Kwesties bij vergelijken van eeuwigdurende stelsel met voortdurende stelsel: gelijke opbrengsten uit beide stelsels

In het BT van 5 juli is aan de wethouders gevraagd of eeuwigdurende erfpacht meer, evenveel of minder zou moeten opbrengen. Hierop hebben zij aangegeven dat het uitgangspunt is dat **het eeuwigdurende erfpachtstelsel de gemeente niet meer of minder gaat opbrengen dan het voortdurende stelsel zou hebben opgebracht**. De korting die in het eeuwigdurende stelsel aan overstappers gegeven gaat worden is hiervan afhankelijk. De hoogte van de korting is namelijk dusdanig dat de opbrengsten in het eeuwigdurende stelsel de komende periode gelijk is aan de opbrengsten die anders uit het voortdurende stelsel voortgekomen waren. De boodschap is helder, maar kan op verschillende manieren beantwoord worden. Hieronder wordt aangegeven wat belangrijke aspecten zijn bij een vergelijking.

1. Vergelijking kan plaatsvinden voor de hele portefeuille en/of op individueel niveau
2. Vergelijking kan op basis van erfpachtgrondwaarde, canon en/of afkoopsom
3. Vergelijking kan op basis van een grondprijssystematiek voor beide stelsels (WOZ-methodiek; BT heeft hiermee ingestemd) of op basis van oude (nog vigerende) grondprijssystematiek voor voortdurend en nieuwe (nog door raad vast te stellen) voor eeuwigdurend.
4. Als je uitgaat van 1 grondprijssystematiek hoe bereken je dan de canon en afkoopsom in het voortdurende stelsel?
5. Als je uitgaat van 1 grondprijssystematiek hoe ga je dan om met de afslag van 1% van eigen grond naar erfpachtgrond?
6. Als je uitgaat van 2 systematieken vergelijk je dan eeuwigdurend WOZ pp 2014 met voortdurend grondprijs pp 2016 of de door de raad nog vast te stellen actualisering van Q2 2016?
7. Van welk canonpercentage ga je uit bij de vergelijking (resp. eeuwigdurend versus voortdurend):
   - langjarig = 3,55% versus 4,3%
   - actueel = 2,39% versus 0,81%
   - actueel voor eeuwigdurend want iedereen heeft recht om in 2017 over te stappen versus langjarig bij voortdurend want daar kun je pas bij ET een volgend voortdurend tijdvak krijgen = 2,39% versus 4,3%
   - actuele versus nieuwe bodem (die nog bestuurlijk vastgelegd moet worden) = 2,39% versus 2,39%
8. Ga je bij vergelijking uit van gelijkgeschakelde afkoopinstructie dus beide canongerelateerde afkoopsommen of ga je uit van verschillende afkoopsommen: canongerelateerd voor eeuwigdurend en grondwaardegerelateerd voor voortdurend.
9. Ga je bij vergelijking uit van een depreciatie van 25% in voortdurende stelsel of van 40% (depreciatie en deskundigenoordeel)
10. Welke aanname doe je ten aanzien van hoeveelheid overstappers?

Bespreken van bovenstaande vragen in de werkgroep overstapberekeningen heeft het volgende opgeleverd

