Herziening Erfpachtstelsel Amsterdam

Analyse van de financiële effecten van de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor bestaande rechten

28 april 2017

Datum
28-04-2017

Klant
Gemeente Amsterdam

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting

1	**Inleiding**		**8**
	1.1	Achtergrond / context	8
	1.2	Vraagstelling aan Rebel	8
	1.3	Belangrijkste verschillen ten opzichte van vorige versie	9
	1.4	Leeswijzer	10
2	**De werking van beide stelsels**		**11**
	2.1	Introductie	11
	2.2	Belangrijkste uitgangspunten	12
	2.3	Mogelijkheid voor tussentijdse overstap	14
	2.4	De belangrijkste effecten	17
	2.5	Mogelijkheid voor afkoop	18
3	**Impact stelselwijziging**		**20**
	3.1	Wijze van vergelijken	20
	3.2	Impact beide stelsels op gemeentelijke inkomsten	21
	3.3	Vergelijking stelsels op geaggregeerd niveau - basisscenario	23
	3.4	Nadere analyse tussentijdse overstap	26
	3.5	Gevoeligheidsanalyse	27
4	**Conclusies**		**29**

Bijlage 1: Toelichting macro-economische parameters **30**

Bijlage 2: Toelichting gevoeligheidsanalyse **31**

Bijlage 3: Verschil uitkomsten huidige en voorgaande rapport **33**

Bijlage 4: Toelichting grondwaardebepaling beide stelsels **36**

Bijlage 5: Toelichting clusters van rechten en effecten **38**

Managementsamenvatting

De gemeente Amsterdam heeft eeuwigdurende erfpacht ingevoerd voor nieuwe uitgiften en wil nu ook bestaande rechten de kans bieden over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel. Rebel is gevraagd de financiële effecten voor de gemeente Amsterdam door te rekenen in een erfpachtstelsel met én zonder de voorgestelde wijzigingen. In december 2016 hebben we een rapportage uitgebracht welke hoorde bij de Overstapregeling die door het college vrijgegeven is voor inspraak. In deze rapportage waren de gehanteerde buurtstraatquotes[1] nog niet definitief. De buurtstraatquotes zijn intussen herzien, mede naar aanleiding van de inspraakreacties, en het College stelt op basis van de inspraak nog een aantal aanpassingen voor. Het College stelt onder andere voor om een tussentijdse overstap in de periode 2017 tot eind 2019 mogelijk te maken op basis van dezelfde voorwaarden als 2017 en bij overstap een overstappremie aan te bieden van 25% op de canon. De financiële effecten van beide stelsels inclusief de voorgestelde aanpassingen hebben we doorgerekend en opgenomen in deze rapportage. Daarbij hebben we tevens rekening gehouden met de feitelijke woningwaarde-ontwikkeling tot en met eind 2016 in plaats van tot halverwege 2016, zoals in het vorige rapport het geval was.

We hanteren in onze vergelijking van het bestaande voortdurende erfpachtstelsel en het voorgestelde eeuwigdurende erfpachtstelsel drie extremen:

(1) Iedereen blijft in het voortdurende stelsel,
(2) Iedereen stapt over naar het eeuwigdurende stelsel *bij einde tijdvak*, en
(3) Iedereen stapt in de periode 2017 tot en met 2019 *tussentijds* over naar het eeuwigdurende stelsel

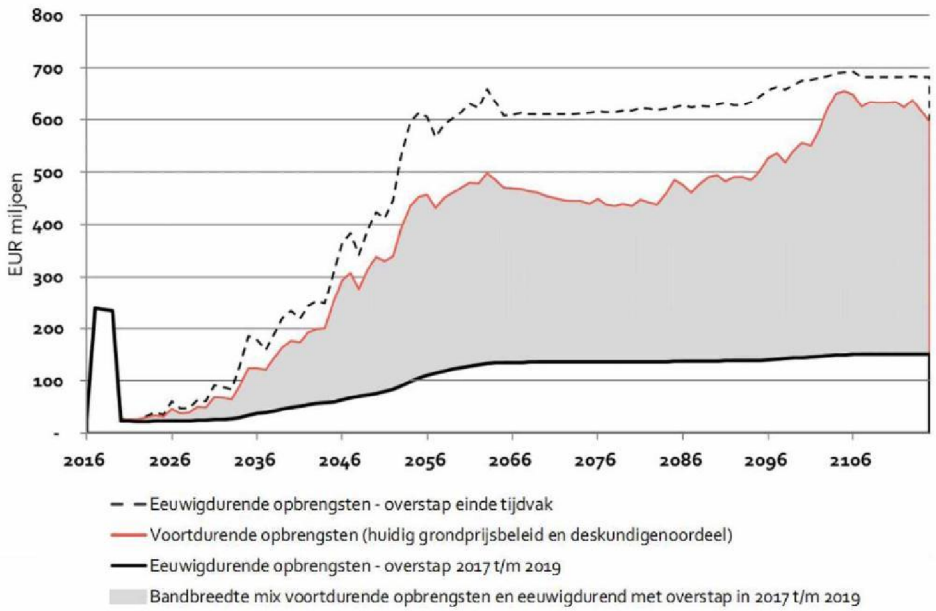
In de praktijk zal een mengvorm ontstaan omdat iedere erfpachter vrij is om te bepalen of hij/zij over wil stappen, en zo ja, wanneer.

Conclusie 1: het financiële effect hangt sterk af van het moment dat mensen overstappen
Onze eerste belangrijke conclusie is dat het effect van het eeuwigdurende stelsel sterk afhangt van het moment dat mensen overstappen. In het basisscenario leidt het eeuwigdurende stelsel tot ***meer*** inkomsten voor de gemeente als iedereen overstapt bij einde tijdvak. Indien iedereen tussentijds overstapt in de periode 2017 tot en met 2019 leidt het eeuwigdurende stelsel juist tot ***minder*** inkomsten dan wanneer iedereen in voortdurende stelsel blijft.

Figuur 1 en tabel 1 hieronder geven de opbrengsten weer in het basisscenario van de door ons berekende extremen: 100% voortdurend en 100% eeuwigdurend met tussentijdse overstap. Ook hebben we de theoretische lijn weergegeven waarbij alle rechten kiezen voor het eeuwigdurende stelsel bij einde tijdvak. Omdat overstappen bij einde tijdvak over het algemeen niet aantrekkelijk is voor erfpachters en erfpachters de keuzevrijheid hebben om in het voortdurende stelsel te blijven, zullen de inkomsten van de gemeente zich in de praktijk ergens in het grijs gearceerde gebied bevinden.

[1] Ofwel de gemiddelde grondquote van een aantal woningen in dezelfde straat binnen een buurt. Deze buurtstraatquote hanteert de gemeente in het eeuwigdurende stelsel om de grondwaarde te bepalen.

Figuur 1: inkomsten gemeente in het basisscenario (90% canonbetalend, 10% afgekocht). Grafiek uitgedrukt in reële (niet geïndexeerde) bedragen



Tabel 1: Verschil in netto contante waarde tussen beide stelsels over in totaal 191.000 erfpachtrechten

NCW 2016 - 100 jaar (bedragen in mln euro)	In absolute bedragen (€)	*% t.o.v. voortdurend*
Voortdurende stelsel	5.448	100%
Eeuwigdurende stelsel 100% tussentijdse overstap	2.248	41%
Eeuwigdurende stelsel 100% overstap einde tijdvak	7.019	129%

Conclusie 1a: Overstap bij einde tijdvak levert meer inkomsten op voor de gemeente

Wanneer iedereen overstapt naar het eeuwigdurende stelsel bij einde tijdvak is de canon of afkoopsom gemiddeld over alle rechten 29% hoger ten opzichte van het aanbod conform het voortdurende stelsel. Dat het eeuwigdurende stelsel meer oplevert voor de gemeente dan voortdurend bij een overstap einde tijdvak komt voor een deel door de andere wijze van grondwaardebepaling. Het effect van de andere grondwaardebepaling in beide stelsels (exclusief correctie deskundigen) is 8% van het totale verschil van 29%. In bijlage 4 wordt ingegaan op de belangrijkste verschillen in grondwaardebepaling. Het overige verschil wordt onder andere bepaald door een afslag deskundigenoordeel in het voortdurende stelsel en een andere wijze van vaststellen canonpercentage in combinatie met indexatie. De vergelijking tussen deze beide stelsels heeft echter een vrij theoretische waarde. Erfpachters hoeven namelijk niet verplicht over te stappen. Wanneer het eeuwigdurende stelsel duurder is ten opzichte van het voortdurende stelsel zal de erfpachter waarschijnlijk kiezen voor het aanbod op basis van het voortdurende stelsel. Daarmee zullen de opbrengsten (na canonherziening einde tijdvak) voor de gemeente waarschijnlijk niet hoger uitvallen ten opzichte van het voortdurende stelsel.

Conclusie 1b: Tussentijdse overstap levert minder inkomsten op voor de gemeente

Wanneer iedereen in de periode 2017 tot eind 2019 tussentijds overstapt naar het eeuwigdurende stelsel zijn de inkomsten voor de gemeente gemiddeld 59% lager ten opzichte van het voortdurende stelsel. Dat het eeuwigdurende stelsel juist minder oplevert indien iedereen tussentijds overstapt komt vooral doordat erfpachters kunnen overstappen op basis van de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2014 (waarde van drie jaar terug)[2]. De woningprijzen zijn sinds deze peildatum fors gestegen. We gaan uit van de daadwerkelijke waardeontwikkelingen van woningen in Amsterdam en hanteren in ons model een stijging van +59% van 1-1-2014 naar 1-1-2017.[3] Dit betekent dat de woningwaarde en de grondwaarde voor iedereen die niet voor 2020 overstapt fors gaat stijgen. De grondwaarde zelfs nog vele malen sterker dan de woningwaardestijging omdat er sprake is van een hefboomwerking. Dat wil zeggen dat een woningwaardestijging procentueel veel harder doorwerkt in de grondwaardestijging. Omdat bij een tussentijdse overstap gebruik wordt gemaakt van de WOZ-waarde van 2014 (of als 2015 lager is 2015) speelt deze waardeontwikkeling geen rol. Tussentijds overstappen betekent in feite een forse impliciete korting op de grondwaarde ten opzichte van overstappen bij einde tijdvak (waar de recente woningwaardestijging wel is inbegrepen). Een tweede effect dat verklaart waarom tussentijds overstappen minder oplevert voor de gemeente is dat het canonpercentage in de periode 2017 - 2019 naar verwachting veel lager is dan de langjarige verwachting (2,39% t.o.v. van 3,32% die we in het model langjarig hanteren). Een derde effect waarom de inkomsten voor de gemeente lager uitvallen, betreft de overstappremie van 25% die de gemeente voorstelt als erfpachters naar het eeuwigdurende stelsel overstappen. De eerste twee effecten (lagere WOZ-waarde van drie jaar geleden, laag canonpercentage in de overstapperiode) gelden alleen bij tussentijdse overstap in de periode 2017 tot en met 2019, de overstappremie van 25% geldt ook in de periode daarna.

Conclusies 2: voor individuele erfpachtrechten pakt een stelselwijziging verschillend uit

Een tweede conclusie is dat de stelselwijziging verschillend doorwerkt voor verschillende erfpachtrechten en er op individueel niveau dus afwijkingen zijn ten opzichte van het gemiddelde. Over het algemeen geldt hoe later in de tijd het einde tijdvak valt, of hoe hoger de buurtstraatquote is, hoe kleiner het verschil in opbrengsten is tussen beide stelsels. Ondanks deze verschillen rondom het gemiddelde leidt in het basisscenario een *tussentijdse overstap* voor nagenoeg alle rechten tot lagere inkomsten voor de gemeente. We concluderen dat het vanuit financieel perspectief voor vrijwel alle erfpachters interessant is om tussentijds over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel. Of mensen dit ook daadwerkelijk gaan doen is lastig te voorspellen. Bij een overstap *bij einde tijdvak* leidt het eeuwigdurende stelsel juist voor de meeste rechten tot meer inkomsten voor de gemeente en zullen de meeste erfpachters waarschijnlijk in het voortdurende stelsel blijven.

[2] Bij overstap tot eind 2019 geldt de WOZ-waarde van 2014, die vanaf 1 januari 2017 jaarlijks wordt geïndexeerd met de daadwerkelijke inflatie (en niet met de feitelijke waardestijging die vele malen hoger is). Indien de WOZ-waarde van 2015 lager is dan van 2014 wordt de WOZ-waarde van 2015 gehanteerd.

[3] De stijging is gebaseerd op cijfers van de gemeente (WOZ ontwikkeling 2014 t/m 2015, in totaal +26,9%) en de NVM (waardeontwikkeling woningen in Amsterdam gedurende 2016, +25,6%).

Conclusie 3: Ook bij gewijzigde aannames blijft tussentijdse overstap tot lagere inkomsten leiden
De uitkomst van de doorrekening is gevoelig voor de gehanteerde aannames. De uitkomst is het meest gevoelig voor de ontwikkeling van de rente, de woningwaarde, de disconteringsvoet en de mate waarin erfpachters de canonbetalingen ineens afkopen. De gevoeligheidsanalyse laat echter zien dat de conclusie bij het hanteren van andere parameters ongewijzigd blijft, namelijk dat het eeuwigdurende stelsel bij tussentijdse overstap gemiddeld genomen tot lagere inkomsten leidt voor de gemeente.

Belangrijkste verschillen ten opzichte van de vorige versie
De belangrijkste verschillen tussen deze rapportage en onze versie van december 2016 zijn als volgt:

- Het eeuwigdurende stelsel met tussentijdse overstap in de periode 2017 tot eind 2019 levert voor de gemeente gemiddeld over alle rechten 59% *minder* inkomsten op, terwijl dit in de vorige rapportage 22% bedroeg. De belangrijkste verklaringen hiervoor zijn als volgt:
    - Er worden lagere buurtstraatquotes gehanteerd (20,3% ipv 26,4%[4] gemiddeld) voor de berekening van de grondwaarde in het eeuwigdurende stelsel, waardoor de inkomsten in het eeuwigdurende stelsel dalen.
    - Er wordt een overstappremie gehanteerd van 25% op de canon/afkoopsom als erfpachters overstappen naar het eeuwigdurende stelsel, waardoor de inkomsten in het eeuwigdurende stelsel dalen.
    - De woningwaardeontwikkeling 2016 is in de praktijk sterker gestegen dan vorig jaar ingeschat, hetgeen leidt tot hogere inkomsten in het voortdurende stelsel. Op de opbrengsten bij voortijdige overstap (op basis van de WOZ-waarde 2014 of 2015) heeft deze woningwaardeontwikkeling geen invloed.
- Overstap bij einde tijdvak ten opzichte van het voortdurende stelsel levert 29% hogere inkomsten voor de gemeente, terwijl dat in de vorige rapportage 87% betrof. Het deeleffect dat wordt veroorzaakt door hogere grondwaarde wordt steeds kleiner en bedraagt nu nog 8% van de totaal 29% (waar dat in de vorige versie nog 73% van de totaal 87% was). Dat de grondwaardes dichter bij elkaar komen, komt vooral door de lagere buurtstraatquotes en de overstappremie van 25%. De aangepaste deskundigencorrectie in het voortdurende stelsel (van -13,6% naar -25%) maakt het verschil juist weer iets groter.
- In de vorige rapportage was een tussentijdse overstap in 2017 verondersteld. Dit resulteerde in een piek in de opbrengsten 2017 omdat de aanname is gehanteerd dat 10% van de rechten afkoopt en daarvoor eenmalig een afkoopsom betaalt. In de huidige rapportage is een gefaseerde overstap in de periode 2017 tot en met 2019 verondersteld. De eenmalige opbrengsten uit afkoop zijn hierdoor gelijkmatig over deze periode gespreid.
- De gevoeligheidsanalyse in de vorige rapportage laat zien dat bij het hanteren van andere parameters, het eeuwigdurende stelsel bij tussentijdse overstap in bepaalde situaties ook tot hogere opbrengsten kan leiden. In de gevoeligheidsanalyse in deze rapportage blijft het eeuwigdurende stelsel met tussentijdse overstap in alle uitgevoerde varianten tot lagere opbrengsten leiden.

