6 Financiële effecten van voorstel eeuwigdurende erfpacht

Het college wil voorafgaand aan het vaststellen van de uitgangspunten voor een nieuw erfpachtstelsel inzicht in de financiële consequenties van het introduceren van een eeuwigdurend erfpachtstelsel in relatie tot het huidige voortdurende erfpachtstelsel. Aan adviesbureau Rebel is gevraagd om de financiële verschillen tussen de stelsels, en daarmee de financiële consequenties voor erfpachter en gemeente, inzichtelijk te maken. Rebel heeft het financiële effect van de voorgestelde wijzigingen doorgerekend op de canonopbrengsten (bij canon betalende rechten) en op de inkomsten uit afkoop (bij afkoop van rechten) voor de gemeente Amsterdam. Dit hebben zij uitgesplitst in twee deeleffecten:

1 Het verschil in grondwaarde als gevolg van het hanteren van verschillende grondprijssystematieken.
2 Het verschil als gevolg van de stelselwijziging van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht, een andere wijze van bepalen van het canonpercentage en een andere indexatie, uitgesplitst naar bestaande en nieuwe rechten.

Het eerste deeleffect wordt apart inzichtelijk gemaakt, omdat de gemeente ook zonder over te stappen op het eeuwigdurende stelsel haar grondprijsbeleid kan aanpassen.

De financiële analyse heeft Rebel gedaan voor alle koopwoningen, alle particuliere huurwoningen en een deel van de corporatiewoningen (het deel dat op termijn verkocht kan worden en daartoe reeds de AB2000 heeft), die op erfpacht staan. Dit betreffen bijna 200.000 woningen. De overige corporatiewoningen en alle niet-woningbouw (kantoren, maatschappelijk vastgoed, hotels, etc.) zijn in deze analyse buiten beschouwing gelaten. De doorrekening heeft plaatsgevonden op geaggregeerd niveau. Rebel doet geen 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 vormt voor de analyse van Rebel een gegeven. Deze werking is nauwkeurig met de gemeente Amsterdam afgestemd en de gehanteerde rekenmethodiek om de werking in een rekenmodel te simuleren is door de gemeente getoetst. Bij het doorrekenen van beide erfpachtstelsels heeft Rebel een aantal aannames gedaan, bijvoorbeeld over de verwachte ontwikkeling van de woningmarkt en de ontwikkeling van de consumenten-prijsindex. Voor deze aannames zijn zo veel als mogelijk externe bronnen gebruikt. Waar dat niet mogelijk is of er veel onzekerheden over de toekomst zijn, is gebruik gemaakt van scenario's en zijn gevoeligheidsanalyses uitgevoerd.

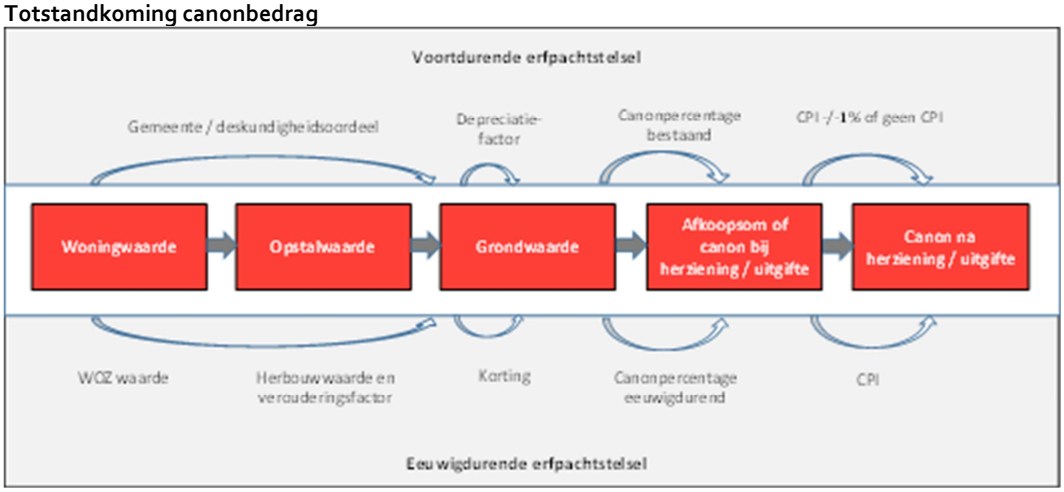
De financiële effecten zijn gepresenteerd vanuit het perspectief van de gemeente. Vanuit het perspectief van de erfpachter bezien geldt het tegenovergestelde. Dit hoofdstuk geeft de belangrijkste onderzoeksresultaten van Rebel weer.

6.1 Werking van beide stelsel

Om de financiële effecten door te kunnen rekenen zijn de erfpachtstelsels zonder én met de voorgestelde wijzigingen naast elkaar gezet. De wijze van canonbetaling en het moment van

canonherziening 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.

Totstandkoming canonbedrag



Van woningwaarde naar grondwaarde
In het huidige voortdurende stelsel wordt de grondwaarde vastgesteld door de gemeente of, indien de aanbieding van de gemeente wordt verworpen, door deskundigen. In het nieuwe voorstel voor eeuwigdurende erfpacht wordt de grondwaarde conform het advies van de grondwaardecommissie afgeleid van de WOZ-waarde minus de opstalwaarde van een woning. Deze vormt de input voor de buurtstraatquote, die het gemiddelde is van de grondquote van een aantal woningen in dezelfde buurtstraat. De grondwaarde die de uitkomst is van de berekening in het voortdurende en het eeuwigdurende stelsel verschilt: in het voortdurende stelsel is het een 50-jaars grondwaarde ofwel afkoopsom voor 50 jaar erfpacht, in het eeuwigdurende stelsel is het een afkoopsom om voor eeuwig de erfpacht af te kopen.

Van grondwaarde naar jaarlijkse canon
Via een canonpercentage wordt bepaald wat de jaarlijkse vergoeding voor de grond is. In het eeuwigdurende erfpachtstelsel wordt het canonpercentage op een andere wijze bepaald dan in het huidige stelsel (en valt veelal lager uit). De nieuwe vastgestelde canon wordt vervolgens jaarlijks geïndexeerd. In het voorstel gebeurt dit met de ongecorrigeerde CPI-alle huishoudens (de inflatie), in het voortdurende stelsel wordt deze index met 1% naar beneden bijgesteld.

Duur van het erfpachtrecht
Het voortdurende erfpachtstelsel kent tijdvakken van 50 jaar en aan het begin van elk tijdvak een canonherziening op basis van de actuele grondwaarde. Gedurende het lopende tijdvak wordt de canon afhankelijk van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen, eens in de vijf jaar, jaarlijks of nooit met een op de inflatie gebaseerd percentage aangepast. Een groot deel van de huidige erfpachtrechten heeft de canonverplichtingen tot einde van het tijdvak vooruitbetaald. Het eeuwigdurende stelsel kent geen tijdvakken meer en de erfpachter kan kiezen voor een indexcanon[1] of voor het afkopen van de canonbetalingen voor de eeuwigheid. De indexcanon zal alleen nog worden herzien op basis van de inflatie. Er zullen geen herzieningen van de canon op basis van de ontwikkeling van de grondwaarde meer plaatsvinden.

