04896

Herziening Erfpachtstelsel Amsterdam

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

April 2017

Datum
10-04-2017

Klant
Gemeente Amsterdam

74726

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting

1 Inleiding **8**
- 1.1 Achtergrond / context 8
- 1.2 Vraagstelling aan Rebel 8
- 1.3 Belangrijkste verschillen t.o.v. vorig jaar 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 Wat betekent de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor de gemeentelijke inkomsten 21
- 3.3 Vergelijking basisscenario op geaggregeerd niveau 23
- 3.4 Nadere analyse stelsels met tussentijdse overstap 26
- 3.5 Gevoeligheidsanalyse 27

4 Conclusies **29**

Bijlage 1: toelichting macro-economische parameters **29**

Bijlage 2: Toelichting gevoeligheidsanalyse **31**

Bijlage 3 Toelichting indeling clusters van rechten **33**

Managementsamenvatting

De gemeente Amsterdam heeft eeuwigdurende erfpacht ingevoerd voor nieuwe uitgiften en wil nu ook bestaande rechten met betrekking tot woningen de kans bieden over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. 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 dat beschikbaar is gesteld voor de behandeling van de Overstapregeling in de gemeenteraad. In deze rapportage waren de buurtstraatquotes in de berekeningen nog niet definitief. De buurtstraatquotes zijn intussen herzien en het College stelt op basis van de inspraak een aantal aanpassingen voor. Het College stelt onder andere voor om een tussentijdse overstap tegen de parameters van 2017 mogelijk te maken in de periode 2017 tot en 1 januari 2020, en bij overstap een overstappremie aan te bieden van 25% op de grondwaarde. De financiële effecten voor beide stelsels inclusief de voorgestelde aanpassingen hebben we doorgerekend en opgenomen in deze rapportage.

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

(1) Iedereen blijft in het stelsel van voortdurende erfpacht,
(2) Iedereen stap over naar eeuwigdurende erfpacht *bij einde tijdvak* (basisscenario), en
(3) Iedereen stapt tussen 2017 en 2020 *tussentijds* over naar eeuwigdurende erfpacht

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 stelsel van eeuwigdurende erfpacht sterk afhangt van het moment dat mensen overstappen. In het basisscenario leidt het stelsel van eeuwigdurende erfpacht tot ***meer*** inkomsten voor de gemeente als iedereen overstapt bij einde tijdvak. Indien iedereen tussentijds overstapt leidt het stelsel van eeuwigdurende erfpacht juist tot ***minder*** inkomsten dan wanneer iedereen het stelsel van voortdurende erfpacht blijft.

Conclusie 1a: Overstap bij einde tijdvak levert meer inkomsten op voor de gemeente
Wanneer iedereen overstapt naar eeuwigdurende erfpacht bij einde tijdvak is de canon of afkoopsom gemiddeld over alle rechten 41% hoger ten opzichte van het aanbod conform het stelsel van voortdurendeerfpacht. Dat het stelsel van eeuwigdurende erfpacht meer oplevert dan voortdurend bij een overstap einde tijdvak komt in belangrijke mate door de andere wijze van grondwaardebepaling. Het effect van de andere grondwaardebepaling is 15% van het totale verschil van 41%. Echter deze vergelijking heeft een vrij theoretische waarde. Erfpachters hoeven namelijk niet verplicht over te stappen. Wanneer eeuwigdurende erfpacht duurder is ten opzichte van voortdurende erfpacht zal de erfpachter waarschijnlijk kiezen voor het aanbod o.b.v. voortdurendeerfpacht. Daarmee zullen de opbrengsten (na canonherziening tijdvak) voor de gemeente waarschijnlijk niet hoger uitvallen ten opzichte van het stelsel van voortdurendeerfpacht.

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

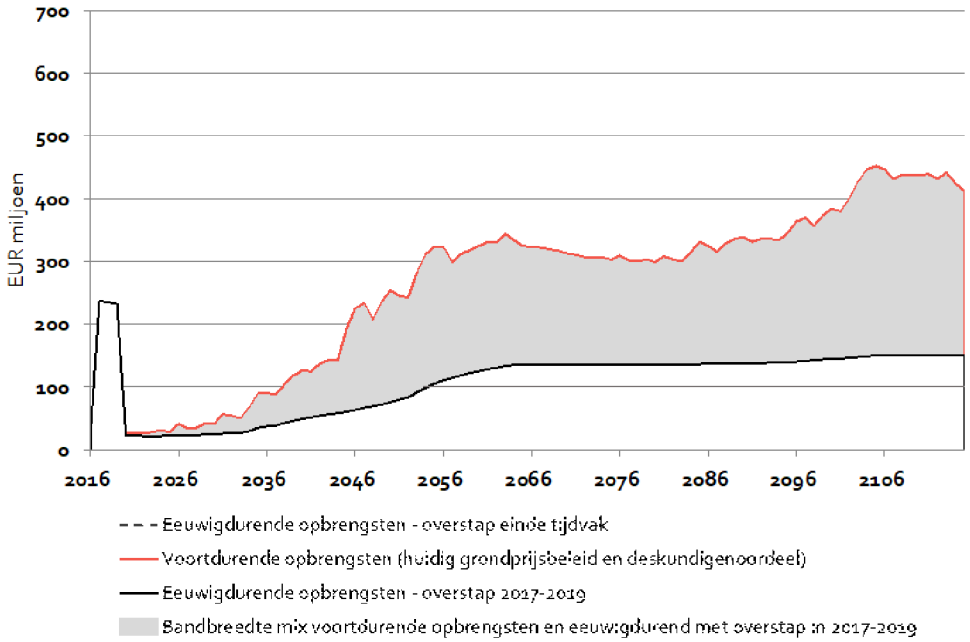
Wanneer iedereen in de periode 2017 tot eind 2019 tussentijds overstapt naar het stelsel van eeuwigdurende erfpacht zijn de inkomsten voor de gemeente gemiddeld 43% lager ten opzichte van blijven in het stelsel van voortdurendeerfpacht. Dat het stelsel van eeuwigdurende erfpacht juist minder oplevert 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)[1]. De woningprijzen zijn sinds deze peildatum fors gestegen. We hanteren in ons model een stijging van +40% van 1-1-2014 naar 1-1-2017.[2] Dit betekent dat de woningwaarde en de grondwaarde na de periode van tussentijdse overstap ook 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. 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 tot 1 januari 2020 naar verwachting veel lager is dan de langjarige verwachting (2,39% t.o.v. een eeuwigdurend canonpercentage van 3,32% die we in het model langjarig hanteren). Deze twee effecten tezamen (lagere WOZ-waarde van drie jaar geleden en laag canonpercentage in de overstapperiode) zijn groter dan het effect van een hogere grondwaardebepalingssystematiek in het eeuwigdurende stelsel.

Figuur 1 en tabel 1 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 erfpachters kiezen voor eeuwigdurende erfpacht bij einde tijdvak. Omdat overstappen bij einde tijdvak over het algemeen niet aantrekkelijk is voor erfpachters en erfpachters de keuzevrijheid hebben om in het stelsel van voortdurende erfpacht te blijven, zullen de inkomsten van de gemeente zich in de praktijk ergens in het grijs gearceerde gebied bevinden.