Uitkomsten bespreking wijze van vergelijken in werkgroep 14 juli 2016

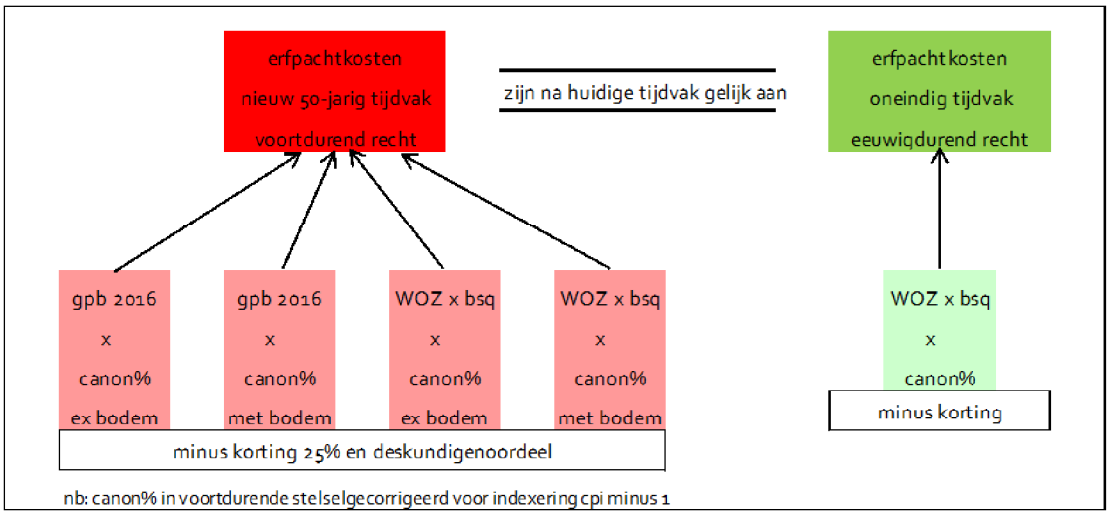
Vergelijken op basis van:	5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e			
Portefeuille (p) of individueel (i)	p	p	p	p	p
Erfpachtgrondwaarde (egw), canon (c) of afkoopsom (o)		c	c	c	c

1 of 2 grondprijsmethdodieken	1	1	1	ook oud gpb doorrekenen	1
1 of 2 afkoopinstructies		1	1	1	1
Keuze m.b.t. canon% voortdurend	Fractie lager dan bij ed	Gelijk aan ed en geen correctie voor inflatie -1	2,39%	2,39%	
Berekeningswijze afkoopsom voortdurend		ncw 50 jaar			ncw 50 jaar

Opmerkingen:

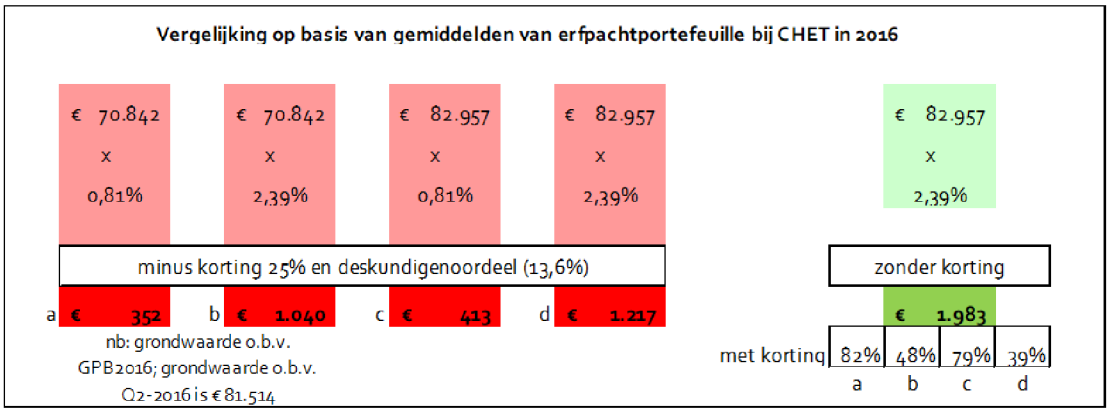
- Rebel gaat uit van langjarige canonpercentage
- Lijnen op elkaar leggen (oftewel opbrengsten uit eeuwigdurende stelsel gelijk laten zijn aan voortdurende stelsel) voor lange termijn. Wel inzichtelijk maken wat verschil in korting is bij 25 jaar en bij 100 jaar

Met name het al dan niet gelijkschakelen van de grondprijsbepaling voor het voortdurende en het eeuwigdurende stelsel en het al dan niet aanbrengen van een bodem in het canonpercentage bij CHET in het voortdurende stelsel hebben een grote invloed op het vergelijken van de systemen. Zolang hierover geen besluitvorming de in de gemeenteraad heeft plaatsgevonden is het onzeker wat de toekomstige erfpachtkosten in het voortdurende stelsel zullen zijn. In onderstaande figuur wordt dit schematisch weergegeven.



