Bijlage 2:
Financiële effecten van het bodempercentage voor AB2000 voor bestaande erfpachtrechten

KABINET

Deze notitie beschrijft de gevolgen van het lage canonpercentage voor de gemeentebegroting (Algemene Dienst en Vereveningsfonds).
Om de financiële effecten van het lage canonpercentage te berekenen, gaat G&O voor deze notitie uit van een scenario, waarin de staatsrente de komende vier jaar rond de 0,24% blijft. Redenen hiervoor zijn:

- Er zijn momenteel geen signalen die wijzen op een naderende rentestijging
- Professionele partijen zullen bij een extreem laag canonpercentage (ook al geldt dit percentage maar gedurende een beperkte periode) toekomstige uitbreidingen / wijzigingen naar voren halen, om te "profiteren" van 0,24%
- De aantallen en de erfpachtinkomsten uit CHET en wijzigingen verschillen per jaar; een meerjarige schets geeft daarom een zuiverder beeld dan alleen een momentopname voor één jaar of enkele kwartalen

Uitbreidingen en wijzigingen
De Collegevoordracht gaat over het canonpercentage bij de volgende soorten wijzigingen van bestaande erfpachtrechten met de AB2000:

- Perceeluitbreidingen
- Tuinuitbreidingen
- Bestemmingswijzigingen
- bebouwingswijzigingen

Hiervoor is in de onderbouwing van de bestuurlijk vastgestelde meerjarenraming van het erfpachtstelsel voor 2016-2020 geraamd:

- canonstijging door wijziging: € 1,15 mln per jaar (waarvan ca. € 0,75 mln voor AB2000-rechten)
- meerwaarde afkoop door wijzigingen: € 1,00 mln per jaar (waarvan ca. € 0,75 mln voor AB2000-rechten)

In deze raming is niet expliciet onderscheid gemaakt tussen rechten met AB2000 en rechten met andere AB's.
Deze begrotingscijfers zijn gebaseerd op gemiddelde langjarige resultaten, gecorrigeerd voor de effecten van de economische crisis en voor de daling van het canonpercentage (er is in de meerjarenraming rekening gehouden met een daling van het canonpercentage naar ca. 2%).

Daarnaast zijn in de grexen voor transformatiegebieden (Overamstel, Sloterdijk, Hamerstraat) alsmede in grexen voor bestaand gebied (zoals RAI) erfpachtinkomsten uit uitbreidingen en bestemmingswijzigingen opgenomen. In totaal is voor ca. € 50 mln aan grondopbrengsten uit "bestaand" geraamd, waarvan een aanzienlijk deel AB2000-rechten betreft. Omdat het moment van wijziging mede afhangt van het initiatief van de erfpachter, is het moeilijk te ramen, welk deel van deze geraamde erfpachtinkomsten in de jaren 2016-2020 neerslaat, en welk deel in de jaren daarna. In deze grexen is niet afzonderlijk geraamd, welk deel van de wijzigingen rechten met AB2000 betreft, of rechten met andere AB's.

Perceeluitbreidingen
Dit betreft terreinuitbreidingen van niet-woonbestemmingen. Het kan gaan om een klein strookje, maar ook om grote toevoegingen met een grondwaarde van meerdere miljoenen euro's.

Diverse perceelsuitbreidingen spelen in transformatiegebieden zoals Hamerstraat en Overamstel, waarvoor in de grexen grondopbrengsten zijn geraamd.
In een gemiddeld jaar gaat het om enkele tientallen uitbreidingen, met een grondwaardestijging van € 2 tot 5 mln per jaar, waarvan het merendeel als opbrengst is geraamd in de diverse grexen. De erfpachters zijn commerciële partijen, waaronder beleggers en projectontwikkelaars.

Tuinuitbreidingen
Jaarlijks vinden enkele tientallen tuinuitbreidingen van particuliere woningen plaats. Per woning is de grondwaardestijging ca. € 2.000 tot 15.000, afhankelijk van de omvang en de locatie. Gemiddeld gaat het per jaar om in totaal ca. € 200.000 grondwaardestijging.