[1] Bij overstap in 2017 geldt de WOZ waarde van 2014 of 2015 als deze lager is. Bij overstap in 2018 wordt de op deze WOZ-gebaseerde canon één jaar gecorrigeerd voor de daadwerkelijke inflatie (en niet met de feitelijke waardestijging die vele malen hoger is). Bij overstap in 2019 wordt de canon over twee jaar voor de geïndexeerd. Indien de WOZ-waarde van 2015 lager is dan van 2014 wordt de WOZ-waarde van 2015 gehanteerd.

[2] De stijging is gebaseerd op cijfers van de gemeente (WOZ ontwikkeling 2014 t/m 2016, in totaal +28,0%), de NVM (waardeontwikkeling woningen in Amsterdam 1e helft 2016 +7,9%) en voor de tweede helft van 2016 is uitgegaan van de langjarige stijging (2,25% op jaarbasis dus 1,125% voor een half jaar).

Figuur 1: inkomsten gemeente in het basisscenario (90% canonbetalend, 10% afgekocht)



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*
Stelsel van Voortdurende erfpacht	3.953	100%
Stelsel van Eeuwigdurende erfpacht 100% tussentijdse overstap	2.248	57%
Stelsel van Eeuwigdurende erfpacht 100% overstap einde tijdvak	5.591	141%

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, en/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 individuele erfpachtrechten interessant is om tussen 2017 en 2020 tussentijds over te stappen naar eeuwigdurendeerfpacht. Of mensen dit ook daadwerkelijk gaan doen is lastig te voorspellen. Bij een overstap *bij einde tijdvak* leidt het stelsel van eeuwigdurende erfpacht voor nagenoeg alle rechten tot meer inkomsten voor de gemeente.

Conclusie 3: de uitkomst bij tussentijdse overstap is gevoelig voor gehanteerde aannames
De gevoeligheidsanalyse laat zien dat bij het hanteren van andere parameters de conclusie, dat het stelsel van eeuwigdurende erfpacht bij tussentijdse overstap gemiddeld genomen tot lagere inkomsten leidt, niet wijzigt. De uitkomst is het meest gevoelig voor de ontwikkeling van de rente, de grondwaarde, de disconteringsvoet en de mate waarin erfpachters de canonbetalingen ineens afkopen.

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

- Bij tussentijdse overstap is sprake van een toename van het verschil in opbrengsten tussen de stelsels van voortdurende en eeuwigdurende erfpacht bij tussentijdse overstap (vorige rapportage 23% minder opbrengsten, in deze rapportage 43% minder opbrengsten). Dit wordt vooral verklaard door de gewijzigde buurtstraatquotes, waardoor de grondwaarden lager zijn en de overstappremie van 25%.
- Bij overstap einde tijdvak is sprake van een afname van het verschil in opbrengsten tussen de stelsels van voortdurende en eeuwigdurende erfpacht (vorige rapportage 87% meer opbrengsten, in deze rapportage 41% meer opbrengsten). Dit wordt vooral verklaard door de gewijzigde buurtstraatquotes, waardoor de grondwaarden lager zijn en de overstappremie van 25%..
- 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 bij overstap 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 bij overstap zijn hierdoor redelijk gelijkmatig over deze periode verspreid.
- In deze rapportage is het vanuit financieel perspectief voor vrijwel alle individuele rechten interessant om tussentijds over te stappen naar eeuwigdurendeerfpacht. In de vorige rapportage vormt een deel van de eengezinswoningen hier een uitzondering op.
- De gevoeligheidsanalyse in de vorige rapportage laat zien dat bij het hanteren van andere parameters, het stelsel van eeuwigdurende erfpacht bij tussentijdse overstap in bepaalde situaties juist tot hogere opbrengsten kan leiden. In de gevoeligheidsanalyse in deze rapportage blijft het eeuwigdurende stelsel met tussentijdse overstap gemiddeld genomen tot lagere opbrengsten leiden.

1 Inleiding

1.1 Achtergrond / context

De gemeente Amsterdam heeft eeuwigdurende erfpacht ingevoerd voor nieuwe uitgiften en wil nu ook erfpachters van bestaande voortdurende erfpachtrechten met een woonbestemming de kans bieden over te stappen naar eeuwigdurendeerfpacht. Bij eeuwigdurende erfpacht is, bij gelijkblijvend gebruik en ongewijzigde oppervlakte, geen sprake meer van tussentijdse herziening van de canon of 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 eeuwigdurendeerfpacht. 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 stelsel van eeuwigdurende erfpacht te wijzigen.

1.2 Vraagstelling aan Rebel

Rebel is nu gevraagd de financiële effecten voor de gemeente Amsterdam door te rekenen in een erfpachtstelsel met én zonder de voorgestelde wijzigingen conform de laatste inzichten. Daarbij kijken we enkel naar bestaande erfpachtrechten voor woningbouw[3]. 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 de stelsels van voortdurende en eeuwigdurende erfpach tzijn 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.

[3] Het betreft in totaal 191.000 woningen: alle koopwoningen, alle particuliere huurwoningen en een deel van de corporatiewoningen (de zogenaamde "verkoopvijver" van de corporaties). 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.

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. 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.

1.3 Belangrijkste verschillen t.o.v. vorig jaar

In 2015 heeft Rebel al het verschil in financiële effecten van beide stelsels inzichtelijk gemaakt. De belangrijkste verschillen ten opzichte van het voorstel 2015 zijn als volgt:

- *Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe rechten is reeds ingevoerd*: In 2015 hebben we ook de effecten inzichtelijk gemaakt voor nieuwe rechten. In deze rapportage worden enkel effecten voor de bestaande rechten doorgerekend.
- *Tussentijdse overstap naar eeuwigdurende erfpacht is nader uitgewerkt*: Huiseigenaren die al een voortdurend erfpachtrecht hebben, kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, ook al is het tijdvak van hun huidige erfpachtcontract nog niet afgelopen. De gemeente heeft de manier waarop dit kan plaatsvinden nader uitgewerkt (voor toelichting zie paragraaf 2.3).
- *Overstap is vrijwillig*: in 2015 gingen we er vanuit dat iedereen bij canonherziening einde tijdvak overstapt. Inmiddels is duidelijk dat de overstap vrijwillig is. Bevalt het aanbod voor eeuwigdurende erfpacht van de gemeente niet, dan kunnen zij er altijd voor kiezen om niet over te stappen.
- *Enkele wijzigingen in de uitgangspunten*: De belangrijkste wijziging is dat de risico-opslag bij het bepalen van canonpercentage eeuwigdurend inmiddels is vastgesteld op 1,5%. In onze vorige rapportage gingen we uit van 1,75%. Dit betekent dat het canonpercentage eeuwigdurend langjarig is gedaald van 3,55% naar 3,32%. Een andere wijziging is dat de buurtstraatquote is gewijzigd als gevolg van het vervallen van de verouderingsfactor.
- *Sterk opgaande woningmarkt:* De woningprijzen in Amsterdam zijn sterk gestegen sinds onze vorige rapportage. Dit heeft er toe geleid dat wij hogere grondprijzen en hogere erfpachtopbrengsten hanteren vergeleken met de vorige rapportage. Een uitzondering daarop zijn de rechten die gebruik maken van de tussentijdse overstap, omdat voor die rechten een WOZ-waarde met prijspeil 1-1-2014 gehanteerd wordt, dus vóór de ingezette stijging.
- *Wijze van vergelijken van beide stelsels:* Vorig jaar werd het stelsel van voortdurende erfpacht enkel vergeleken met het stelsel van eeuwigdurende erfpacht als iedereen overstapt bij einde tijdvak. In deze rapportage ligt de nadruk op de vergelijking tussen de stelsels van voortdurende en eeuwigdurende erfpacht indien iedereen tussentijds overstapt. De reden hiervoor is dat het College zich nu inzet om de regeling voor tussentijdse overstap naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk te maken. Een tussentijdse overstap naar eeuwigdurende erfpacht levert hele andere resultaten op dan een overstap bij einde tijdvak.

