Hoe kan ik een eeuwigdurend aanbod vergelijken met een voortdurend aanbod?

Meer zekerheid
Het vergelijken van het eeuwigdurende aanbod dat als uitkomst uit de rekentool rolt met een aanbod dat u in het voortdurende stelsel zou krijgen is lastig. Dat komt omdat de gemeente u alleen de mogelijkheid biedt om gedurende een voortdurend tijdvak naar eeuwigdurende erfpacht over te stappen. De erfpachtkosten worden daarbij berekend aan de hand van de op moment van overstap geldende getallen en waarden. In het voortdurende stelsel wordt ééns in de 50 jaar de canon herzien. We kunnen nu niet voorspellen wat bij die toekomstige herzieningen de grondwaarde en de canonberekening zullen zijn. Dat hangt af van veel factoren, zoals de waardestijging, de rente en de inflatie tussen nu en de eerstvolgende canonherziening.. Het dan geldende canonpercentage is namelijk afhankelijk van de dan geldende langjarige rente. Daarnaast wordt de dan geldende WOZ-waarde van uw woning gebruikt en het is niet te voorspellen wat die zal zijn in de toekomst, omdat die afhankelijk is van onder meer de staat van uw woning, buurt, de aantrekkelijkheid van Amsterdam en de ontwikkelingen van hypotheekrente en fiscale behandeling van de eigen woning. Ook de buurtstraatquote kan in de toekomst een andere zijn dan deze nu is.
Alleen overstap naar het eeuwigdurende stelsel biedt een erfpachter dus de zekerheid om nu al zijn toekomstige erfpachtlasten vast te leggen. Voortzetting van het voortdurende stelsel betekent een onzekerheid, waarbij de nieuwe canon pas vlak voor het nieuwe tijdvak bekend wordt.

Canonsprong
De canon/afkoopsom van een erfpachtrecht zijn bij vaststelling afhankelijk van de erfpchtgrondwaarde, die aan bestemming, gebruik en de toegestane bebouwing is verbonden en het canonpercentage. Bij een canonherziening einde tijdvak wordt de nieuwe canon berekend aan de hand van de grondwaarde. Meestal is de grondwaarde in de loop der tijd gestegen, waardoor de canon ook stijgt. De canon van het bijna aflopende tijdvak is daarentegen gebaseerd op een grondwaarde uit een ver verleden en staat daardoor vaak niet meer in verhouding met de actuele grondwaarde. Ook is vaak het canonpercentage niet te vergelijken met het percentage dat gold toen de huidige canon is afgesproken. De huidige canon, zeker als die al lang gelden overeengekomen is, is daardoor niet goed te vergelijken met de eeuwigdurende canon die nu uit de rekentool rolt, omdat in de tussentijd de grondwaarde in de meeste Amsterdamse wijken aanzienlijk gestegen is.

PM: voorbeelden uit verleden

Canonherziening

Alleen wanneer een voortdurend erfpachtrecht nu aan het einde van zijn tijdvak is, is het mogelijk een vergelijking te maken tussen een aanbod voor voortdurende erfpacht met een nieuwe tijdvak van 50jaar en een aanbod voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Voor een gemiddelde woning in Amsterdam levert dit het volgende verschil op:

Vergelijking van aanbiedingen voor het volgende tijdvak voor een gemiddelde meergezinswoning als deze nu een CHET zou hebben

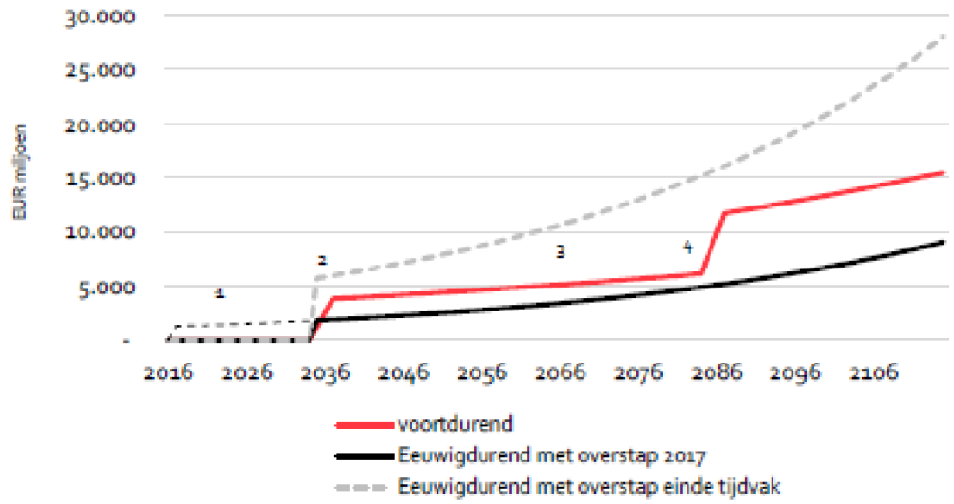
	huidige grondprijsbeleid	voorgestelde beleid Grondwaardebepaling exclusief verouderingsfactor	
	GPB2016 voortdurend tijdvak van 50 jaar	WOZ x BSQ voortdurend tijdvak van 50 jaar	WOZ x BSQ eeuwigdurend eeuwigdurend tijdvak
marktwaarde/WOZwaarde	€ 274.000	€ 224.000	€ 224.000
buurtstraatquote	n.v.t.	31%	31%
opstalwaarde (o.b.v. BSQ)	€ 177.000	€ 154.000	€ 154.000
grondwaarde	€ 97.000	€ 70.000	€ 70.000
grondwaarde ex BTW	€ 80.165	n.v.t.	n.v.t.
minus depreciatie	25%	10%	10%
erfpachtgrondwaarde	€ 60.124	€ 63.000	€ 63.000
canonpercentage	3%	3%	2,39%
Canon	€ 1.804	€ 1.890	€ 1.506
Afkoopsom 50 jaar	€ 60.124	€ 45.653	-
Afkoopsom oneindig			€ 63.000
	recht op vaststelling van canon door deskundigen, die gemiddeld genomen 13,6% lager uitkomen dan het gemeentelijk aanbod		

