitgiftes. De regeling houdt in dat bij canonherziening einde tijdvak voor een bepaalde periode een korting wordt gegeven op het verschil tussen het oude en het nieuwe canonbedrag. In het huidige stelsel geldt een ingroeiregeling van twee jaar met in jaar 1 tweederde korting, jaar 2 eenderde korting en in jaar 3 is sprake van volledige canonbetaling. Het nieuwe voorstel kent geen ingroeiregeling, wel worden de transactiekosten voor 100% vergoed, die zijn ingeschat op € 800, - per canonherziening, tegen 50% vergoeding in het huidige stelsel.

Herzieningsmoment

In het huidige stelsel vindt vijftig jaar na de start van een nieuw tijdvak (bij bestaande rechten) of na uitgifte (bij nieuwe rechten) een canonherziening plaats. In het voorgestelde eeuwigdurende stelsel vindt na start nieuwe tijdvak (bij bestaande rechten) of na gronduitgifte (bij nieuwe rechten) geen canonherziening meer plaats.

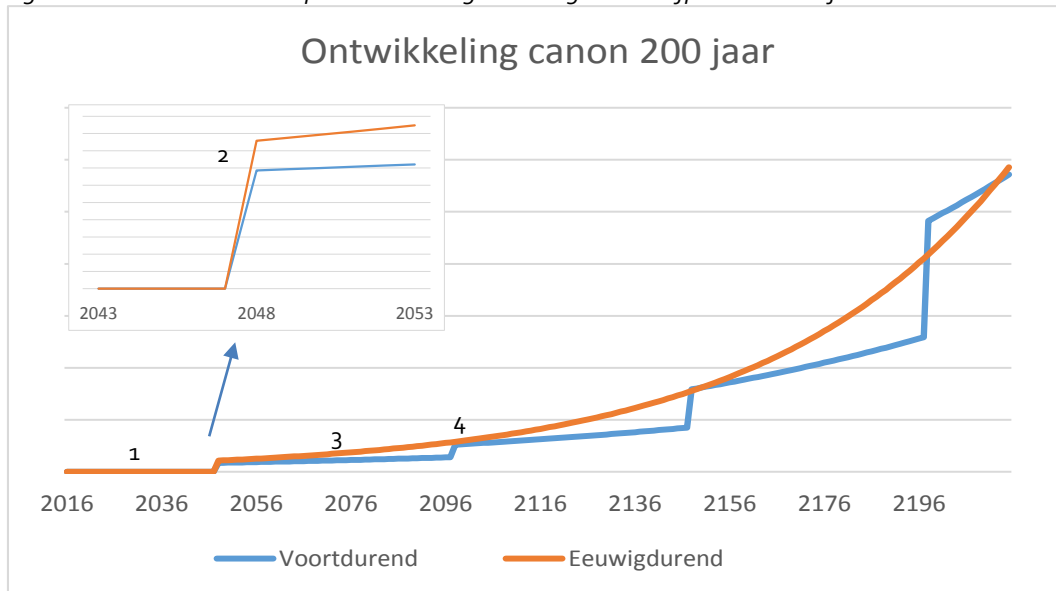
2.3 Belangrijkste effecten

Voordat we in hoofdstuk 3 ingaan op de cijfermatige effecten in opbrengsten tussen het huidige en het voorgestelde stelsel beschrijven we in deze paragraaf kwalitatief de belangrijkste effecten. Dit helpt om de uitkomsten beter te interpreteren. We gaan daarbij uit van de verschillen voor zover mensen voor canonbetaling kiezen. In paragraaf 2.5 gaan we in op de mogelijkheid die de gemeente biedt om af te kopen.

Onderstaand plaatje laat illustratief de werking zien van beide stelsels voor bestaande rechten. We hebben een woning genomen met een gemiddelde grondwaarde (59.000 euro in het voortdurend stelsel en 84.000 euro in het eeuwigdurend stelsel) en een afgekochte erfpacht tot 2048 (gemiddelde einde tijdvak van alle rechten).

⁴ De heren Frijns en Francke noemen aanvullend een correctiefactor voor de verwachte reële waardeontwikkeling van de grond (grondwaardestijging hoger of lager dan inflatie). Deze factor is impliciet op 1 gezet.

Figuur 2: illustratie van verloop canon in huidige en voorgestelde erfpachtstelsel bij bestaande rechten



De grafiek laat de volgende deeleffecten zien:

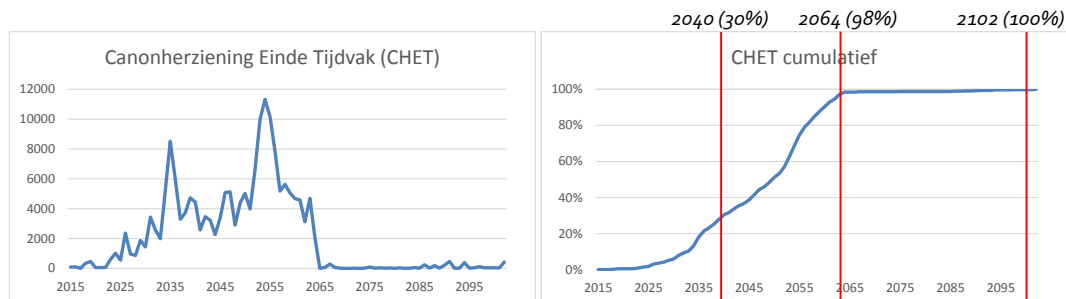
1. Tot canonherziening einde tijdvak in 2048 is er geen verschil tussen de beide systemen.
2. Vanaf eerste herziening is de canon in het eeuwigdurend stelsel hoger. Dit komt door de hogere grondwaarde die ondanks het lagere canonpercentage toch tot een hogere canon leidt.
3. De eeuwigdurende canon stijgt de eerste 50 jaar harder door de indexatie met CPI in plaats van CPI – 1%.
4. In het voortdurende stelsel volgt iedere 50 jaar een canonherziening, in het eeuwigdurende stelsel is er geen canonherziening meer. Als de grondwaarde zich boven de inflatie ontwikkelt (in het model is een ontwikkeling van +0,25% boven inflatie veronderstelt) zal de eeuwigdurende canon op termijn hoger worden dan de voortdurende canon (zie laatste CHET in voortdurend stelsel).

Deeleffect 1 en 2 worden hieronder nader toegelicht.

Deeleffect 1: het verschil tussen beide systemen gaat pas in bij canonherziening

Onderstaande figuren geeft inzicht in het verloop van de herzieningsmomenten einde tijdvak van de bestaande rechten. Het is duidelijk zichtbaar dat de komende jaren maar een beperkt aantal tijdvakken aflopen (de eerste 25 jaar 30,4% van de rechten) en dat de piek tussen 2030 en 2060 ligt, met als gemiddelde herzieningsmoment van alle bestaande erfpachtrechten het jaar 2048. Pas in 2102 hebben alle bestaande rechten hun herzieningsmoment gehad.

