Hierbij mijn voorzet voor het beslispunt behorende bij het financiële hoofdstuk uit het rapport. Een paar noties vooraf:

- Beslispunten zijn behoorlijk, zo niet compleet, anders dan voorzet van 5.1.2e, omdat ik het beter en handiger vond om keurig stramien van het hoofdstuk te volgen.
- Het zijn er wel een beetje veel, maar het is dan ook een informatierijk hoofdstuk.
- Ik heb dit nog niet in de college-voordracht gezet, maar ik heb wel nummering en stijl van de concept-collegevoordracht aangehouden, dus ze kunnen er zo ingeplakt worden.
- Ik heb in het hoofdstuk ook de conclusies uit de aanvullende notities van 5.1.2e en 5.1.2e overgenomen over gemeentebalans en – begroting en heb daar dus ook een beslispunt over opgesteld. Als deze notities nou niet verder gaan dan BT dan moet beslispunt 6.I. weg.
- Ik ben begonnen met een onderbouwing van de beslispunten maar dit is nog niet af. Tijdgebrek en mogelijk verspilde energie als beslispunten toch nog wijzigen.

Beslispunten

6. Kennis te nemen van de analyse van de financiële effecten van de voorgestelde wijzigingen om van een voortdurend erfpactstelsel naar een eeuwigdurend erfpachtstelsel te komen, waarbij:
   a. De effecten zijn uitgesplitst naar het financiële effect als gevolg van het hanteren van een andere methode voor de grondwaardebepaling en het financiële effecten van de stelselwijziging van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht.
   b. De effecten zijn gepresenteerd voor bestaande en voor nieuwe erfpachtrechten.
   c. De effecten zijn doorgerekend voor 200.000 marktwoningen op erfpacht en de corporatiewoningen en niet-woningbouw buiten beschouwing zijn gelaten.
   d. De analyse op een geaggregeerd niveau heeft plaatsgevonden en het effect voor individuele rechten hiervan kan afwijken.
   e. Voor de doorrekening van het basisscenario een aantal aannames is gedaan, zijnde:
      I. een stabiele lange termijnverwachting zonder gevolgbeweging in de conjunctuur;
      II. een verwachte jaarlijkse waardeontwikkeling van het vastgoed van +2,25%;
      III. een verwachte jaarlijkse ontwikkeling van de CPI van + 2%;
      IV. een reële rente van 2%;
      V. een discontovoet van 5,75%;
      VI. een langjarig canonpercentage van 4,3% in het voortdurende stelsel en 3,55% in het eeuwigdurende stelsel;
      VII. een indexatie van de canon van CPI -1% in het voortdurende stelsel en CPI in het eeuwigdurende stelsel;
      VIII. dat alle erfpachters aan het einde van hun lopende tijdvak overstappen naar het eeuwigdurende stelsel en er geen sprake is van tussentijdse overstappers;
      IX. dat 10% van de bestaande erfpachters kiest voor afkoop bij overstap aan het einde van het tijdvak en 50% van de nieuwe erfpachters kiest voor afkoop;
      X. een verondersteld verschil in grondwaarde voor nieuwe rechten tussen het voortdurende en eeuwigdurende stelsel van 18%.
   f. Voor nieuwe rechten geen korting op de grondwaarde gehanteerd is.
   g. Voor bestaande rechten in het voortdurende stelsel een depreciatie van 25% en een afslag van 13,6% voor correctie deskundigheidsoordeel op de grondwaarde gehanteerd is en voor bestaande rechten in het eeuwigdurende stelsel een korting verondersteld is die gelijk is aan de gemeentelijke depreciatie in het voortdurende stelsel, zijnde 25% .