[1] De keuze voor vaste canon is in de analyse van Rebel buiten beschouwing gelaten.

Belangrijkste verschillen tussen beide stelsels
In onderstaande tabel staan de belangrijkste verschillen tussen het huidige en het voorgestelde erfpachtstelsel weergegeven.

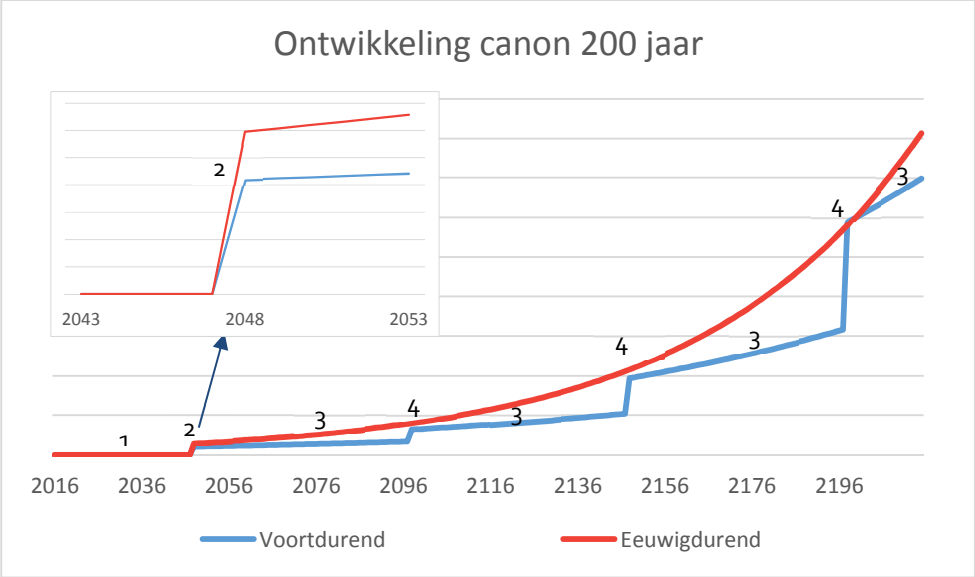
Verschillen voortdurende en eeuwigdurende erfpachtstelsel

	Voortdurende stelsel	Eeuwigdurende stelsel
Bepalen grondwaarde – nieuwe rechten	Huidig grondprijsbeleid	Huidig grondprijsbeleid + opslag voor eeuwigdurend (18%)
Bepalen grondwaarde – bestaande rechten	Gemeentelijke aanbieding o.b.v. huidig grondprijsbeleid of deskundigheidsoordeel	Systematiek op basis van WOZ-waarde en buurtstraatquote (o.b.v. advies GWC)
Korting op grondwaarde - bestaande rechten	25% depreciatie 13,6% deskundigheidsoordeel *	Nog geen besluit genomen, daarom gelijk gehouden aan bestaande stelsel (25%)
Hoogte canonpercentage	5 langstlopende staatsleningen 4,3%	Systematiek cf advies GWC 3,55%
Inflatiecorrectie canon	CPI – 1%	CPI
Ingroeiregeling bij CHET en vergoeding aktekosten	2 jaar bij herziening einde tijdvak, 50% vergoeding van aktekosten	Geen ingroeiregeling, 100% vergoeding van aktekosten
Herzieningsmoment	50 jaar na vaststelling canon	eenmalig bij einde tijdvak of tussentijdse overstap, daarna niet meer
Betalingswijze	Canonbetalend of afkoop voor 50 jaar	Canonbetalend of eeuwigdurende afkoop

* Het deskundigheidsoordeel betekent dat erfpachters het aanbod van de gemeente kunnen verwerpen en deskundigen een grondwaarde en canon bepalen. Rebel hanteert een afslag van 13,6% op de grondwaarde als correctie deskundigen. Deze 13,6% is afgeleid uit het rapport van de Rekenkamer in 2012 "*Canonherzieningen einde tijdvak - De gemeentelijke aanbiedingen onderzocht*" waarin de gemeentelijke aanbiedingen zijn vergeleken met de canonbepaling door deskundigen.

Onderstaande plaatje laat illustratief de werking van beide stelsel zien voor bestaande rechten. Hierbij is een voor beide stelsel een woning met een gemiddelde verwachte grondwaarde genomen (die verschillend is in beide stelsel), beide inclusief 25% korting en een afgekocht recht waarvan het tijdvak in 2048 afloopt (gemiddelde einde tijdvak van alle rechten).

Illustratie van verloop canon in huidige en voorgestelde erfpachtstelsel bij bestaande rechten

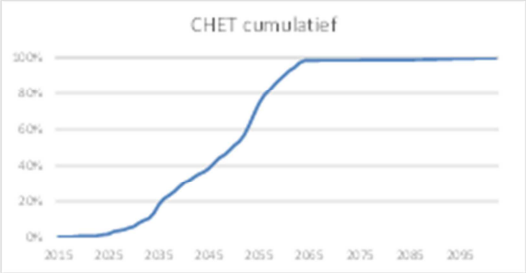


De grafiek laat de volgende deeleffecten zien:

1 Tot canonherziening einde tijdvak in 2048 is er geen verschil tussen de beide stelsels.
2 Vanaf eerste herziening is de canon in het eeuwigdurende stelsel hoger. Dit komt door de hogere grondwaarde die ondanks het lagere canonpercentage tot een hogere canon leidt.
3 De eeuwigdurende canon stijgt harder door de indexatie met CPI in plaats van CPI – 1%.
4 In het voortdurende stelsel volgt iedere 50 jaar een canonherziening. Het eeuwigdurende stelsel kent geen canonherziening. Als de grondwaarde zich boven de inflatie ontwikkelt (in het model is een ontwikkeling van +0,25% boven inflatie veronderstelt) zal de voortdurende canon telkens bij herziening aan het einde van een tijdvak omhoog schieten. Pas op zeer lange termijn, ruim na het jaar 2200, zal de canon van het voortdurende stelsel blijvend hoger uitkomen dan de canon van het eeuwigdurende stelsel.

Ad 1. het verschil tussen beide systemen gaat pas in bij canonherziening

In het basismodel voor doorrekening van de financiële effecten is het uitgangspunt dat erfpachters overstappen naar het eeuwigdurende stelsel aan het eind van hun lopende tijdvak. Onderstaande figuren geven 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 wordt 30% van de rechten herzien) 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.