Figuur 3: herzieningsmomenten einde tijdvak bij bestaande erfpachtrechten



Voor nieuwe uitgften (op de langere termijn gemiddeld 2175 rechten per jaar) gaan we ervan uit dat de nieuwe voorwaarden direct van toepassing zijn bij inwerkingtreding.

Deeleffect 2: de canon bestaande rechten is bij eerste herziening hoger in het eeuwigdurend stelsel

Alles in prijspeil 2048	Voortdurend	Eeuwigdurend
Gemiddelde grondwaarde na correcties *	38.277 euro	62.011 euro (+62%)
Canonpercentage	4,30%	3,32%
Canon bij CHET	1646 euro	2059 euro (+ 25%)

* In prijspeil heden bedraagt de grondprijs xx in het voortdurend en xx in het eeuwigdurend stelsel

De grondwaarde wordt zowel in het huidige stelsel als eeuwigdurende stelsel op een residuele wijze bepaald, maar er zijn een aantal essentiële verschillen in de wijze van totstandkoming van deze residuele grondwaarde, waardoor de grondwaarde in het voorgestelde stelsel 62% hoger is. Dit verschil wordt veroorzaakt door verschillende deeleffecten die deels tegengesteld zijn:

1. *De woningwaarde:* de woningwaarde in het nieuwe stelsel wordt met vertraging vastgesteld ten opzichte van het huidige stelsel. Het bestaande stelsel kijkt circa 1 jaar terug en het nieuwe stelsel 3 jaar.⁵ Aangezien we een woningwaardestijging van gemiddeld 2,25% per jaar veronderstellen, zal de woningwaarde in het nieuwe systeem structureel ruim 4,5% lager liggen.
2. *De opstalwaarde:* Deze wordt in het nieuwe stelsel gemiddeld gezien bijna 30% lager ingeschat. Dit komt door het introduceren van een verouderingsfactor (gemiddeld 12,6%) en doordat het nieuwe systeem nauwkeuriger kijkt naar de werkelijke herbouwkosten per woningtype.⁶
3. *Correctie deskundigheidsoordeel:* In het bestaande stelsel kan sprake zijn van een correctie deskundigheidsoordeel indien erfpachters het gemeentelijk aanbod verwerpen en deskundigen een grondwaarde en canon bepalen. In het nieuwe stelsel bepaalt de gemeente de grondwaarde op objectieve grondslagen en is in beroep gaan alleen mogelijk bij feitelijke onjuistheden in de gemeentelijke berekening. De correctie deskundigheidsoordeel in het huidige stelsel is ingeschat op een neerwaartse bijstelling van de grondwaarde van 13,6%. Dit percentage is afgeleid uit het

⁵ De grondprijs 2016 worden in het bestaande stelsel gebaseerd op transacties t/m Q2 2015. In het nieuwe systeem is deze gebaseerd op de WOZ waarde 2015, die heeft als peildatum 1-1-2014, en is gebaseerd op transacties in 2013.

⁶ De nieuwe berekeningswijze hanteert niet 2 woningtypes (grondgebonden en appartement) maar veel meer types, en houdt er rekening mee dat de herbouw van kleine woningen per m2 relatief duurder is dan van grote woningen.

rapport van de Rekenkamer in 2012 "*Canonherzieningen einde tijdvak - De gemeentelijke aanbiedingen onderzocht*" waarin de gemeentelijke aanbiedingen zijn vergeleken met de canonbepaling door deskundigen.

4. *Korting op grondwaarde*: In zowel het huidige als het nieuwe stelsel zal de gemeente een korting geven op de berekende grondwaarde. In het huidige stelsel is sprake van een depreciatiekorting van 25%. Over de korting in het nieuwe stelsel zal het College nog een besluit nemen. In de 'base case' hebben we de korting gelijk gehouden aan de huidige korting, dus 25%.
5. *Straatbuurtquote*: Het nieuwe stelsel gaat uit van een buurtstraatquote waarbij de grondwaarde van nabij gelegen woningen gemiddeld worden. Het oude systeem heeft een vaststelling per object. Per saldo heeft de straatbuurtquote een effect van -1,68% op de berekende grondwaarde.

Het canonpercentage voor het huidige stelsel en het voortdurende stelsel worden voor de lange termijn als volgt ingeschat, waarbij de langjarige verwachting is gebaseerd op een aantal economische parameters waarvan de uitgangspunten in bijlage 1 zijn onderbouwd.

Canonpercentage	Voortdurend	Eeuwigdurend
Langjarige verwachting	4,3%	3,32%

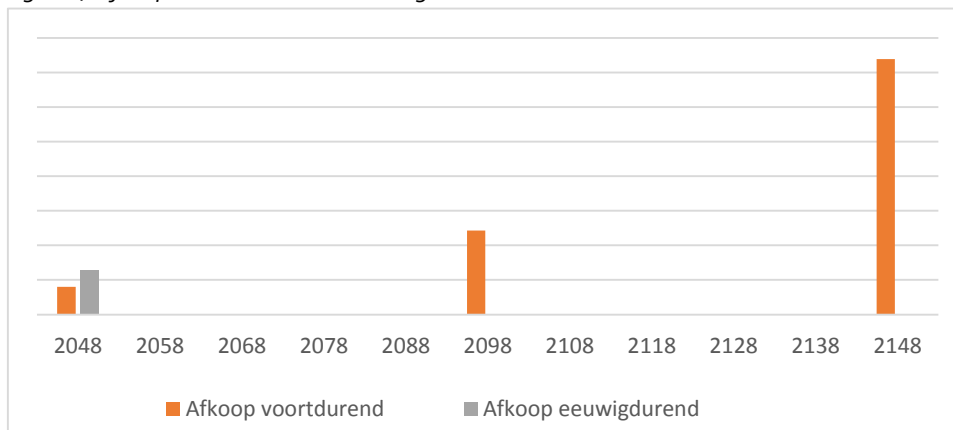
Enkele opmerkingen bij deze canonpercentages:

- Het huidige canonpercentage wordt vastgesteld op basis van de vijf langstlopende staatsleningen. Het canonpercentage in het nieuwe systeem wordt vastgesteld aan de hand van de formule van Francke en Frijns, waarbij de risico-opslag door de gemeente Amsterdam is vastgesteld op 1,5%.
- Over het algemeen leidt de voorgestelde systematiek tot een lagere vaststelling van het canonpercentage dan de huidige systematiek. Dit komt omdat in de voorgestelde systematiek het canonpercentage wordt gecorrigeerd voor inflatie (2% als lange termijnverwachting) en grondwaardestijging (0,25%) en er wordt uitgegaan van een kortere renteperiode en daarmee lagere rente (0,3%). Het toevoegen van een risico-opslag van 1,5% op het canonpercentage zorgt ervoor dat het verschil met de bestaande systematiek weer kleiner wordt, maar niet verdwijnt.
- Enkel wanneer in de voorgestelde systematiek de reële rente zeer laag staat, beneden de ondergrens van 1% (zoals op dit moment het geval is), kunnen de canonpercentages bij elkaar in de buurt komen.