h. De uitkomst van de analyse laat zien dat de gemiddelde grondwaarde op basis van de voorgestelde methode van grondwaardebepaling (conform het advies GWC) verschilt ten opzichte van de gemiddelde grondwaarde op basis van de huidige methode van grondwaardebepaling, waarbij:
    I. de gemiddelde grondwaarde in 2016 in het voorgestelde systeem 11% hoger ligt, waarbij voor de huidige methode uitgegaan is van een marktwaarde gebaseerd op transacties tot met het tweede kwartaal van 2015 en voor de voorgestelde methode de WOZ-waarde per 1-1-2014 het uitgangspunt is;
    II. de gemiddelde grondwaarde in 2018 in het voorgestelde systeem 48% hoger ligt, omdat de WOZ-waarde in de voorgestelde methode een inhaalgroei maakt als gevolg van een sterke woningwaardeontwikkeling tussen 1-1-2014 en 1-1-2016;
    III. de gemiddelde grondwaarde in 2018 na correcties in de huidige en voorgestelde wijze van berekening in het voorgestelde systeem 72% hoger ligt.

i. De uitkomst van de analyse laat zien dat de netto opbrengsten uit canonbetaling en afkoop over de komende 100 jaar bij elkaar opgesteld en uitgedrukt in netto contante waarde 2016 voor:
    I. het hanteren van een nieuwe methode van grondwaardebepaling leidt tot 43% hogere opbrengsten bij bestaande rechten voor de gemeente (deeleffect 1);
    II. de stelselwijziging leidt tot 6% hogere opbrengsten bij bestaande rechten in het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel (deeleffect 2);
    III. de stelselwijziging leidt tot 10% hogere opbrengsten bij nieuwe rechten in het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel;
    IV. voor beide effecten en bestaande en nieuwe rechten gezamenlijk leidt tot 36% hogere opbrengsten op voor de gemeente in het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel.

j. De uitkomsten uit het basisscenario altijd in samenhang en combinatie met de gevoeligheidsanalyses moeten worden bezien, omdat de opbrengsten, de hoogte van de korting en risico-opslag en de aangenomen verschillen tussen beide stelsel kunnen fluctueren.

k. De gevoeligheidsanalyse laat zien dat:
    I. bij het hanteren van andere aannames voor de bestaande rechten de kans nihil is dat voortdurende stelsel meer oplevert;
    II. bij nieuwe rechten de verhouding tussen het nieuwe en bestaande stelsel vooral afhangt van het veronderstelde verschil in grondwaarde.

l. De introductie van het eeuwigdurende erfpachtstelsel vanuit het financieringsperspectief van de gemeente de volgende effecten heeft:
    I. een niet zorgwekkende verslechtering van de schuldratio's in zowel het voortdurende als eeuwigdurende erfpachtstelsel;
    II. een solvabiliteit die In het eeuwigdurende stelsel sterker daalt dan in het voortdurende systeem;
    III. een minder sterk toenemende schuldquote in het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel.

Onderbouwing besluit

Ad 6.Kennis te nemen van de analyse van de financiële effecten van de voorgestelde wijzigingen om van een voortdurend erfpactstelsel naar een eeuwigdurend erfpachtstelsel te komen, waarbij:
Ad 6.a. De effecten zijn uitgesplitst naar het financiële effect als gevolg van het hanteren van een andere methode voor de grondwaardebepaling en het financiële effecten van de stelselwijziging van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht.

Er is voor gekozen om de effecten van de voorgestelde wijzigingen in het eeuwigdurende erfpachtstelsel op te splitsen in twee deeleffecten omdat de gemeente ook zonder over te stappen op het eeuwigdurende stelsel haar grondprijsbeleid kan aanpassen. Het effect van de voorgestelde wijziging van grondwaardebepaling staat daarmee in feite los van de stelselwijziging van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht.