[4] Over de gehele database van 191.000 rechten was de gemiddelde buurtstraatquote in de database van december 2016 ca. 28%. In onze berekeningen gebruiken we echter alleen de rechten waarvan de informatie compleet is. De gemiddelde buurtstraatquote in onze berekeningen week daarom iets af en was in onze vorige rapportage 26,4%.

- In de doorrekening in deze rapportage is het vanuit financieel perspectief voor vrijwel alle erfpachters interessant om tussentijds over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel. In de vorige rapportage vormt een deel van de eengezinswoningen hier een uitzondering op.

- Tenslotte geldt dat in absolute termen het voortdurende stelsel tot meer inkomsten leidt voor de gemeente ten opzichte van de vorige versie (ondanks een hogere afslag deskundigen-oordeel) omdat de woningwaarde in de 2e helft 2016 zeer fors is gestegen en de doorrekeningen daar op zijn aangepast. Ook voor het eeuwigdurende stelsel met overstap bij einde tijdvak geldt een forse stijging van de inkomsten als gevolg van de sterke woningwaardeontwikkeling, maar dit effect wordt teniet gedaan door de overstappremie van 25% als erfpachters overstappen naar het eeuwigdurende stelsel.

In bijlage 3 hebben we een uitgebreide verschillenanalyse opgenomen per stelsel (voortdurend, eeuwigdurend met tussentijdse overstap en eeuwigdurend met overstap bij einde tijdvak) ten opzichte van de vorige rapportage in december 2016.

1 Inleiding

1.1 Achtergrond / context

De gemeente Amsterdam heeft eeuwigdurende erfpacht ingevoerd voor nieuwe uitgiften en wil nu ook erfpachters van bestaande rechten de kans bieden over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel. Bij eeuwigdurende erfpacht is, bij gelijkblijvend gebruik en ongewijzigde oppervlakte, geen sprake meer van tussentijdse herziening van de canon (behalve de jaarlijkse inflatiecorrectie) of aanpassing van de erfpachtvoorwaarden. De Grondwaardecommissie heeft een advies uitgebracht hoe de kosten van eeuwigdurende erfpacht berekend kunnen worden. Op 6 oktober 2015 gaf het college van B en W een eerste reactie op het advies. Daarin verkondigde het college in beginsel positief tegenover het advies te staan. Begin 2016 nam de gemeenteraad kennis van de wijze waarop het college de methode van de Grondwaardecommissie wil toepassen voor bestaande rechten in de overstap naar het eeuwigdurende stelsel. Dit besluit vormt de basis voor het nieuwe beleid zoals dat wordt uitgewerkt in de Algemene Bepalingen en de Overstapregeling. In de Overstapregeling staat op welke manier erfpachters kunnen overstappen naar het nieuwe erfpachtstelsel. Voor de Overstapregeling heeft de gemeente in januari 2017 een inspraakronde gehouden. Naar aanleiding van deze inspraakronde is het College voornemens om enkele uitgangspunten van het eeuwigdurende stelsel te wijzigen.

1.2 Vraagstelling aan Rebel

Rebel is gevraagd de financiële effecten voor de gemeente Amsterdam door te rekenen in het huidige voortdurende stelsel en het voorgestelde eeuwigdurende stelsel conform de laatste inzichten. Daarbij kijken we enkel naar bestaande erfpachtrechten voor woningbouw[5]. De opdracht betreft in eerste instantie een doorrekening van beide stelsels op geaggregeerd niveau. In tweede instantie hebben we gekeken naar clusters van gelijksoortige individuele rechten, waarbij patronen anders kunnen zijn dan 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.

De kenmerken en werking van het voortdurende stelsel en het eeuwigdurende erfpachtstelsel zijn door de gemeente Amsterdam aangedragen en daarmee voor ons een gegeven. De gehanteerde rekenmethodiek om de werking in ons rekenmodel te simuleren is met de gemeente afgestemd en door hen getoetst.

Bij het doorrekenen van beide erfpachtstelsels is ook een aantal aannames gedaan, bijvoorbeeld over de verwachte ontwikkeling van de woningmarkt en de ontwikkeling van de consumenten-prijsindex.

[5] Het betreft in totaal 191.000 woningen: alle koopwoningen, alle particuliere huurwoningen en een deel van de corporatiewoningen (de zogenaamde "verkoopvijver" van de corporaties). De woningen in de verkoopvijver komen niet voor overstap in aanmerking zolang zij (onverkocht) in beheer zijn van woningcorporaties. De eerste koper-erfpachter kan wel overstappen. Deze woningen zijn al gesplitst en hebben al de Algemene Bepalingen 2000. De overige corporatiewoningen en alle niet-woningbouw (kantoren, maatschappelijk vastgoed, hotels, etc.) worden in deze analyse buiten beschouwing gelaten.

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 gevoeligheidsanalyses om te toetsen of de conclusies veranderen als we andere aannames zouden hanteren.

1.3 Belangrijkste verschillen ten opzichte van vorige versie

In december 2016 hebben we een rapportage uitgebracht welke beschikbaar is gesteld voor de behandeling van de Overstapregeling in het college en ter informatie gold tijdens de inspraakperiode over de Overstapregeling. In die rapportage waren de buurtstraatquotes in de berekeningen nog niet definitief. De buurtstraatquotes zijn intussen gewijzigd, mede naar aanleiding van de inspraak, waardoor ze aanzienlijk lager zijn. De financiële effecten van het aangepaste voorstel voor de Overstapregeling en wijze van grondwaardebepaling hebben we doorgerekend en opgenomen in deze rapportage. De belangrijkste verschillen ten opzichte van de versie van december 2016 zijn als volgt:

Aanpassingen eeuwigdurende stelsel (zowel geldend tussentijds als eeuwigdurend)

- De buurtstraatquotes zijn herzien en gemiddeld genomen lager (in de doorrekening nu 20,3%, was 26,4%, oftewel een relatieve grondwaardedaling van 23%).
- De buurtstraatquotes worden gemaximeerd op 49% (in plaats van niet gemaximeerd).
- Er wordt een overstappremie aangeboden van 25% (in plaats van 0%) op de erfpachtgrondwaarde eeuwigdurend (naast de depreciatie van 10%).

Aanpassing tussentijdse overstapregeling in het eeuwigdurende stelsel

- Bij overstap tussen 2017 en 2020 wordt de laagste WOZ waarde met peildatum 2014 of 2015 gehanteerd.
- Overstappen kan in de periode 2017 tot en met 2019 op de voorwaarden van 2017, waarbij de canon of het afkoopbedrag enkel wordt geïndexeerd met CPI vanaf 1 januari 2017. In de vorige doorrekening is verondersteld dat overstappen alleen in 2017 plaatsvindt.
- Canonbetalende rechten die overstappen en willen afkopen hoeven niet direct bij tussentijdse overstap het voortdurende tijdvak af te kopen. Deze rechten kunnen de periodieke canon tot einde tijdvak blijven betalen. De afkoop eeuwigdurend (die ingaat vanaf einde tijdvak) wordt wel bij de tussentijdse overstap voldaan.

Aanpassingen voortdurende stelsel

- De inschatting afslag deskundigenoordeel wordt door de lagere waardering bij canonherziening door deskundigen aangepast van -13,6% naar -25%.
- Er wordt een bodem canonpercentage ingevoerd van 1,94%.

Daarnaast is voor beide stelsels de ingeschatte woningwaardeontwikkeling voor 2016 aangepast aan de daadwerkelijk gerealiseerde woningwaardeontwikkeling. In de rapportage van december was de waarde ontwikkeling over de tweede helft van 2016 nog niet bekend., Gezien de forse stijging in tweede deel 2016 heeft dit een groot effect op de waardestijging in 2016 (25,6% in plaats van 9,0% waardestijging over het jaar 2016). Door de hefboomwerking is het effect op de grondwaarde nog vele malen sterker. Dit leidt er toe dat de opbrengsten in het voortdurende stelsel en het eeuwigdurende stelsel bij overstap einde tijdvak stijgen.

De verschillen in uitkomsten ten opzichte van de rapportage december 2016 lichten we in bijlage 3 toe.

1.4 Leeswijzer

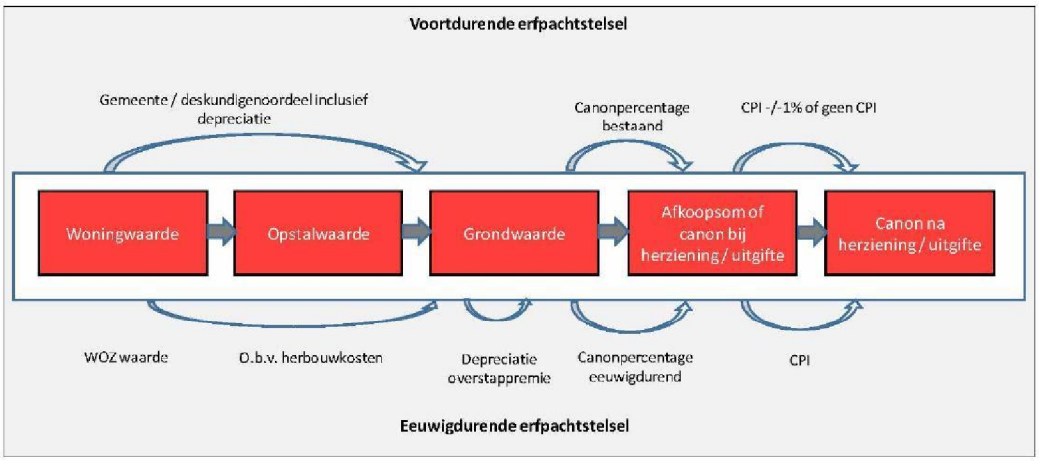
Dit rapport beschrijft de bevindingen van onze analyse. In hoofdstuk 2 geven we een toelichting op de werking van beide erfpachtstelsels. We gaan daarbij in op de gehanteerde uitgangspunten, de rekenmethodiek en de gehanteerde aannames. Ook beschrijven we kwalitatief de belangrijkste verschillen in effecten tussen beide stelsels. In hoofdstuk 3 presenteren we de financiële effecten van een gewijzigd erfpachtstelsel. Eerst op geaggregeerd niveau voor alle rechten tezamen. Daarna gaan we in op clusters van individuele rechten en laten we zien waar patronen anders zijn dan op geaggregeerd niveau. Tenslotte doen we een gevoeligheidsanalyse op de belangrijkste aannames. In hoofdstuk 4 sluiten we af met conclusies.

2 De werking van beide stelsels

2.1 Introductie

Het merendeel van de grond in Amsterdam is in eigendom van de gemeente. Woningeigenaren krijgen de grond in erfpacht. Ze betalen de gemeente een jaarlijkse vergoeding (erfpachtcanon), danwel kopen de canon voor een langere periode af. Tot op heden hanteert Amsterdam voor bestaande rechten het voortdurende stelsel, waarbij eens in de 50 jaar een erfpachtcanon (danwel afkoopsom) wordt vastgesteld. Na 50 jaar volgt een herziening op basis van de dan geldende grondwaarde en financieringskosten. Meer dan 100 jaar heeft de gemeente grond uitgegeven in voortdurende erfpacht waardoor het merendeel van de huidige rechten voortdurend is. Amsterdam heeft in juli 2016 het eeuwigdurende stelsel ingevoerd, waarbij eenmalig de canon wordt vastgesteld die dan alleen jaarlijks met inflatie (CPI) stijgt. In eerste instantie alleen voor nieuwe rechten, maar het bestuur wil ook erfpachters van bestaande rechten de kans bieden om over te stappen. De onderstaande figuur bevat een schematische weergave van de totstandkoming van de canon in beide stelsels.

Figuur 2.1: Totstandkoming nieuwe canonbedrag



Van woningwaarde naar grondwaarde: De waarde van een woning bestaat uit de waarde van de opstal (afhankelijk van eigenschappen van het gebouw, waaronder woonoppervlak en onderhoudsstaat) en de waarde van de grond (bepaald door de locatie). Op dit moment doet de gemeente op grond van de meeste Algemene Bepalingen in eerste instantie een aanbieding voor de nieuwe canon (en afkoopsom). Deze canon baseert de gemeente op haar grondprijsbeleid. Indien de aanbieding van de gemeente wordt verworpen bepalen deskundigen de canon voor het nieuwe tijdvak. De gemeente wil in het eeuwigdurende stelsel het huidige grondprijsbeleid vervangen door een nieuwe methodiek van grondwaardebepaling gebaseerd op het advies van de grondwaardecommissie.

In deze nieuwe methodiek is de grondwaarde gebaseerd op de WOZ-waarde minus de opstalwaarde (behorend bij het bouwtype)[6]. De gemeente werkt vervolgens niet met de grondwaarde van één object maar met een buurtstraatquote, ofwel de gemiddelde grondquote van een aantal woningen in dezelfde straat binnen een buurt. De buurtstraatquote is berekend op basis van rekenregels die zijn opgenomen in het nog vast te stellen beleid "Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten". Het is de uitwerking van het advies van de Grondwaardecommissie.

Op de door de gemeente berekende grondwaarde is een aantal correcties van toepassing:

- **Deskundigheidsoordeel (enkel bij voortdurende erfpachtrechten):** Bij voortdurende erfpacht kunnen erfpachters het aanbod van de gemeente voor de nieuwe canon bij einde tijdvak afwijzen. Als dit gebeurt worden drie deskundigen gevraagd de canon van het betreffende erfpachtrecht vast te stellen. Op basis van een analyse van alle afgeronde canonherzieningen vanaf 2011 tot en met 2014 is geconstateerd dat de optie om het gemeentelijk bod af te wijzen gemiddeld leidt tot een 25% lagere grondwaarde (dit is een gemiddelde waarbij er rekening mee gehouden wordt dat niet iedereen deskundigen inschakelt). Bij vrijwillige overstap naar het eeuwigdurende stelsel is er geen mogelijkheid om deskundigen in te schakelen. We hanteren daarom geen correctie voor deskundigheidsoordeel op de grondwaarde in het eeuwigdurende stelsel.
- **Depreciatie:** In het huidige stelsel wordt over de grondwaarde een depreciatie van 25% toegepast. In het eeuwigdurende stelsel wordt uitgegaan van een depreciatie van 10%.
- **Overstappremie (enkel in eeuwigdurend stelsel)**: Daarnaast heeft het college uitgesproken dat het eeuwigdurende stelsel niet meer hoeft op te brengen dan het voortdurende stelsel. Het college stelt daarom voor om een overstappremie van 25% te geven aan erfpachters die overstappen.

Van grondwaarde naar jaarlijkse canon: De berekende grondwaarde is de inschatting van de waarde van de grond op dat moment. Via een canonpercentage wordt bepaald wat de jaarlijkse vergoeding voor de grond is (canon genaamd). In het eeuwigdurende erfpachtstelsel wordt het canonpercentage op een andere wijze bepaald (en valt veelal lager uit) dan in het voortdurende stelsel. De nieuwe vastgestelde canon wordt vervolgens jaarlijks geïndexeerd. In het eeuwigdurende stelsel gebeurt dit met de ongecorrigeerde CPI alle huishoudens (de inflatie), in het voortdurende stelsel wordt deze index met 1% naar beneden bijgesteld[7].

2.2 Belangrijkste uitgangspunten

In onderstaande tabel staan de belangrijkste uitgangspunten van het voortdurende en het eeuwigdurende 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. Bij tussentijdse overstap naar het eeuwigdurende stelsel blijven de huidige financiële afspraken (canonbetaling of afkoop) tot aan

[6] De opstalwaarde is gebaseerd op een berekening wat het zou kosten om de opstal opnieuw te bouwen, waarbij onderscheid gemaakt is in verschillende bouwtypes. Om de opstalwaarde te bepalen wordt gebruik gemaakt van de het aantal m2 van de woning en het type woning (bijv. tussenwoning, portiekflat, beneden- en bovenwoning).