In december 2016 hebben we een rapportage uitgebracht die 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 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:

Aanpassingen stelsel van eeuwigdurende erfpacht (zowel geldend tussentijds als eeuwigdurend)

- De buurtstraatquotes zijn herzien en gemiddeld genomen lager
- De buurtstraatquotes worden afgetopt op 49% (in plaats van niet afgetopt).
- Het aanbieden van een overstappremie van 25% (in plaats van 0%) op de erfpachtgrondwaarde (naast de depreciatie van 10%).

Aanpassing tussentijdse overstapregeling in het stelsel van eeuwigdurende erfpacht

- Bij een aanvraag tot overstap vóór 1 januari 2020 wordt de laagste WOZ waarde van 2014 of 2015 gehanteerd en wordt voorbij gegaan aan de WOZ-waarden van 2016, 2017 en 2018.
- Overstappen kan in de periode 2017 tot en met 2019 op de voorwaarden van 2017, waarbij enkel de canon wordt geïndexeerd vanaf 1 januari 2017. In de vorige doorrekening is verondersteld dat overstappen alleen in 2017 plaatsvindt.
- Canonbetalende rechten die overstappen en willen afkopen zijn niet verplicht ook de canon over het lopende 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

- Het verhogen van de correctie deskundigen van 13,6% naar 25%.
- Het verlagen van het bodem canonpercentage van 3,0% naar 1,94%.

1.4 Leeswijzer

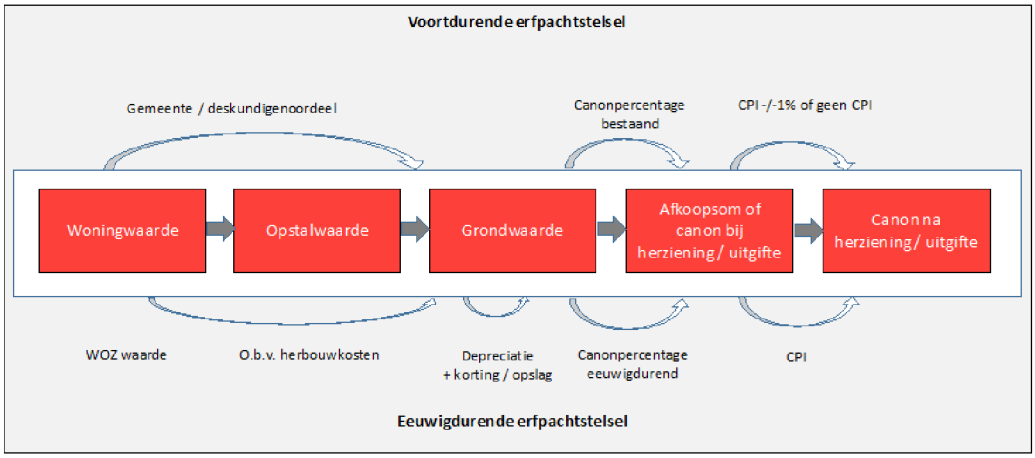
Dit rapport beschrijft de bevindingen van onze analyse. In hoofdstuk 2 geven we een toelichting op de werking van beide erfpachtstelsels. We gaan daarbij in op de gehanteerde uitgangspunten, de rekenmethodiek en de gehanteerde aannames. Ook beschrijven we kwalitatief de belangrijkste verschillen in effecten 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 stelsel van voortdurendeerfpacht, waarbij eens in de 50 jaar een erfpachtcanon (danwel de afkoopsom daarvan) wordt vastgesteld. Na 50 jaar volgt een herziening op basis van de dan geldende grondwaarde. 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 eeuwigdurende erfpacht 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 voortdurende rechten met een woonbestemming de kans gaan 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 grond van de meeste Algemene Bepalingen doet de gemeente 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 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 (herbouwwaarde behorend bij het bouwtype)[4]. De gemeente werkt vervolgens niet met de

grondwaarde van elk afzonderlijk 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. De buurtstraatquotes in de berekeningen zijn nog niet definitief. Indien de buurtstraatquotes wijzigen zal bij de behandeling van de Overstapregeling in de gemeenteraad een aangepast rapport worden geleverd op basis van de definitieve buurtstraatquotes.

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 resultaten uit het verleden nemen we in deze rapportage aan 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 stelsel van eeuwigdurende erfpacht is er geen mogelijkheid om deskundigen in te schakelen. We hanteren daarom geen correctie voor deskundigheidsoordeel op de grondwaarde in het stelsel van eeuwigdurendeefpacht.
- **Depreciatie:** In het huidige stelsel van voortdurende erfpacht wordt over de grondwaarde een depreciatie van 25% toegepast. In het stelsel van eeuwigdurende erfpacht wordt uitgegaan van een depreciatie van 10%. Het verschil van 15% is betrokken in de bepaling van de herbouwwaarde en komt daarmee in de BSQ tot uitdrukking.
- **Overstappremie (enkel bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht)**: Daarnaast heeft het college uitgesproken dat het stelsel van eeuwigdurende erfpacht niet meer hoeft op te brengen dan het stelsel van voortdurendeerfpacht. Het college heeft besloten om een overstappremie van 25% te geven aan erfpachters die overstappen.

Van erfpachtgrondwaarde naar jaarlijkse canon: De berekende erfpachtgrondwaarde is de inschatting van de waarde van de erfpachtgrond op dat moment. Via een canonpercentage wordt bepaald wat de jaarlijkse vergoeding voor het erfpachtrecht is (canon genaamd). In het stelsel van eeuwigdurende erfpacht wordt het canonpercentage op een andere wijze bepaald (en valt veelal lager uit) dan in het stelsel van voortdurendeerfpacht. De nieuwe vastgestelde canon wordt vervolgens jaarlijks aangepast. In het stelsel van eeuwigdurende erfpacht wordt de canon jaarlijks aangepast aan de werkelijk opgetreden inflatie. In het stelsel van voortdurende erfpacht wordt de canon jaarlijks geïndexeerd op basis van de procentuele verandering van de CPI verminderd met 1 procentpunt.