Ad 6.b. De effecten zijn gepresenteerd voor bestaande en voor nieuwe erfpachtrechten.
De resultaten worden afzonderlijk gepresenteerd voor bestaande rechten en nieuwe rechten, omdat de omvang van het aantal bestaande rechten namelijk zeker is, maar de omvang van de nieuw uit te geven rechten in de toekomst niet. Uitgangspunt voor de nieuwe erfpachtrechten is dat er de komende 25 jaar gemiddeld 2.175 nieuwe rechten voor marktwoningen per jaar bijkomen. De periode daarna is erg onzeker en voor deze periode zijn geen nieuwe rechten meegenomen in de analyse.

Ad 6.c. De effecten zijn doorgerekend voor 200.000 marktwoningen op erfpacht en de corporatiewoningen en niet-woningbouw buiten beschouwing zijn gelaten.
De voorgestelde wijzigingen zijn voor woningbouw dermate uitgewerkt dat een financiële doorrekening gemaakt kon worden. Voor niet-woningbouw ontbreken essentiële gegevens omtrent grondwaardebepaling, waardoor de doorrekening voor deze bestemmingen niet gemaakt kon worden. Corporatiewoningen zijn niet meegenomen in de financiële doorrekening omdat zij buiten de vernieuwing van het erfpachtstelsel vallen.

Ad 6.d. De analyse heeft op een geaggregeerd niveau heeft plaatsgevonden en het effect voor individuele rechten hiervan kan afwijken.
De analyse is modelmatig aangepakt en gebaseerd op gemiddelden. OP individueel niveau kunnen de gepresenteerde verschillen tussen huidige en voorgestelde methode van grondwaardebepaling en stelselwijziging anders uitpakken.

Ad 6.e.Voor de doorrekening van het basisscenario een aantal aannames is gedaan, zijnde:
Ad 6.e.VI. een langjarig canonpercentage van 4,3% in het voortdurende stelsel en 3,55% in het eeuwigdurende stelsel.
De canonpercentages komen in beide stelsels op een andere wijze tot stand. In het huidige stelsel wordt het canonpercentage vastgesteld op basis van de gemiddelde rente van de vijf langstlopende staatsleningen. Bij het eeuwigdurende erfpachtstelsel is wordt het advies van de GWC gevolgd. Deze systematiek gaat ervan uit dat het canonpercentage:

- wordt vastgesteld op basis van een rente met een kortere looptijd;
- wordt gecorrigeerd voor inflatie omdat de canon tussentijds wordt geïndexeerd;
- rekening houdt met een risico-opslag.

Dit leidt in het eeuwigdurend erfpachtstelsel in de meeste gevallen tot een lager canonpercentage dan in het huidige stelsel, behalve bij een zeer lage reële rente (rond de 0%, zoals nu het geval is).

Ad 6.e.VIII. dat alle erfpachters aan het einde van hun lopende tijdvak overstappen naar het eeuwigdurende stelsel en er geen sprake is van tussentijdse overstappers;
Het college is voornemens om een tussentijdse overstap (dus terwijl het voortdurende contract nog loopt) mogelijk te maken. In de modelmatige financiële analyse is echter als basisuitgangspunt genomen dat een overstap plaatsvindt bij einde tijdvak, als het oude contract afloopt. Het effect voor de gemeente is op korte termijn verwaarloosbaar (bestaande contracten worden uitgediend, er worden wel wat extra transactiekosten gemaakt). Het effect van tussentijds afkopen op de iets langere termijn is dat de gemeente naar verwachting wat minder opbrengsten

uit de canonbetaling / afkoop haalt, als het uitgangspunt wordt gehanteerd dat de woningwaarde zich sneller ontwikkelt dan CPI.