[7] Bij in het verleden vastgestelde canon kan het overigens zijn dat de canon niet wordt geïndexeerd..

canonherziening einde tijdvak gehandhaafd. Voorafgaand aan de 'canonherziening einde tijdvak' (CHET) zijn er dus nog geen verschillen tussen het huidige en het voorgestelde erfpachtstelsel.

Tabel 2.1: Uitgangspunten voortdurende en eeuwigdurende erfpachtstelsel

Onderdeel	Voortdurend stelsel	Eeuwigdurend stelsel
Bepalen grondwaarde – bestaande rechten	Gemeentelijke aanbieding o.b.v. huidig grondprijsbeleid met eventueel correctie deskundigen	Systematiek op basis van WOZ-waarde en buurtstraatquote (BSQ is minimaal 5% en maximaal 49%)
Depreciatie van de grondwaarde	25% depreciatie voor bestaande rechten	10% depreciatie voor bestaande rechten
Overstappremie	Niet van toepassing	25% korting over de erfpachtgrondwaarde
Hoogte canonpercentage	5 langstlopende staatsleningen met een bodem van 1,94%	Systematiek conform advies Grondwaardecommissie* zoals besloten in de gemeenteraad van 22 juni 2016
Afwijzen canonvoorstel gemeente	Wel mogelijk. In dat geval volgt deskundigheidsoordeel. Op dit moment leidt de mogelijkheid van een deskundigheidsoordeel in de praktijk tot 25% lagere canonopbrengsten. Dit percentage hebben we meegenomen in onze doorrekening.	Niet mogelijk
Inflatiecorrectie canon	CPI – 1%	CPI
Ingroeiregeling bij canonherziening en vergoeding aktekosten	2 jaar bij herziening einde tijdvak, 50% vergoeding van aktekosten	Geen ingroeiregeling, geen vergoeding van aktekosten
Herzieningsmoment	Elke 50 jaar	Op moment van overstap (bij einde tijdvak of tussentijds), daarna niet meer, tenzij de bestemming wijzigt
Betalingswijze	Canon betalend of afkoop voor 50 jaar, waarbij de afkoopsom gelijk is aan de voortdurende (50-jaars) 'grondwaarde'.**	Canon betalend of eeuwigdurende afkoop, waarbij de afkoopsom gelijk is aan de netto contante waarde van de eeuwigdurende reeks canonbetalingen.

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

** De voortdurende grondwaarde is feitelijk niet de echte waarde van de grond maar het door de gemeente bepaalde bedrag waarvoor een recht kan worden afgekocht voor 50 jaar, oftewel de erfpachtgrondwaarde.

2.3 Mogelijkheid voor tussentijdse overstap

Het College wil mogelijk maken dat erfpachters (na besluitvorming in de Raad) op ieder moment over kunnen overstappen naar het eeuwigdurende stelsel. Dat kan direct (in deze rapportage wordt dat doorgerekend als tussentijdse overstap vanaf 2017 tot eind 2019), of bij einde tijdvak, maar ook na 2019 kan tussentijds overgestapt worden (bijvoorbeeld bij de verkoop van een woning, bij herfinanciering van de hypotheek, of als de bewoner een erfenis krijgt waarmee hij de erfpacht eeuwigdurend kan afkopen). In onze analyse hebben we ons beperkt tot drie mogelijkheden, namelijk (1) geen overstap, (2) overstap bij einde tijdvak, en (3) tussentijdse overstap in 2017 tot en met 2019.

Een tussentijdse overstap (dus voor einde tijdvak) heeft gevolgen voor het overeengekomen voortdurende contract, dat vaak nog tientallen jaren loopt. De gemeente voorziet vijf varianten van tussentijdse overstap die ze nader heeft uitgewerkt.

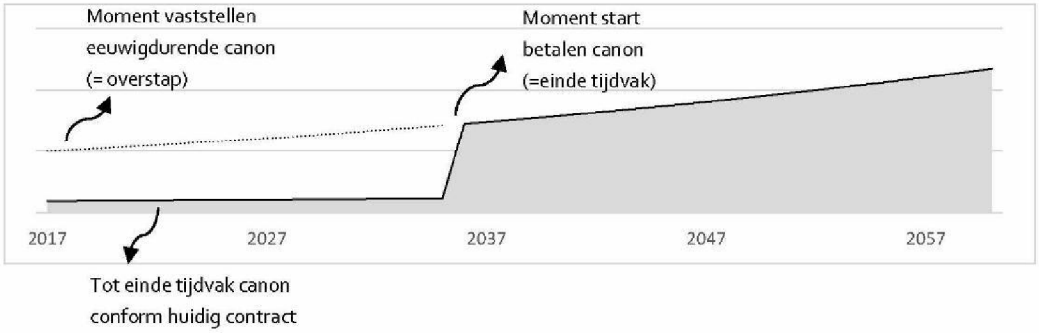
Figuur 2.2: vijf varianten tussentijdse overstap

	BIJ TUSSENTIJDSE OVERSTAP: Canonbetalend	BIJ TUSSENTIJDSE OVERSTAP: Afkoop
OP DIT MOMENT BIJ VOORTDUREND: Canonbetalend	1. Canon – canon	3. Canon (afkoop) – afkoop 4. Canon – afkoop
OP DIT MOMENT BIJ VOORTDUREND: Afgekocht	2. Afgekocht - canon	5. Afgekocht – afkoop

1. Rechten die nu jaarlijks canon betalen en bij overstap canonbetalend blijven

De erfpachter blijft tot het einde tijdvak periodiek zijn oude canon betalen (conform het bestaande contract). Na einde tijdvak gaat de nieuwe eeuwigdurende canon in. De hoogte van de eeuwigdurende canon wordt direct bij overstap vastgesteld en vervolgens direct jaarlijks met CPI geïndexeerd zodat vanaf einde tijdvak periodiek een met CPI aangepaste canon betaald wordt. De canon wordt na vaststelling bij overstapmoment niet meer aangepast aan de woningwaardeontwikkeling.

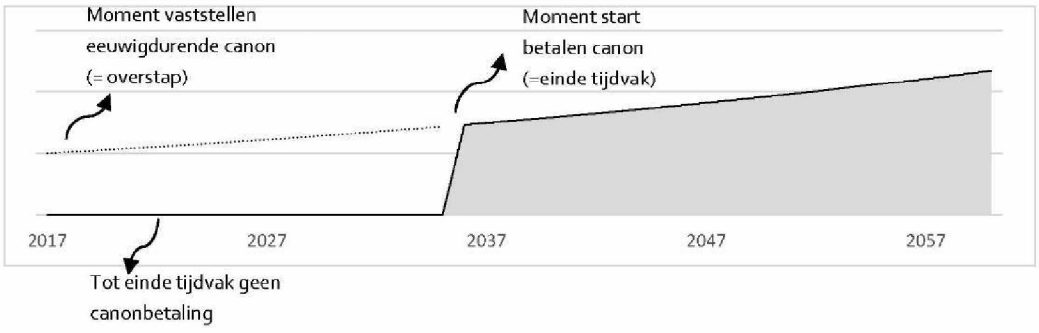
Figuur 2.3: canonbetalende rechten die bij overstap canonbetalend blijven



2. Rechten die nu afgekocht zijn en bij overstap canonbetalend worden

De hoogte van de eeuwigdurende canon wordt direct bij overstap vastgesteld en vervolgens jaarlijks met CPI geïndexeerd, maar de erfpachter gaat de eeuwigdurende canon pas periodiek betalen na einde tijdvak van het lopende contract. Van nu tot einde tijdvak betaalt hij niks. Verder is de werking exact hetzelfde als het plaatje hierboven.

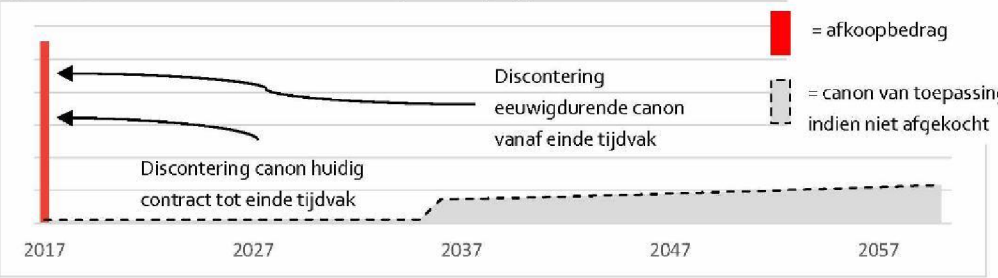
Figuur 2.4: afgekochte rechten die bij overstap canonbetalend worden



3. Rechten die nu jaarlijks canon betalen en bij overstap de voortdurende canon en eeuwigdurende canon willen afkopen

De afkoopsom van rechten die bij overstap willen afkopen wordt bepaald door de contante waarde te berekenen van alle verwachtte toekomstige canonbetalingen. Dit is tot einde tijdvak de oude canon (conform het bestaande contract). Na einde tijdvak is dit een canon gebaseerd op het eeuwigdurende stelsel. Het canonbedrag wordt direct bij overstap bepaald en vervolgens jaarlijks met de verwachte CPI geïndexeerd. De bedragen in de tijd worden vervolgens teruggerekend naar het moment van afkoop. De discontovoet om de bedragen terug te rekenen beweegt mee in de tijd met economische parameters en is gelijk aan de discontovoet waarmee het eeuwigdurende canonpercentage bepaald wordt op het moment van afkoop.

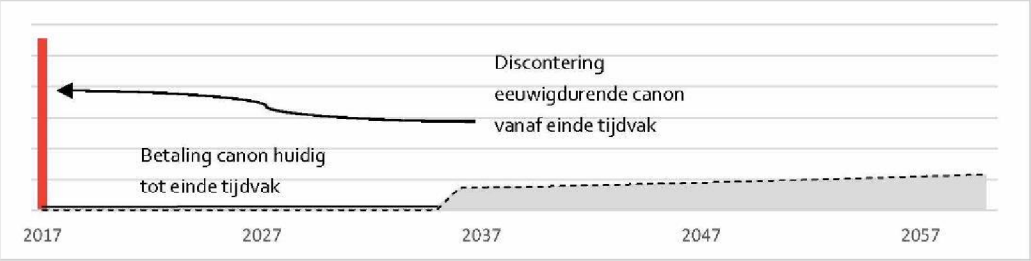
Figuur 2.5: canonbetalende rechten die bij overstap afgekocht worden



4. Rechten die canon blijven betalen tot einde tijdvak en bij overstap eeuwigdurend willen afkopen

De canonbetalende rechten blijven canon betalen tot einde tijdvak (conform het bestaande contract). De methode van berekening van eeuwigdurende afkoop is identiek aan 3. Het eeuwigdurende afkoopbedrag is gelijk aan de contante waarde van canonbetalingen na einde tijdvak.

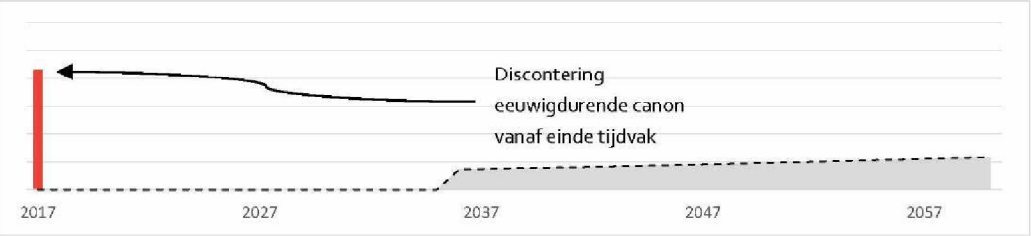
Figuur 2.6: canonbetalende rechten tot einde tijdvak die bij overstap eeuwigdurend willen afkopen



5. Rechten die nu afgekocht zijn tot einde tijdvak en bij overstap eeuwigdurend willen afkopen

De methode van berekening is identiek aan 3. Omdat de canon tot einde tijdvak nul is betreft het eeuwigdurende afkoopbedrag alleen de contante waarde van canonbetalingen na einde tijdvak.

Figuur 2.7: afgekochte rechten die bij overstap afgekocht worden

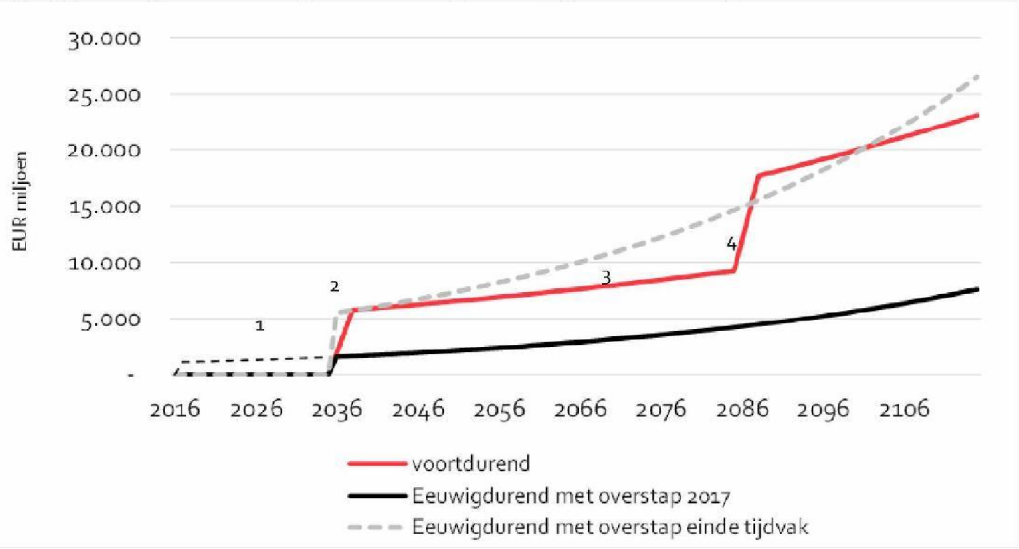


2.4 De belangrijkste effecten

Figuur 2.8 laat aan de hand van één fictief afgekocht erfpachtrecht illustratief de werking zien van (1) het voortdurende stelsel, (2) het eeuwigdurende stelsel met overstap in de periode 2017 tot en met 2019 en (3) het eeuwigdurende stelsel met overstap bij einde tijdvak. In alle gevallen gaat het om de canon van hetzelfde erfpachtrecht met een einde tijdvak in 2036 over een periode van 100 jaar.

Wanneer iedereen overstapt naar het eeuwigdurende stelsel bij einde tijdvak levert het eeuwigdurende stelsel meer op. Dat het eeuwigdurende stelsel bij een overstap einde tijdvak meer oplevert dan voortdurend komt deels door de andere wijze van grondwaardebepaling. Het effect van de andere grondwaardebepaling op de NCW is 8% (zie ook toelichting bijlage 4). De verschillen tussen erfpachtrechten zijn daarbij overigens fors, er zijn ook rechten waarbij de eeuwigdurende grondwaarde bij einde tijdvak lager uitvalt dan de voortdurende grondwaarde. Wanneer het eeuwigdurende stelsel duurder uitvalt ten opzichte van het voortdurende stelsel zullen erfpachters waarschijnlijk kiezen voor het aanbod op basis van het voortdurende stelsel. Hiermee vormen de totale opbrengsten in het voortdurende stelsel op langere termijn de maximale verwachte inkomsten. De lijn bij overstap einde tijdvak is om die reden gestippeld weergegeven. Wanneer iedereen overstapt in 2017 tot en met 2019 levert het eeuwigdurende stelsel minder op dan het voortdurende stelsel. Dit komt voornamelijk omdat er een impliciete korting is bij overstap in 2017 tot en met 2019, doordat voor de grondwaardebepaling drie jaar terug wordt gekeken naar de WOZ-waarden per 1-1-2014 of 1-1-2015 en de woning- en grondwaarden toen fors lager waren.