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

2.2 Belangrijkste uitgangspunten

In onderstaande tabel staan de belangrijkste uitgangspunten van de stelsels van voortdurende en eeuwigdurende erfpacht weergegeven. De werking van de erfpachtstelsels wordt geregeld in zogenaamde Algemene Bepalingen. De thans geldende Algemene Bepalingen die van toepassing zijn of worden bij een canonherziening zijn de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam. Bij tussentijdse overstap naar eeuwigdurende erfpacht blijven de huidige financiële afspraken (canonbetaling of afkoop) tot aan canonherziening bij het einde van het lopende voortdurende 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 stelsels van voortdurende en eeuwigdurende erfpacht

Onderdeel	Voortdurend erfpacht	Eeuwigdurend erfpacht
Bepalen (erfpacht)grondwaarde – bestaande rechten	Gemeentelijke aanbieding o.b.v. huidig grondprijsbeleid met eventueel correctie deskundigen. Erfpachtrechten met oudere algemene bepalingen dan AB1966 bepaling door deskundigen; geen gemeentelijke aanbieding	Systematiek op basis van WOZ-waarde en buurtstraatquote
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 (indexcanon)	Gemiddeld effectief rendement van 5 aflosbare staatsleningen met langst resterende looptijd, maar niet minder dan 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 deskundigheids-oordeel in de praktijk tot 25% lagere canonopbrengsten. Dit percentage hebben we meegenomen in onze doorrekening. (NB: niet mogelijk bij erfpachtrechten met oudere	Niet mogelijk.

	algemene bepalingen dan AB1966 want bepaling door deskundigen)	
Inflatiecorrectie canon	Indexering CPI – 1%	Alleen Inflatie CPI
Ingroeiregeling bij canonherziening en vergoeding transactiekosten	2 jaar bij herziening einde tijdvak, 50% vergoeding van transactiekosten	Geen ingroeiregeling, geen vergoeding van transactiekosten
Herzieningsmoment	Elke 50 jaar	Op moment van vrijwillige overstap (bij einde tijdvak of tussentijds), daarna niet meer.
Betalingswijze	Canon betalend (indexcanon dan wel 10 of 25 jaar vaste canon) 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 de voor het recht verschuldigde canon recht kan worden afgekocht voor 50 jaar.

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 eeuwigdurende erfpacht. Dat kan direct (in deze rapportage wordt dat doorgerekend als tussentijdse overstap vanaf 2017 tot eind 2019), of bij einde tijdvak, maar ook vanaf 2020 tussentijds bijvoorbeeld bij de aan- of verkoop van het erfpachtrecht, bij herfinanciering van de hypotheek, of als de erfpachter 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:

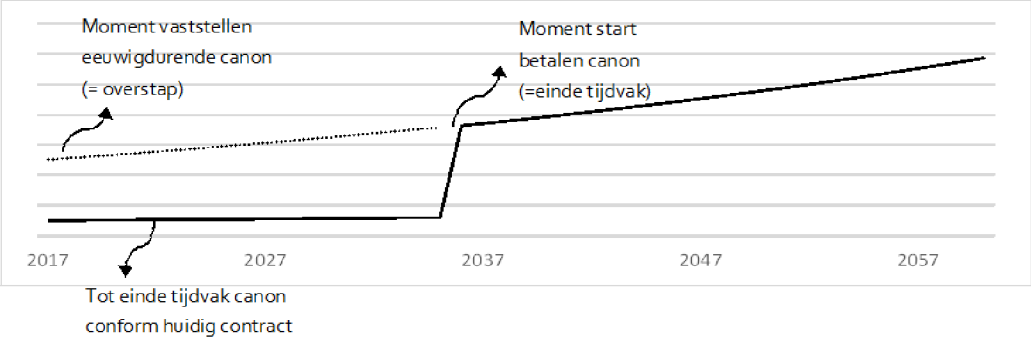
Figuur 2.2: vijf varianten tussentijdse overstap

	BIJ TUSSENTIJDSE OVERSTAP	
	Canonbetalend	Afkoo
	1. Canon– canon	3. Afkoop –afkoop 4. Canon– afkoop
	2. -canon Afgekocht	5. Afgekocht–afkoop

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

De erfpachter blijft tot het einde van zijn huidige voortdurende 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 inflatie gecorrigeerd zodat vanaf einde tijdvak periodiek een met inflatie aangepaste canon betaald wordt. De canon wordt na vaststelling bij overstapmoment niet meer aangepast aan de woningwaardeontwikkeling.

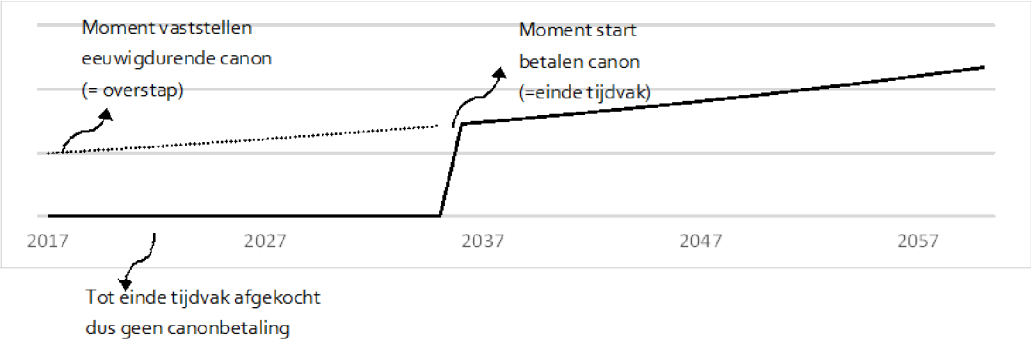
Figuur 2.3: canonbetalende rechten die bij overstap canonbetalend blijven



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 voor inflatie gecorrigeerd, 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.

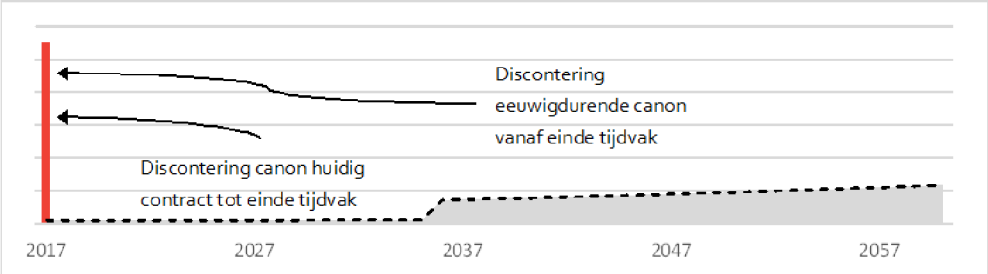
Figuur 2.4: afgekochte rechten die bij overstap canonbetalend worden



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 verwachte toekomstige canonbetalingen. Dit is tot einde voor het lopende voortdurende tijdvak de oude canon (conform het bestaande contract). Na einde tijdvak is dit een canon gebaseerd op het stelsel van eeuwigdurendeerfpacht. Het canonbedrag wordt direct bij overstap bepaald en vervolgens jaarlijks met de verwachte inflatie (doelinflatie ECB) geïndexeerd. De bedragen in de tijd worden vervolgens teruggerekend naar het moment van afkoop (overstap). 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

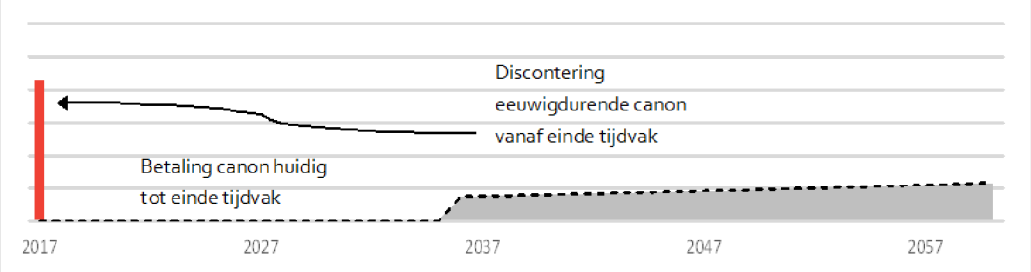


4. *Rechten die canon blijven betalen tot einde tijdvak en bij overstap eeuwigdurend willen afkopen*

De canonbetalende rechten blijven canon betalen tot einde voor het lopende voortdurende 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 bij overstap van canonbetalingen na einde tijdvak.