Hieruit blijkt dat er een aantal verschillen is tussen de canon en afkoopsom van een voortdurend tijdvak en een eeuwigdurend tijdvak voor hetzelfde recht. Deze zijn als gevolg van de volgende aspecten:

Huidig grondprijsbeleid en afkoopinstructie	Voorgestelde beleid van Grondwaardebepaling en afkoopinstructie
- Grondwaarde o.b.v. actuele grondprijzenlijst bestaande rechten - Correctie voor BTW - Depreciatie van 25% - Canonpercentage bij CHET van 3% (is nog onder besluitvorming) - Grondwaardegebaseerde afkoopsom, waarbij afkoopsom voor 50 jaar gelijk is aan erfpachtgrondwaarde - Vervolgens gematigde indexering: CPI minus 1	- Grondwaarde o.b.v. WOZ-methode, zowel voor eeuwigdurende als voor voortdurende rechten - Depreciatie van 10% - Canonpercentage bij CHET van 3% in het voortdurende stelsel (is nog onder besluitvorming) en 2,39% in eeuwigdurende stelsel - Canongebaseerde afkoopsom, waarbij afkoopsom contante waarde is van toekomstige canonbetalingen voor overeengekomen periode - Gematigde indexering in voortdurende stelsel (CPI minus 1) en volledige indexering in eeuwigdurende stelsel (CPI)

Wat brengt de toekomst?

Omdat veel erfpachters toch willen begrijpen wat er in de toekomst gebeurt met hun erfpachtrecht heeft de gemeente aan de hand van één fictief tot 2036 afgekocht erfpachtrecht een voorstelling gemaakt hoe de canon zich zou kunnen ontwikkelen in (1) het voortdurende stelsel, (2) het eeuwigdurende stelsel met overstap in 2017 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. Ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling zijn aannames gedaan, die gebaseerd zijn op ontwikkelingen in het verleden en verwachtingen naar de toekomst. Deze aannames kunnen afwijken van de daadwerkelijk toekomstige ontwikkelingen.



Opmerking: de stippellijn is de ontwikkeling van de eeuwigdurende canon met CPI vanaf vaststelling (2017) tot aan CHET

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.
   b. De eeuwigdurende canon bij tussentijdse overstap in 2017 (zwarte lijn) is veruit het laagste doordat in dit geval gerekend wordt met een grondwaarde gebaseerd op de WOZ-prijspeil 1-1-2014 (terwijl we inmiddels weten dat de woning- en grondwaarde sindsdien fors gestegen is), en een door de historisch lage rente zeer laag canonpercentage. De canon wordt al in 2017 vastgesteld en ook direct jaarlijks voor inflatie gecorrigeerd (zwarte stippellijn), maar hoeft dus pas na afloop van het huidige tijdvak betaald te worden.
3. Na einde tijdvak wordt de canon jaarlijks voor inflatie gecorrigeerd (eeuwigdurend) danwel jaarlijks met CPI-1% geïndexeerd (voortdurend). In de grafiek is duidelijk te zien dat de voortdurende canon langzamer stijgt dan de eeuwigdurende.
4. 50 jaar na het einde van het opvolgende 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 (gemiddeld +0,25% boven inflatie verondersteld in ons model). Door deze grondwaardestijging zal op (zeer) lange termijn de canon van het voortdurende stelsel blijvend hoger uitkomen dan de canon van het eeuwigdurende stelsel.