Figuur 2.8: illustratie van verloop canon bij één recht in het voortdurende en eeuwigdurende erfpachtstelsel
Uitgangspunt: erfpachtrecht is op dit moment afgekocht, bij canonherziening wordt het canonbetalend



Opmerking: de zwarte stippellijn is de ontwikkeling van de eeuwigdurende canon met CPI vanaf vaststelling (2017) tot aan canonherziening einde tijdvak

Korte toelichting op de figuur:

1. Van 2016 t/m 2035 is in dit voorbeeld de canon voor dit recht afgekocht. In alle gevallen hoeft de erfpachter in die periode niets te betalen.
2. Bij einde tijdvak, 2036, start in alle gevallen de nieuwe canon en ontstaan verschillen.
    a. De voortdurende en eeuwigdurende canon, die bij canonherziening berekend worden aan de hand van de dan (in 2036) actuele grondwaarde en canonpercentage (rode en grijze gestippelde lijn) starten op een verschillend niveau omdat de grondwaardeberekening verschilt in beide stelsels en een ander canonpercentage van toepassing is. Voor de meeste rechten is de herziene canon bij einde tijdvak in het eeuwigdurende stelsel vergelijkbaar danwel hoger dan de voortdurende.
    b. De eeuwigdurende canon bij tussentijdse overstap (zwarte lijn) is veruit het laagste doordat in dit geval gerekend wordt met een grondwaarde prijspeil 1-1-2014 of 1-1-2015 (terwijl we inmiddels weten dat de woning- en grondwaarde sindsdien fors gestegen is)[8], en een historisch lage rente (en daardoor ook zeer laag canonpercentage). De canon wordt al in 2017 vastgesteld en met CPI geïndexeerd (zwarte stippellijn), maar hoeft dus pas na afloop van het huidige tijdvak betaald te worden.
3. Na einde tijdvak wordt de canon geïndexeerd met CPI (eeuwigdurend) danwel CPI-1% (voortdurend). In de grafiek is duidelijk te zien dat de voortdurende canon langzamer stijgt dan de eeuwigdurende.
4. 50 jaar na het eerste einde tijdvak (in dit geval 2086) volgt in het voortdurende stelsel een nieuwe canonherziening op basis van de dan geldende grondwaarde en rente. In het eeuwigdurende stelsel is er geen canonherziening meer. Bij iedere voortdurende herijking schiet de canon omhoog omdat 50 jaar gerekend is met een lage indexatie (CPI-1%) terwijl de grondwaarde zich naar verwachting boven de inflatie ontwikkelt (+0,25% boven inflatie verondersteld in ons model).

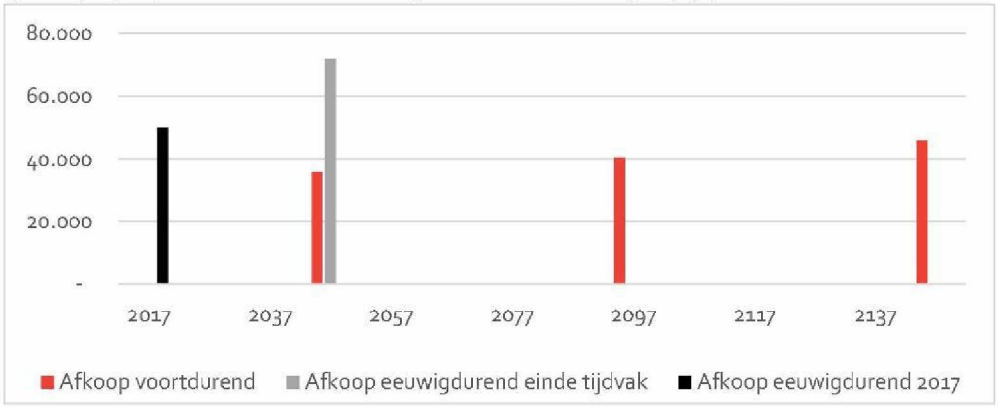
2.5 Mogelijkheid voor afkoop

Het is mogelijk om de jaarlijkse canonbetaling af te kopen. In het voortdurende stelsel kan voor 50 jaar worden afgekocht. In het eeuwigdurende stelsel kan de canonbetaling eeuwigdurend worden afgekocht. Onderstaande figuur illustreert dit. Daarbij zijn niet-geïndexeerde bedragen gehanteerd, om de bedragen over de jaren goed te kunnen vergelijken. Eeuwigdurende afkoop in de periode 2017 tot en met 2019 is goedkoper dan bij einde tijdvak omdat de afkoop in deze periode is gebaseerd op de relatief lage WOZ-waarde per 1-1-2014 of 1-1-2015. Het voortdurende afkoopbedrag in 2047 (rood) is lager dan het eeuwigdurende bedrag (grijs), onder andere omdat sprake is van een andere

[8] In ons model hanteren we een stijging van de woningprijzen in Amsterdam van 59% vanaf 1-1-2014 tot 1-1-2017. Door het hefboomeffect leidt dit tot een nog veel grotere grondprijzenstijging. Hoe lager de buurtstraatquote, hoe groter het effect. Twee rekenvoorbeelden:
Voorbeeld 1: WOZ-waarde EUR 100.000, opstalwaarde EUR 90.000, grondwaarde EUR 10.000 (BSQ is 10%). Als de WOZ-waarde met 59% stijgt en de opstalwaarde in dezelfde periode met 5,5% dan wordt de WOZ-waarde EUR 1590.000, de opstalwaarde EUR 95.000 en de grondwaarde EUR 64.000. De stijging van de grondwaarde is dus +540% (stijging 54.000 gedeeld door 10.000 startbedrag).
Voorbeeld 2: WOZ-waarde EUR 1.000.000, opstalwaarde EUR 400.000, grondwaarde EUR 600.000 (BSQ is 60%). Als de WOZ-waarde met 59% stijgen en de opstalwaarde met 5,5% dan wordt de WOZ-waarde 1.590.000, de opstalwaarde EUR 422.000 en de grondwaarde 1.168.000. De stijging van de grondwaarde is dan +95% (568.000/600.000).

grondwaardebepaling (die voortdurend lager uitvalt) en voor een kortere periode wordt afgekocht. De afkoopbedragen in 2097 en 2147 lopen vervolgens iets op omdat de veronderstelde grondwaardestijging +0,25% hoger ligt dan de veronderstelde inflatie waardoor de grondwaarde in reële termen jaarlijks licht stijgt.

Figuur 2.9: afkoop in voortdurend en eeuwigdurend stelsel (bedragen prijspeil 2016)



3 Impact stelselwijziging

3.1 Wijze van vergelijken

Vergelijking tussen drie varianten
In dit hoofdstuk bepalen we de financiële impact van een stelselwijziging vanuit gemeentelijk perspectief, waarbij we steeds de vergelijking maken tussen drie varianten:

1. Iedereen blijft in het voortdurende stelsel,
2. Iedereen stapt over naar het eeuwigdurende stelsel bij einde tijdvak, en
3. Iedereen stapt tussentijds (2017 tot en met 2019) over naar het eeuwigdurende stelsel

Dit betreffen drie extremen. In de praktijk zal een mengvorm ontstaan omdat iedere erfpachter vrij is om te bepalen of hij/zij over wil stappen, en zo ja wanneer.

In de analyse ligt de nadruk op een vergelijking tussen het voortdurende stelsel (1) en het eeuwigdurende stelsel indien iedereen tussentijds overstapt (3). De reden hiervoor is dat overstap bij einde tijdvak naar eeuwigdurend (2) veelal duurder uitvalt dan continuering van voortdurende erfpacht. We verwachten dat erfpachters dan een keuze maken tussen tussentijds overstappen danwel in het voortdurende systeem blijven.

Basisscenario en gevoeligheden
De resultaten in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op de aannames en uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 2.2, 2.3 en bijlage 1. Dit is het basisscenario. Als aanvullend uitgangspunt gaan we ervan uit dat 90% voor canonbetaling kiest en 10% wordt afgekocht, mede gebaseerd op het verleden. We voeren ook een gevoeligheidsanalyse uit om inzicht te krijgen in het effect van het hanteren van andere uitgangspunten (zoals de verwachte woningmarkt-ontwikkeling, de inflatie en de renteontwikkeling) om daarmee fluctuaties in de opbrengsten en daarmee verschillen tussen beide stelsels in kaart te brengen.

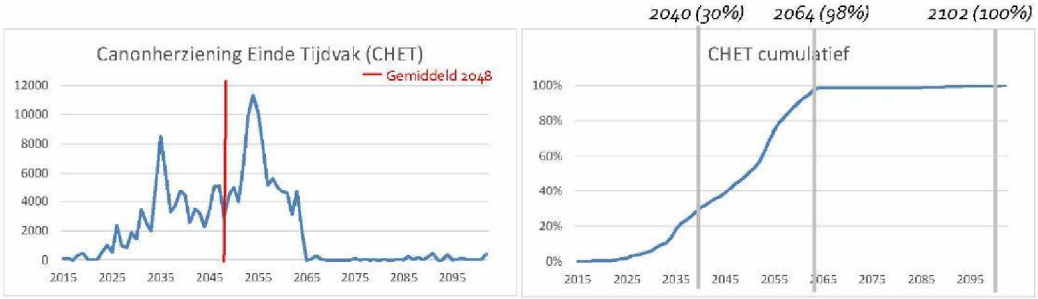
Deze aanpak betekent dat het basisscenario altijd in samenhang en in combinatie met de gevoeligheidsanalyse moeten worden bezien. Het is dus niet mogelijk op basis van het basisscenario een algemene conclusie te trekken.

Presentatie van de uitkomsten op basis van netto contante waarde
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 de opbrengsten van het voortdurende en eeuwigdurende erfpachtstelsel een ander verloop kennen (zie 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 nu (in dit geval per 1-1-2016). Opbrengsten die later in de tijd vallen tellen minder zwaar mee dan opbrengsten eerder in de tijd. Als discontovoet hanteren we een waarde van 5,5%, gelijk aan de discontovoet die wordt gehanteerd bij het vaststellen van het langjarig canonpercentage in het eeuwigdurende stelsel. De NCW methode is in deze rapportage bedoeld om de opbrengsten van

de twee stelsels met elkaar te kunnen vergelijken. De bedragen die uit de NCW berekening volgen zijn voor de analyse minder relevant, het gaat vooral om de relatieve verschillen tussen beide stelsels.

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. Pas vanaf einde tijdvak gaan verschillen ontstaan tussen beide stelsels. De bestaande rechten gaan gemiddeld pas in het jaar 2048 over naar het eeuwigdurende stelsel. Maar een groot gedeelte ook daarna tot 2064 (zie figuur 3.1).

Figuur 3.1: herzieningsmomenten einde tijdvak bij bestaande erfpachtrechten



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 voortdurende 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.

Resultaat op totaalniveau en per cluster van rechten
De resultaten worden gepresenteerd op totaalniveau van de hele gemeente. Voor individuele rechten kan het effect van de stelselwijziging afwijken. Om een beeld te geven van de diversiteit hebben we de resultaten uitgesplitst naar 166 clusters van rechten met vergelijkbaar profiel.

3.2 Impact beide stelsels op gemeentelijke inkomsten

Voortdurende stelsel
Als er geen eeuwigdurende erfpacht komt stijgen de jaarlijkse inkomsten van de gemeente van 30 miljoen nu naar EUR 430 miljoen in 2057 (bedragen prijspeil 2016 exclusief inflatie). In de onderstaande grafiek is inzichtelijk gemaakt welk deel daarvan komt vanuit de lopende tijdvakken en welk deel uit herziene tijdvakken. Daaruit blijkt dat in de eerste jaren de opbrengsten nog vooral volgen uit de huidige tijdvakken en in de latere jaren vooral uit herziene tijdvakken. Dus ook zonder invoering van het eeuwigdurende stelsel stijgen de inkomsten fors.

Figuur 3.2: gemeentelijke inkomsten in voortdurende stelsel (bedragen in mln euro in prijspeil 2016)



Eeuwigdurende stelsel – 100% tussentijdse overstap

In de periode 2017 tot eind 2019 kan een substantieel verschil in gemeentelijke inkomsten ontstaan. Dit is afhankelijk van hoeveel mensen tussentijds gaan overstappen en hoeveel mensen daarvan gaan afkopen. Onderstaande figuur gaat ervan uit dat iedereen tussentijds overstapt in de periode 2017 tot en met 2019 en dat 10% daarvan afkoopt. Na 2019 volgt een periode zonder significante verschillen (want weinig einde tijdvakken) tussen beide stelsels. Pas na 2030 ontstaan grotere verschillen en leidt het eeuwigdurende stelsel tot bijna drie keer minder inkomsten voor de gemeente (EUR 142 miljoen in plaats van EUR 430 miljoen in 2057).

Figuur 3.3: gemeentelijke inkomsten in eeuwigdurende stelsel met 100% tussentijdse overstap (bedragen in mln euro in prijspeil 2016)



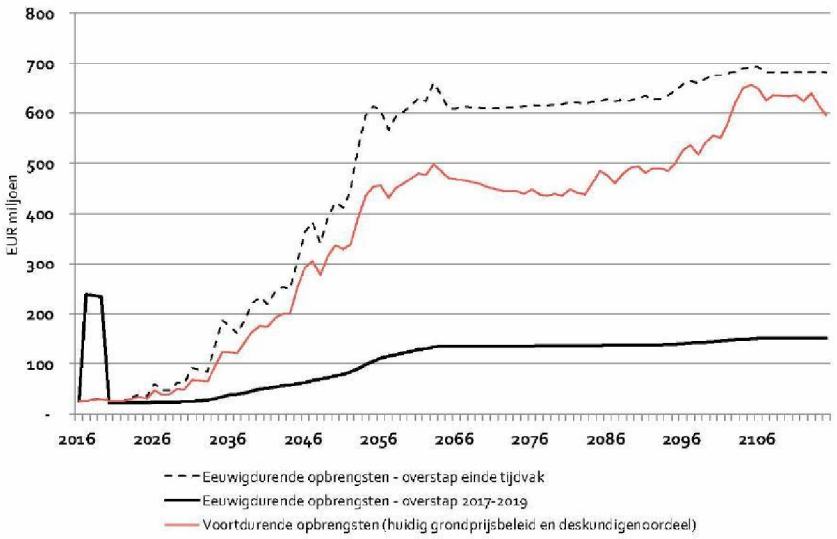
Opm 1 (*): de hier weergegeven afkoop 2017 is een derde van de totale te verwachten afkoop indien iedereen tussentijds overstapt en 10% daarvan afkoopt. In 2018 en 2019 zal nog eens een vergelijkbare opbrengst binnen komen bij de gemeente.
Opm 2: de afkoop bestaande contracten in 2017 tot en met 2019 (rode balk) betreft vooral de rechten met een verlengde einde tijdvak. Bij overstap in 2017 tot en met 2019 naar eeuwigdurend moeten erfpachters besluiten of ze gebruik maken van dit recht verlengde einde tijdvak (behorend bij voortdurende stelsel) om pas na verlengde einde tijdvak over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel. Indien zij gebruik willen maken van dit recht dan moet bij overstap in 2017-2019 reeds via een afkoopsom dit verlengde tijdvak betaald worden.

Eeuwigdurende stelsel – 100% overstap bij einde tijdvak
Indien een grafiek zou worden gepresenteerd van de variant dat 100% overstapt bij einde tijdvak dan zou zichtbaar worden dat tot 2030 de inkomsten voor de gemeente vergelijkbaar zijn met het voortdurende stelsel omdat tot die tijd weinig einde tijdvakken zijn. Vanaf 2030 zijn de inkomsten voor de gemeente hoger dan in het voortdurende stelsel, omdat de canon of de afkoopsom op basis van de WOZ-waarde in het eeuwigdurende stelsel naar verwachting hoger is dan het aanbod in het voortdurende stelsel (gemeentelijk aanbod met correctie deskundigenoordeel).