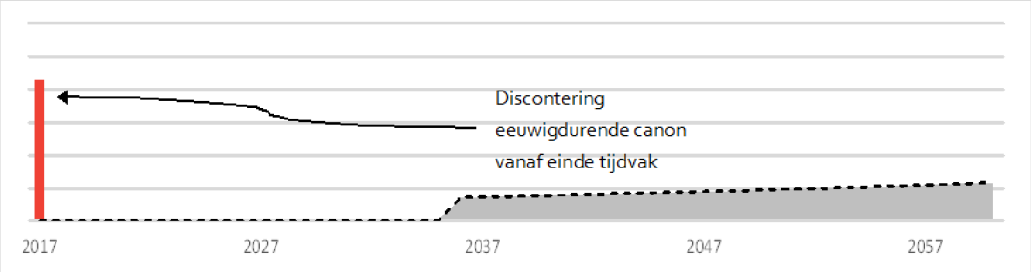
Figuur 2.6: canonbetalende rechten tot einde tijdvak die bij overstap eeuwigdurend willen afkopen



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 is afgekocht en er dus geen betalingen zijn, betreft het eeuwigdurende afkoopbedrag alleen de contante waarde bij overstap van canonbetalingen na einde tijdvak.

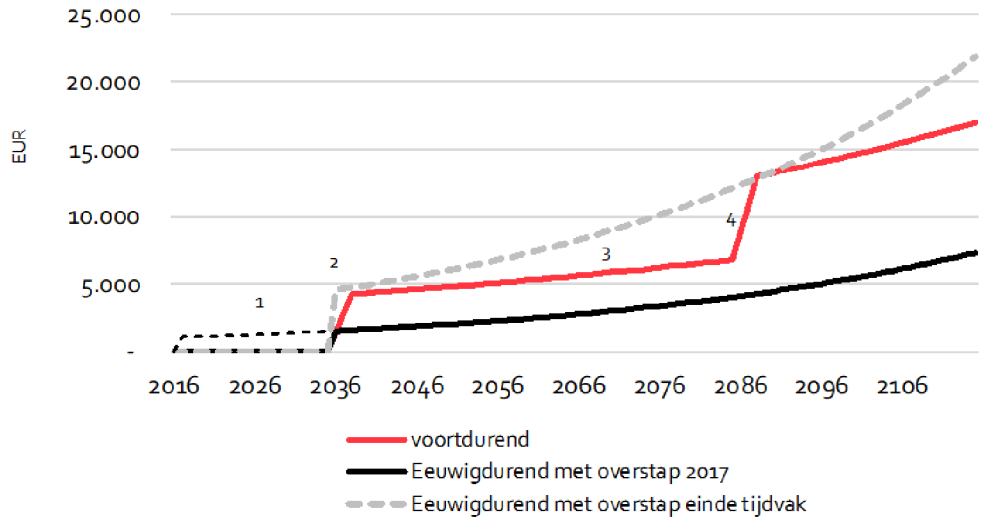
Figuur 2.7: afgekochte rechten die bij overstap afgekocht worden



2.4 De belangrijkste effecten

Onderstaand plaatje 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 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.

Figuur 2.8: illustratie van verloop canon bij één recht in het voortdurende en eeuwigdurende erfpachtstelsel bij canonbetaling



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

Wanneer iedereen overstapt naar eeuwigdurende erfpacht bij einde tijdvak levert het stelsel van eeuwigdurende erfpacht meer op. Dat het stelsel van eeuwigdurende erfpacht bij een overstap einde tijdvak meer oplevert dan voortdurend komt deels door de andere wijze van bepaling van de (erfpacht)grondwaarde. Die valt bij einde tijdvak op basis van de gehanteerde uitgangspunten gemiddeld 20% duurder uit in het stelsel van eeuwigdurendeerfpacht. De verschillen tussen erfpachtrechten zijn daarbij overigens fors, er zijn ook rechten waarbij de eeuwigdurende grondwaarde bij einde tijdvak lager uitvalt dan de voortdurende. Wanneer eeuwigdurende erfpacht duurder uitvalt ten opzichte van voortdurend zullen erfpachters waarschijnlijk kiezen voor het aanbod o.b.v. het stelsel van voortdurende erfpacht. Hiermee vormen de totale opbrengsten in het stelsel van voortdurende erfpacht 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 stelsel van eeuwigdurende erfpacht minder op dan het stelsel van voortdurendeerfpacht. 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 en de woning- en grondwaarden toen fors lager waren.

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 bij herziening aan

het einde van het tijdvak de eeuwigdurende canon hoger dan de voortdurende, met name door een hogere berekende grondwaarde.

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 (terwijl we inmiddels weten dat de woning- en grondwaarde sindsdien fors gestegen is)[5], 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 gecorrigeerd voor inlatie (eeuwigdurend) danwel geïndexeerd met CPI-1% (voortdurend). In de grafiek is duidelijk te zien dat bij de in de berekeningen aangehouden doelinflatie ECB van 2% de voortdurende canon langzamer stijgt dan de eeuwigdurende.
4. 50 jaar na het eerste einde tijdvak (in dit geval 2086) volgt in het stelsel van voortdurende erfpacht een nieuwe canonherziening op basis van de dan geldende grondwaarde en rente. In het stelsel van eeuwigdurende erfpacht 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

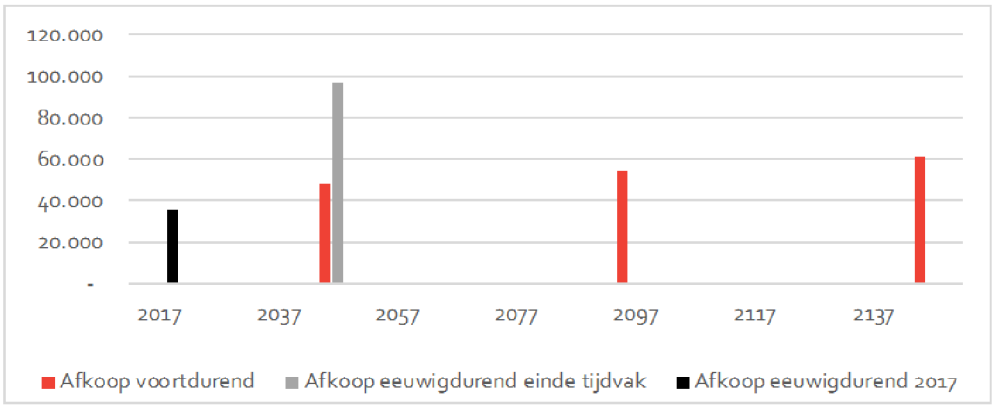
Het is mogelijk om de jaarlijkse canonbetaling af te kopen. In het stelsel van voortdurende erfpacht kan voor 50 jaar worden afgekocht. In het stelsel van eeuwigdurende erfpacht kan de canonverplichting eeuwigdurend worden afgekocht. Onderstaande figuur illustreert dit. Daarbij zijn niet-geïndexeerde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

[5] In ons model hanteren we een stijging van de woningprijzen in Amsterdam van 40% vanaf 1-1-2014 tot 1-1-2017. Door het hefboomeffect leidt dit tot een nog veel grotere grondprijzenstijging. Hoe lager de actuele 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 40% stijgt en de opstalwaarde in dezelfde periode met 5,5% dan wordt de WOZ-waarde EUR 140.000, de opstalwaarde EUR 95.000 en de grondwaarde EUR 45.000. De stijging van de grondwaarde is dus +350% (stijging 35.000 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 40% stijgen en de opstalwaarde met 5,5% dan wordt de WOZ-waarde 1.400.000, de opstalwaarde EUR 422.000 en de grondwaarde 978.000. De stijging van de grondwaarde is dan +63% (978.000/600.000).