Ad 2. Vanaf eerste herziening is de canon in het eeuwigdurende stelsel hoger

De canon wordt bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. De grondwaarde wordt zowel in het huidige stelsel als voorgestelde stelsel op een residuele wijze bepaald. Er is echter een aantal essentiële verschillen in de wijze van totstandkoming van deze residuele grondwaarde, waardoor de grondwaarde voor eeuwigdurende erfpacht wordt hoger

ingeschat. Dit wordt toegelicht in de volgende paragraaf. Het canonpercentage wordt in het voortdurende stelsel op een andere wijze berekend dan in het eeuwigdurende stelsel en is daardoor lager. Dit. De langjarige verwachting voor het canonpercentage in het voortdurende stelsel is 4,3% en in het eeuwigdurende stelsel 3,32%. Samen met de genoemde verschillen in grondwaarde leidt dit tot het volgende verschil in canon na eerste herziening:

Alles in prijspeil 2048	**Voortdurend stelsel**	**Eeuwigdurend stelsel**	**Verschil**
Gemiddelde grondwaarde na correcties* (=afkoopsom bij CHET)	€ 91.275 (€ 50.762 prijspeil nu)	€ 156.874 (€ 87.244 prijspeil nu)	+ 72%
Canon	€ 3.925	€ 5.569	+ 42%

* De correcties op de grondwaarde betreffen depreciatie/korting (25% in beide stelsels), deskundigheidsoordeel (-13,6%, voortdurend stelsel).

6.2 Verschil in grondwaardeberekening bestaande rechten

De voorgestelde stelselwijziging naar eeuwigdurende erfpacht gaat gepaard met een aangepaste berekening van de grondwaarde conform het advies van de GWC. In hoofdstuk 3 is de bepaling van de erfpachtgrondwaarde toegelicht. Omdat de grondwaardeberekening ook binnen het huidige stelsel (AB 2000) aangepast kan worden, staat dit feitelijk los van de erfpachtstelselwijziging zelf. De financiële effecten van een aangepaste grondwaardeberekening zijn door Rebel daarom apart inzichtelijk gemaakt.

De voorgestelde wijze van grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten verschilt op een aantal punten van de huidige wijze van grondwaardebepaling. In onderstaande tabel staan deze verschillen opgesomd.

Verschillen in waardebepaling

Huidige methode van grondwaardebepaling	**Voorgestelde methode van grondwaardebepaling**
▪ marktwaarde woning op erfpacht	▪ WOZ (marktwaarde eigen grond)
▪ nieuwbouw stichtingskosten	▪ herbouwwaarde
▪ één referentie voor EGW en MGW	▪ diverse referenties voor de herbouwwaarde
▪ geen verouderingsfactor	▪ verouderingsfactor
▪ alle woningen gelijke stichtingskosten per m²	▪ herbouwwaarde afhankelijk van woninggrootte
▪ gemiddelde op marktwaarde	▪ gemiddelde op grondwaarde
▪ afkoopsom gelijk aan grondwaarde	▪ afkoopsom afgeleid van de canon
▪ grofmazige berekening voor buurten	▪ fijnmazige berekening per buurtstraat
▪ beperkt aantal waarnemingen (te koop staande woningen)	▪ veel meer waarnemingen (alle woningen waarvan de herbouwwaarde is bepaald)
▪ minimale grondprijs € 177 per m²	▪ minimale grondprijs 5% van WOZ

Om het verschil tussen de huidige methode en voorgestelde methode van grondwaardebepaling inzichtelijk te maken heeft Rebel de gemiddelde grondwaarde[2] voor beide systemen met elkaar vergeleken voor 2016 en 2018. Daarbij is onderscheid gemaakt naar de berekende

[2] Dit betreft de gemiddelde grondwaarde voor beide systemen op basis van het rekenmodel dat voor de financiële doorrekening is gebruikt. het begrip grondwaarde wordt hier gebruikt in de context van het erfpachtstelsel. In het geval van het voortdurende stelsel betekent dit dat het een waarde is die hoort bij een periode van 50 jaar erfpacht. Bij het eeuwigdurende stelsel gaat het om een waarde die hoort bij een eeuwigdurende periode.

basisgrondwaarde 2016 (zonder stelsel specifieke correcties), de basisgrondwaarde in 2018 (zonder stelsel specifieke correcties), en de grondwaarde 2018 na stelsel specifieke kortingen en afslagen. De grondwaarde in 2018 is relevant omdat de komende 2 jaar nog grote correcties te verwachten zijn. In onderstaande tabel wordt de grondwaardeberekening in stapjes uiteengezet.

Opbouw gemiddelde grondwaarde in beide methoden van grondwaardebepaling

Bedragen per woning	**Huidige berekening**	**Voorgestelde berekening**	**Verschil**
Gemiddelde marktwaarde (grond + opstal) [a]	€ 275.830	€ 241.894	
Gemiddelde opstalwaarde	€ 206.719	€ 163.343 [b]	
Effect buurtstraatquote	Nvt	-1,5% (- € 1.178)	
Afslag erfpachtgrond	Nvt	-1,0% (- € 774)	
Gemiddelde basisgrondwaarde 2016	**€ 69.111**	**€ 76.599**	**+11%**
Effect ontwikkeling marktwaarde t/m 2018	+ € 12.552 (+4,55%)	+ € 38.132 (+16,09%) [c]	
Ontwikkeling herbouwkosten t/m 2018	- € 9.407 (+4,55%)	- € 7.433 (+4,55%)	
Gemiddelde basisgrondwaarde 2018	**€ 72.256 (+4,55%)**	**€ 107.298 (+40,08%)**	**+48%**
Deskundigheidsoordeel	-13,6% (- € 9.827)	Nvt	
Depreciatie / Korting	-25% (- € 15.607)	-25% (- € 26.824)	
Grondwaarde 2018 na correctie	**€ 46.822**	**€ 80.473**	**+72%**

a) Voor de grondwaardebepaling 2016 wordt in het huidige systeem uitgegaan van een gemiddelde marktwaarde o.b.v. meest recente transacties en in het voorgestelde systeem van de WOZ-waarde van 2014.

b) Dit is de opstalwaarde op basis van een herbouwwaarde van € 187.146 minus € 23.803 voor veroudering

c) Dit is de WOZ-waardeontwikkeling 2014-2016 die gebruikt wordt voor de grondwaardebepaling 2018. In dit bedrag zit ook een correctie van € -782 euro voor het effect straatquote en afslag erfpachtgrond.

De gemiddelde basisgrondwaarde 2016 is 11% hoger in de voorgestelde methode van grondwaardeberekening. De gemiddelde marktwaarde is hoger bij de huidige methode, met name omdat gekeken wordt naar transacties tot en met het tweede kwartaal 2015, terwijl bij de nieuwe methode de WOZ-waarde per 1-1-2014 genomen wordt (die is gebaseerd op transacties in 2013). Het nieuwe stelsel heeft dus 2 jaar vertraging. De afgelopen twee jaar is de gemiddelde marktwaarde van woningen fors gestegen en deze stijging is nog niet meegenomen in de gemiddelde marktwaarde bij het eeuwigdurende stelsel. Tegenover deze lagere marktwaarde in de nieuwe methode staan lagere opstalkosten. Dit komt omdat de opstalwaarde uitgaat van herbouwkosten in plaats van nieuwbouwkosten, meer differentieert naar woningtype en woninggrootte en de verouderingsfactor. Per saldo resulteert een gemiddeld hogere grondwaarde bij de nieuwe methode.