2.4 Mogelijkheid voor afkoop

Het is mogelijk om de jaarlijkse canonbetaling af te kopen. In het huidige systeem kan voor 50 jaar worden afgekocht tot het volgende canonherzieningsmoment bij einde tijdvak (CHET). In het eeuwigdurende stelsel kan de canonbetaling eeuwigdurend worden afgekocht. Dat betekent dat de canonopbrengsten tot oneindig worden afgekocht en er niet meer een moment is waarop er opnieuw een canonherziening (en betaling) plaatsvindt.

Figuur 4: afkoop in voortdurend en eeuwigdurend stelsel



Voor de vergelijking tussen beide stelsels gaan we er in eerste instantie vanuit dat erfpachters geen gebruik maken van het recht om de erfpacht af te kopen. Daarna doen we een vergelijking waarin alle rechten worden afgekocht. Hierdoor is het mogelijk om door de tijd heen beide stelsels op een zelfde wijze te benaderen. Vervolgens kijken we naar de meest realistische verwachting van het afkooppercentage op dit moment. Dit hangt onder andere af van de financieringsmogelijkheden, de rente ten opzichte van het canonpercentage, de fiscale behandeling (die is op dit moment iets gunstiger voor canonbetaling) en persoonlijke voorkeuren. De gemeente verwacht voor bestaande rechten dat 90% kiest voor canonbetaling en 10% voor afkoop. Voor nieuwbouw is de verhouding 50%/50%⁷. Omdat de gekozen uitgangspunten aannames zijn met een grote onzekerheidsmarge nemen we het percentage afkoop mee in de gevoeligheidsanalyse (paragraaf 3.5).

2.5 Mogelijkheid voor tussentijdse overstap

Na invoering van het eeuwigdurende stelsel zullen erfpachters gefaseerd overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. Het basisuitgangspunt is een overstap bij einde tijdvak als het oude contract afloopt. De gemeente overweegt om een tussentijdse overstap (dus terwijl het voortdurende contract nog loopt) mogelijk te maken. De gemeente denkt daarbij aan de volgende uitwerking.

- De gemeente stelt op het moment van tussentijdse overstap (dus voor einde tijdvak) een canonbedrag vast op basis van de dan geldende grondwaarde en canonpercentage, die vervolgens eeuwigdurend met CPI geïndexeerd zal worden.
- Deze vastgestelde (te indexeren) canon gaat pas in vanaf het einde tijdvak. Het bestaande contract wordt dus gewoon uitgediend. Het voordeel voor de erfpachter is dat hij meer zekerheid krijgt over

⁷ Het verschil zit in het feit dat kopers van nieuwbouw de afkoop kunnen meefinancieren met de koop van het huis, terwijl een herziening van een bestaand recht vrijwel nooit samenvalt met een verkoopmoment. De bewoner moet dan speciaal voor de erfpachtafkoop financiering aanvragen bij de bank en dat zullen de meesten niet doen. In het verleden is ongeveer 80% van de nieuwe uitgaven afgekocht, op dit moment wordt slechts 20% afgekocht.

de canon en uitzonderlijke waardeinstijgingen van vastgoed in Amsterdam kunnen niet meer leiden tot een hogere erfpachtcanon.

- Ook bestaat de mogelijkheid om de canon eeuwigdurend af te kopen. Dat kan op moment van overstap of bij einde tijdvak (of daar tussen in). Afkoop bij einde tijdvak is daarbij het meest voor de hand liggend voor de erfpachter. De canonbetalingen volgens het nieuwe contract beginnen immers pas daarna, en bij eerder afkopen heeft hij te maken met rentekosten (hij moet de afkoop immers financieren). De gemeente overweegt vervroegde afkoop te stimuleren. In dat geval zal de gemeente een korting op de afkoopsom moeten geven die ten minste even groot is als de extra rentekosten die de erfpachter maakt.

Erfpachters zullen vooral overstappen als zij verwachten dat de grondwaarde in Amsterdam zich sneller zal ontwikkelen dan de CPI. Het effect voor de gemeente is op korte termijn verwaarloosbaar (bestaande contracten worden gewoon uitgediend, er worden wel wat extra transactiekosten gemaakt). Het effect vanaf einde tijdvak is dat de gemeente naar verwachting iets minder opbrengsten uit de canonbetaling (dan wel afkoop) haalt, als het uitgangspunt wordt gehanteerd dat de woningwaarde zich sneller ontwikkelt dan CPI. De langjarige verwachting is dat de woningwaarde 0,25% sneller stijgt per jaar dan de inflatie, zie bijlage 1, maar dit is met veel onzekerheden omgeven.

3 Resultaten

3.1 Inleiding

Per scenario rekenen we de canonopbrengsten en afkoopsommen door voor zowel het voortdurende als eeuwigdurende stelsel. Bij het genereren van resultaten tellen we de canonopbrengsten van alle bestaande en nieuwe rechten bij elkaar op. Waar we in paragraaf 2.3 de effecten beschrijven voor elk individueel erfpachtrecht, worden ze hier geaggregeerd.

Bij het presenteren van de resultaten hanteren we een analyseperiode van 100 jaar, drukken we het resultaat uit in een netto contante waarde per 1-1-2016 en maken we gebruik van een gevoeligheidsanalyse. Hieronder lichten we kort toe waarom we voor deze wijze van presenteren hebben gekozen.

1. *De netto contante waarde methode houdt rekening met de tijdswaarde van geld*

We gebruiken de netto contante waarde methode (NCW) om de tijdswaarde van geld uit te drukken: een euro nu is meer waard dan een euro morgen. Omdat het verloop van de opbrengsten tussen het voortdurende en eeuwigdurende erfpachtstelsel een ander verloop kennen (figuur 2 in paragraaf 2.3) is het van belang rekening te houden met het verschil in tijdstip van de opbrengsten. Met de netto contante waarde methode rekenen we met behulp van een discontovoet (een soort rente) de opbrengsten terug naar een waarde vandaag (in dit geval per 1-1-2016). Opbrengsten die later in de tijd vallen tellen minder zwaar mee dan opbrengsten eerder in de tijd.