120.000
100.000
80.000
60.000
40.000
20.000
-
2017
2037
2057
2077
2097
2117
2137
Afkoop voortdurend
Afkoop eeuwigdurend einde tijdvak
Afkoop eeuwigdurend 2017

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 stelsel van voortdurendeerfpacht,
2. Iedereen stap over naar eeuwigdurende erfpacht bij einde tijdvak, en
3. Iedereen stapt tussentijds (2017 tot en met 2019) over naar eeuwigdurende erfpacht

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 stelsel van voortdurende erfpacht (1) en het stelsel van eeuwigdurende erfpacht indien iedereen tussentijds overstapt (3). De reden hiervoor is 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 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.

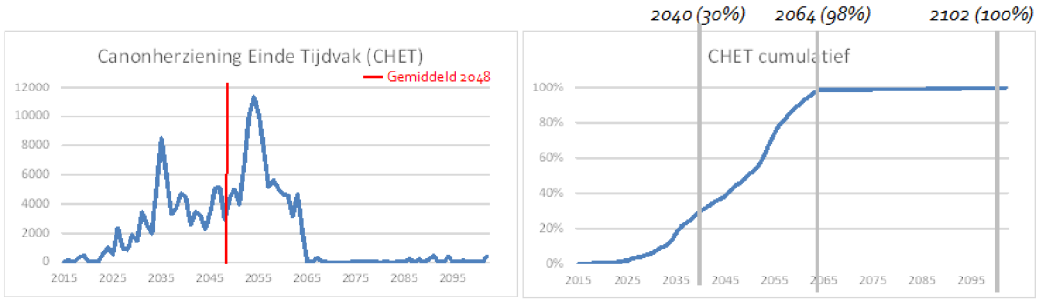
Presentatie van de uitkomsten op basis van netto contante waarde
We gebruiken de netto contante waarde methode (NCW) om de tijdswaarde van geld uit te drukken: een euro nu heeft nu meer koopkracht dan een euro morgen. Omdat de opbrengsten van de stelsels van voortdurende en eeuwigdurende erfpacht een 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 vandaag (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 stelsel van eeuwigdurendeerfpacht. 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 eeuwigdurendeerfpacht. 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 effect van 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 136 clusters van rechten met vergelijkbaar profiel.

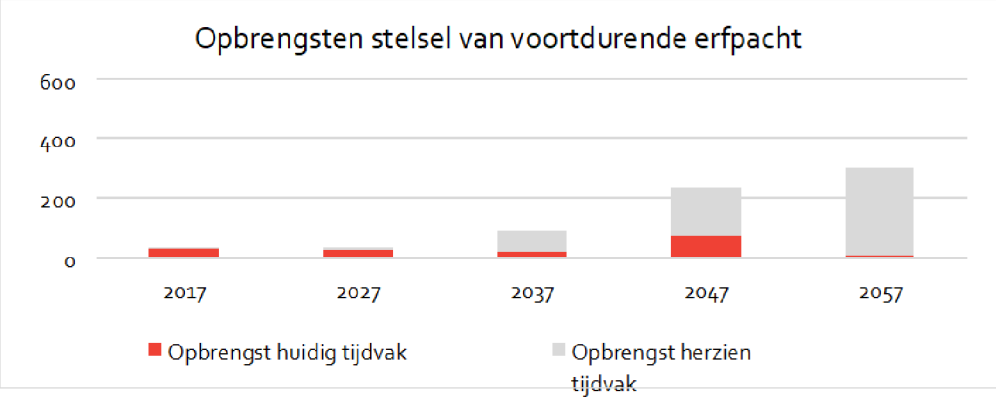
3.2 Wat betekent de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor de gemeentelijke inkomsten?

Voortdurende erfpacht

Als er geen eeuwigdurende erfpacht komt, stijgen de jaarlijkse inkomsten van de gemeente van 30 miljoen nu naar EUR 300 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 eeuwigdurende erfpacht stijgen de inkomsten fors.

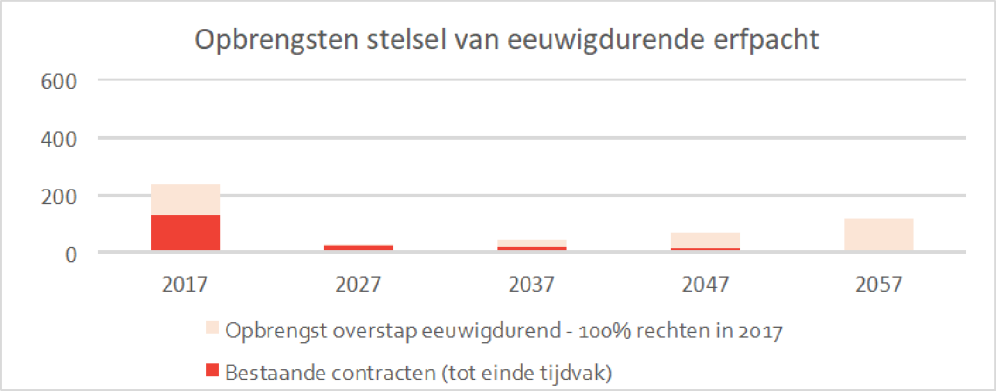
Figuur 3.2: gemeentelijke inkomsten in stelsel van voortdurende erfpacht (bedragen in mln euro in prijspeil 2016)



Eeuwigdurende erfpacht – 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 2017 en dat 10% daarvan afkoopt. Na 2017 volgt een periode zonder significante verschillen (want weinig einde tijdvakken) tussen beide stelsels. Pas na 2030 ontstaan grotere verschillen en leidt het stelsel van voortdurende erfpacht tot ca. 50% meer inkomsten voor de gemeente (EUR 111 miljoen i.p.v. EUR 300 miljoen in 2057).

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



Opm: de afkoop bestaande contracten betreft vooral de rechten met een verlengde einde tijdvak. Bij overstap in 2017 tot en met 2019 moeten zij besluiten of ze gebruik maken van dit recht, en zo ja dan moet een afkoopsom betaald worden.