Ad 6.e.IX. dat 10% van de bestaande erfpachters kiest voor afkoop bij overstap aan het einde van het tijdvak en 50% van de nieuwe erfpachters kiest voor afkoop;
Voor de financiële analyse is in het basisscenario uitgegaan van de meest realistische verwachting van het afkooppercentage op dit moment. Dit hangt onder andere af van de financieringsmogelijkheden, de rente ten opzichte van het canonpercentage, de fiscale behandeling (die is op dit moment iets gunstiger voor canonbetaling) en persoonlijke voorkeuren. De gemeente verwacht voor bestaande rechten dat 90% kiest voor canonbetaling en 10% voor afkoop. Voor nieuwbouw is de verhouding 50%/50% verondersteld. Het verschil zit in het feit dat kopers van nieuwbouw de afkoop kunnen meefinancieren met de koop van het huis, terwijl een herziening van een bestaand recht vrijwel nooit samenvalt met een verkoopmoment. De bewoner moet dan speciaal voor de erfpachtafkoop financiering aanvragen bij de bank en dat zullen de meesten niet doen. In het verleden is ongeveer 80% van de nieuwe uitgiften afgekocht, op dit moment wordt slechts 20% afgekocht. Omdat de gekozen uitgangspunten met een grote onzekerheidsmarge zijn omgeven, zijn deze betrokken in de gevoeligheidsanalyse.

Ad 6.e.IX. een verondersteld verschil in grondwaarde voor nieuwe rechten tussen het voortdurende en eeuwigdurende stelsel van 18%.
In het bestaande stelsel bepaalt de gemeente voor nieuwe erfpachtrechten een canon en een afkoopsom voor een periode van 50 jaar. In het nieuwe stelsel zal de gemeente een eeuwigdurende canon en een eeuwigdurende afkoopsom bepalen. De afkoopsom voor een periode van 50 jaar is gebaseerd op het vigerende grondprijsbeleid. De eeuwigdurende afkoopwaarde ligt logischerwijs hoger, maar de eeuwigdurende afkoopwaarde op basis van de residuele methode is nog niet bekend. Op basis van een beperkte theoretische analyse heeft 5.1.2e aangenomen dat de eeuwigdurende afkoopsom gemiddeld 18% hoger ligt dan de afkoopsom voor 50 jaar, waarbij deze 18% een opslag representeert voor de canon van jaar 50 tot eeuwigdurend.

Ad 6.f. Voor nieuwe rechten geen korting op de grondwaarde gehanteerd is.
Voor nieuw uit te geven erfpachtrechten zal geen korting op de grondwaarde gelden. Dit is als uitgangspunt in de financiële analyse verwerkt.

Ad 6.g. Voor bestaande rechten in het voortdurende stelsel een depreciatie van 25% en een afslag van 13,6% voor correctie deskundigheidsoordeel op de grondwaarde gehanteerd is en voor bestaande rechten in het eeuwigdurende stelsel een korting verondersteld is die gelijk is aan de gemeentelijke depreciatie in het voortdurende stelsel, zijnde 25%.
In het huidige voortdurende erfpachtstelsel kunnen erfpachters het aanbod van de gemeente verwerpen en deskundigen vragen een grondwaarde en canon bepalen. 5.1.2e hanteert een afslag van 13,6% op de grondwaarde als correctie deskundigen, het zogenaamde deskundigheidsoordeel. Deze 13,6% is afgeleid uit het rapport van de Rekenkamer in 2012 "*Canonherzieningen einde tijdvak - De gemeentelijke aanbiedingen onderzocht*" waarin de gemeentelijke aanbiedingen zijn vergeleken met de canonbepaling door deskundigen.
Het bestuur heeft nog geen besluit genomen ten aanzien van de hoogte van de korting voor bestaande rechten in het eeuwigdurende stelsel. Om toch een realistische financiële vergelijking van beide systemen te kunnen maken is modelmatig uitgegaan van een korting in het eeuwigdurende stelsel die gelijk is aan de depreciatie die in het voortdurende stelsel wordt gehanteerd.