Bestemmingswijzigingen en bebouwingswijzigingen
Dit betreft voor het overgrote deel niet-wonen, omdat bebouwingsuitbreidingen voor woningen grotendeels zijn vrijgesteld voor canonstijging.
Het aantal wijzigingen is moeilijk te ramen en schommelt per jaar, omdat het initiatief afkomstig is van individuele erfpachters (veelal bedrijven, beleggers en ontwikkelaars).
In een gemiddeld jaar bedraagt de grondwaardestijging ca. € 2 à 5 mln per jaar, waarvan ca. de helft naar de transformatiegrexen gaat (zie toelichting onder perceeluitbreiding) en waarvan ca. de helft neerslaat als canonstijging in het erfpachtresultaat. Dit kan per jaar erg wisselen: eerder dit jaar was er bijvoorbeeld een incidentele bestemmingswijziging van bedrijf naar hotel in Overamstel, met een grondwaardestijging van € 10 mln, maar met een canonstijging van slechts € 77.000 (door het lage canonpercentage). Voor deze notitie wordt gewerkt met dezelfde gemiddelde aanname als in het bestuurlijk vastgestelde jaarplan 2016.

Financieel effect van uitbreidingen en wijzigingen op het erfpachtresultaat Algemene Dienst
Bij een gemiddelde grondwaardestijging van € 4 mln per jaar uit perceel- en tuinuitbreidingen alsmede bestemmings- en bebouwingswijzigingen van AB2000-rechten bedraagt de structurele canontoename voor het erfpachtresultaat (deze bedragen zijn exclusief de wijzigingen voor de transformatiegrexen):

- bij 0,24% ca. € 10.000
- bij 0,81% ca. € 30.000
- bij 2,00% ca. € 80.000 (komt overeen met de in de raming opgenomen € 0,75 mln)
- bij 2,39% ca. € 100.000

Daarnaast leidt het lage canonpercentage tot een derving in aanvullende afkoopsommen voor uitbreidingen/wijzigingen van reeds afgekochte rechten. De afkoopsom voor een canonstijging tegen 0,24% is veel lager dan de afkoopsom voor een canonstijging tegen 2,39%.

Effect van uitbreiding / wijziging op het erfpachtresultaat (Algemene Dienst) en op de grexen in transformatiegebieden
Verwacht mag worden dat het aantal aanvragen sterk toeneemt, wanneer perceelsuitbreidingen en bestemmingswijzigingen tegen 0,24% (of nog lager) plaatsvinden: ontwikkelaars zullen dan alvast "bijna gratis grond op voorraad" nemen. De omvang hiervan is moeilijk te ramen; G&O schat de grondwaarde, die – bij een laag canonpercentage – als goedkope uitbreiding en wijziging wordt "weggegeven", op ca. € 20 mln (de exacte hoogte van dit bedrag is mede afhankelijk van marktontwikkelingen de komende jaren in de stad), die grotendeels ten laste van de transformatie-grexen komt). Deze inkomstenderving zal ten laste van de betreffende grexen komen (en daarmee uiteindelijk ten laste van het Vereveningsfonds).

Financiële effecten (uitbreidingen / wijzigingen) ingeval van 4 jaar lang (2017-2020) een canonpercentage voor AB2000 van:

Effect (in € mln)	Bij 4 jaar lang een canonpercentage van				
	0,00%	0,24%	0,81%	2,39%	3,00%
Transformatie grexen	- 25 mln	- 20 mln	- 12 mln	0	0
Erfpachtresultaat (incidenteel per jaar)	- 1 mln	-0,7 mln	-0,5 mln	0	0
Erfpachtresultaat (structureel)	- 0,5 mln	-0,4 mln	-0,2 mln	+0,1 mln	+0,2 mln

Leeswijzer: wanneer het canonpercentage 4 jaar lang 0,24% zou zijn, is het verlies op de transformatiegrexen ca. € 20 mln totaal. Gedurende die 4 jaar zal de incidentele derving op het erfpachtresultaat (doordat er minder afkoopsommen worden ontvangen voor canonstijgingen van afgekochte rechten) ca. € 700.000 per jaar bedragen. Doordat in de jaren 2017-2020 niet de geraamde € 115.000 aan canonstijgingen wordt gerealiseerd, is het structurele effect van vier jaar lang 0,24% ca. € 400.000 structureel minder erfpachtinkomsten in de jaren 2020-2050 (gemiddelde lopen AB2000-tijdvakken tot rond 2050).