2. *Een analyseperiode van 100 jaar zorgt ervoor dat alle effecten meegenomen worden*

De analyseperiode voor het berekenen van de effecten hebben we vastgelegd op 100 jaar. Indien we een kortere periode hanteren, dan nemen we een groot deel van de effecten niet mee. De bestaande rechten gaan gemiddeld pas in het jaar 2048 over naar het nieuwe stelsel, maar een groot gedeelte ook daarna tot 2064 (zie figuur 3). Vanaf dan gaan pas verschillen ontstaan tussen beide stelsels. Als we een kortere periode beschouwen dan 100 jaar, dan nemen we van een groot aantal rechten niet het effect mee van de laatste jaren in het vijftigjarige tijdvak. Het meenemen van een langere periode dan 100 jaar kan zinvol zijn, aangezien het huidige stelsel op hele lange termijn leidt tot hogere inkomsten dan het eeuwigdurend stelsel. In termen van netto contante waarde is het meenemen van een langere periode echter beperkt, aangezien opbrengsten in de verre toekomst in de contante waarde methode steeds minder meewegen. Echter in kwalitatieve zin is het wel goed te beseffen dat op langere termijn (na 100 jaar) in termen van kasstromen het voortdurende stelsel tot hogere inkomsten voor de gemeentekas leidt.

Om ook gevoel te krijgen bij de effecten op kortere termijn laten we ook de uitkomsten over een periode van 25 jaar zien (2016 t/m 2040), daarbij als kanttekening plaatsend dat slechts een beperkt deel van het effect van beide stelsels wordt weergegeven. In 2040 hebben slechts 30% van de bestaande rechten een canonherziening gehad.

3. *Gevoeligheidsanalyses helpen om fluctuaties in de opbrengsten inzichtelijk te maken*

De belangrijkste fluctuaties in de opbrengsten worden veroorzaakt door de aannames die we doen ten aanzien van een aantal macro-economische parameters zoals de verwachte woningmarktontwikkeling, de inflatie en de renteontwikkeling. Deze onzekerheden worden over het algemeen als marktrisico's meegenomen in een risico-opslag op de discontovoet. In dit geval is dat geen goede methode, omdat het einde van de tijdvakken van bestaande rechten niet gelijkmatig over de tijd verloopt (zie figuur 3) en een risico-opslag op de discontovoet hier niet goed mee om kan gaan. Om deze reden hebben wij ervoor gekozen een aantal gevoeligheidsanalyses uit te voeren, om de belangrijkste risico's op fluctuerende opbrengsten en fluctuerende verschillen tussen beide stelsels in kaart te brengen.

Deze aanpak betekent dat het basisscenario altijd in samenhang en in combinatie met de gevoeligheidsanalyse moeten worden gezien. Het is dus niet mogelijk op basis van het basisscenario een algemene conclusie te trekken.

In paragraaf 3.2 presenteren we de uitkomsten van het basisscenario zien. Deze resultaten zijn gebaseerd op de aannames en uitgangspunten zoals beschreven in hoofdstuk 2 en bijlage 1. In paragraaf 3.3 laten we in een gevoeligheidsanalyse zien wat de impact is op de uitkomst als we met een aantal aannames die door de gemeente te zijn beïnvloeden die we voor alle scenario's constant houden, gaan variëren. In paragraaf 3.4 variëren we met aannames die niet (direct) beïnvloedbaar zijn de door de gemeente. In paragraaf 3.5. trekken we conclusies.

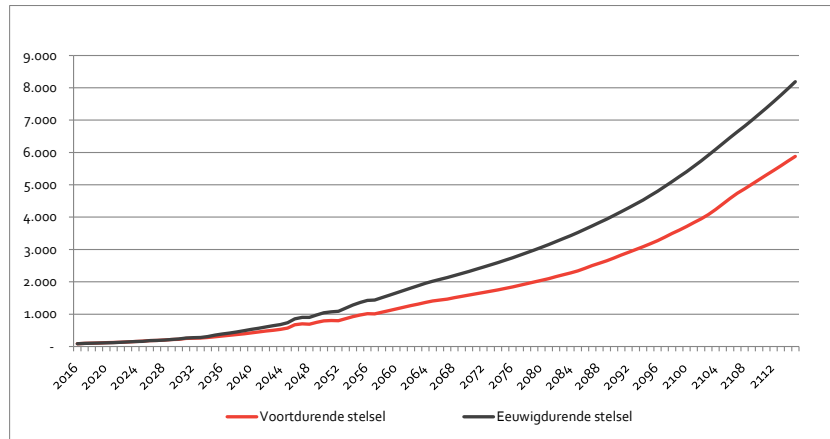
3.2 Uitkomsten basisscenario

In het basisscenario gaan we uit van een stabiele lange termijnverwachting zonder golfbeweging in de conjunctuur. Voordat we het basisscenario presenteren, waarbij we uitgaan van een combinatie van canonbetaling en afkoop, presenteren we twee extremen om te bezien wat de impact is van afkoop en canonbetaling. Overige aannames in deze varianten zijn hetzelfde als in het basisscenario.

2 extremen: 100% canon betalend en 100% afkoop

De volgende grafiek (figuur 5) geeft de netto opbrengsten weer voor het scenario waarin bij canonherziening einde tijdvak en gronduitgifte alle erfpachters kiezen voor afkoop.

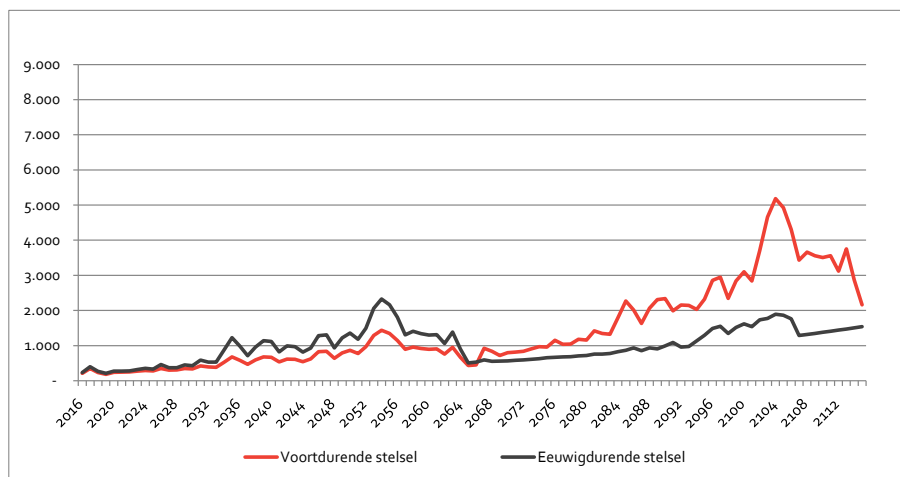
Figuur 5: Netto opbrengsten bestaande en nieuwe rechten bij 100% canon betalend voor de komende 100 jaar



Bij 100% canonbetaling nemen de opbrengsten in het voortdurende en eeuwigdurende stelsel geleidelijk toe. Duidelijk zichtbaar is dat het eeuwigdurend stelsel meer opbrengsten heeft. De hogere opbrengsten in het eeuwigdurende stelsel zijn te verklaren door een de relatief hogere grondwaarde die als basis dient voor de canonberekening en de hogere indexatie van de canon (CPI versus CPI -1%). Het lagere canonpercentage in het eeuwigdurende stelsel compenseert beide effecten niet.