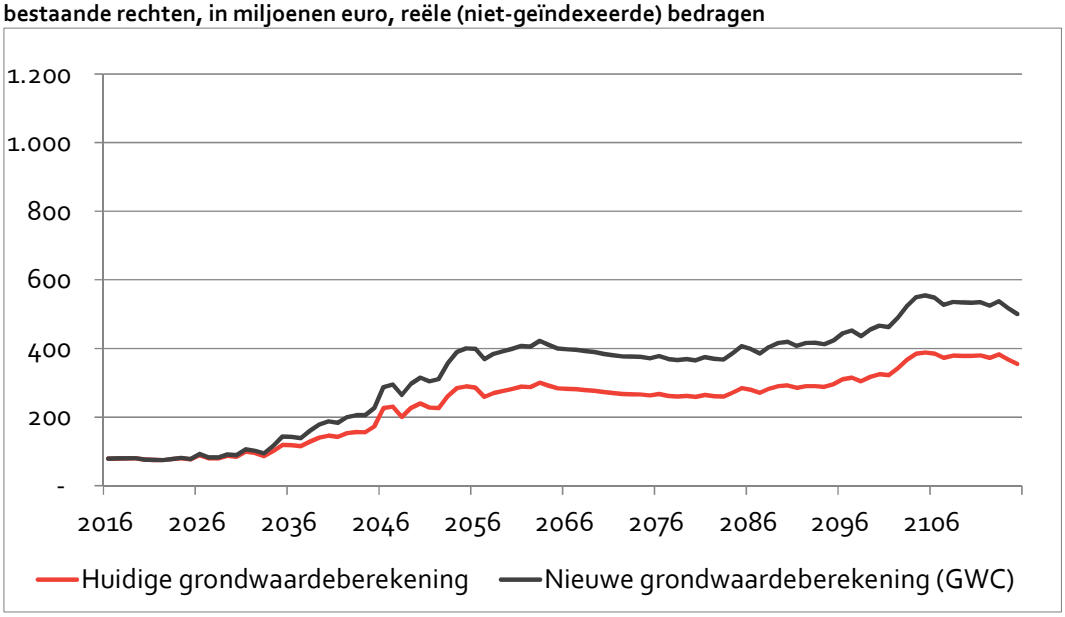
De woningwaarde in Amsterdam is de afgelopen twee jaar sterk gestegen. Deze stijging is al verwerkt in de grondwaarde bij de huidige methode, maar nog niet in de voorgestelde methode, omdat deze twee jaar vertraging heeft. Bij de voorgestelde methode is daardoor een inhaalgroei te verwachten van 16% op de marktwaarde over 2 jaar (de verwachte ontwikkeling in WOZ-waarde van 1-1-2014 naar 1-1-2016), tegenover een reguliere lange termijn groeipercentage van 2,25% per jaar in de huidige methode. Zo ontstaat een 'structureel' verschil van 48% in de basisgrondwaarde 2018 voor beide berekeningswijzen, die vervolgens ieder jaar constant blijft in het langjarig doorgerekende basisscenario. De gemiddelde marktwaarde is door de correcties vrijwel gelijk, maar door het verschil in de opstalwaarde is de gemiddelde grondwaarde bij de nieuwe methode hoger. Na afslagen en kortingen is het structurele verschil tussen de huidige en voorgestelde grondwaarde 72%. In beide berekeningswijzen is hetzelfde kortingspercentage

(25%) gehanteerd, maar ontstaat het verschil door het deskundigheidsoordeel (-13,6%), dat specifiek verbonden is aan het huidige erfpachtstelsel.

Rebel maakt voor haar model gebruik van langjarige verwachte vastgoedwaardeontwikkeling van 2,25% per jaar. Aangezien de gerealiseerde ontwikkeling van de afgelopen twee jaar bekend is, is voor de correctie van de WOZ-waarde ten behoeve van de basisgrondwaarde 2018 (WOZ-waarde 2016) de werkelijke ontwikkeling gebruikt. Het systeem waarbij de WOZ-waarde met een prijspeil van twee jaar terug wordt gebruikt, leidt er altijd toe dat waardeontwikkelingen vertraagd zichtbaar wordt in de grondwaarde ten opzichte van het huidige systeem welke minder dan twee jaar achterloopt. In een stijgende markt worden de verschillen tussen het huidige grondprijsbeleid en het voorgestelde grondprijsbeleid daardoor groter (zoals nu) en in een dalende markt juist kleiner. Daarnaast gaat het in bovenstaande vergelijk uitdrukkelijk over gemiddelde grondwaarden. Per erfpachtrecht kunnen de verschillen tussen beide methoden anders uitpakken. De berekening per buurtstraat kan er toe leiden dat een betere straat in een mindere buurt in het huidige grondprijsbeleid een relatief lage grondwaarde kreeg omdat de buurt de gemiddelde marktwaarde naar beneden haalde. Andersom is natuurlijk ook van toepassing; een mindere straat in een betere buurt krijgt in het huidige grondprijsbeleid een relatief hoge grondwaarde. De nieuwe methode is fijnmaziger en doet daarmee meer recht aan de specifieke locatie. Ook hierdoor kan een deel van het verschil worden verklaard.

In de onderstaande grafiek wordt de ontwikkeling van de opbrengsten in het voortdurende stelsel met de huidige methode van grondwaardeberekening vergeleken met de voorgestelde methode van grondwaardeberekening. Voor alle overige aannames gelden de uitgangspunten van het voortdurende stelsel zoals beschreven in paragraaf 6.2, dus een canonpercentage van 4,3%, indexatie met CPI – 1%, 90% canonbetaling en 10% afkoop.