Canonherziening einde tijdvak (CHET)

Bij erfpachtrechten die de komende jaren in de CHET komen, doet de gemeente zelf een canonaanbieding, indien het recht momenteel de AB1966, AB1994 of AB2000 heeft. Deze aanbieding vindt bij rechten die nu AB1994 en AB2000 hebben, drie jaar vóór de CHET plaats. Bij AB1966 vindt de aanbieding ca. twee jaar vóór de CHET plaats.
In de volgende tabel is aangegeven hoeveel CHET-aanbiedingen er de komende jaren worden gedaan:

Jaar CHET	***Jaar aanbieding***	**aantal**	**Met aanbieding**	**Met aanbieding**	**AB1955 en ouder**	**AB1955 en ouder**
			wonen	**Niet-wonen**	**wonen**	**Niet-wonen**
2020	*2017*	223	43	76	66	38
2021	*2018*	94	13	28	36	17
2022	*2019*	740	58	30	494	158
2023	*2020*	1.555	955	153	312	135
2024	*2021*	1.779	778	157	634	210
2025	*2022*	1.083	279	185	367	252
2026	*2023*	5.039	2.065	2.650	226	98

De komende drie jaren vinden gemiddeld jaarlijks ca. 40 aanbiedingen voor particuliere woningen plaats, en ca. 45 voor niet-wonen. Voor 2020 en verder zijn echter meer dan 1.000 aanbiedingen geraamd.
Van de geraamde canon uit CHET in de jaren 2020-2026 komt ca. 40% uit particuliere woningen, ca. 20% uit huurwoningen (niet-corporaties) en ca. 40% uit niet-woonbestemmingen.

In onderstaande tabel is (voor de rechten met AB1966, AB1994 en AB2000) die in de jaren 2019-2026 in de CHET komen, de huidige canon vergeleken met de ingeschatte toekomstige canon[1] bij verschillende canonpercentages.

Jaar CHET	canon oud	canon nieuw x € 1 miljoen, bij bodempercentage				
	x € 1 mln	0,00%	0,24%	0,81%	2,39%	3,00%
2019	0,80	-	0,04	0,13	0,39	0,49
2020	0,56	-	0,03	0,11	0,32	0,40
2021	0,29	-	0,02	0,06	0,17	0,22
2022	0,55	-	0,02	0,08	0,25	0,31
2023	0,20	-	0,03	0,09	0,26	0,32
2024	0,52	-	0,06	0,20	0,58	0,72
2025	0,24	-	0,04	0,12	0,36	0,45
2026	0,37	-	0,09	0,31	0,91	1,14

[1] De raming voor de nieuwe canon is gebaseerd op een globale inschatting op basis van o.a. de huidige gemiddelde grondwaarde per woning binnen en buiten de Ring A10. Wanneer de huidige stijging van de woningwaarde enkele jaren zou aanhouden, worden deze nieuwe canons hoger.

Leeswijzer: de rechten die in 2021 in de CHET komen, hebben nu een canon van € 290.000 per jaar. De nieuwe canon wordt aangeboden in 2018 resp. 2019. Bij een canonpercentage 0,24% bedraagt de nieuwe canon ca. € 20.000; bij een canonpercentage van 2,39% bedraagt de nieuwe canon ca. € 170.000. De structurele daling van het erfpachtresultaat (2021-2071) bedraagt dan resp. € 270.000 en € 100.000.