3.3 Vergelijking stelsels op geaggregeerd niveau - basisscenario

Vergelijking van drie extreme varianten – 100 jaar
De inkomsten van de gemeente in het basisscenario voor de komende 100 jaar zijn voor alle rechten bij elkaar weergegeven in de onderstaande grafiek. De bedragen zijn weergegeven in prijspeil 2016. Er is dus geen jaarlijkse inflatiecorrectie toegepast op de canon. Dat de canonopbrengsten toch jaarlijks stijgen is omdat er ieder jaar rechten zijn met een einde tijdvak waarbij de canon na herziening vrijwel altijd omhoog schiet.

Figuur 3.4: inkomsten gemeente in het basisscenario (90% canonbetalend, 10% afgekocht)
Grafiek uitgedrukt in reële (niet geïndexeerde bedragen)



Twee opmerkingen bij deze grafiek

- *De opbrengstenlijn 100% overstap bij einde tijdvak is een theoretische lijn.* In deze lijn is naast de 10% depreciatie een overstappremie van 25% verwerkt om beide stelsels meer gelijk aan elkaar te krijgen. Overstap bij einde tijdvak is in veel gevallen niet aantrekkelijk voor erfpachters. Erfpachters zullen dan veelal kiezen voor het aanbod in het voortdurende stelsel. De inkomsten voor de gemeente zullen naar verwachting dan ook niet hoger zijn dan de inkomsten uit het voortdurende stelsel.

- *De piek in 2017 tot en met 2019 ontstaat indien iedereen in die periode overstapt en 10% daarvan afkoopt.* In dat geval is sprake van € 638 mln (prijspeil 2016) als eenmalige opbrengst door afkoop[9] naast de normale canonopbrengsten in 2017 tot en met 2019. Indien niet iedereen direct overstapt wordt de piek kleiner. Indien meer mensen dan 10% afkopen wordt de piek groter.

Tabel 3.1: Verschil in opbrengsten voor de gemeente tussen beide stelsels in netto contante waarde

NCW 2016 - 100 jaar (bedragen in mln euro)	In absolute bedragen (€)	*% t.o.v. voortdurend*
Voortdurende stelsel	5.448	100%
Eeuwigdurende stelsel 100% tussentijdse overstap 2017	2.248	41%
Eeuwigdurende stelsel 100% overstap einde tijdvak	7.019	129%

In zowel de grafiek als de tabel is te zien dat de inkomsten in het eeuwigdurend stelsel hoger zijn dan voortdurend indien de overstap bij einde tijdvak plaatsvindt, en lager bij een tussentijdse overstap. De opbrengsten bij een overstap in 2017 tot en met 2019 vallen specifiek de komende jaren veel *lager* uit omdat in 2017 voor de grondwaarde drie jaar terug wordt gekeken en de WOZ-waarden met peildatum 1-1-2014 fors lager waren, en voor 2018 en 2019 de grondwaarde jaarlijks 'slechts' wordt geïndexeerd met de daadwerkelijke inflatie in plaats van met de (in de meeste gevallen) veel hogere grondwaardestijging op basis van WOZ waarde 2015 respectievelijk 2016. Dit effect (dat wordt vergroot door de hefboomwerking van woningwaarde naar grondwaarde) is veel groter dan het opwaartse effect op de grondwaarde als gevolg van een andere grondwaardesystematiek. Bovendien ligt de rente (en daarmee het canonpercentage) op dit moment lager dan het langjarig gemiddelde.

Vergelijking van 3 extreme varianten korte termijn – 10 jaar

Als basis hanteren we een analyseperiode van 100 jaar, omdat pas vanaf einde tijdvak verschillen gaan ontstaan tussen beide stelsels (gemiddeld over alle rechten is einde tijdvak in het jaar 2048). Indien we een kortere periode hanteren, dan nemen we een groot deel van de effecten niet mee. Toch is het goed te weten wat de effecten zijn op korte termijn. Om een zinvolle vergelijking te maken tussen beide stelsels voeren we twee correcties uit:

- Geen afkoop: Bij onze doorrekeningen gaan we, in afwijking van het basisscenario, uit van 100% canonbetaling (en niet 10% afkoop). Dit maakt de vergelijkbaarheid op basis van 10 jaar beter: bij tussentijdse overstap ontstaat namelijk een grote inkomstenpiek in 2017 tot en met 2019 door afkoop. Een piek die in het voortdurende stelsel en het eeuwigdurende stelsel overstap bij einde tijdvak verspreid in de tijd plaatsvinden: gelijklopend met de einde tijdvakken, veelal na de periode van 10 jaar.

[9] Voor alle rechten die de optie tot verlengde afkoop hebben bij einde tijdvak (9% van het aantal rechten), geldt dat als zij tussentijds wensen over te stappen zij direct bij overstap moeten aangeven of zij gebruik maken van de optie tot verlengde afkoop. Indien zij kiezen voor verlengde afkoop (daar gaan wij vanuit omdat dit voor de meeste mensen gunstig uitpakt) moeten zij het verlengde afkoopbedrag (zoals opgenomen in het huidige contract) bij overstap voldoen en niet pas bij einde tijdvak. De eeuwigdurende canon gaat dan pas na afloop van het verlengde tijdvak lopen. De piek in 2017 tot en met 2019 wordt voor € 271 mln van de in totaal € 709 mln veroorzaakt door deze specifieke regeling van afkoop verlengde tijdvakken.

- Aangepaste betaling afkoop verlengde tijdvak: In ons basisscenario is verondersteld dat rechten met de optie op verlengde afkoop dit recht op verlengde afkoop benutten en ook direct bij overstap de verlengde afkoop betalen. Hierdoor ontstaat wederom een grote piek in 2017 tot en met 2019. In onderstaande tabel is voor dit effect gecorrigeerd door te veronderstellen dat de verlengde afkoop pas op moment van einde tijdvak betaald wordt.

Tabel 3.2: op basis van 'base case' zonder afkoop (100% canonbetalend) met correctie voor verlengde afkoop (betaling niet bij overstap maar pas bij einde tijdvak)

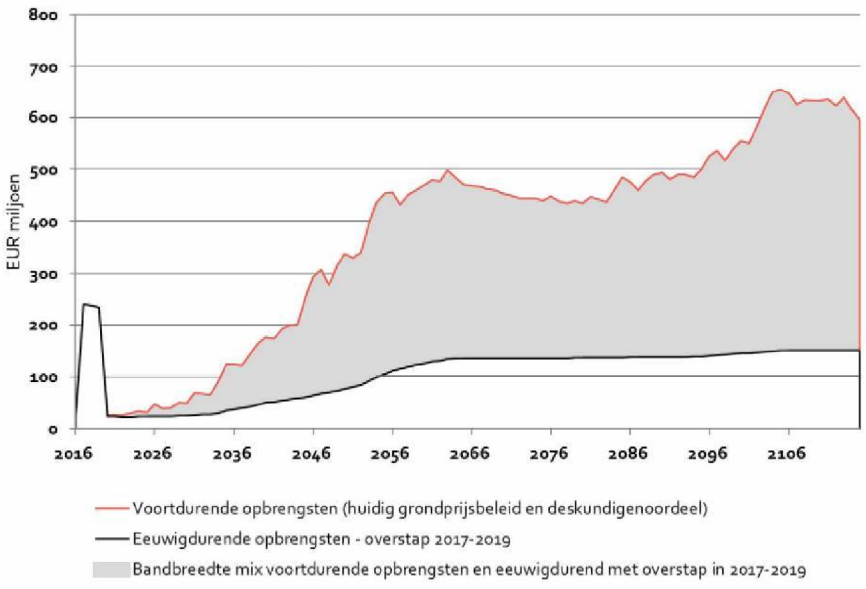
NCW (bedragen in mln euro)	Analyse 100 jaar 10% afkoop		Analyse 100 jaar 0% afkoop		Analyse 10 jaar 0% afkoop	
	EUR	%	EUR	%	EUR	%
Voortdurende stelsel	5.448	100%	5.432	100%	225	100%
Eeuwigdurende stelsel 100% tussentijdse overstap	2.248	41%	2.088	39%	224	99%
Eeuwigdurende stelsel 100% overstap einde tijdvak	7.019	129%	6.941	130%	236	105%

Uitgaande van 100% canonbetaling en betaling van verlengde afkoop bij einde tijdvak (en niet bij overstap) is te zien dat het effect over 10 jaar zeer beperkt is ten opzichte van het effect over 100 jaar. Dit komt omdat in de eerste 10 jaren nog maar een beperkt deel van de rechten een einde tijdvak kennen (zie figuur 3.1) en er voor de overige rechten nog geen verschillen zijn tussen beide stelsels.

Bandbreedte aan inkomsten voor de gemeente in de praktijk

In de praktijk zullen niet alle erfpachters overstappen en zullen erfpachters ook niet overstappen bij einde tijdvak als dat ongunstig voor hen is. De opbrengsten voor de gemeente zullen (in het basisscenario) dan liggen binnen het grijs gearceerde vak zoals in de volgende grafiek is te zien.

Figuur 3.5: *bandbreedte aan inkomsten voor de gemeente in het basisscenario*



In de volgende paragraaf wordt het verschil tussen het voortdurende stelsel en het eeuwigdurende stelsel met tussentijdse overstap in meer detail toegelicht en wordt tevens ingegaan op het effect van de stelselwijziging op individuele rechten.

3.4 Nadere analyse tussentijdse overstap

Indien huizenbezitters de keuze hebben om in 2017 tot en met 2019 tussentijds over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel, blijkt overstappen voor vrijwel alle rechten de aantrekkelijkste optie. De belangrijkste reden is dat bij tussentijdse overstap qua woningprijzen ruim drie jaar terug gekeken wordt (in 2017 naar de WOZ waarde met peildatum 1-1-2014[10], in 2018 en 2019 wordt dit geïndexeerd met een jaarlijkse indexatie op basis van de daadwerkelijke inflatie). Inmiddels is bekend dat de woningprijzen fors zijn gestegen (in het model hanteren we een stijging van +59% van 1-1-2014 naar 1-1-2017).[11] Dit betekent dat de grondwaarde vanaf 2020 ook fors gaat stijgen. En zelfs nog veel sterker dan de woningwaardestijging, vanwege de hefboomwerking die erin zit (hoe lager de buurtstraatquote, hoe hoger de procentuele stijging van de grondwaarde is. Zie ook rekenvoorbeeld in voetnoot 6 op pagina 18). Tussentijds overstappen betekent in feite een forse korting op de grondwaarde ten opzichte van overstappen bij einde tijdvak (waar de recente woningwaardestijging wel is inbegrepen). Bovendien is ook het canonpercentage nu (en tot 2020 vastgezet voor tussentijdse overstappers) lager dan we langjarig verwachten (2,39% ten opzichte van 3,32%). Een derde effect waarom de inkomsten voor de gemeente lager uitvallen, betreft de overstappremie van 25% die de gemeente voorstelt als erfpachters naar het eeuwigdurende stelsel overstappen. Om die reden is de opbrengst in het basisscenario bij tussentijdse overstap voor vrijwel alle rechten lager dan in het voortdurende stelsel.

Wanneer we binnen de database inzoomen op de verschillende erfpachtrechten zien we onderling grote verschillen. We hebben de 191.000 erfpachtrechten ingedeeld in clusters met een vergelijkbaar profiel. Het betreft een combinatie van de volgende criteria: rechten opgedeeld naar verschillende tijdvakken, huidige tijdvak afgekocht of canonbetalend, wel of geen indexatie, wel of geen recht op afkoop verlengde tijdvak, eengezins- of meergezinswoning, indeling naar hoogte buurtstraatquote[12]. Zie bijlage 5 voor een nadere toelichting. Op basis daarvan komen we tot 166 clusters van rechten met een vergelijkbaar profiel. Elk van deze clusters verhoudt zich in een andere mate tot de opbrengsten in het voortdurende stelsel (zie eveneens bijlage 5) Op basis van een analyse komen we tot de volgende conclusies:

- In het basisscenario leiden alle clusters van rechten *bij tussentijdse overstap* tot lagere inkomsten voor de gemeente. Dit geldt voor zowel clusters met eengezins- als meergezinswoningen.
- Tussen de clusters zijn grote verschillen. Er zijn zowel rechten die tientallen procenten minder als meer opleveren bij een tussentijdse overstap dan het gemiddelde van 41% aan opbrengsten ten

[10] of als de WOZ-waarde per 1-1-2015 lager is de WOZ-waarde per 1-1-2015.

[11] De stijging is gebaseerd op cijfers van de gemeente (WOZ ontwikkeling 2014 t/m 2015, in totaal +26,9%) en de NVM (waardeontwikkeling woningen in Amsterdam gedurende 2016 +25,6%).

[12] De buurtstraatquote (ook wel grondquote) is de verhouding tussen de grondwaarde en de WOZ-waarde die wordt uitgedrukt in een percentage en die per buurt en per straat verschillend kan zijn. Een lage buurtstraatquote betekent dat er naar analogie van de residuele grondwaardemethodiek weinig waarde overblijft voor de grond.

opzichte van het voortdurende stelsel. De belangrijkste aspecten die de verschillen tussen rechten verklaren zijn:

- Het moment van einde tijdvak. Hoe eerder in de tijd het einde tijdvak valt, hoe groter over het algemeen het voordeel voor erfpachters is in het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel. Rechten met een einde tijdvak ver in de toekomst hebben net als andere rechten een voordeel bij overstappen, maar moeten veel langer wachten tot ze profiteren van dat voordeel: de prijs wordt weliswaar nu bepaald, maar gaat pas in bij einde tijdvak. Dit geldt in het bijzonder voor rechten met een mogelijkheid tot verlengde afkoop waarvoor de eeuwigdurende canon pas na de verlengde afkoop van toepassing wordt. Het verschil ten opzichte van het voortdurende stelsel is voor deze rechten kleiner.
- De verhouding tussen grondwaarde en WOZ-waarde (buurtstraatquote). Hoe lager de huidige buurtstraatquote is, hoe lager de inkomsten voor de gemeente zijn in het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel. Dit heeft te maken met de hefboomwerking (voetnoot 6, pag 18) die in dit geval bij tussentijdse overstap niet van toepassing is voor het eeuwigdurende stelsel, maar wel voor het voortdurende stelsel.

- We concluderen dat voor vrijwel alle individuele erfpachtrechten het vanuit financieel perspectief interessant is om in 2017 tot en met 2019 tussentijds over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel. Of mensen dit ook daadwerkelijk gaan doen is lastig te voorspellen.
- Een overstap *bij einde tijdvak* leidt voor de meeste rechten tot meer inkomsten voor de gemeente. Een nadere analyse van beide stelsels in het geval van overstap *bij einde tijdvak* is niet nader uitgewerkt in een aparte paragraaf.

3.5 Gevoeligheidsanalyse

In onderstaande tabel presenteren we de impact van wijzigende uitgangspunten op de basisuitkomst. De basisuitkomst is de uitkomst behorend bij de uitgangspunten zoals beschreven in hoofdstuk 2 en gepresenteerd in paragraaf 3.2 tot en met 3.4. De analyse vindt plaats voor alle erfpachtrechten gezamenlijk. We drukken de impact uit als het verschil tussen het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel (in netto contante waarde). De tabel gaat enkel in op de variant met 100% tussentijdse overstap. Daarbij is steeds aangegeven wat de delta is ten opzichte van het basisscenario en ook het bijbehorende absolute percentage (eeuwigdurend / voortdurend). Bijvoorbeeld voor de grondwaardeontwikkeling is in basisscenario een stijging van 2,25% per jaar aangenomen. Indien dit 1,75% per jaar zou zijn dan levert het eeuwigdurende stelsel niet +41% op t.o.v. voortdurend, maar +47%. De delta is dan +6%.