Onderstaande grafiek geeft de netto opbrengsten weer voor het scenario waarin bij canonherziening einde tijdvak en gronduitgifte alle erfpachters kiezen voor afkoop.

Figuur 6: Netto opbrengsten bestaande en nieuwe rechten bij 100% afkoop voor de komende 100 jaar



Bij 100% afkoop is te zien dat aanvankelijk het eeuwigdurende stelsel meer inkomsten oplevert. Na 50 jaar nemen de opbrengsten in het voortdurende stelsel relatief fors toe doordat er een tweede canonherzieningsmoment is, en alle erfpachters een afkoopsom betalen. In het eeuwigdurende stelsel is er geen sprake van een tweede herzieningsmoment.

De netto contante waarde in het geval van 100% canon betalende rechten of 100% afkoop over de komende 100 jaar is als volgt:

NCW 2016 - 100 jaar	100% canonbetalend	% t.o.v. voortdurend	100% afkoop	% t.o.v. voortdurend
Voortdurende stelsel	15.195	100%	15.328	100%
Eeuwigdurende stelsel	20.561	135%	17.449	114%
Verschil	5.366	35%	2.121	14%

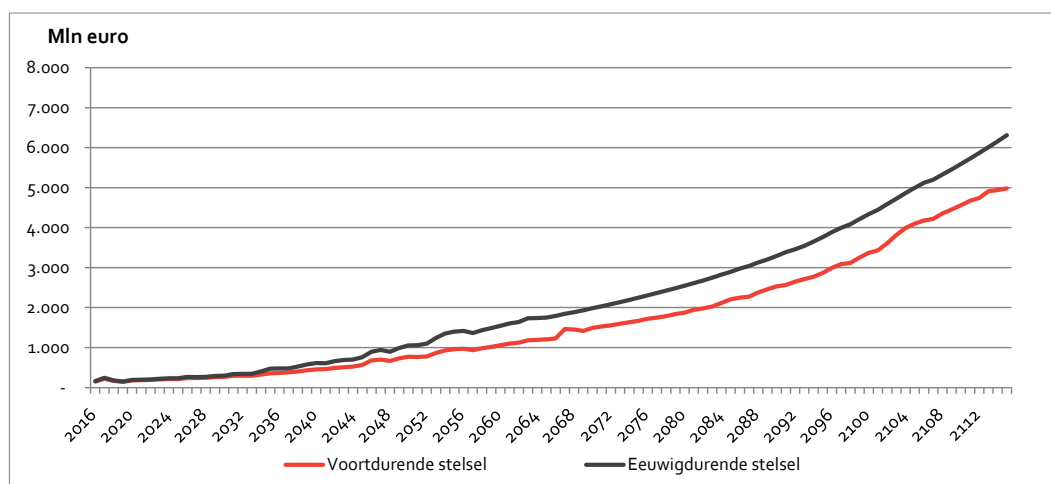
Het eeuwigdurende stelsel genereert bij 100% canon betalende rechten 35% meer opbrengsten dan in het voortdurende stelsel, en bij 100% afkoop 14% meer opbrengsten.

Het verschil in de contante waarde van de opbrengsten bij 100% canon betalend en 100% afkoop ontstaat grotendeels binnen het eeuwigdurende stelsel. Indien in het eeuwigdurende stelsel meer rechten worden afgekocht neemt de netto contante waarde van de opbrengsten af. Dit verschil laat zich met name verklaren door de gekozen disconteringsvoet. Indien we een hogere disconteringsvoet dan 4% hanteren neemt het relatieve verschil af.

Het basisscenario

In het basisscenario gaan we uit van 10% afkoop bij bestaande rechten en 50% afkoop bij nieuwe rechten. De opbrengsten in het basisscenario zijn voor de komende 100 jaar als volgt ingeschat:

Figuur 7: opbrengsten basisscenario voor de komende 100 jaar



In bovenstaande figuur is te zien dat de opbrengsten in het eeuwigdurende erfpachtstelsel over de gehele periode hoger liggen. Dit wordt in de eerste periode met name veroorzaakt doordat de grondwaarden in het eeuwigdurende stelsel hoger liggen. Dit verschil wordt na verloop van tijd groter door hogere indexatie (CPI in plaats van CPI - 1) in het eeuwigdurende systeem.

Wanneer we deze netto-canonopbrengsten in beide stelsels over de komende 100 jaar bij elkaar optellen en uitdrukken in een netto contante waarde 2016 krijgen we een beeld van hoe het voortdurende en eeuwigdurende stelsel zich tot elkaar verhouden.

Basisscenario	NCW 2016 100 jaar	% t.o.v. voortdurend	NCW 2016 25 jaar	% t.o.v. voortdurend
Voortdurende stelsel	15.208	100%	3.841	100%
Eeuwigdurende stelsel	19.770	130%	4.453	116%
Verskil	4.562	30%	612	16%

In het basisscenario zijn de opbrengsten in het eeuwigdurende stelsel over een periode van 100 jaar € 4.562 mln. (in NCW 2016) hoger ten opzichte van het voortdurende stelsel. In relatieve zin betekent dit 30% meer opbrengsten dan in het voortdurende stelsel. Ten opzichte van de variant met 100% canon betalende rechten zijn de opbrengsten over een periode van 100 jaar in relatieve zin 5% lager, en over een periode van 25 jaar 2% lager. De veronderstelde afkoop van 10% bij bestaande rechten en 50% afkoop bij nieuwe rechten leidt tot een lager een verschil tussen beide stelsels.

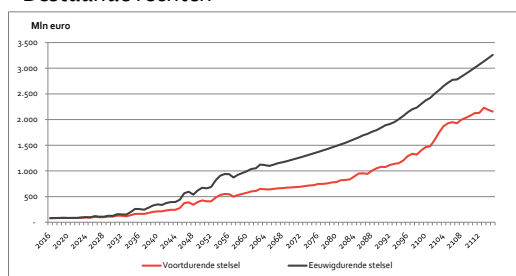
Over een periode van 25 jaar zijn in het basisscenario de opbrengsten in het eeuwigdurende stelsel € 612 mln. (in NCW 2016) hoger ten opzichte van het voortdurende stelsel. In relatieve zin zijn de opbrengsten 16% hoger ten opzichte van het voortdurende stelsel. Deze toename van de opbrengsten ontstaat doordat in de eerste 25 jaar bij 30% van de bestaande rechten sprake is van een herzieningsmoment, en deze rechten vervolgens overstappen naar het eeuwigdurende stelsel waarin de jaarlijkse canonbetalingen en afkoopsommen relatief hoger zijn.