Ontwikkeling opbrengsten in voortdurende stelsel met twee methoden van grondwaardeberekening voor bestaande rechten, in miljoenen euro, reële (niet-geïndexeerde) bedragen



6.3 Impact stelselwijziging

Bij de financiële analyse van de stelselwijziging rekent Rebel de canonopbrengsten en afkoopsommen door voor zowel het voortdurende als eeuwigdurende stelsel. Er wordt uitgegaan van 10% afkoop bij bestaande rechten en 50% afkoop bij nieuwe rechten. De resultaten worden afzonderlijk gepresenteerd voor bestaande rechten en nieuwe rechten, omdat de omvang van het aantal bestaande rechten namelijk zeker is, maar de omvang van de nieuw uit te geven rechten in de toekomst niet. Uitgangspunt voor de nieuwe erfpachtrechten is dat er de komende 25 jaar gemiddeld 2.175 nieuwe rechten voor marktwoningen per jaar bijkomen. De periode daarna is erg onzeker en voor deze periode zijn geen nieuwe rechten meegenomen in de analyse. De analyseperiode beslaat 100 jaar, zodat alle effecten meegenomen worden. De bestaande rechten gaan gemiddeld pas in het jaar 2048 over naar het nieuwe stelsel, maar een groot gedeelte ook daarna tot 2064. Vanaf dan gaan pas verschillen ontstaan tussen beide stelsels. Tevens wordt het resultaat uitgedrukt in een netto contante waarde per 1-1-2016, waardoor rekening wordt gehouden met de tijdswaarde van geld. De opbrengsten tussen het voortdurende en eeuwigdurende erfpachtstelsel kennen namelijk een ander verloop en het is van belang rekening te houden met het verschil in tijdstip van de opbrengsten.

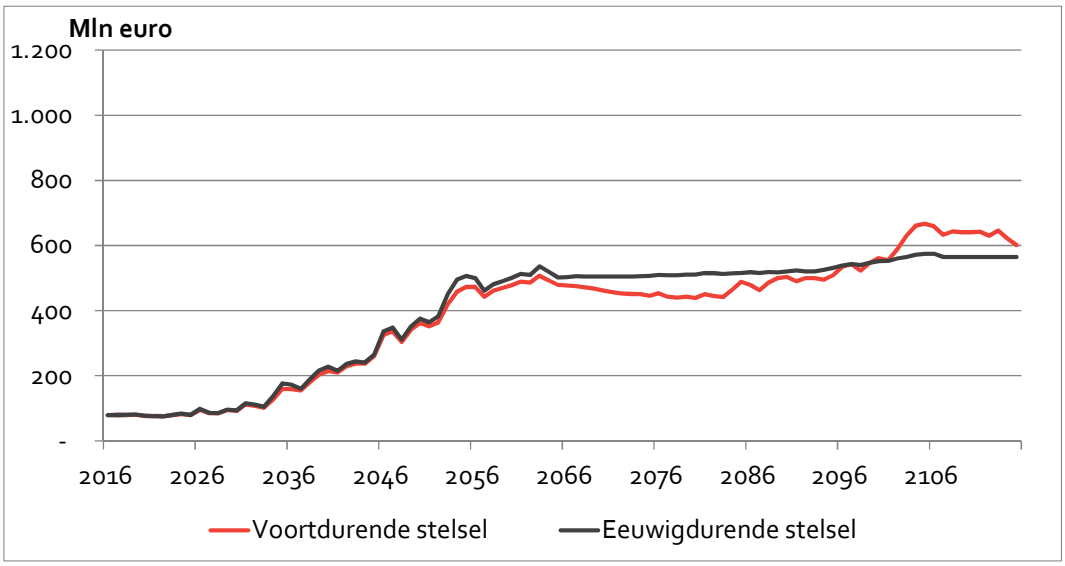
Om de belangrijkste risico's op fluctuerende opbrengsten en fluctuerende verschillen tussen beide stelsels in kaart te brengen, heeft Rebel er voor gekozen een aantal gevoeligheidsanalyses uit te voeren. Deze aanpak betekent dat het basisscenario altijd in samenhang en in combinatie met de gevoeligheidsanalyse moeten worden bezien. Het is dus niet mogelijk op basis van het basisscenario een algemene conclusie te trekken.

6.3.1 Uitkomsten bestaande rechten

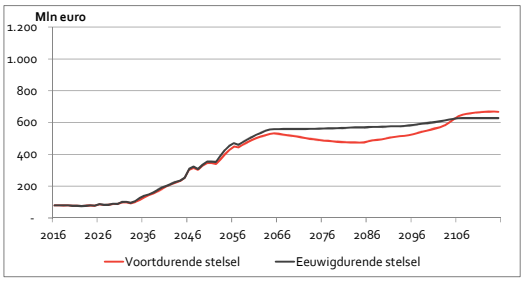
In het basisscenario gaat Rebel uit van een stabiele lange termijnverwachting zonder golfbeweging in de conjunctuur. De aannames en uitgangspunten in het basisscenario zijn beschreven in tabel 6.1, behalve ten aanzien van de grondwaarde, waarvoor voor beide stelsels uitgegaan wordt van de grondwaarde op basis van de WOZ-waarde en buurtstraatquote (GWC-advies). In beide stelsels geldt een depreciatie/korting van 25%. In het voortdurende stelsel wordt de grondwaarde ook nog gecorrigeerd met een correctie deskundigheidsoordeel (- 13,6%), in het eeuwigdurende stelsel niet. Hierdoor worden enkel verschillen inzichtelijk gemaakt, die het gevolg zijn van de stelselwijziging (deeleffect 2) en niet van een verschil in grondwaardeberekening (deeleffect 1). Effecten van eventuele tussentijdse overstap zijn in de analyse niet meegenomen.

Rebel heeft de financiële effecten voor bestaande rechten doorgerekend in een basisscenario, waar sprake is van 90% canonbetalend en 10% afkoop. Naast het basisscenario heeft Rebel ook twee extremen berekend (100% canonbetalend en 100% afkoop) om te bezien wat de impact is van canonbetaling en afkoop.

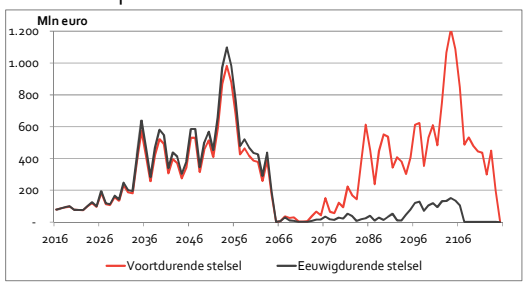
Reële opbrengsten bestaande rechten voor de komende 100 jaar in het basisscenario



100% canonbetalend



100% afkoop



Uit de analyse blijkt dat in het basisscenario de opbrengsten in het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor bestaande rechten tot 2100 hoger liggen dan in het voortdurende stelsel. Dit wordt in de eerste periode met name veroorzaakt door een hogere grondwaarde (13,6%) en een hogere indexatie (CPI in plaats van CPI -1%) in het eeuwigdurende stelsel. Het verschil in opbrengsten is na 2100 (tijdelijk) kleiner doordat in het voortdurende stelsel rondom 2100 een piek is in het aantal herzieningen, hetgeen tot hogere opbrengsten leidt, die vervolgens weer met een lagere index worden geïndexeerd. Op hele lange termijn zal het voortdurende stelsel structureel hogere opbrengsten hebben dan het eeuwigdurende stelsel.