Eeuwigdurende erfpacht – 100% overstap bij einde tijdvak

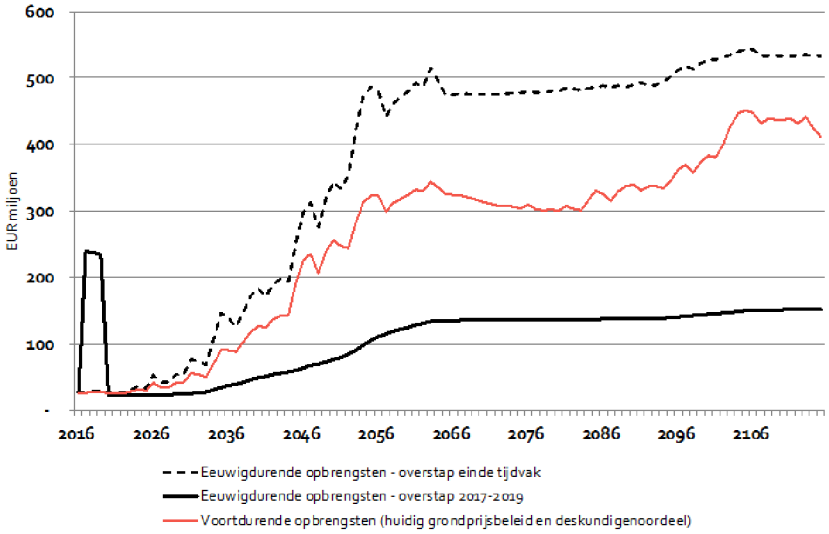
Indien een grafiek zou worden gepresenteerd van de variant dat 100% overstapt bij einde tijdvak dan zou zichtbaar worden dat tot 2030 de inkomsten voor de gemeente vergelijkbaar zijn met het stelsel van voortdurende erfpacht omdat tot die tijd weinig einde tijdvakken zijn. Vanaf 2030 zijn de inkomsten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

3.3 Vergelijking basisscenario op geaggregeerd niveau

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)



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 stelsel van voortdurendeerfpacht.

- *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[6] naast de normale canonopbrengsten in 2017 - 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
Stelsel van Voortdurende erfpacht	3.953	100%
Stelsel van Eeuwigdurende erfpacht 100% tussentijdse overstap 2017	2.248	57%
Stelsel van Eeuwigdurende erfpacht 100% overstap einde tijdvak	5.591	141%

In zowel de grafiek als de tabel is te zien dat de inkomsten in het stelsel van eeuwigdurend erfpacht 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 canon jaarlijks 'slechts' wordt gecorrigeerd 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. In paragraaf 3.4 gaan we hier nader op in.

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

[6] 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 in het model 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 - 2019 wordt voor € 271 mln van de in totaal € 611 mln veroorzaakt door deze specifieke regeling van afkoop verlengde tijdvakken.

afkoop. Een piek die in het stelsel van voortdurende stelsel en het stelsel van eeuwigdurende erfpacht overstap bij einde tijdvak verspreid in de tijd plaatsvinden: gelijklopend met de einde tijdvakken, veelal na de periode van 10 jaar.

- 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)

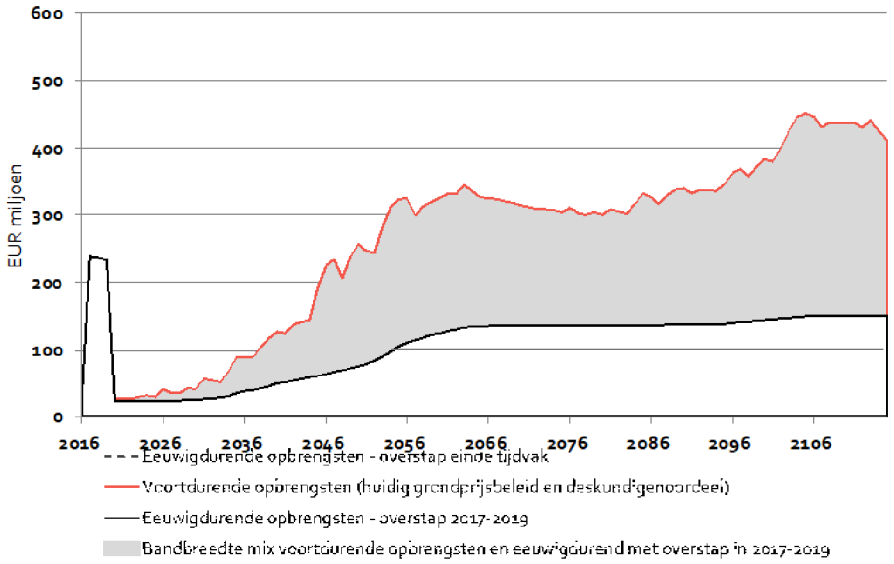
NCW (bedragen in mln euro)	Analyse 100 jaar 10% afkoop		Analyse 100 jaar 0% afkoop		Analyse 10 jaar 0% afkoop	
	EUR	*%*	*EUR*	*%*	*EUR*	*%*
erfpacht van Voortdurende erfpacht	3.953	100%	3.880	100%	284	100%
stelsel van Eeuwigdurende erfpacht 100% tussentijdse overstap	2.248	57%	1.844	48%	275	97%
stelsel van Eeuwigdurende erfpacht 100% overstap einde tijdvak	5.591	141%	5.530	143%	296	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 de stelsels van voortdurende en eeuwigdurende erfpacht met tussentijdse overstap in meer detail toegelicht en wordt tevens ingegaan op het effect van de stelselwijziging op individuele rechten.

3.4 Nadere analyse stelsels met tussentijdse overstap

Indien huizenbezitters de keuze hebben om in 2017 tot en met 2019 tussentijds over te stappen naar het stelsel van eeuwigdurende erfpacht, blijkt overstappen voor nagenoeg alle rechten de aantrekkelijkste optie. De belangrijkste reden is dat bij tussentijdse overstap qua woningprijzen ruim drie jaar terug gekeken wordt (WOZ waarde met peildatum 1-1-2014, en correctie canon met de daadwerkelijke inflatie in 2018 en 2019). Inmiddels is bekend dat de woningprijzen fors zijn gestegen (in het model hanteren we een stijging van +40% van 1-1-2014 naar 1-1-2017).[7] 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 actuele buurtstraatquote, hoe hoger de procentuele stijging van de grondwaarde is. Zie ook rekenvoorbeeld in voetnoot 5 op pagina 17). Tussentijds overstappen op basis van een aanvraag in de periode tot en met 31 december 2019 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 ook vastgezet voor tussentijdse overstappers) lager dan we langjarig verwachten (2,39% ten opzichte van 3,32%). Om die reden is de opbrengst in het basisscenario bij tussentijdse overstap voor de meeste 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

[7] De stijging is gebaseerd op cijfers van NVM. In 2014, 2015 en de eerste twee kwartalen van 2016 samen is sprake van een stijging van ruim 35%. Voor de tweede helft van 2016 is uitgegaan van de langjarige stijging (2,25% op jaarbasis dus 1,125% voor een half jaar).

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[8]. Zie bijlage 3 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 stelsel van voortdurendeerfpacht. 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.
- Binnen de meergezinswoningen (88% van de rechten) zijn er grote verschillen. Er zijn zowel rechten die tientallen procenten minder opleveren bij een tussentijdse overstap dan het gemiddelde van 43%. 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 ten opzichte van het stelsel van voortdurendeerfpacht. 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 stelsel van voortdurende erfpacht is voor deze rechten kleiner.
    - De verhouding tussen grondwaarde en WOZ-waarde (buurtstraatquote). Hoe hoger de buurtstraatquote hoe kleiner over het algemeen het verschil met het voortdurende stelsel. Rechten met een lage buurtstraatquote (oftewel lage grondwaarde ten opzichte van de WOZ-waarde) profiteren in de meeste gevallen meer van een tussentijdse overstap in 2017 -2019 dan rechten met een hoge buurtstraatquote. Dit komt door de relatief lage woningwaarde bij overstap in combinatie met de reeds toegelichte 'hefboomwerking' (voetnoot 5, pagina 17). Daardoor krijgt een woning met een actuele buurtstraatquote van 5% bij een 5% stijging van de woningprijs (en gelijkblijvende bouwkosten) te maken met een verdubbeling van de grondwaarde (en dus ook +100% erfpachtcanon) terwijl een woning met een actuele buurtstraatquote van 60% bij dezelfde situatie slechts een canonstijging 65% / 60% = 8,3% heeft.
- We concluderen dat voor nagenoeg 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 nagenoeg alle 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.