Het gelijkschakelen van de wijze van grondprijsbepaling voor voortdurende en eeuwigdurende rechten wordt in maart 2017 aan de gemeenteraad voorgelegd ter besluitvorming. Het aanbrengen van een bodem in het canonpercentage bij CHET's van voortdurende rechten staat gepland voor besluitvorming in de gemeenteraad van oktober of november 2016. Dit betekent dat voor beide aspecten de besluitvorming plaatsvindt nadat de stukken naar B&W zijn verzonden met het verzoek deze vrij te geven voor de inspraak.

Dit gegeven maakt dat de korting in het eeuwigdurende stelsel voorlopig niet zonder voorbehouden berekent kan worden. Afhankelijk van de uitkomst van besluitvorming varieert de korting namelijk grofweg tussen de 39% en 82%. Zie hieronder.



Let op: in de voorbeelden is de indexering van CPI minus 1 in het voortdurende stelsel niet verwerkt in de erfpachtkosten. Als dit wel gebeurt, zullen de erfpachtkosten in het voortdurende stelsel licht dalen en daarmee de korting in het eeuwigdurende stelsel licht stijgen.

Bovenstaande schema geeft een grof inzicht in getallen en de hoogte van de korting. De uiteindelijke getallen zullen hiervan afwijken omdat bij de langjarige berekening van de toekomstige erfpachtopbrengsten rekening gehouden wordt met feit dat erfpachter recht heeft om op elk moment over te stappen naar eeuwigdurend o.b.v. actuele grondwaarde en actueel canon% en dat een erfpachter enkel bij einde tijdvak aanspraak kan maken op een nieuw voortdurend tijdvak o.b.v. de dan geldende grondwaarde en het dan geldende canon%.

Opties voor stukken die de inspraak in gaan

Bovenstaande onzekerheid geeft een aantal handelingsopties voor de stukken die de inspraak ingaan:

1. We presenteren alle smaken in het voortdurende stelsel en leggen de afhankelijkheid met nog te nemen besluiten uit en stellen de korting afhankelijk van de te nemen besluiten.
   voordeel: zuivere interpretatie van gelijke opbrengsten uit beide stelsel
   nadeel: vergt veel uitleg en daardoor ingewikkeld, maakt aanpassingen in voortdurende stelsel expliciet, geeft inspreker geen duidelijkheid
2. We doen een aanname ten aanzien van de uitkomst van de besluitvorming en baseren de korting daarop.
   a. en geven aan dat ook als de besluitvorming anders wordt de korting blijft zoals hij op basis van de aanname benoemd is
   b. en geven aan dat de korting anders kan worden als de uitkomsten van de besluitvorming anders worden
   2a voordeel: een vergelijking dus eenvoudiger, zekerheid over hoogte van de korting tijdens de inspraak
   2a nadeel: mogelijk te veel korting en dan dus uiteindelijk minder opbrengsten genereren of te weinig korting met als gevolg weinig overstappers
   2b voordeel: een vergelijking dus eenvoudiger, opbrengsten uit beide systemen worden daadwerkelijk gelijk
   2b nadeel: onzekerheid over uiteindelijke korting tijdens inspraak
   De werkgroep overstap heeft een voorkeur om als aanname uit te gaan van d: een wijze van

grondprijsbepaling obv WOZ en bodem in CHET-canonpercentage voortdurend en de vergelijking te doen op portefeuilleniveau.

3. We doen eerst de besluitvorming over grondprijsbepaling en aanbrengen bodem, zodat de uitkomsten vaststaan en op die manier verwerkt kunnen worden in korting.
   voordeel: zekerheid over hoogte korting en gelijke opbrengsten uit beide systemen
   nadeel: inspraak en besluitvorming overstapregeling schuift naar achteren.