Tabel 3.3: gevoeligheidsanalyse belangrijkste parameters

Gevoeligheidsanalyse	Eeuwigdurend 100% overstap in 2017tot en met2019 (delta opbrengsten eeuwigdurend t.o.v. voortdurend stelsel)	
Basisscenario	**41%**	
Grondwaarde (2,25%)		
1,75% (= – 0,5%)	Δ +6%	47%
2,75% (= +0,5%)	Δ -5%	36%
Reële rente langjarig (2,0%)		
0% (=-2%)	Δ +23%	64%
1% (= -1%)	Δ +9%	50%
3% (= + 1%)	Δ -6%	35%
4%(=+2%)	Δ -11%	30%
CPI langjarig (2,0%)		
1,5% (= -0,5%)	Δ +2%	43%
2,5% (= +0,5%)	Δ -0%	41%
Discontovoet (5,5%)		
3,5% (= -2%)	Δ -7%	33%
7,5% (= +2%)	Δ +15%	56%
Deskundigenoordeel (25%)		
32,5% (= +7,5%)	Δ +4%	45%
17,5% (=-7,5%)	Δ -3%	38%
Afkoop i.p.v. canonbetalend (10%)		
50%	Δ +8%	49%
100%	Δ +17%	58%

Diverse parameters hebben een significante invloed op de uitkomst. De uitkomst is het meest gevoelig voor de ontwikkeling van de rente, de grondwaarde, de disconteringsvoet en mate waarin erfpachters de canonbetalingen ineens afkopen[13]. Een toelichting op de effecten staat beschreven in bijlage 2.

Op basis van deze analyse concluderen we dat de invloed van de doorgerekende gevoeligheden significant is. In alle gevallen blijft echter de conclusie onveranderd dat op geaggregeerd niveau het eeuwigdurende systeem met overstap per saldo minder oplevert dan het voortdurende stelsel. Daarbij is het goed te beseffen dat deze analyse enkel het gemiddelde effect laat zien van alle erfpachtrechten bij elkaar. Als op totaalniveau gemiddeld het eeuwigdurende stelsel qua inkomsten nog steeds onder het voortdurende stelsel blijft, maar het verschil wel kleiner wordt, betekent dit dat op het niveau van individuele rechten er steeds meer individuele rechten zijn waarbij inkomsten in het eeuwigdurende stelsel boven het voortdurende stelsel komen te liggen.

[13] Het effect van afkoop is overigens voor een groot deel verklaarbaar uit de manier van doorrekenen (o.b.v. periode 100 jaar). Als we onze analyse zouden baseren op een langere periode (bijvoorbeeld 1000 jaar) dan zou het effect van afkoop veel kleiner zijn (zie bijlage 2 voor verdere toelichting op dit effect).

4 Conclusies

- Onze eerste belangrijke conclusie is dat het effect van het eeuwigdurende stelsel sterk afhangt van het moment waarop mensen overstappen. In het basisscenario leidt het eeuwigdurende stelsel tot ***meer*** inkomsten voor de gemeente als iedereen overstapt bij einde tijdvak. Indien iedereen tussentijds overstapt in de periode 2017 tot en met 2019 leidt het eeuwigdurende stelsel juist tot ***minder*** inkomsten.
- Bovenstaande conclusie betekent dat we verwachten dat erfpachters vooral een afweging maken tussen direct overstappen in 2017 tot en met 2019, danwel in het voortdurende systeem blijven. We vergelijken daarom in onze analyse vooral het voortdurende stelsel met het eeuwigdurende stelsel bij tussentijdse overstap in de periode 2017 tot en met 2019.
- Bij een extreme variant waarin 100% van de erfpachters kiest voor een tussentijdse overstap leidt het eeuwigdurende stelsel gemiddeld tot 59% lagere inkomsten (in het basisscenario). De belangrijkste reden is dat bij tussentijdse overstap qua woningprijzen ruim drie jaar terug gekeken wordt en inmiddels is bekend dat de woningprijzen fors zijn gestegen. Tussentijds overstappen betekent in feite een forse korting op de grondwaarde ten opzichte van overstappen bij einde tijdvak (waar de recente woningwaardestijging wel is inbegrepen). Bovendien is ook het canonpercentage bij een tussentijdse overstap op korte termijn lager dan we normaliter langjarig zouden verwachten in het eeuwigdurende stelsel (2,39% in 2017 ten opzichte van 3,32% langjarig). Een derde effect waarom de inkomsten voor de gemeente lager uitvallen, betreft de overstappremie van 25% die de gemeente voorstelt als erfpachters naar het eeuwigdurende stelsel overstappen.
- De mate waarin mensen daadwerkelijk tussentijds overstappen bepaalt sterk de feitelijke inkomsten van de gemeente. Op basis van onze analyse blijkt tussentijds overstappen in 2017 tot en met 2019 voor vrijwel alle rechten de aantrekkelijkste optie. Omdat naar verwachting niet iedereen tussentijds zal overstappen, zullen de daadwerkelijke opbrengsten van de gemeente tussen het niveau 'voortdurend' en het niveau 'eeuwigdurend met tussentijdse overstap' liggen. Het eeuwigdurende stelsel zal op (langere) termijn naar verwachting nooit meer opbrengen dan het voortdurende stelsel aangezien mensen de mogelijkheid behouden om bij herziening voor het voortdurende stelsel te kiezen.
- De gevoeligheidsanalyse laat zien dat de conclusie bij het hanteren van andere parameters ongewijzigd blijft, namelijk dat het eeuwigdurende stelsel bij tussentijdse overstap gemiddeld genomen tot lagere inkomsten leidt voor de gemeente.

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.

Tabel: macro-economische parameters (structurele lange-termijn aannames, korte termijn kan afwijken)

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 gebruiken we voor 2014 en 2015 cijfers van de gemeente, voor 2016 baseren we ons op feitelijke cijfers van 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 opstalwaarde in de rekenformule jaarlijks te indexeren, omdat deze voornamelijk wordt beïnvloed door de ontwikkeling van de bouwkosten. De historisch gemiddelde index van de afgelopen 10 jaar bedraagt 2,25%.
- Rente op de 10-jaarsstaatslening (4%): 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 voortdurende en eeuwigdurende erfpachtstelsel uit in een percentage (waarbij het voortdurende stelsel is 100%). Onderstaande tabel geeft de uitkomsten weer.

Tabel: gevoeligheidsanalyse belangrijkste exogene parameters

Gevoeligheidsanalyse	Eeuwigdurend 100% overstap in 2017tot en met2019 (delta opbrengsten eeuwigdurend t.o.v. voortdurend stelsel)	
Basisscenario	**41%**	
Grondwaarde (2,25%)		
1,75% (= – 0,5%)	Δ +6%	47%
2,75% (= +0,5%)	Δ -5%	36%
Reële rente langjarig (2,0%)		
0% (=-2%)	Δ +23%	64%
1% (= -1%)	Δ +9%	50%
3% (= + 1%)	Δ -6%	35%
4%(=+2%)	Δ -11%	30%
CPI langjarig (2,0%)		
1,5% (= -0,5%)	Δ +2%	43%
2,5% (= +0,5%)	Δ -0%	41%
Discontovoet (5,5%)		
3,5% (= -2%)	Δ -7%	33%
7,5% (= +2%)	Δ +15%	56%
Deskundigenoordeel (25%)		
32,5% (= +7,5%)	Δ +4%	45%
17,5% (=-7,5%)	Δ -3%	38%
Afkoop i.p.v. canonbetalend (10%)		
50%	Δ +8%	49%
100%	Δ +17%	58%

Grondwaarde

- Bij een stijging van de grondwaarde stijgt ook de canon in het voortdurende stelsel. In het eeuwigdurende stelsel is dit niet het geval voor rechten die reeds in 2017 - 2019 overstappen: de canon voor deze rechten wordt slechts met CPI gecorrigeerd en is dus onafhankelijk van toekomstige grondwaardestijgingen.

Reële rente

- Bij een lage reële rente daalt het canonpercentage en de disconteringsfactor van de afkoopsom, zowel in de huidige als in de eeuwigdurende formule. In het eeuwigdurende stelsel is de daling van de reëel rente beperkt tot de bandbreedte 1% tot 3%. In het eeuwigdurende stelsel met overstap in 2017 - 2019 is de langjarige renteontwikkeling niet van belang, er wordt slechts gekeken naar de

rente op dit moment. De reële rente op dit moment is lager dan het minimum van de bandbreedte van 1%. In het eeuwigdurende stelsel wordt voor het canonpercentage en de disconteringsfactor bij het bepalen van de afkoopsom gerekend met het minimum van 1%. Een stijging van de langjarige rente leidt dus tot hogere voortdurende opbrengsten bij gelijkblijvende eeuwigdurende opbrengsten. Het verschil neemt daardoor toe bij een stijgende rente, en het neemt af bij een dalende rente.

CPI

- De eeuwigdurende en voortdurende canon worden geïndexeerd met respectievelijk CPI en CPI - 1%. Een aanpassing van de CPI heeft dus effect op beide stelsels: een hogere CPI leidt tot hogere opbrengsten en een lagere CPI tot lagere opbrengsten. Daarbij bestaan kleine verschillen tussen de stelsels, maar die verschillen hebben per saldo slechts een marginale impact op de uitkomsten.

Discontovoet

- De netto contante waarde is bij de variant 100% tussentijdse overstap vrij gevoelig voor de te hanteren discontovoet omdat er een grote eenmalige inkomstenstroom is in 2017 - 2019 omdat een deel van de rechten direct zal afkopen (zie figuur 3.5). Hierdoor is het inkomstenprofiel in de tijd bezien ten opzichte van het voortdurende stelsel groter (dan bijvoorbeeld de variant met overstap bij einde tijdvak) en daarmee ook de gevoeligheid van de te hanteren discontovoet. Een lagere discontovoet (waardoor toekomstige inkomsten relatief zwaar meegenomen worden) leidt tot relatief hoge voortdurende opbrengsten omdat de inkomsten daar relatief ver in de toekomst liggen. Het verschil tussen de stelsels wordt daardoor groter. Omgekeerd leidt een hogere discontovoet ertoe dat toekomstige inkomsten relatief weinig meegenomen worden zodat het eeuwigdurende stelsel relatief goed scoort (met veel inkomsten op korte termijn).

Deskundigenoordeel

- Bij een lagere correctie deskundigenoordeel nemen de opbrengsten in het voortdurende stelsel toe. De deskundigencorrectie heeft geen invloed op de opbrengsten in het eeuwigdurende stelsel. Daarmee leidt een lagere correctie deskundigenoordeel tot relatief hoge voortdurende opbrengsten, en een hoge correctie tot lage voortdurende opbrengsten.

Afkoop i.p.v. canonbetalend

- Naar mate het percentage afkoop hoger is neemt de opbrengst in het eeuwigdurende stelsel relatief sterk toe. Dit wordt deels veroorzaakt wordt doordat ons rekenmodel een periode van 100 jaar canonbetalingen meeneemt. Als hetzelfde recht kiest voor afkoop, dan is het afkoopbedrag gebaseerd op de eeuwigdurende canonbetalingen (dus meer dan 100 jaar). Voor het voortdurende stelsel is veel minder sprake van een dergelijk effect omdat steeds voor slechts 50 jaar afgekocht wordt. Als we onze analyse zouden baseren op een langere periode (bijvoorbeeld 1000 jaar) dan zou het effect van afkoop veel kleiner zijn. Een tweede effect is dat bij afkoop in 2017 - 2019 alle toekomstige canonopbrengsten naar nu gehaald worden met de korte termijn geldende discontovoet (4,5% vanwege de lage rente), terwijl ons model verder contante waardes berekent op basis van de langjarige disconteringsvoet die we schatten op 5,5%.

Bijlage 3: Verschil uitkomsten huidige en voorgaande rapport

In deze bijlage gaan we in op de verschillen in uitkomsten tussen onze voorgaande doorrekening (december 2016) en de huidige doorrekening (april 2017). Onderstaande tabel bevat de verschillen in uitkomsten van beide doorrekeningen. Daarna lichten we de belangrijkste verschillen één voor één toe.

Tabel 1: verschil in uitkomsten tussen versies dec 2016 en april 2017 (bedragen in mln Euro, NCW 100 jaar)

	dec 2016	april 2017	Delta
Voortdurend	4.326	5.448	26%
Eeuwigdurend	8.072	7.019	-13%
Eeuwigdurende met tussentijdse overstap	3.374	2.248	-33%

1. Verschil opbrengsten uit voortdurende erfpacht

De opbrengsten van het voortdurende stelsel nemen toe met ruim € 1,1 miljard, +26% ten opzichte van de voorgaande versie.

Tabel 2: mutaties saldo voortdurend (bedragen in miljoen Euro, NCW 100 jaar)

Voortdurend	NCW in miljoen euro
saldo dec 2016	**4.326**
+ update database	+130 (+3%)
+ bodem in canonpercentage (minimaal 1,94% in plaats van geen bodem)	+7 (+0%)
+ deskundigenoordeel (25% ipv 13,6%)	-510 (-11%)
+ aanpassing woningwaardeontwikkeling	+ 1.495 (+38%)
Eindsaldo april 2017	**5.448 (+26%)**

Opmerking: de mutaties zijn doorgevoerd in volgorde zoals hierboven genoemd. De bedragen en procenten zijn steeds het verschil ten opzichte van het saldo incl. de tot dan toe doorgevoerde mutaties.

De stijging is voor een groot deel het gevolg van een aanpassing van de verwachte stijging van de woningprijzen op korte termijn. In de voorgaande rapportage hanteerden we tot en met juni 2016 de werkelijke woningprijsontwikkeling in Amsterdam (NVM cijfers) en daarna onze lange termijn prognose van 2,25% per jaar (dus 1,1125% voor de tweede helft van 2016). In deze update hebben we de werkelijke prijsontwikkeling tot en met december 2016 gehanteerd die veel hoger ligt (+16,7%). Vanwege het multiplier effect is het effect op de grondwaarde (en daarmee NCW) een veelvoud van de woonprijsstijging (+38% op NCW). Daartegenover staat de aanpassing van het deskundigenoordeel van -13,6% naar -25% hetgeen resulteert in -11% lagere NCW. Kleinere effecten zijn het invoeren van een bodem canonpercentage van 1,94% (geen bodempercentage gehanteerd in ons vorig rapport) en een aangepaste dataselectie van 105.000 naar 119.000 erfpachtrechten waarvan alle informatie compleet is (op een totaal van 191.000 erfpachtrechten in de database).

2. Verschil opbrengsten uit eeuwigdurende erfpacht bij overstap einde tijdvak

De opbrengsten van het eeuwigdurende stelsel met overstap bij einde tijdvak nemen af met ruim 1 miljard euro.

Tabel 3: mutaties saldo eeuwigdurend met overstap einde tijdvak (bedragen in miljoen Euro, NCW 100 jaar)

Eeuwigdurend met overstap einde tijdvak	NCW in miljoen euro
saldo dec 2016	**8.072**
+ update database (inclusief lagere BSQ's)	-665 (-8%)
+ woningwaardeontwikkeling 2016	+2.453 (+33%)
+ aftopping BSQ's op 49%	-718 (-7%)
+ 25% overstappremie	-2.123 (-23%)
Eindsaldo april 2017	**7.019 (-13%)**

De opbrengsten dalen ondanks dat de woningwaardeontwikkeling in de tweede helft van 2016 is meegenomen in de analyse (+2,5 miljard euro). De verklaring is ten eerste de overstappremie van 25% (effect 2,1 miljard euro). Ten tweede is er de aftopping van de buurtstraatquotes op 49%. Deze is vooral relevant in combinatie met de eerder genoemde woningwaardeontwikkeling: momenteel zijn er weinig woningen met een buurtstraatquote >49% maar door de huidige woningwaardeontwikkeling neemt het aantal snel toe. Tot slot heeft de update van de database een neerwaarts effect, wat mede komt door de aangepaste buurtstraatquotes en doordat de laagste van de WOZ waarde per 1-1-2014 en 1-1-2015 genomen is. Dit leidt voor circa 10% van de erfpachtrechten tot een lagere gehanteerde WOZ waarde.