Ad 6.h.De uitkomst van de analyse laat zien dat de gemiddelde grondwaarde op basis van de voorgestelde methode van grondwaardebepaling (conform het advies GWC) verschilt ten opzichte van de gemiddelde grondwaarde op basis van de huidige methode van grondwaardebepaling, waarbij:
Ad 6.h.I.de gemiddelde grondwaarde in 2016 in het voorgestelde systeem 11% hoger ligt, waarbij voor de huidige methode uitgegaan is van een marktwaarde gebaseerd op transacties tot met het tweede kwartaal van 2015 en voor de voorgestelde methode de WOZ-waarde per 1-1-2014 het uitgangspunt is;

Ad 6.h.II.de gemiddelde grondwaarde in 2018 in het voorgestelde systeem 48% hoger ligt, omdat de WOZ-waarde in de voorgestelde methode een inhaalgroei maakt als gevolg van een sterke woningwaardeontwikkeling tussen 1-1-2014 en 1-1-2016;

Ad 6.h.III. de gemiddelde grondwaarde in 2018 na correcties in de huidige en voorgestelde wijze van berekening in het voorgestelde systeem 72% hoger ligt.

Ad 6.i. De uitkomst van de analyse laat zien dat de netto opbrengsten uit canonbetaling en afkoop over de komende 100 jaar bij elkaar opgesteld en uitgedrukt in netto contante waarde 2016 voor:

a. *het hanteren van een nieuwe methode van grondwaardebepaling leidt tot 46% hogere opbrengsten bij bestaande rechten voor de gemeente (deeleffect 1);*
b. *de stelselwijziging leidt tot 4% hogere opbrengsten bij bestaande rechten in het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel (deeleffect 2);*
c. *de stelselwijziging leidt tot 10% hogere opbrengsten bij nieuwe rechten in het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel;*
d. *voor beide effecten en bestaande en nieuwe rechten gezamenlijk leidt tot 36% hogere opbrengsten op voor de gemeente in het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel.*

Ad 6.j. De uitkomsten uit het basisscenario altijd in samenhang en combinatie met de gevoeligheidsanalyses moeten worden bezien, omdat de opbrengsten, de hoogte van de korting en risico-opslag en de aangenomen verschillen tussen beide stelsel kunnen fluctueren.

Ad 6.k. De gevoeligheidsanalyse laat zien dat:

e. *bij het hanteren van andere aannames voor de bestaande rechten de kans nihil is dat voortdurende stelsel meer oplevert;*
f. *bij nieuwe rechten de verhouding tussen het nieuwe en bestaande stelsel vooral afhangt van het veronderstelde verschil in grondwaarde.*

Ad 6.l. De introductie van het eeuwigdurende erfpachtstelsel vanuit het financieringsperspectief van de gemeente de volgende effecten heeft:
Ad 6.l.I. Een niet zorgwekkende verslechtering van de schuldratio's in zowel het voortdurende als eeuwigdurende erfpachtstelsel
De trend van beide schuldratio's is weliswaar een negatieve, de uitkomsten zijn echter nog niet zorgwekkend. De solvabiliteit blijft ruim boven de VNG norm van voldoende houdbaar. De schuldquote daalt onder de VNG norm van voldoende houdbaar maar blijft boven de VNG norm van onhoudbaar. Indien gewenst kan gestuurd worden op de schuldratio's. Dit zou kunnen door het aandeel afkoop te verhogen of door erfpachtopbrengsten in te zetten voor schuldreductie.
Ad 6.l.II. Een solvabiliteit die In het eeuwigdurende stelsel sterker daalt dan in het voortdurende systeem

De solvabiliteit daalt sterker omdat de reserve afkoopsommen eeuwigdurend niet meer op de balans worden gepresenteerd (passivazijde) alsmede de grondwaarde erfpachtgrond afgekocht eeuwigdurend stelsel (activazijde). Dit is een boekhoudkundig effect maar het heeft wel invloed op deze ratio.

Ad 6.I.III. Een minder sterk toenemende schuldquote in het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel.

Dit wordt veroorzaakt doordat de canonopbrengst en daarmee het begrotingstotaal in het eeuwigdurende stelsel iets hoger is dan in het voortdurende stelsel.