De grafiek van 100% canonbetaling laat hetzelfde beeld zien als het basisscenario: geleidelijke toenemende opbrengsten die tot 2015 in het eeuwigdurende stelsel iets hoger liggen en daarna liggen de opbrengsten in het voortdurende stelsel hoger doordat bestaande rechten aan het einde tijdvak worden herzien en in het eeuwigdurende stelsel geen canonherziening plaatsvindt. 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 opnieuw een afkoopsom betalen. In het eeuwigdurende stelsel is er geen sprake van een tweede herzieningsmoment. Na 2107 zijn de inkomsten in het eeuwigdurende stelsel nihil.

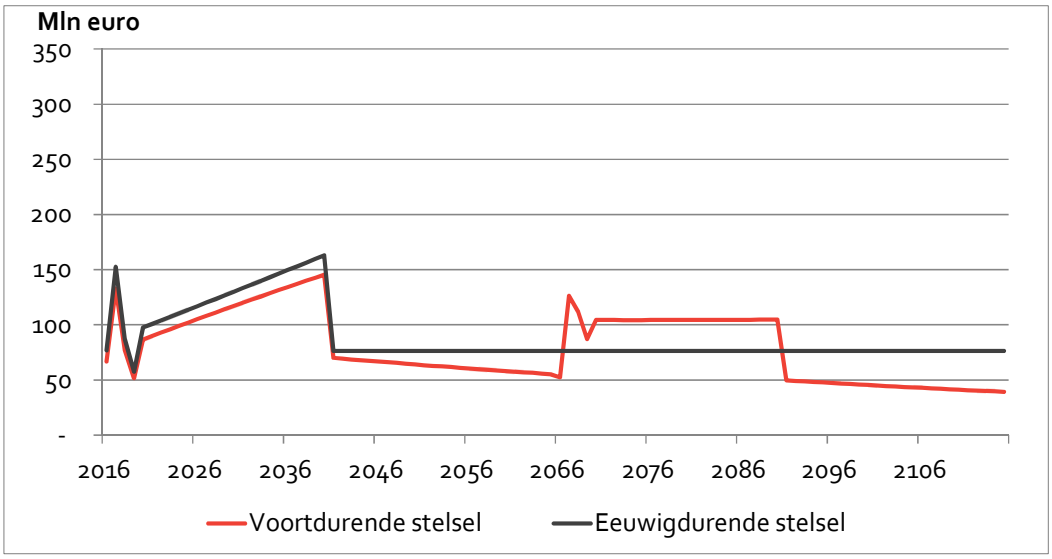
6.3.2 Uitkomsten nieuwe rechten

Bij nieuwe rechten is als uitgangspunt genomen dat bij uitgifte van de nieuwe rechten de nieuwe Algemene Bepalingen direct van toepassing zijn en er bij uitgifte geen mogelijkheid is om het oordeel van deskundigen in te roepen. Er wordt bij uitgifte daarom niet gerekend met een

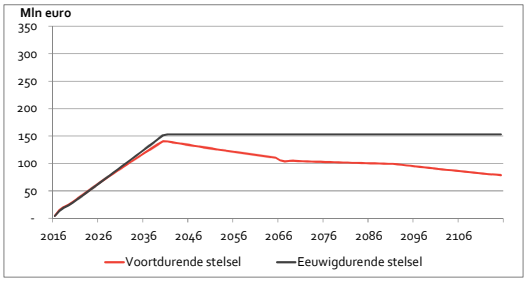
correctie deskundigheidsoordeel. Bij canonherziening einde tijdvak 50 jaar na uitgifte wordt in het voortdurende stelsel wel gerekend met een correctie deskundigenoordeel. Voor de grondwaarde wordt voor beide stelsels uitgegaan van de grondwaarde op basis van het huidige grondprijsbeleid voor voortdurende rechten (zonder korting) en wordt deze in het eeuwigdurende stelsel bij uitgifte van nieuwe rechten met 18% verhoogd omdat het eeuwigdurende in plaats van voortdurende rechten betreffen. Vanaf herziening neemt het verschil bij nieuwe rechten toe tot 30% (in plaats van 18%) omdat dan wel de correctie deskundigheidsoordeel mee wordt genomen.

Ook voor nieuwe rechten heeft Rebel een basisscenario (50% canonbetalend en 50% afkoop) en twee extremen berekend (100% canonbetalend en 100% afkoop) om te bezien wat de impact is van canonbetaling en afkoop.

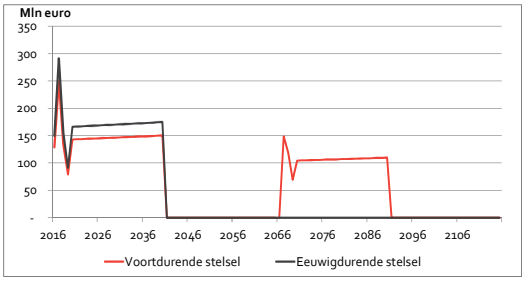
Reële opbrengsten nieuwe rechten voor de komende 100 jaar in het basisscenario



100% canonbetalend



100% afkoop



Uit de analyse blijkt dat in het basisscenario de opbrengsten in het eeuwigdurende erfpachtstelsel aanvankelijk hoger zijn. Op moment van uitgifte is namelijk de afkoopsom in het eeuwigdurende stelsel hoger en de canon vrijwel gelijk. Vanaf 2066 liggen de opbrengsten in het voortdurende stelsel tijdelijk hoger omdat dan na 50 jaar voor het eerst een herzieningsmoment is. De piek tussen 2066 en 2091 wordt verklaard omdat dan de aanname is dat wederom 50% wordt afgekocht. Omdat enkel de eerste 25 jaar nieuwe rechten in de analyse zijn meegenomen, valt in 2091 het voortdurende stelsel weer terug naar het niveau dat er enkel canonbetalingen binnenkomen. In het eeuwigdurende stelsel blijft de canon na 25 jaar in reële termen constant, omdat eeuwigdurend is bepaald wat de canon is.

Bij 100% canonbetaling nemen de opbrengsten in beide stelsels de eerste 25 jaar toe omdat er ieder jaar nieuwe canonbetalende erfpachtrechten bij komen. In het voortdurende stelsel is de

canon op moment van vaststelling (uitgifte) iets hoger door het hogere. Het verschil is niet groot want de 18% lagere grondwaarde in het voortdurend stelsel dempt het effect. Duidelijk zichtbaar is dat na 25 jaar, als er geen nieuwe rechten worden uitgegeven, de voortdurende grondwaarde in reële termen (dus gecorrigeerd voor inflatie) daalt, terwijl de eeuwigdurende grondwaarde constant blijft. Dit komt doordat in het voortdurende stelsel de canon met 1% minder wordt geïndexeerd dan CPI, hetgeen betekent dat in reële termen de canonbetaling voor mensen steeds lager wordt in het voortdurende stelsel. Na 50 jaar volgt in het voortdurende stelsel een canonherziening. De grondwaarde is dan toegenomen (gemiddeld reëel +0,25% boven inflatie per jaar), maar de canon en afkoopsom worden toch lager ten opzichte van het moment van gronduitgifte. Dat komt doordat bij canonherziening einde tijdvak in het voortdurende stelsel een 25% korting op de grondwaarde gegeven wordt en tevens het deskundigheidsoordeel (-13,6%) mee gaat spelen.