3. Verschil opbrengsten uit eeuwigdurende erfpacht met tussentijdse overstap

De opbrengsten van het eeuwigdurende stelsel met tussentijdse overstap in de periode 2017 tot en met 2019 nemen af met ruim 1,1 miljard euro.

Tabel 4: mutaties saldo eeuwigdurend met tussentijdse overstap (bedragen in miljoen Euro, NCW 100 jaar)

Eeuwigdurend met tussentijdse overstap	NCW in miljoen euro
saldo dec 2016	**3.374**
+ update database (inclusief lagere BSQ's)	-574 (-17%)
+ aftopping BSQ's op 49%	-0 (-0%)
+ 25% overstappremie	-521 (-19%)
+ overstap in drie jaar faseren	-32 (-1%)
Eindsaldo april 2017	**2.248 (-33%)**

De afname komt met name door de update van de database (met daarin verwerkt de laagste WOZ-waarde van 2014 of 2015 en de aangepaste buurtstraatquotes) en de overstappremie van 25%. De woningwaardeontwikkeling in 2016 heeft geen invloed op de tussentijdse overstap. De aangepaste Overstapregeling waarbij het ook mogelijk is om in 2018 en 2019 over te stappen op basis van de voorwaarden van 2017 heeft een zeer beperkte invloed. De aftopping van buurtstraatquotes heeft in de praktijk wel impact op de gemeentelijke inkomsten, maar in onze doorrekening is dit vrijwel niet

waarneembaar. Dit komt omdat er voor de circa 1200 rechten met een buurtstraatquote >49% onvoldoende info beschikbaar is om de canon in het voortdurende stelsel in te schatten. De betreffende woningen zitten daarom niet in onze dataselectie van 119.000 rechten op basis waarvan we de doorrekening doen.

Bijlage 4: Toelichting grondwaardebepaling beide stelsels

Wanneer iedereen overstapt naar het eeuwigdurende stelsel bij einde tijdvak is de canon of afkoopsom gemiddeld over alle rechten 29% hoger ten opzichte van het aanbod conform het voortdurende stelsel. Dat het eeuwigdurende stelsel meer oplevert voor de gemeente dan voortdurend bij een overstap einde tijdvak komt voor een deel door de andere wijze van grondwaardebepaling. Het effect van de andere grondwaardebepaling (exclusief correctie deskundigenoordeel) is 8% van het totale verschil van 29%. De grondwaardebepaling in het voortdurende stelsel is gebaseerd op de huidige grondwaardesystematiek, de grondwaardebepaling in het eeuwigdurende stelsel is gebaseerd op de WOZ-waarde en de buurtstraatquotes, conform het voorgestelde beleid Grondwaardebepaling. Hieronder zijn de verschillen in grondwaarde nader toegelicht. De analyse is gedaan op basis van de 118.952 volledige datasets die ook in de doorrekening zijn meegenomen.

Tabel: Opbouw grondwaarde van een gemiddelde woning in het rekenmodel

Bedragen in euro / woning	Berekening huidige grondprijsbeleid (voortdurend)	Berekening o.b.v. WOZ inclusief correcties (eeuwigdurend)	Aangepast tov huidig
Gemiddelde marktwaarde grond + opstal 2017	276.486 euro (o.b.v. transacties 1e helft 2016)	227.188 euro (o.b.v. WOZ-waarden 2014/15)	
Gemiddelde opstalwaarde ((her)bouwkosten)	195.557 euro	172.065 euro	
Gemiddelde Basisgrondwaarde 2017	**80.928 euro**	**55.123 euro**	**-32%**
Effect ontwikkeling marktwaarde t/m 2020	+84.915 euro (+30,7%)	+142.962 euro (+62,9%)	
Ontwikkeling herbouwkosten t/m 2020	-15.459 euro (+7,9%)	-13.468 euro (+7,8%)	
Gemiddelde Basisgrondwaarde 2020	**150.384 euro (+86%)**	**184.617 euro (+235%)**	**+23%**
Depreciatie Overstappremie	-25% (-37.596 euro)	-10% (-18.462 euro) -25% (-41.539 euro)	
Grondwaarde 2020 na correcties	**112.788 euro**	**124.616 euro**	**+10%**
Calculatie-effecten van grondwaarde naar effect op NCW			**-2%**
Effect Grondwaarde op NCW			**+8%**

De hierboven genoemde grondwaarde betreft de manier waarop de gemeente de grondwaarde in beide stelsels bepaalt. Het deskundigenoordeel is hier niet in verwerkt. Het voortdurende stelsel biedt erfpachters de mogelijkheid om de canon door deskundigen te laten bepalen en af te zien van de gemeentelijke aanbieding. Als de gemeente de grondwaardesystematiek aanpast binnen de huidige Algemene Bepalingen, hetgeen mogelijk is, blijft het deskundigenoordeel binnen het voortdurende

stelsel bestaan. Het effect van het deskundigenoordeel is meegenomen in de overige verschillen tussen beide stelsels die tot het verschil van 29% leiden.

Het verschil in grondwaarde 2020 is niet hetzelfde als het verschil in opbrengsten voor de gemeente in netto contante waarde van de opbrengsten over 100 jaar. Doordat de gemeente een 10% hogere grondwaarde hanteert krijgt de gemeente de komende 100 jaar 8% hogere opbrengsten. Toelichting op de belangrijkste calculatie-effecten van grondwaarde naar effect op netto contante waarde:

- Belangrijkste effect: nieuwe grondwaarde gaat niet nu in maar bij einde tijdvak. Tot aan einde tijdvak zijn de opbrengsten gelijk. Het effect van een andere grondwaarde is daarom nooit de volledige 10% maar altijd lager. Bij rechten met verlengde tijdvakken is dit nog sterker het geval omdat de nieuwe grondwaarde pas na het verlengde tijdvak gaat gelden.
- Enkele overige effecten:
    - 10% is een gemiddelde, in de praktijk wijken individuele erfpachtrechten af van het gemiddelde. Dit heeft invloed op de uitkomsten (mede ook door het bestaan van een minimale en maximale grondwaarde).
    - De modelperiode van 100 jaar leidt tot iets andere uitkomsten dan bij een eeuwigdurende vergelijking (hierdoor komt er nooit exact op 10% uit, alleen door alle verschillende tijdvakken is het lastig te zeggen of dit een positief of negatief effect heeft).

Bijlage 5: Toelichting clusters van rechten en effecten

In deze bijlage gaan we nader in op hoe de clusters zijn ingedeeld, hoe de stelsels zich per cluster tot elkaar verhouden en tenslotte een toelichting op de kernmerken van alle 166 clusters.

1. Toelichting indeling clusters van rechten

De dataset met erfpachtrechten bestaat in totaal uit 190.541 rechten. Niet alle rechten hebben dezelfde kenmerken. Daarom clusteren we de beschikbare data in vergelijkbare datasets. Onderstaande tabel geeft de indeling weer die we hanteren voor het indelen van de erfpachtrechten in datasets met vergelijkbaar profiel. In totaal leidt dit tot 166 clusters van rechten.

Criteria	Toelichting	Waarom?
CHET-periode	In vijf periodes: • <2033 • 2033-2037 • 2038-2044 • 2045-2051 • 2052-2056 • >2057	Einde tijdvak niet lineair
Afkoop / canon	Erfpachtrechters hebben keuze: • Bestaande recht afgekocht • Betaling via jaarlijkse canon	Bestaande contractafspraken zijn verschillend.
Afkoop verlengde einde tijdvak	Optie afkoop verlengde tijdvak • Wel: AB1994 met bouwjaar voor 1994 • Niet: rest	Optie om bij einde tijdvak niet direct over te gaan naar nieuwe systeem van eeuwigdurende stelsel
Indexatie canon	Type indexatie: • Niet: AB1955 en eerder, en AB1986 • Wel: AB1994 en verder. Daarbinnen wordt per dataset berekend welk deel van de rechten niet, jaarlijks of vijfjaarlijks wordt geïndexeerd.	Bestaande contractafspraken
Buurtstraatquote (BSQ)	In vijf clusters: • <6% • 6 – 17% • 18 – 28% • 29 – 39% • >39%	Grote spreiding buurtstraatquote tussen datasets
Type woning	Twee typen: • Eengezinswoningen • Meergezinswoningen	Aanvullende indeling om te bezien of daar grote verschillen tussen bestaan

Toelichting per cluster hoe stelsels zich tot elkaar verhouden

Op de volgende pagina's staan twee grafieken vermeld waarin per datacluster staat aangegeven hoe het eeuwigdurende stelsel zich verhoudt tot het voortdurende stelsel. Eén grafiek waarin het voortdurende stelsel wordt vergeleken met het eeuwigdurende stelsel bij tussentijdse overstap en één grafiek waarbij het voortdurende stelsel wordt vergeleken met het eeuwigdurende stelsel bij overstap bij einde tijdvak.

De grafieken zijn vrij complex en daarom volgt hieronder een toelichting.

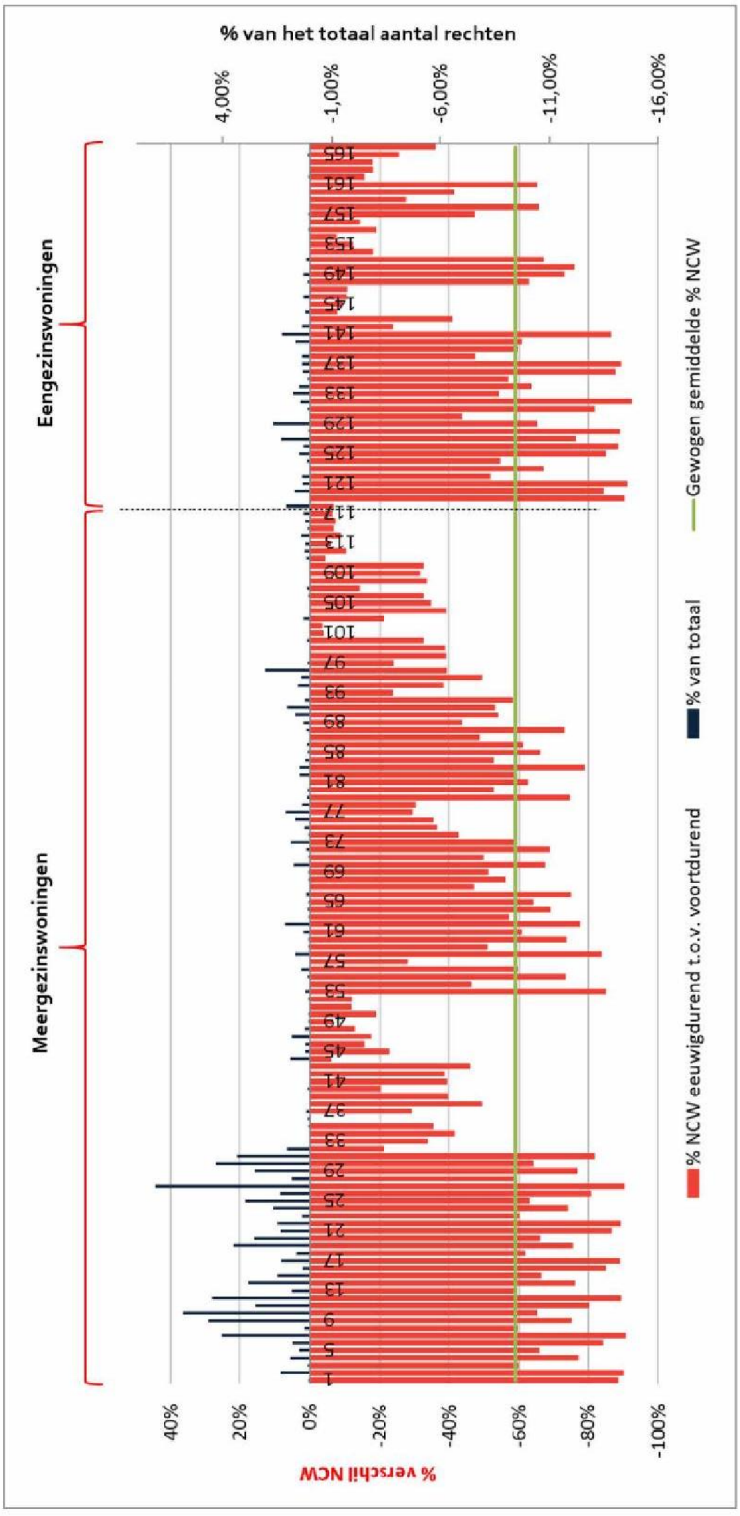
- De rode staven in de grafiek bevatten de kern van de informatie en geven de relatieve verhouding weer van het eeuwigdurende stelsel t.o.v. het voortdurende stelsel (in netto contante waarde over 100 jaar). De percentages corresponderen met de linker verticale as van de grafiek.
- De groene lijn geeft de gemiddelde verhouding van het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel weer van alle rechten gezamenlijk. Daardoor wordt duidelijk of een individueel cluster boven of onder het gemiddelde scoort. Voor de grafiek bij tussentijdse overstap is nog de complexiteit dat tussentijdse overstap gemiddeld 41% inkomsten oplevert voor de gemeente ten opzichte van het voortdurende stelsel (tekst rapportage), maar dat dit betekent dat de inkomsten 59% lager zijn dan het voortdurende stelsel (groen lijn grafiek). Voor overstap einde tijdvak geldt dat de inkomsten 129% inkomsten oplevert voor de gemeente ten opzichte van het voortdurende stelsel, hetgeen zich in de grafiek uit in 29% hogere inkomsten (groene lijn).
- De zwarte staven geven de relatieve weging van elke datacluster in de totale berekening weer. Deze staven corresponderen met de rechter verticale as van de grafiek. Daarmee wordt duidelijk dat sommige datasets relevanter zijn voor het totaal dan andere.
- De eerste 118 datasets betreffen meergezinswoningen. Datasets 119 t/m 166 betreffen eengezinswoningen. De meergezinswoningen hebben een zwaardere weging en betreffen in totaal 88% van het totaal aantal erfpachtrechten.