Uitsplitsing opbrengsten naar bestaande rechten en nieuwe gronduitgiften

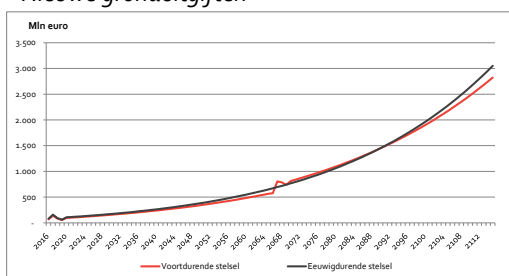
Bij het genereren van de resultaten tellen we de opbrengsten van alle bestaande en nieuwe rechten bij elkaar op. Onderstaande grafieken geven de opbrengsten weer over 100 jaar uitgesplitst naar opbrengsten uit bestaande rechten en uit nieuwe gronduitgiften.

Figuur 8: Opbrengsten basisscenario voor de komende 100 jaar

Bestaande rechten



Nieuwe gronduitgiften



Wat opvalt, is dat hogere opbrengsten bij het eeuwigdurende stelsel met name worden verklaard door verschil in opbrengsten bij de bestaande rechten. Verder valt bij de bestaande rechten op dat de opbrengsten zowel in het voortdurende als in het eeuwigdurende stelsel van ongeveer 2040 sterker toenemen. Deze toename wordt niet zozeer veroorzaakt door inflatie, maar vooral omdat bij

canonherziening de verwachting is dat veel erfpachters voor canonbetaling zullen kiezen (90%) terwijl op dit moment 80% heeft afgekocht en dus tot canonherziening geen opbrengsten worden gegeneerd. Bij de nieuwe gronduitgiften is de aanname dat 50% afkoopt en 50% canon betaalt. Omdat de eeuwigdurende afkoopwaarde 17,6% hoger ligt, is de opbrengst voor de gemeente in de eerste jaren hoger in het eeuwigdurend systeem. De eeuwigdurende canon bij uitgifte ligt lager dan de voortdurende canon (lager canonpercentage), maar door de indexatie met CPI in plaats van CPI-1% groeit deze harder. Per saldo blijft de gemeentelijke opbrengst de eerste 50 jaar hoger in het eeuwigdurend systeem. Na 50 jaar kent het voortdurende systeem een duidelijke knik: de afgekochte rechten in jaar 1 moeten opnieuw afgekocht worden, en de canon betalende rechten krijgen een canonherziening. De lijn vlakkt daarna weer af door de indexatie met CPI-1%. Na 100 jaar (buiten de grafiek) zal in het voortdurend systeem uiteraard weer een dergelijke knik te zien zijn, zodat de opbrengsten in het voortdurend systeem uiteindelijk hoger worden dan in het eeuwigdurend systeem.

De netto contante waarde van de bestaande en nieuwe rechten over 100 is als volgt:

NCW 2016 100 jaar	Bestaande rechten	% t.o.v. voortdurend	Nieuwe gronduitgiften	% t.o.v. voortdurend
Voortdurende stelsel	7.136	100%	8.072	100%
Eeuwigdurende stelsel	11.217	157%	8.553	106%
Vershil	4.081	57%	481	6%

Over een periode van 100 jaar bedraagt het verschil bij de bestaande rechten 57%. De verklaring van deze hogere opbrengsten in het eeuwigdurende stelsel is vooral gelegen in de hogere grondwaarde en hogere indexatie. Het effect dat na herziening op termijn het voortdurende stelsel relatief tot hogere opbrengsten leidt, is beperkt. Bij nieuwe gronduitgiften genereert het eeuwigdurende stelsel in relatieve zin 6% meer opbrengsten dan in het voortdurende stelsel. Dit effect is kleiner dan bij bestaande rechten, omdat bij gronduitgifte in het voortdurende stelsel geen depreciatiefactor en correctie deskundigen van toepassing is. Het verschil in grondwaarde in beide systemen is hierdoor relatief kleiner.

Verhouding opbrengsten bestaande rechten / gronduitgiften

De twee onderstaande tabellen geven de verhouding weer tussen de opbrengsten uit bestaande rechten en gronduitgiften per type stelsel. Bij het voortdurende stelsel is te zien dat de opbrengsten uit gronduitgiften hoger zijn dan de opbrengsten uit bestaande rechten. In het eeuwigdurende stelsel zijn de opbrengsten uit bestaande rechten juist het hoogst. Het verschil tussen beide stelsels in opbrengsten uit gronduitgiften is relatief klein. Bij de gronduitgiften in het voortdurende stelsel wordt er geen depreciatiefactor of deskundigenoordeel toegepast op de grondwaarde. Hierdoor is het verschil in grondwaarde tussen beide stelsels relatief kleiner dan bij de grondwaardes van de bestaande rechten. De opbrengsten uit bestaande rechten zijn in het eeuwigdurende stelsel juist relatief hoger. Daarmee is het aandeel van de opbrengsten uit nieuwe rechten relatief lager.

NCW 100 jaar	Voortdurende stelsel	% van totaal	Eeuwigdurende stelsel	% van totaal
Bestaande rechten	7.136	47%	11.217	57%
Gronduitgiften	8.072	53%	8.553	43%
Totaal	15.208	100%	19.770	100%

3.3 Gevoeligheidsanalyse - knoppen / keuzes gemeente

[Deze paragraaf verdwijnt in definitieve rapportage als College keuzes heeft gemaakt]

In deze paragraaf beschrijven we keuzes die de gemeente nog kan maken bij de verdere vormgeving van het eeuwigdurende stelsel. De ontwikkeling van de opbrengsten in het eeuwigdurende systeem kan de gemeente beïnvloeden met:

- De hoogte van een korting op de grondwaarde
- De vorm waarin de korting wordt gegeven
- De hoogte van de risico opslag voor de berekening van het canonpercentage
- Het al dan niet stimuleren van afkoop
- Het al dan niet stimuleren van tussentijdse overstap

Kortingspercentage grondwaarde

In het basisscenario is een korting van 25% op de grondwaarde verondersteld. Onderstaande tabel geeft de impact weer van het hanteren van een kortingspercentage met een bandbreedte van 0% - 60%. Bij het verhogen van de korting nemen de opbrengsten in het eeuwigdurende stelsel af. In het voortdurende stelsel blijven de opbrengsten gelijk. Naar mate de gemeente meer korting verstrekt wordt het verschil in waarde tussen beide systemen kleiner. Bij een kortingspercentage van 60% is de NCW van de opbrengsten van beide systemen nagenoeg gelijk aan elkaar.

Kortingspercentage	% t.o.v. voortdurend- 100 jaar
0%	151%
25%	130%
40%	118%
50%	109%
60%	101%

Vorm van kortingen

Ook andere vormen van kortingen zijn denkbaar in het eeuwigdurende stelsel. Onderstaande tabel laat de impact zien van een vaste korting op de grondwaarde per m² in plaats van een percentage, en een vaste korting per woning. In deze varianten ontstaat er bij rechten met een relatief lage grondwaarde een situatie waarbij de korting hoger is dan de grondwaarde. In deze gevallen is een grondwaarde van nihil verondersteld. Bij een korting van € 400 euro per m² of een vaste korting van € 35.000,- per woning in plaats van een korting van 25% op de grondwaarde is de netto contante waarde van de opbrengsten in beide systemen nagenoeg gelijk.