Bij 100% afkoop liggen de opbrengsten van het eeuwigdurende stelsel de eerste 25 jaar 18% hoger dan in het voortdurend stelsel door de hogere eeuwigdurende afkoopsom. Na 25 jaar ontvangt de gemeente geen inkomsten meer, alle rechten zijn eeuwigdurend afgekocht. In het voortdurend stelsel volgt een nieuwe serie inkomsten in de jaren 51-76 (en jaren 101-126, etc.). Van 2016 t/m 2019 loopt de grafiek overigens niet in een volledig rechte lijn omdat voor die jaren de werkelijke uitgifteprognoses zijn gevolgd, terwijl vanaf 2020 het gemiddelde van 2175 uitgiftes per jaar is gehanteerd. De licht stijgende lijn van de opbrengsten uit afkoop wordt verklaard doordat de jaarlijkse grondwaardestijging +0,25% wordt verondersteld ten opzichte van de inflatie.

6.4 Totaaloverzicht en gevoeligheidsanalyse

6.4.1 Totaaloverzicht voorgestelde wijzigingen

Rebel heeft de netto opbrengsten uit canonbetaling en afkoop in beide stelsel over de komende 100 jaar bij elkaar opgeteld en uitgedrukt in een netto contante waarde 2016. In onderstaande tabel is dit weergegeven.

bedragen in miljoenen euro's	**Voortdurend**	**Eeuwigdurend**	**verschil**
Deeleffect 1: Wijziging grondwaarde berekening			
NCW 2016 voor 100 jaar	€ 3.942	€ 5.641	€ 1.698 (+43%)
NCW 2016 voor 25 jaar	€ 1.414	€ 1.596	€ 182 (+13%)
Deeleffect 2: Stelselwijziging			
NCW 2016 voor 100 jaar totaal	**€ 8.151**	**€ 8.655**	**€ 612 (+8%)**
w.v. bestaande rechten	€ 5.641	€ 6.002	€ 361 (+6%)
w.v. nieuwe uitgiften	€ 2.402	€ 2.653	€ 251 (+10%)
NCW 2016 voor 25 jaar totaal	**€ 3.288**	**€ 3.538**	**€ 250 (+8%)**
w.v. bestaande rechten	€ 1.596	€ 1.657	€ 62 (+4%)
w.v. nieuwe uitgiften	€ 1.680	€ 1.881	€ 201 (+12%)
Totaal van deeleffect 1 en 2 voor bestaande en nieuwe rechten			
NCW 2016 voor 100 jaar	€ 6.344	€ 8.655	€ 2.311 (+36%)
NCW 2016 voor 25 jaar	€ 3.094	€ 3.538	€ 444 (+14%)

Dit laat zien wat de impact is voor de beide deeleffecten:

1 Deeleffect 1: de nieuwe grondwaarde zou over 100 jaar leiden tot 43% hogere opbrengsten voor de gemeente. De eerste jaren ligt de opbrengst volgende die nieuwe methode van grondwaardebepaling niet veel hoger dan de huidige methode omdat veel rechten nog niet herzien zijn (13% hogere opbrengst in eerste 25 jaar) maar het verschil wordt groter naarmate meer rechten herzien zijn.
2 Deeleffect 2: de opbrengsten in het eeuwigdurende stelsel over een periode van 100 jaar zijn € 612 miljoen (in NCW 2016) hoger ten opzichte van het voortdurende stelsel, oftewel 8% meer opbrengsten dan in het voortdurende stelsel. Over een periode van 25 jaar zijn de opbrengsten in het eeuwigdurende stelsel € 262 miljoen (in NCW 2016) hoger ten opzichte van het voortdurende stelsel, wat neerkomt op 8% hogere opbrengsten. 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.

Voor beide effecten en bestaande en nieuwe rechten gezamenlijk levert het eeuwigdurende stelsel in het basisscenario over een periode van 100 jaar en uitgedrukt in een netto contante waarde 36% meer opbrengsten op voor de gemeente dan het voortdurende stelsel. Over een periode van 25 jaar zijn de opbrengsten in het eeuwigdurende stelsel 14% hoger ten opzichte van het voortdurende stelsel.

6.4.2 Gevoeligheidsanalyse

Rebel heeft gevoeligheidsanalyses uitgevoerd op endogene en exogene ontwikkelingen. Het eerste betreffen keuzes die het college kan maken bij de vormgeving van het eeuwigdurende stelsel en die van invloed zijn op de opbrengsten. Het tweede betreffen variabelen waar de gemeente geen invloed op heeft. Rebel heeft de gevoeligheden gepresenteerd als een verandering ten opzichte van de basisuitkomst en drukt zo het verschil uit tussen het huidige en voorgestelde erfpachtstelsel in een percentage (waarbij het voortdurende stelsel 100% is).

Gevoeligheidsanalyse endogene ontwikkelingen

Eeuwigdurend t.o.v. voortdurend NCW 100 jaar	**Bestaande rechten deeleffect 1**	**Bestaande rechten deeleffect 2**	**Bestaande rechten effecten 1 + 2**	**Nieuwe rechten**
Kortingspercentage				
0%	143%	134%	191%	n.v.t.
25%	**143%**	**106%**	**152%**	**n.v.t.**
40%	143%	90%	129%	n.v.t.
50%	143%	79%	113%	n.v.t.
Andere vormen van korting				
25% korting op grondwaarde	**143%**	**106%**	**152%**	**n.v.t.**
€ 250 per m² i.p.v. 25% op grondwaarde	143%	116%	166%	n.v.t.
€ 500 per m² i.p.v. 25% op grondwaarde	143%	99%	142%	n.v.t.
€ 20.000 per woning	143%	115%	165%	n.v.t.
€ 40.000 per woning	143%	96%	138%	n.v.t.
Risico-opslag				
0,5%	143%	92%	132%	100%
1,25%	143%	102%	146%	107%
1,75%	**143%**	**106%**	**152%**	**110%**

2,25%	143%	111%	159%	114%

In het basisscenario is een korting van 25% op de grondwaarde verondersteld. De tabel geeft de impact weer van het hanteren van een kortingspercentage met een bandbreedte van 0% tot 50%. 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. In plaats van een percentage kan er ook gekozen worden voor een vaste korting op de grondwaarde per m² of een vaste korting per woning.

Het college stelt voor uit te gaan van een risico-opslag van 1,75%. 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.

Onderstaande tabel laat de effecten zien van het variëren met exogene variabelen. Uit de tabel blijkt dat de resultaten afhankelijk zijn van diverse macro-economische parameters zoals CPI, reële rente en woningwaardeontwikkeling. Echter in alle gevallen ligt de opbrengst in het nieuwe stelsel boven de opbrengst in het huidige stelsel. Belangrijke verklaringen daarvoor zijn het verschil in grondwaarde, het deskundigheidsoordeel en de opslag van 18% op de eeuwigdurende grondwaarde.