Gelijkschakelen afkoopinstructie

Naast bovenstaande kwesties speelt ook nog het gelijkschakelen van de afkoopinstructies voor voortdurende een eeuwigdurende rechten, zodat beide afkoopsommen canongerelateerd worden bepaald. Dit speelt een rol bij canonbetalende rechten die tussentijds willen overstappen naar het eeuwigdurende stelsel en bij deze overstap alles willen afkopen. Zij zullen dan een samengestelde afkoopsom betalen die bestaat uit a) het afkopen van hun resterende voortdurende canonbedragen tot het einde van het tijdvak en b) het afkopen van de eeuwigdurende canonbedragen van na afloop van het voortdurende tijdvak. Component a is anders onder de huidige vigerende afkoopinstructie. Besluitvorming in de raad over het gelijkschakelen van de afkoopinstructie staat gepland voor maart 2017. De impact van deze kwestie is waarschijnlijk niet zo groot omdat het niet voor de hand ligt dat canonbetalende rechten bij een tussentijdse overstap zullen kiezen voor afkoop, maar veel eerder zullen opteren voor de variant 'nu de eeuwigdurende canon afspreken en deze pas na het einde van het lopende tijdvak betalen'.

Overzicht van uitkomsten per stadsdeel op basis van BSQ-bestand dd 14 juli 2016

		Alle gestapelde objecten in database				
stadsdeel	aantal won op erfpacht	aantal STWO	gemiddelde taxatie	gemiddelde bsq	gemiddelde grondwaar de obv WOZ	gemiddelde grondwaar de obv gp2016
A Centrum	14.132	13.362	€ 286.220	0,48	€ 139.886	€ 120.865
B Westpoort	13	2	€ 155.250	0,20	€ 29.025	
E West	33.019	32.831	€ 209.017	0,35	€ 76.411	€ 74.936
F Nieuw-West	32.702	20.927	€ 181.195	0,18	€ 35.400	€ 17.858
K Zuid	38.734	36.520	€ 289.070	0,45	€ 137.275	€ 124.769
M Oost	29.613	25.468	€ 239.555	0,36	€ 89.436	€ 80.327
N Noord	20.172	12.572	€ 156.567	0,18	€ 30.991	€ 15.464
T Zuidoost	22.156	14.328	€ 130.419	0,08	€ 9.909	€ 13.899
totaal	**190.541**	**156.010**	**€ 224.178**		**€ 82.957**	**€ 70.842**

gemiddelde taxatie eengezinswoningen	€ 308.013
gemiddelde taxatie alle woningen	€ 239.371

	Gestapelde objecten waarvoor gw nieuw en gw gpb2016 bekend is						
stadsdeel	aantal STWO	gemiddelde grondwaar de obv WOZ	gemiddelde grondwaar de obv gp2016	verschil absoluut	verschil relatief	#objecten met hogere gw nieuw	# objecten met lagere gw nieuw
A Centrum	9.365	€ 136.852	€ 121.040	€ 15.812	12%	7.664	1.701
B Westpoort							
E West	20.260	€ 79.520	€ 74.933	€ 4.588	6%	12.839	7.421
F Nieuw-West	16.682	€ 35.958	€ 17.859	€ 18.099	50%	14.044	2.638
K Zuid	24.845	€ 149.595	€ 124.790	€ 24.806	17%	20.325	4.520
M Oost	18.680	€ 91.344	€ 80.332	€ 11.011	12%	11.287	7.393
N Noord	9.716	€ 24.121	€ 15.467	€ 8.654	36%	8.276	1.440
T Zuidoost	11.368	€ 9.337	€ 13.892	€ -4.556	-49%	1.472	9.896
totaal	**110.916**	**€ 83.451**	**€ 70.853**	**€ 12.597**	**15%**	**75.907**	**35.009**