In onderstaande tabel is, voor deze erfpachtrechten, het effect op het structurele langjarige erfpachtresultaat (algemene dienst) aangegeven:

Jaar CHET		Structureel effect op erfpachtresultaat bij bodempercentage				
	x € 1 mln	0,00%	0,24%	0,81%	2,39%	3,00%
2019		-0,80	-0,76	-0,67	-0,41	-0,31
2020		-1,36	-1,29	-1,12	-0,65	-0,47
2021		-1,65	-1,56	-1,35	-0,77	-0,54
2022		-2,20	-2,09	-1,82	-1,08	-0,79
2023		-2,41	-2,27	-1,94	-1,02	-0,67
2024		-2,93	-2,73	-2,26	-0,96	-0,46
2025		-3,17	-2,93	-2,38	-0,84	-0,25
2026		-3,54	-3,21	-2,44	-0,30	0,53

Leeswijzer: bij een canonpercentage van 0,24% voor aanbiedingen gedurende de jaren 2017-2020 (met CHET in 2019-2022) bedraagt de structurele derving van het erfpachtresultaat € 2,09 mln per jaar gedurende de jaren 2022-2072. Wanneer dit lage canonpercentage niet 4 jaar, maar 8 jaar zou aanhouden, bedraagt deze structurele derving van het erfpachtresultaat niet € 2,09 mln, maar € 3,21 mln per jaar.

Uit de tabel blijkt dat zelfs bij 2,39% er nog sprake is van een structureel verlies t.o.v. de raming. Dit komt omdat relatief veel te herziene AB1966-rechten de volgende kenmerken hebben:

- huidige canon is relatief hoog door de hoge indexeringen in de jaren '80 en '90
- grondwaardestijging is relatief laag, omdat deze rechten veelal in Noord en Zuidoost liggen

Dit leidt ertoe, dat veel AB1966-canons bij de CHET sowieso zouden dalen. De omvang van deze daling wordt echter in 2026 weer ingelopen bij een langjarig canonpercentage van 2,39%, maar blijft structureel (min 3,2 miljoen) bij een langjarig canonpercentage van 0,24%.

Indirecte effecten van lage canonpercentages bij CHET

Daarnaast speelt bij de CHET nog een indirect effect. Bij erfpachters die nu AB1937 of AB1955 hebben, doet de gemeente niet vooraf een aanbieding, maar wordt de canon direct bepaald door drie onafhankelijke taxateurs. Deze taxateurs zijn niet gehouden aan de gemeentelijke canonpercentages. Dit betreft de komende paar jaren ca. 100 taxaties per jaar (vanaf 2020 neemt dit aantal sterk toe naar ca. 600 taxaties per jaar).
Wanneer de gemeente dan canons aanbiedt tegen 0,24% (of zelfs tegen 0%), is het mogelijk dat de taxateurs de gemeente gaan volgen in het extreem lage canonpercentage waar momenteel de taxateurs veelal met een canonpercentage van ca. 1% hanteren). Het financiële effect hiervan is vooraf niet goed in te schatten.

Conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht

Het conversiebeleid van tijdelijke naar voortdurende erfpacht geeft erfpachters met Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht, de mogelijkheid om over te gaan naar voortdurende erfpacht met een nieuw AB2000-tijdvak.
Dit betreft ca. 50 bedrijfsmatige tijdelijke erfpachtrechten die tussen 2016 en 2022 aflopen, vooral op de grootstedelijke bedrijventerreinen zoals Overamstel en de Noordelijke IJ-oevers. Deze rechten hebben voornamelijk een vaste, lage canon onder de AB1955T.
Op dit moment zijn er geen particuliere woningen meer die op de betreffende tijdelijke erfpachtrechten staan (behoudens de Vicarierechten, waarvoor in het kader van de Overstapregeling een omzettingsregeling naar de AB2016 wordt voorgesteld).