[8] 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.

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 stelsel van eeuwigdurende erfpacht ten opzichte van het stelsel van voortdurende erfpacht (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 stelsel van eeuwigdurende erfpacht niet 57% op t.o.v. voortdurend, maar +65%. De delta is dan +8%. Bijlage 2 bevat een volledige toelichting op de uitkomsten bij alle gehanteerde parameters.

Tabel 3.3: gevoeligheidsanalyse belangrijkste parameters

Gevoeligheidsanalyse	Eeuwigdurend 100% overstap in 2017tot en met2019 (delta opbrengsten eeuwigdurende t.o.v. voortdurendeerfpacht)	
Basisscenario	**57%**	
Grondwaarde (2,25%)		
1,75% (= – 0,5%)	Δ +8%	65%
2,75% (= +0,5%)	Δ -8%	49%
Reële rente langjarig (2,0%)		
0% (=-2%)	Δ +29%	86%
1% (= -1%)	Δ +12%	69%
3% (= + 1%)	Δ -8%	49%
4%(=+2%)	Δ -15%	42%
CPI langjarig (2,0%)		
1,5% (= -0,5%)	Δ +1%	58%
2,5% (= +0,5%)	Δ -1%	56%
Discontovoet (5,5%)		
3,5% (= -2%)	Δ -11%	46%
7,5% (= +2%)	Δ +18%	75%
Deskundigenoordeel (25%)		
32,5% (= +7,5%)	Δ +5%	62%
17,5% (=-7,5%)	Δ -5%	52%
Afkoop i.p.v. canonbetalend (10%)		
50%	Δ +11%	68%
100%	Δ +23%	80%

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

04896

erfpachters de canonbetalingen ineens afkopen[9]. 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 de conclusie onveranderd dat op geaggregeerd niveau het stelsel van eeuwigdurende erfpacht met overstap de gemeente per saldo minder oplevert dan het stelsel van voortdurendeerfpacht . 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 stelsel van eeuwigdurende erfpacht qua inkomsten nog steeds onder het stelsel van voortdurende erfpacvht 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 stelsel van eeuwigdurende erfpacht al boven het stelsel van voortdurende erfpacht komen te liggen. Oftewel, de gevoeligheidsanalyse laat zien dat bij het hanteren van andere parameters de conclusie (dat het stelsel van eeuwigdurende erfpacht bij tussentijdse overstap voor vrijwel alle rechten tot lagere inkomsten leidt) kan wijzigen.

[9] 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).

74726

4 Conclusies

- Onze eerste belangrijke conclusie is dat het effect van het stelsel van eeuwigdurende erfpacht sterk afhangt van het moment waarop mensen overstappen. In het basisscenario leidt het stelsel van eeuwigdurende erfpacht 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 stelsel van eeuwigdurende erfpacht 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 stelsel van voortdurende erfpacht blijven. Een overstap bij einde tijdvak of een ander moment is alleen aan de orde indien de gemeente in de toekomst een andere overstappremie hanteert, maar dat is op dit moment niet te voorspellen. We vergelijken daarom in onze analyse vooral het stelsel van voortdurende erfpacht met het stelsel van eeuwigdurende erfpacht 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 stelsel van eeuwigdurende erfpacht gemiddeld tot 43% 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).
- 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 nagenoeg 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 stelsel van eeuwigdurende erfpacht zal op (langere) termijn naar verwachting nooit meer opbrengen dan het stelsel van voortdurende erfpacht aangezien mensen de mogelijkheid behouden om bij herziening voor voortdurende erfpacht te kiezen.
- Op basis van de door ons uitgevoerde gevoeligheidsanalyse concluderen we dat een tussentijdse overstap in alle gevallen gemiddeld genomen een lagere opbrengsten blijft opleveren.

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 in 2014, 2015 en de eerste twee kwartalen van 2016 (relevant om te bepalen hoe de WOZ waarde zich ontwikkelt vanaf peildatum 1-1-2014) baseren we ons op feitelijke cijfers (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 de stelsels van voortdurende en eeuwigdurende erfpacht uit in een percentage (waarbij het stelsel van voortdurende erfpacht is 100%). Onderstaande tabel geeft de uitkomsten weer.

Tabel: gevoeligheidsanalyse belangrijkste exogene parameters

Gevoeligheidsanalyse	Eeuwigdurend 100% overstap in 2017 - 2019 (delta opbrengsten stelsels eeuwigdurende t.o.v. voortdurendeerfpacht)	
Basisscenario	**57%**	
Grondwaarde (2,25%)		
1,75% (= – 0,5%)	Δ +8%	65%
2,75% (= +0,5%)	Δ -8%	49%
Reële rente langjarig (2,0%)		
0% (=-2%)	Δ +29%	86%
1% (= -1%)	Δ +12%	69%
3% (= + 1%)	Δ -8%	49%
4%(=+2%)	Δ -15%	42%
CPI langjarig (2,0%)		
1,5% (= -0,5%)	Δ +1%	58%
2,5% (= +0,5%)	Δ -1%	56%
Discontovoet (5,5%)		
3,5% (= -2%)	Δ -11%	46%
7,5% (= +2%)	Δ +18%	75%
Deskundigenoordeel (25%)		
32,5% (= +7,5%)	Δ +5%	62%
17,5% (=-7,5%)	Δ -5%	52%
Afkoop i.p.v. canonbetalend (10%)		
50%	Δ +11%	68%
100%	Δ +23%	80%

Grondwaarde

- Bij een stijging van de grondwaarde stijgt ook de canon in het stelsel van voortdurendeerfpacht. In het stelsel van eeuwigdurende erfpacht 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, zowel in de huidige als in de eeuwigdurende formule. Echter in het stelsel van eeuwigdurende erfpacht met overstap in 2017 - 2019 is de langjarige renteontwikkeling niet van belang, er wordt slechts gekeken naar de rente op dit moment (die zeer laag is). 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 aangepast met respectievelijk inflatie op basis van CPI en geïndexeerd op basis van 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 discontovoet 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 stelsel van voortdurende erfpacht 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 stelsel van eeuwigdurende erfpacht relatief goed scoort (met veel inkomsten op korte termijn).

Deskundigenoordeel

- Bij een lagere correctie deskundigenoordeel nemen de opbrengsten in het stelsel van voortdurende erfpacht toe. Door een lagere correctie deskundigenoordeel neemt de grondwaarde toe, en daarmee de jaarlijkse canon en afkoopsom. De deskundigencorrectie heeft geen invloed op de opbrengsten in het stelsel van eeuwigdurendeerfpacht. Daarmee wordt bij een lagere correctie deskundigenoordeel het verschil tussen beide stelsels kleiner.

Afkoop i.p.v. canonbetalend

- Naar mate het percentage afkoop hoger is neemt de opbrengst in het stelsel van eeuwigdurende erfpacht relatief sterk toe. Dit wordt deels veroorzaakt wordt doordat ons rekenmodel een periode van 100 jaar canonbetalingen meeneemt. Als hetzelfde recht in plaats van canonbetaling kiest voor afkoop, dan is het afkoopbedrag gebaseerd op de eeuwigdurende canonbetalingen (dus meer dan 100 jaar). Voor het stelsel van voortdurende erfpacht 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 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 136 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 erfpacht
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