Op basis van deze grafieken concluderen we dat:

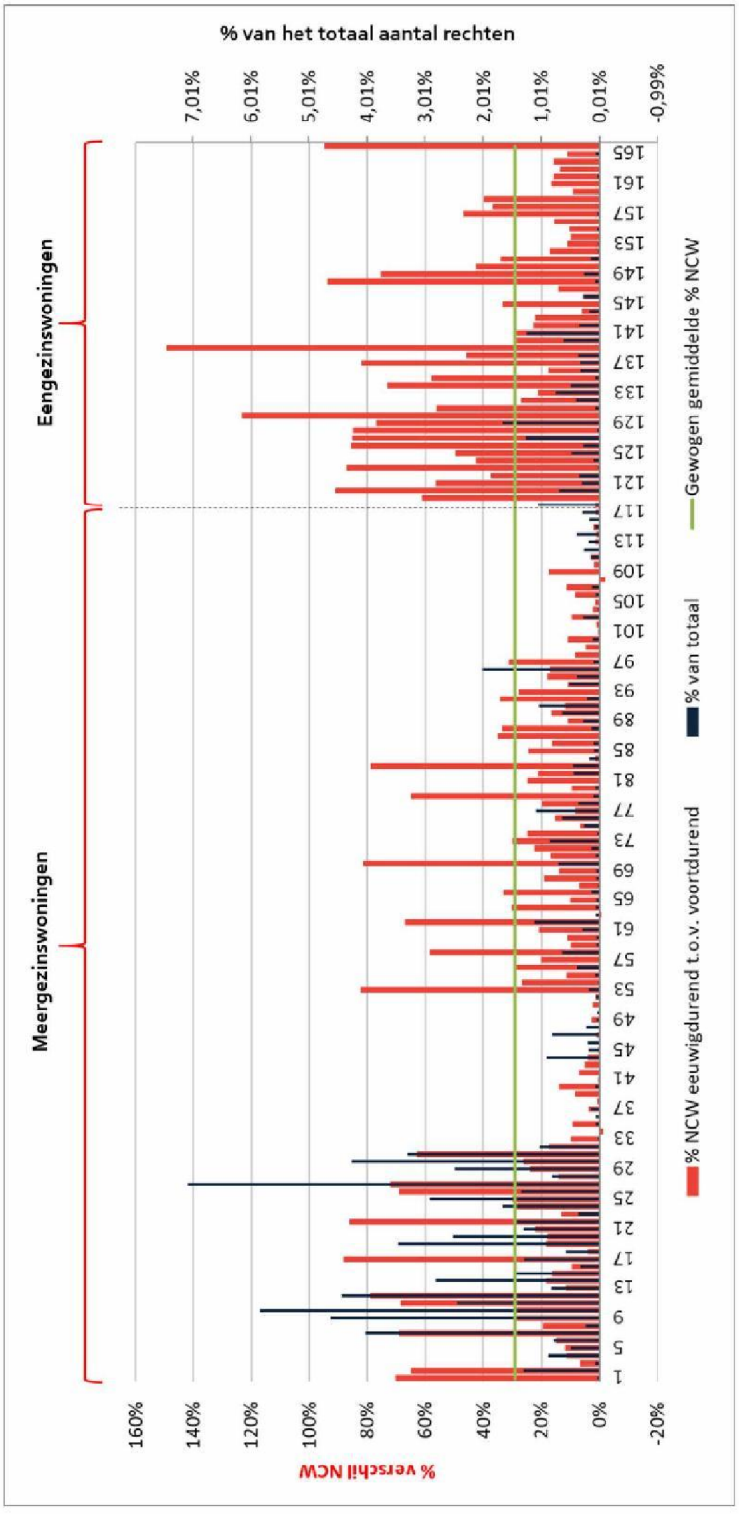
1. De uitkomsten per dataset verschillen.
2. Bij tussentijdse overstap de verschillen in NCW bij meergezins- en eengezinswoningen een redelijk zelfde beeld geven. Bij overstap einde tijdvak zijn er wel verschillen tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen.

Analyse van de datasets laat verder zien dat over het algemeen geldt hoe later in de tijd het einde tijdvak valt, of hoe hoger de buurtstraatquote is, hoe kleiner het verschil in opbrengsten is tussen beide stelsels.

Figuur 1: % verschil NCW eeuwigdurend t.o.v. voortdurend met tussentijdse overstap



Figuur 2: % verschil NCW eeuwigdurend t.o.v. voortdurend met overstap bij CHET



2. *Kenmerken per dataset*

Meergezinswoningen

Selectiecriteria kenmerken							% van het totaal aantal rechten
ID	SELECTIE	INDEX	Verlengde tijdvak?	CHET	BSQ	Type	
1 *	AFKOOP	geen	niet	<2033-2056	<6-39	MGW	0,0%
2	AFKOOP	wel	niet	<2033	<6	MGW	1,3%
3	AFKOOP	wel	niet	<2033	>39	MGW	0,1%
4	AFKOOP	wel	niet	<2033	18-28	MGW	0,9%
5	AFKOOP	wel	niet	<2033	29-39	MGW	0,5%
6	AFKOOP	wel	niet	<2033	6-17	MGW	0,8%
7	AFKOOP	wel	niet	>2057	<6	MGW	4,0%
8	AFKOOP	wel	niet	>2057	>39	MGW	0,2%
9	AFKOOP	wel	niet	>2057	18-28	MGW	4,6%
10	AFKOOP	wel	niet	>2057	29-39	MGW	5,8%
11	AFKOOP	wel	niet	>2057	6-17	MGW	2,5%
12	AFKOOP	wel	niet	2033-2037	<6	MGW	4,5%
13	AFKOOP	wel	niet	2033-2037	>39	MGW	0,8%
14	AFKOOP	wel	niet	2033-2037	18-28	MGW	2,8%
15	AFKOOP	wel	niet	2033-2037	29-39	MGW	1,5%
16	AFKOOP	wel	niet	2033-2037	6-17	MGW	0,3%
17	AFKOOP	wel	niet	2038-2044	<6	MGW	1,3%
18	AFKOOP	wel	niet	2038-2044	>39	MGW	0,6%
19	AFKOOP	wel	niet	2038-2044	18-28	MGW	3,5%
20	AFKOOP	wel	niet	2038-2044	29-39	MGW	2,5%
21	AFKOOP	wel	niet	2038-2044	6-17	MGW	1,3%
22	AFKOOP	wel	niet	2045-2051	<6	MGW	1,5%
23	AFKOOP	wel	niet	2045-2051	>39	MGW	0,4%
24	AFKOOP	wel	niet	2045-2051	18-28	MGW	1,7%
25	AFKOOP	wel	niet	2045-2051	29-39	MGW	2,9%
26	AFKOOP	wel	niet	2045-2051	6-17	MGW	1,4%
27	AFKOOP	wel	niet	2052-2056	<6	MGW	7,1%
28	AFKOOP	wel	niet	2052-2056	>39	MGW	0,8%
29	AFKOOP	wel	niet	2052-2056	18-28	MGW	2,5%
30	AFKOOP	wel	niet	2052-2056	29-39	MGW	4,3%
31	AFKOOP	wel	niet	2052-2056	6-17	MGW	3,3%
32	AFKOOP	wel	wel	<2033	<6	MGW	1,0%
33	AFKOOP	wel	wel	<2033	>39	MGW	0,0%
34	AFKOOP	wel	wel	<2033	18-28	MGW	0,0%
35	AFKOOP	wel	wel	<2033	29-39	MGW	0,1%
36	AFKOOP	wel	wel	>2057	29-39	MGW	0,1%
37	AFKOOP	wel	wel	2033-2037	<6	MGW	0,2%
38	AFKOOP	wel	wel	2033-2037	>39	MGW	0,0%
39	AFKOOP	wel	wel	2033-2037	29-39	MGW	0,0%
40	AFKOOP	wel	wel	2038-2044	<6	MGW	0,1%
41	AFKOOP	wel	wel	2038-2044	>39	MGW	0,0%
42	AFKOOP	wel	wel	2038-2044	18-28	MGW	0,0%
43	AFKOOP	wel	wel	2038-2044	29-39	MGW	0,0%
44	AFKOOP	wel	wel	2045-2051	<6	MGW	0,9%
45	AFKOOP	wel	wel	2045-2051	>39	MGW	0,2%
46	AFKOOP	wel	wel	2045-2051	18-28	MGW	0,2%
47	AFKOOP	wel	wel	2045-2051	29-39	MGW	0,8%
48	AFKOOP	wel	wel	2045-2051	6-17	MGW	0,2%
49	AFKOOP	wel	wel	2052-2056	<6	MGW	0,1%
50	AFKOOP	wel	wel	2052-2056	>39	MGW	0,0%
51	AFKOOP	wel	wel	2052-2056	18-28	MGW	0,0%
52	AFKOOP	wel	wel	2052-2056	29-39	MGW	0,1%
53	CANON	geen	niet	<2033	<6	MGW	0,2%
54	CANON	geen	niet	<2033	>39	MGW	0,0%
55	CANON	geen	niet	<2033	18-28	MGW	0,1%
56	CANON	geen	niet	<2033	29-39	MGW	0,4%
57	CANON	geen	niet	>2057	>39	MGW	0,0%

58	CANON	geen	niet	2033-2037	<6	MGW	0,6%
59	CANON	geen	niet	2033-2037	>39	MGW	0,1%
60	CANON	geen	niet	2033-2037	18-28	MGW	0,1%
61	CANON	geen	niet	2033-2037	29-39	MGW	0,3%
62	CANON	geen	niet	2038-2044	<6	MGW	1,1%
63	CANON	geen	niet	2038-2044	>39	MGW	0,1%
64	CANON	geen	niet	2038-2044	18-28	MGW	0,1%
65	CANON	geen	niet	2038-2044	29-39	MGW	0,1%
66	CANON	geen	niet	2045-2051	<6	MGW	0,2%
67	CANON	geen	niet	2045-2051	>39	MGW	0,0%
68	CANON	geen	niet	2045-2051	18-28	MGW	0,1%
69	CANON	geen	niet	2045-2051	29-39	MGW	0,1%
70	CANON	wel	niet	<2033	<6	MGW	0,7%
71	CANON	wel	niet	<2033	>39	MGW	0,1%
72	CANON	wel	niet	<2033	18-28	MGW	0,2%
73	CANON	wel	niet	<2033	29-39	MGW	0,9%
74	CANON	wel	niet	>2057	<6	MGW	0,0%
75	CANON	wel	niet	>2057	>39	MGW	0,3%
76	CANON	wel	niet	>2057	18-28	MGW	0,7%
77	CANON	wel	niet	>2057	29-39	MGW	1,1%
78	CANON	wel	niet	>2057	6-17	MGW	0,4%
79	CANON	wel	niet	2033-2037	<6	MGW	0,1%
80	CANON	wel	niet	2033-2037	>39	MGW	0,1%
81	CANON	wel	niet	2033-2037	18-28	MGW	0,0%
82	CANON	wel	niet	2033-2037	29-39	MGW	0,5%
83	CANON	wel	niet	2038-2044	<6	MGW	0,5%
84	CANON	wel	niet	2038-2044	>39	MGW	0,2%
85	CANON	wel	niet	2038-2044	18-28	MGW	0,1%
86	CANON	wel	niet	2038-2044	29-39	MGW	0,1%
87	CANON	wel	niet	2038-2044	6-17	MGW	0,0%
88	CANON	wel	niet	2045-2051	<6	MGW	0,1%
89	CANON	wel	niet	2045-2051	>39	MGW	0,3%
90	CANON	wel	niet	2045-2051	18-28	MGW	0,7%
91	CANON	wel	niet	2045-2051	29-39	MGW	1,0%
92	CANON	wel	niet	2045-2051	6-17	MGW	0,2%
93	CANON	wel	niet	2052-2056	<6	MGW	0,0%
94	CANON	wel	niet	2052-2056	>39	MGW	0,5%
95	CANON	wel	niet	2052-2056	18-28	MGW	0,4%
96	CANON	wel	niet	2052-2056	29-39	MGW	2,0%
97	CANON	wel	niet	2052-2056	6-17	MGW	0,1%
98	CANON	wel	wel	<2033	>39	MGW	0,0%
99	CANON	wel	wel	<2033	18-28	MGW	0,0%
100	CANON	wel	wel	<2033	29-39	MGW	0,1%
101	CANON	wel	wel	>2057	18-28	MGW	0,0%
102	CANON	wel	wel	>2057	29-39	MGW	0,0%
103	CANON	wel	wel	2033-2037	<6	MGW	0,3%
104	CANON	wel	wel	2033-2037	>39	MGW	0,0%
105	CANON	wel	wel	2033-2037	18-28	MGW	0,0%
106	CANON	wel	wel	2033-2037	29-39	MGW	0,1%
107	CANON	wel	wel	2038-2044	<6	MGW	0,1%
108	CANON	wel	wel	2038-2044	>39	MGW	0,0%
109	CANON	wel	wel	2038-2044	18-28	MGW	0,0%
110	CANON	wel	wel	2038-2044	29-39	MGW	0,0%
111	CANON	wel	wel	2045-2051	<6	MGW	0,2%
112	CANON	wel	wel	2045-2051	>39	MGW	0,3%
113	CANON	wel	wel	2045-2051	18-28	MGW	0,2%
114	CANON	wel	wel	2045-2051	29-39	MGW	0,4%
115	CANON	wel	wel	2045-2051	6-17	MGW	0,1%
116	CANON	wel	wel	2052-2056	>39	MGW	0,2%
117	CANON	wel	wel	2052-2056	18-28	MGW	0,3%
118	CANON	wel	wel	2052-2056	29-39	MGW	1,1%
Totaal MGW							**88,1%**

* Cluster 1 is een restpost met een gemengd karakter. Het betreft 87 rechten. Dit cluster heeft nauwelijks een aandeel in het totaal

Eengezinswoningen

Selectiecriteria kenmerken							% van het totaal aantal rechten
ID	SELECTIE	INDEX	Verlengde tijdvak?	CHET	BSQ	Type	
119	AFKOOP	wel	niet	<2033	<6	EGW	0,0%
120	AFKOOP	wel	niet	<2033	6-17	EGW	0,7%
121	AFKOOP	wel	niet	>2057	<6	EGW	0,3%
122	AFKOOP	wel	niet	>2057	>39	EGW	0,4%
123	AFKOOP	wel	niet	>2057	18-28	EGW	0,0%
124	AFKOOP	wel	niet	>2057	29-39	EGW	0,1%
125	AFKOOP	wel	niet	>2057	6-17	EGW	0,5%
126	AFKOOP	wel	niet	2033-2037	<6	EGW	0,3%
127	AFKOOP	wel	niet	2033-2037	6-17	EGW	1,3%
128	AFKOOP	wel	niet	2038-2044	<6	EGW	0,1%
129	AFKOOP	wel	niet	2038-2044	18-28	EGW	1,7%
130	AFKOOP	wel	niet	2038-2044	29-39	EGW	0,0%
131	AFKOOP	wel	niet	2038-2044	6-17	EGW	0,1%
132	AFKOOP	wel	niet	2045-2051	<6	EGW	0,4%
133	AFKOOP	wel	niet	2045-2051	>39	EGW	0,8%
134	AFKOOP	wel	niet	2045-2051	18-28	EGW	0,5%
135	AFKOOP	wel	niet	2045-2051	29-39	EGW	0,1%
136	AFKOOP	wel	niet	2045-2051	6-17	EGW	0,3%
137	AFKOOP	wel	niet	2052-2056	<6	EGW	0,4%
138	AFKOOP	wel	niet	2052-2056	>39	EGW	0,4%
139	AFKOOP	wel	niet	2052-2056	18-28	EGW	0,0%
140	AFKOOP	wel	niet	2052-2056	29-39	EGW	0,6%
141	AFKOOP	wel	niet	2052-2056	6-17	EGW	1,3%
142	AFKOOP	wel	wel	<2033	<6	EGW	0,4%
143	AFKOOP	wel	wel	2038-2044	18-28	EGW	0,0%
144	AFKOOP	wel	wel	2045-2051	<6	EGW	0,2%
145	AFKOOP	wel	wel	2045-2051	18-28	EGW	0,0%
146	AFKOOP	wel	wel	2045-2051	6-17	EGW	0,3%
147	AFKOOP	wel	wel	2052-2056	6-17	EGW	0,0%
148	CANON	geen	niet	<2033	18-28	EGW	0,1%
149	CANON	geen	niet	<2033	6-17	EGW	0,3%
150	CANON	geen	niet	2033-2037	6-17	EGW	0,0%
151	CANON	wel	niet	<2033	6-17	EGW	0,2%
152	CANON	wel	niet	>2057	<6	EGW	0,0%
153	CANON	wel	niet	>2057	>39	EGW	0,0%
154	CANON	wel	niet	>2057	18-28	EGW	0,0%
155	CANON	wel	niet	>2057	29-39	EGW	0,0%
156	CANON	wel	niet	>2057	6-17	EGW	0,0%
157	CANON	wel	niet	2033-2037	<6	EGW	0,0%
158	CANON	wel	niet	2033-2037	6-17	EGW	0,0%
159	CANON	wel	niet	2038-2044	18-28	EGW	0,0%
160	CANON	wel	niet	2038-2044	6-17	EGW	0,0%
161	CANON	wel	niet	2045-2051	6-17	EGW	0,0%
162	CANON	wel	niet	2052-2056	<6	EGW	0,1%
163	CANON	wel	niet	2052-2056	>39	EGW	0,0%
164	CANON	wel	niet	2052-2056	18-28	EGW	0,0%
165	CANON	wel	niet	2052-2056	29-39	EGW	0,1%
166	CANON	wel	niet	2052-2056	6-17	EGW	0,0%
Totaal EGW							11,9%
TOTAAL (MGW + EGW)							100,00%