Deze erfpachters bepalen zelf het moment van aanvraag tot conversie en hebben daarmee invloed op het tijdstip (en daarmee op het canonpercentage)waarop de erfpachtaanbieding naar de AB2000 wordt gedaan.
Over de meeste tijdelijke rechten is de gemeente reeds in gesprek met de erfpachter over conversie. Bij een aantal hiervan duurt dit overleg erg lang, omdat sommige van deze erfpachters "nog even wachten met de conversie", omdat het AB2000 canonpercentage steeds verder daalt. Verwacht mag worden dat deze erfpachters massaal zullen overgaan op het goedkoopste moment, m.a.w., wanneer het canonpercentage 0,24% zou worden. Wanneer duidelijk is dat het percentage niet lager dan 0,81% wordt, zullen de meeste erfpachters, naar verwachting, ook overgaan naar AB2000.
Het betreft ca. 50 rechten, met een huidige canon van € 250.000 per jaar en een ingeschatte actuele erfpachtgrondwaarde van ca. € 25 mln. In de bestuurlijk vastgestelde raming van het erfpachtresultaat is ervan uitgegaan dat deze canonopbrengst (minimaal) gelijk blijft.

Conversie	canon oud	canon nieuw x € 1 miljoen, bij bodempercentage				
	x € 1 mln	0,00%	0,24%	0,81%	2,39%	3,00%
2019	0,25	0,00	0,06	0,20	0,60	0,75

Bij een laag canonpercentage zal er echter (50 jaar lang) een canonderving zijn t.o.v. deze raming.
De structurele canon derving is bij een percentage van 0,24% ca. € 200.000 per jaar, bij 0,81% ca. € 50.000 per jaar; bij 2,39% is sprake van een canontoename van ca. € 400.000 per jaar t.o.v. de huidige vaste, lage canon.

Samengevat financieel effect
Financiële effecten ingeval van 4 jaar lang (2017-2020) een canonpercentage voor AB2000 van:

Effect (in € mln)	Bij 4 jaar lang een canonpercentage van				
	0,00%	0,24%	0,81%	2,39%	3,00%
Transformatie grexen	**- 25 mln**	**- 20 mln**	**- 12 mln**	**0**	**0**
Erfpachtresultaat (incidenteel per jaar, door uitbreidingen en wijzigingen):	**- 1 mln**	**-0,7 mln**	**-0,5 mln**	**0**	**0**
Structureel (per jaar tot 2050 / 2070):					
Uitbreidingen / wijzigen (structureel t. 2050)	- 0,5 mln	-0,4 mln	-0,2 mln	+0,1 mln	+0,2 mln
CHET (structureel tot 2070)	-2,2 mln	-2,1 mln	-1,8 mln	-1,1 mln	-0,8 mln
Conversie (structureel tot 2070)	-0,3 mln	-0,2 mln	-0,1 mln	+0,4 mln	+0,5 mln
Erfpactresultaat structureel per jaar:	**-3,0 mln**	**-2,7 mln**	**-2,1 mln**	**-0,6 mln**	**0**

N.B. in deze tabel is géén rekening gehouden met een overgangsbeleid (eind 2016 / begin 2017), bij een bodem van 2,39% of van 3,00%.

Stel dat het AB2000 canonpercentage 4 jaar lang (eind 2016 t/m medio 2020) 0,24% zou zijn, dan leidt dit tot de volgende effecten:
- Derving grexen in transformatiegebieden: ca. € 20 mln (eenmalig)
- Derving erfpachtresultaat (incidenteel per jaar, 4 jaar lang): ca. € 0,7 per jaar
- Derving erfpachtresultaat (structureel, 50 jaar lang): ca. € 2,7 mln per jaar

Bij een bodem van 0,81% wordt dit effect beperkt tot:
- Derving grexen in transformatiegebieden: ca. € 12 mln (eenmalig)
- Derving erfpachtresultaat (incidenteel per jaar, 4 jaar lang): ca. € 0,5 per jaar
- Derving erfpachtresultaat (structureel, 50 jaar lang): € 2,1 mln per jaar

Bij een bodem van 2,39% zou dit effect zijn:
- Derving grexen in transformatiegebieden: geen

- Derving erfpachtresultaat (incidenteel per jaar, 4 jaar lang): geen
- Derving erfpachtresultaat (structureel, 50 jaar lang): € 0,6 mln per jaar