Gevoeligheidsanalyse exogene ontwikkelingen

Eeuwigdurend t.o.v. voortdurend NCW 100 jaar	**Bestaande rechten deeleffect 1**	**Bestaande rechten deeleffect 2**	**Bestaande rechten effecten 1 + 2**	**Nieuwe rechten**
Basisscenario	143%	106%	152%	110%
Woningwaarde (2,25%)				
1,75% (= – 0,5%)	174%	113%	196%	n.v.t.
2,75% (= +0,5%)	129%	100%	129%	n.v.t.
Reële rente (2%)				
1% (= -1%)	140%	103%	144%	108%
3% (= + 1%)	146%	108%	158%	112%
CPI (2%)				
1,5% (= -0,5%)	142%	114%	161%	114%
2,5% (= +0,5%)	145%	100%	145%	107%
Discontovoet (5,75%)				
3,75% (= -2%)	153%	106%	162%	109%
7,75 % (= +2%)	133%	106%	141%	111%
Deskundigenoordeel (86,4%)				
95% (= +8,6%)	144%	99%	143%	109%
100% (=+13,6%)	145%	95%	138%	109%
Opslag op eeuwigdurende grondwaarde bij bestaande rechten (0%)				
18% (+18%)	127%	120%	152%	n.v.t.
36% (+36%)	115%	133%	152%	n.v.t.
Opslag op eeuwigdurende grondwaarde bij nieuwe rechten (18%)				
10% (-8%)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	93%
25% (+7%)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	127%
Afkoop % bestaande rechten (10%)				
0% (-10%)	142%	108%	153%	n.v.t.

25% (+15%)	143%	105%	150%	n.v.t.
50% (+40%)	145%	102%	148%	n.v.t.
Afkoop % nieuwe rechten (50%)				
25% (-25%)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	114%
75% (+25%)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	107%
Verouderingsfactor (12,6%)				
17,6% (+5%)	136%	106%	144%	n.v.t.
7,6% (-5%)	152%	107%	162%	n.v.t.
Herbouwwaarde				
- 10%	128%	106%	136%	n.v.t.
+10%	158%	107%	169%	n.v.t.

6.4.3 Conclusie

In het basisscenario levert het eeuwigdurende stelsel over een periode van 100 jaar en uitgedrukt in een netto contante waarde 36% meer opbrengsten op voor de gemeente dan het voortdurende stelsel. Dit verschil wordt vooral veroorzaakt door een verschil in grondwaardesystematiek (deeleffect 1), die met name voor bestaande rechten tot meer opbrengsten leidt en minder door verschillen in het stelsel (deeleffect 2). Indien een deel van het grondwaardeverschil wordt toegewezen aan de stelselwijziging (eeuwigdurende stelsel levert logischerwijs een hogere grondwaarde op) dan veranderen de verhoudingen tussen deeleffect 1 en deeleffect 2. Het totale verschil verandert echter niet. Een gevoeligheidsanalyse laat zien dat bij het hanteren van andere aannames voor de bestaande rechten de kans nihil is dat voortdurende stelsel meer oplevert. Bij nieuwe rechten hangt de verhouding tussen nieuw en bestaand stelsel vooral af van het veronderstelde verschil in grondwaarde.

6.5 Effecten voor gemeentebalans en – begroting

In voorgaande paragrafen wordt niet expliciet ingegaan op de gevolgen voor de financiering van de gemeente, terwijl daar vanuit de gemeente wel behoefte aan is. Deze paragraaf beschrijft daarom een aantal effecten die vanuit financieringsperspectief ontstaan door de introductie van een eeuwigdurend erfpachtstelsel.

Verschillen in beide stelsels t.a.v. financieringsbehoefte en balansontwikkeling
De financieringsbehoefte in het nieuwe voorstel zal gelijk zijn aan het voortdurende stelsel omdat het veronderstelde verschil in grondwaarde van 18% bij nieuwe rechten niet leidt tot een extern hogere schuld. Bij bestaande rechten is er ook geen verschil, aangezien de schuld tegen verkrijgingsprijs op de balans staat en niet wordt afgelost. De schuld voor de erfpachtgronden loopt flink op van € 1,8 miljard. nu naar € 2,2 miljard over 5 jaar en € 4,2 miljard. over 25 jaar als gevolg van canonbetalende nieuwe rechten. Tegelijkertijd lopen de erfpachtopbrengsten in beide stelsels ook op (veel hoger dan de rentekosten) en wordt het erfpachtresultaat niet meegenomen in de gemeentebalans (bijvoorbeeld als aflossing van de lening). Deze hogere opbrengsten spelen met name op de langere termijn als veel bestaande rechten worden herzien. Het is goed om dit opbrengstenpotentieel bij de analyse te betrekken.

Effect op de schuldratio's, solvabiliteit en schuldquote

De schuld van de gemeente zal de komende 25 jaar flink oplopen tot naar verwachting € 10 miljard. Echter voor een goede interpretatie zou deze gerelateerd moeten worden aan het eveneens stijgende bezit en inkomen. Dit gebeurt door naar de schuldratio's, solvabiliteitsratio en schuldquote te bekijken:

- In zowel het voortdurende als het eeuwigdurende erfpachtstelsel verslechteren beide schuldratio's. De belangrijkste reden hiervoor is de verwachting van de gemeente dat in de toekomst veel in erfpachtgronden wordt geïnvesteerd en minder canon wordt afgekocht. Er worden daardoor minder afkoopsommen ontvangen. De gemeente als eigenaar van de grond moet daarom in de toekomst een groter deel van de grond zelf blijven financieren.
- In het eeuwigdurende stelsel daalt de solvabiliteit nog sterker omdat de reserve afkoopsommen eeuwigdurend niet meer op de balans worden gepresenteerd (passivazijde) alsmede de grondwaarde erfpachtgrond afgekocht eeuwigdurend stelsel (activazijde). Dit is een boekhoudkundig effect maar het heeft wel invloed op deze ratio.
- De schuldquote is in het eeuwigdurend stelsel iets beter dan in het voortdurend stelsel. Dit wordt veroorzaakt doordat de canonopbrengst en daarmee het begrotingstotaal in het eeuwigdurende stelsel iets hoger is dan in het voortdurende stelsel.

Al is de trend van beide schuldratio's een negatieve, de uitkomsten zijn echter nog niet zorgwekkend. De solvabiliteit blijft ruim boven de VNG norm van voldoende houdbaar. De schuldquote daalt onder de VNG norm van voldoende houdbaar maar blijft boven de VNG norm van onhoudbaar. Indien gewenst kan gestuurd worden op de schuldratio's. Dit zou kunnen door het aandeel afkoop te verhogen of door erfpachtopbrengsten in te zetten voor schuldreductie.