Korting	% t.o.v. voortdurend- 100 jaar
25% korting op grondwaarde	130%
200 euro per m2 i.p.v. 25% op grondwaarde	125%
400 euro per m2 i.p.v. 25% op grondwaarde	100%
20.000 euro per woning	122%
35.000 euro per woning	100%

Risico-opslag

Het canonpercentage in het nieuwe systeem wordt vastgesteld aan de hand van de formule van Francke en Frijns, waarbij de risico-opslag door de gemeente Amsterdam is vastgesteld op 1,5%. Onderstaande tabel laat de gevoeligheid zien indien we een andere risico-opslag veronderstellen. Een lagere risico-opslag betekent een lagere canon of afkoopsom in het eeuwigdurende stelsel. Het verschil tussen het voortdurende stelsel en eeuwigdurende stelsel neemt hierdoor af. Bij een risico-opslag van 0,25% in plaats van 1,5% is de netto contante waarde van de opbrengsten in beide systemen nagenoeg aan elkaar gelijk.

Risico-opslag	% t.o.v. voortdurend- 100 jaar
0,25%	100%
0,5%	106%
1,0%	118%
1,5%	130%
2,0%	142%

Stimuleren afkoop

Dit is nog niet doorgerekend. De vraag is of de gemeente hier een bereidheid heeft om afkoop te stimuleren en in welke mate dit ook daadwerkelijk leidt tot meer afkoop.

Stimuleren tussentijdse overstap

Uitgangspunt in de werkgroep is dat de gemeente dit niet financieel wil stimuleren.

3.4 Gevoeligheidsanalyse – exogene variabelen

In deze paragraaf laten we de financiële effecten zien indien we variëren met exogene variabelen. Dit zijn variabelen waar de gemeente geen invloed op heeft. Overige aannames zijn in de analyse constant gehouden.

Gevoeligheidsanalyse	% t.o.v. voortdurend- 100 jaar
Basisscenario	130%
Woningwaarde (2,25%)	
1,75% (= -0,5%)	137%
2,75% (= +0,5%)	116%
Reële rente(2%)	
1% (= -1%)	122%
3% (= + 1%)	136%
CPI (2%)	
1,5% (= -0,5%)	135%
2,5% (= +0,5%)	126%
Discontovoet *4%)	
2,5% (= -2%)	131%
6,5 % (= +2%)	127%
Deskundigenoordeel (86,4%)	
95% (= +8,6%)	125%
100% (=+13,6%)	122%
Verouderingsfactor (12,6%)	
17,6% (+5%)	126%
7,6% (-5%)	134%
Afkoop % bestaande rechten (10%)	
0% (-10%)	131%
25% (+15%)	128%
50% (+40%)	125%
Afkoop % gronduitgifte (50%)	
25% (-25%)	132%
75% (+25%)	128%
Herbouwwaarde	
- 10%	137%
+10%	123%

Een toelichting bij de uitkomsten van de gevoeligheidsanalyse staat beschreven in bijlage 2.

3.5 Conclusies

Uit de analyse blijkt dat het eeuwigdurende erfpachtstelsel bij de gehanteerde uitgangspunten 30% meer opbrengsten genereert voor de gemeente dan het huidige erfpachtstelsel. Dit verschil zit met name bij de bestaande rechten en in mindere mate bij de nieuwe gronduitgiften en wordt met name veroorzaakt door een hogere grondwaarde en hogere indexatie van de canon.

De gemeente heeft nog een aantal knoppen waar zij aan kan draaien die de uitkomst beïnvloeden waarvan de twee belangrijkste zijn de hoogte van de korting en de hoogte van de risico-opslag bij het vaststellen van het nieuwe canonpercentage.

Daarnaast is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op een paar exogene factoren waar de gemeente geen invloed op heeft. Belangrijkste conclusie is dat indien gemeente niet meer aan knoppen gaat draaien, de kans nihil is dat bij andere uitgangspunten het voortdurende stelsel tot meer inkomsten gaat leiden. Een andere conclusie uit de gevoeligheidsanalyse is het verschil in opbrengsten tussen beide stelsels sterk gevoelig is voor een aantal economische parameters (woningwaarde, rente, inflatie), de aanname ten aanzien van de correctie deskundigheidsoordeel en de verouderingsfactor en minder gevoelig voor discontovoet en percentage afkoop.

Bijlage 1: toelichting macro-economische parameters

Ontwikkeling macro-economische parameters ter bepaling van onder andere de canon

Onderstaand schema laat zien van welke macro-economische aannames we uitgaan in onze doorrekeningen. Voor deze aannames sluiten we nauw aan bij externe bronnen en het voorstel van Francke en Frijns die een deel van deze parameters ook hanteert voor de nieuwe systematiek van het canonpercentage.

Parameters	Waarde
Woningmarkt	2,25%
CPI	2%
BDB	2,25%
Rente 10 jaars staatslening	4,0%
Rente 5 langstlopende leningen	4,3%

Toelichting aannames

- Woningmarkt [CPI + 0,25%]: voor de ontwikkeling van de woningwaarde baseren we ons op onderzoek van Professor Eichholtz (1997). Hij heeft over de periode vanaf 1628 tot 1973 de gemiddelde jaarlijkse woningprijsverandering uitgerekend voor de Herengracht ('De Herengracht-index') en vergeleken met de gemiddelde prijsinflatie. Daar kwam uit dat de woningprijsverandering gemiddeld 0,25% hoger is dan de gemiddelde prijsinflatie. Voor de Amsterdamse woningmarktontwikkeling in 2014 en 2015 (relevant om te bepalen hoe de WOZ waarde zich de komende twee jaar zal ontwikkelen) baseren we ons op feitelijke cijfers (NVM).
- Consumentenprijsindex (CPI) [2,0%]: 2,0% komt overeen met het langjarig historisch gemiddelde vanaf 2000. Tevens is 2,0% het doelpercentage van de Europese Centrale Bank.
- BDB-index [2,25%]: De BDB-index is een index voor de kostenontwikkeling in de bouw. De gemeente hanteert de BDB-index om de drempelwaarde in de rekenformule jaarlijks te indexeren. De historisch gemiddelde index van de afgelopen 10 jaar bedraagt 2,25%.
- Rente op de 10-jaarsstaatslening (4%): De rente op de 10-jaarsstaatslening bedroeg in de periode van 2003-2012 3,45% en van 1987 tot 2002 6,89%. We zien dat de rente op de 10-jaarsstaatslening vóór 2003 aanmerkelijk hoger is. Mogelijk kent de rekensystematiek van 1987 tot 2002 een andere basis. Ook is het mogelijk dat in de laatste paar jaren een effect zichtbaar is van het monetair beleid van de Europese Centrale Bank. Voor de inschatting van de rente op de 10-jaarsstaatslening sluiten we aan bij het voorstel van Francke en Frijns om 4% te hanteren.
- Rente op de 5 langstlopende staatsleningen [10-jaarsstaatslening + 0,3%]. We zien dat het verschil tussen de 10-jaarslening en de 5 langstlopende leningen van 2003 tot 2012 0,3% bedraagt. Het verschil van 1987 tot 2002 bedraagt 0,1%. In het model hanteren we het verschil van de afgelopen periode.

Bijlage 2: Toelichting gevoeligheidsanalyse

We presenteren de gevoeligheden als een verandering ten opzichte van de basisuitkomst en drukken het verschil tussen huidige en voorgestelde erfpachtstelsel uit in een percentage (waarbij het huidige stelsel is 100%).

Gevoeligheidsanalyse	% t.o.v. voortdurend- 100 jaar
Basisscenario	130%
Woningwaarde (2,25%)	
1,75% (= -0,5%)	137%
2,75% (= +0,5%)	116%
Reële rente (2%)	
1% (= -1%)	122%
3% (= +1%)	136%
CPI (2%)	
1,5% (= -0,5%)	135%
2,5% (= +0,5%)	126%
Discontovoet *4%)	
2,5% (= -2%)	131%
6,5 % (= +2%)	127%
Deskundigenoordeel (86,4%)	
95% (= +8,6%)	125%
100% (= +13,6%)	122%
Verouderingsfactor (12,6%)	
17,6% (+5%)	126%
7,6% (-5%)	134%
Afkoop % bestaande rechten (10%)	
0% (-10%)	131%
25% (+15%)	128%
50% (+40%)	125%
Afkoop % gronduitgifte (50%)	
25% (-25%)	132%
75% (+25%)	128%
Herbouwwaarde	
- 10%	137%
+10%	123%

Woningwaarde

- De gehanteerde woningwaarde is in het voortdurende stelsel hoger dan in het eeuwigdurende stelsel. Bij een stijging van de woningwaarde stijgt de grondwaarde in het voortdurende stelsel relatief harder en wordt het verschil in opbrengsten met het eeuwigdurende stelsel kleiner.

Reële rente

- Door een hogere reële rente stijgt weliswaar het huidige canonpercentage ($4,3\% + 1\%$) in absolute zin meer, maar in relatieve zin minder ($3,32\% + 0,91\%$). Een daling of stijging van 1% op de reële rente heeft dus niet een zelfde effect, omdat het relatieve verschil tussen de canonpercentages verschillend is bij een verandering van 1%. Door het relatief hogere canonpercentage in het eeuwigdurende erfpachtstelsel nemen de canonopbrengsten relatief meer toe ten opzichte van het voortdurende stelsel.

CPI

- Een lagere of hogere consumentenprijsindex leidt in het bestaande stelsel en het voortdurende stelsel direct tot lagere of hogere opbrengsten doordat de jaarlijkse canonbetalingen worden geïndexeerd. Bij een lagere CPI wordt het verschil in opbrengsten tussen beide systemen groter, en bij een hoger CPI kleiner. Dit verschil wordt met name veroorzaakt doordat in het voortdurende stelsel het indexatiepercentage wordt gecorrigeerd met -1%, en in het eeuwigdurende stelsel CPI niet wordt gecorrigeerd. Indien CPI afneemt, neemt het indexatiepercentage van de canonbetalingen in het voortdurende stelsel relatief meer af dan het indexatiepercentage in het eeuwigdurende stelsel. Bij een hogere CPI neemt het indexatiepercentage in het voortdurende stelsel relatief meer toe, waardoor het verschil in opbrengsten tussen beide stelsels juist kleiner wordt.

Discontovoet

- Het hanteren van een hogere discontovoet betekent dat toekomstige opbrengsten minder zwaar meewegen. Omdat in het eeuwigdurende stelsel de opbrengsten relatief later in de tijd vallen, tellen deze opbrengsten bij een hogere discontovoet minder zwaar mee in de netto contante waarde berekening.

Deskundigenoordeel

- Bij een lagere correctie deskundigenoordeel nemen de opbrengsten in het voortdurende stelsel toe. Door een lagere correctie deskundigenoordeel neemt de grondwaarde toe, en daarmee de jaarlijkse canon en afkoopsom. De deskundigencorrectie heeft geen invloed op de opbrengsten in het eeuwigdurende stelsel. Daarmee wordt bij een lagere correctie deskundigenoordeel het verschil tussen beide stelsels kleiner.

Verouderingsfactor

- In het eeuwigdurende stelsel wordt de grondwaarde berekend op basis van de residuele grondwaardemethode. Hierbij is de herbouwwaarde van de opstallen één van de bepalende factoren. In het eeuwigdurende stelsel wordt de herbouwwaarde gecorrigeerd met een verouderingsfactor. Indien we een hogere verouderingsfactor veronderstellen neemt de herbouwwaarde af, en daarmee neemt de grondwaarde toe. De hogere grondwaarde resulteert in een hogere canon en afkoopsom, waardoor de totale opbrengsten in het eeuwigdurende stelsel toenemen. De verouderingsfactor is niet van toepassing in het voortdurende stelsel, waardoor de opbrengsten in het voortdurende stelsel niet wijzigen.

Afkoop van bestaande rechten

- Naar mate het percentage afkoop van bestaande rechten hoger is, wordt het verschil in opbrengsten tussen voortdurende stelsel en eeuwigdurende stelsel kleiner. Dit komt met name doordat de opbrengsten in het eeuwigdurend stelsel dalen (-1,8 miljard). De afkoopsom in het

eeuwigdurend stelsel is namelijk bepaald op basis van een discontovoet van 5,5% terwijl de Contante Waarde berekend is op basis van een discontovoet van 4,0%. Een lage discontovoet betekent dat toekomstige opbrengsten relatief zwaar meegewogen worden, dus dat de canon + CPI voor de gemeente meer waard is dan de afkoopsom. Het verschil bij het voortdurende stelsel is veel kleiner omdat de afkoopsom op andere gronden bepaald wordt (afkopen in het voortdurend stelsel is relatief duurder ten opzichte van canonbetaling). In beide systemen speelt verder mee dat de opbrengsten na 2115 niet meer meegenomen zijn. Dit is nadelig voor de berekende canonopbrengsten ten opzichte van afkoop, in het bijzonder bij het eeuwigdurend stelsel. Dit effect is maar klein ten opzichte van het beschreven effect van de gekozen disconteringsvoet.

Afkoop van nieuwe gronduitgiften

- Een hoger percentage afkoop heeft per saldo vrijwel geen effect op de opbrengsten in het voortdurende stelsel. Een hoger afkooppercentage leidt in het eeuwigdurend stelsel per saldo tot lagere opbrengsten vanwege de verschillende gehanteerde disconteringsvoeten (5,5% en 4,0%, zoals hierboven beschreven). 100% canon levert in Contante Waarde circa 1,0 miljard euro (14%) meer op dan 100% afkoop.