Gemeente Amsterdam

Effect van variëren met parameters op de erfpachtgrondwaarde, canon en gemeentelijke erfpachtopbrengsten

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Datum	21 april 2016

Gevraagde beslissingen:

1. Kennis te nemen van het stroomschema, waarin inzichtelijk wordt gemaakt op welke wijze de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom berekend worden en wat het effect is van variëren met de parameters afslag, risico-opslag en korting is op de erfpachtgrondwaarde en canon.
2. Kennis te nemen van de rekenvoorbeelden die inzichtelijk maken hoe de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom van eeuwigdurende rechten zich verhouden tot grondwaarde, afkoopsom en canon van voortdurende rechten.
3. Kennis te nemen van een matrix, die inzichtelijk maakt wat de hoogte van de korting bij overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht zou kunnen zijn bij een drietal variaties in de hoogte van het canonpercentage en de aanname dat een eeuwigdurend recht een hogere, gelijke of lagere waarde heeft ten opzichte van een voortdurend recht.
4. Aan te geven hoe het eeuwigdurende stelsel zich financieel zou moeten verhouden tot het voortdurende stelsel.

Korte toelichting / samenvatting

In het Bestuurlijk Team van 10 maart is toegezegd om in dit BT rekenvoorbeelden te tonen waarin duidelijk wordt op welke wijze kan worden gedraaid aan de verschillende parameters (afslag onbezwaard naar bezwaard, buurtstraatquote, korting, canonpercentage) om tot de kosten voor overstappers te komen c.q. de inkomsten voor de gemeente.

Ad 1. Totstandkoming erfpachtgrondwaarde en canon en effect van variëren met de onderliggende parameters

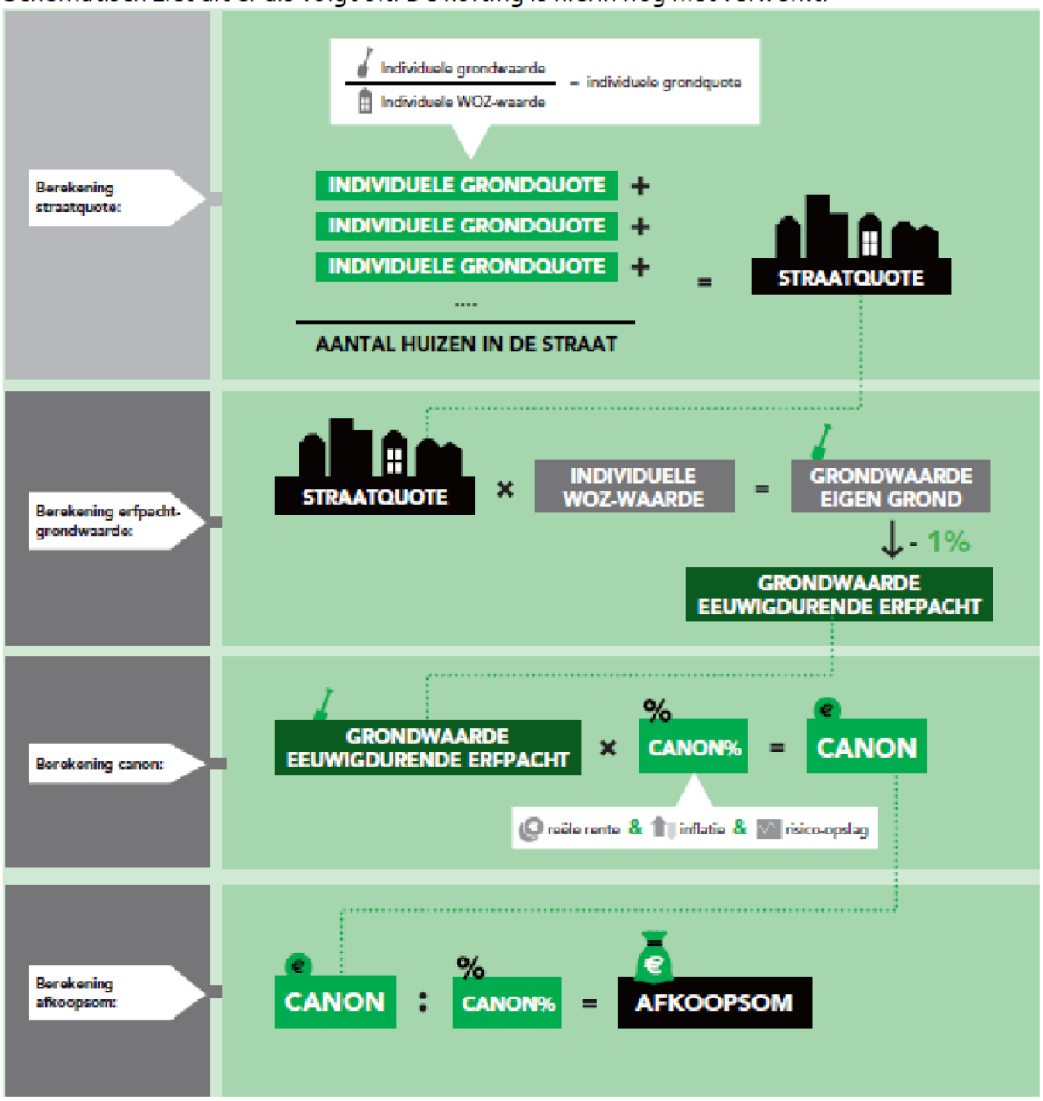
De erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom voor eeuwigdurende rechten voor woningen komen op de volgende wijze tot stand:

- De erfpachtgrondwaarde komt tot stand door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de straatquote en deze onbezwaarde grondwaarde met een afslag te corrigeren naar een erfpachtgrondwaarde. De straatquote is het gemiddelde van alle in een buurtstraat berekende individuele grondquotes.

- De canon wordt bepaald door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage, waarbij het canonpercentage is samengesteld uit de nominale rente, de inflatie en een risico-opslag.
- Alle toekomstige canonbetalingen kunnen afgekocht worden, waarbij de afkoopsom berekend wordt door de actuele canon te delen door het actuele canonpercentage. Op het moment van bepalen van de erfpachtgrondwaarde is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde.

Daarnaast is toegezegd dat er een korting gegeven zal worden die er toe moet leiden dat het aanbod voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht voor bestaande erfpachters concurrerend is.

Schematisch ziet dit er als volgt uit. De korting is hierin nog niet verwerkt.



Bovenstaande schema laat zien dat bij de totstandkoming van de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom diverse parameters een rol spelen. Sommige van deze parameters worden extern bepaald en zijn daarmee als input voor de formule een niet te wijzigen gegeven. Met betrekking tot andere parameters kunnen keuzes gemaakt worden en waarmee de uitkomsten beïnvloedbaar zijn en kunnen

gezien worden als knoppen waaraan gedraaid kan worden. Hieronder worden de parameters benoemd en aangegeven of deze beïnvloedbaar is en wat op dit moment het uitgangspunt is over de hoogte ervan.

parameter	wel/niet beïnvloedbaar	huidig uitgangspunt
Straatquote, berekend uit: - WOZ-waarde - herbouwwaarde - verouderingsfactor	 niet beïnvloedbaar; uitgangspunt ligt vast in wetgeving niet beïnvloedbaar wel beïnvloedbaar	 WOZ peildatum 2014
Afslag onbezwaard naar bezwaard	wel beïnvloedbaar	voor wonen **1%**
Korting	wel beïnvloedbaar	nog niet bekend
Canon%, samengesteld uit: - reële rente - inflatie - risico-opslag	 niet beïnvloedbaar niet beïnvloedbaar wel beïnvloedbaar	**2,63%** (indexcanon) Tussen 1% en 3%, nu negatief dus **1%** doelinflatie ECB van **2%** tussen 1,5% en 2%, nu **1,75%**

Vooropgesteld dat het advies van de Grondwaardecommissie ten aanzien van het bepalen van de erfpachtgrondwaarde, het berekenen van het canonpercentage en de wijze van bepalen van de afkoopsom wordt overgenomen (in principe is het immers ook een optie dit advies te negeren), dan is een aantal parameters exogeen bepaald en kan de hoogte hiervan niet door bestuurders beïnvloed worden. Dit betreffen de WOZ-waarde, de rente en de doelinflatie. De stichtingskosten zijn weliswaar geen exact vastgelegde data, maar zijn wel op basis van breed gedragen kengetallen en zorgvuldige onderbouwing door een extern bouwkostenbureau voor verschillende referenties berekend. Het ligt daarom niet voor de hand hier aan te sleutelen. Deze worden daarom ook als exogeen beschouwd. Er resteren dan vier parameters die niet exogeen bepaald worden en daarmee (tot op zekere hoogte) te wijzigen zijn, namelijk:

1. De verouderingsfactor
   De GWC heeft in haar advies een verouderingsfactor aangedragen die door een analyse is opgesteld aan de hand van waarnemingen buiten Amsterdam. Hoewel dit zorgvuldig is gedaan heeft de verouderingsfactor een experimenteel karakter, want hij is niet eerder in Nederland toegepast. De verouderingsfactor is bij het berekenen van grondwaarden en straatquotes getoetst en er is geconcludeerd dat deze een logische werking heeft. De verouderingsfactor leidt er grosso modo wel toe dat de herbouwwaarde voor een woning naar beneden wordt gecorrigeerd en daarmee de erfpachtgrondwaarde hoger uitvalt dan zonder de verouderingsfactor. Dit zullen erfpachters als nadeel ervaren. Om dit nadeel te verzachten zou er gekozen kunnen worden voor een gedemptere versie van de verouderingsfactor. Door te kiezen voor een andere/geen verouderingsfactor wordt de straatquote lager en daarmee de erfpachtgrondwaarde lager. Het is zeer lastig om op basis van een analyse tot een andere "mildere" verouderingsfactor te komen, dus een aanpassing van de verouderingsfactor zou bijvoorbeeld op basis van een generieke afslag van enkele procenten kunnen plaatsvinden. Wel is het goed te beseffen dat het wijzigen van de verouderingsfactor leidt tot veel extra werk. Alle individuele grondquotes en straatquotes moeten opnieuw berekend worden en dit is een bewerkelijke exercitie.

2. Afslag van onbezwaarde grondwaarde naar de bezwaarde grondwaarde
   Aangezien de WOZ uitgaat van een onbezwaarde waarde zal er een afslag moeten plaatsvinden om rekening te houden met het feit dat erfpachtgrond bezwaringen/beperkingen kent. Op basis van een eerder aangeleverde onderbouwing is deze afslag voor wonen op 1% gezet. De beperkingen voor woonbestemmingen zijn in het eeuwigdurende stelsel immers gering omdat ze onbeperkt mogen uitbreiden. De aangeleverde onderbouwing zou echter ook passen bij een iets hogere afslag dan 1%. Dit zou leiden tot een lagere erfpachtgrondwaarde. Het ligt niet voor de hand om de afslag hoger te laten zijn dan 3%, omdat dan de verhouding tussen afslag en zwaarte van de beperkingen zoek raakt.
3. Korting
   De GWC heeft geadviseerd een korting te geven, zodat de aanbieding voor erfpachters om over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel aantrekkelijk is. De korting is een politieke keuze en daarmee uitermate beïnvloedbaar. Wel spelen hier argumenten als perceptie en geloofwaardigheid een belangrijke rol. Hoewel de uitkomst voor erfpachters "onder de streep" nagenoeg hetzelfde kan zijn, zal een lage korting bij erfpachters vermoedelijk tot ongenoegen leiden. Een hele hoge korting zal echter ongeloofwaardig zijn, omdat de uitkomst dan nauwelijks meer ene relatie heeft met de berekende erfpachtgrondwaarde. Als basisaanname voor de rekenvoorbeelden is uitgegaan van een korting van 40%, omdat deze overeenkomt met de korting die nu in de praktijk aan de orde is in het huidige voortdurende stelsel[1].
4. Risico-opslag
   De hoogte van de risico-opslag is bepalend voor de hoogte van het canonpercentage en daarmee voor de canon. Waar de rente en doelinflatie exogene factoren zijn, kan het bestuur wel kiezen voor een andere risico-opslag omdat zij desgewenst meer of minder financieringsrisico denkt of wenst te gaan lopen. Er kan dus gevarieerd worden met deze parameter, maar de bandbreedte waarbinnen je dit zou moeten willen is beperkt, omdat er een sterk verband is tussen de rente en risico-opslag bij het bepalen van het canonpercentage. De GWC heeft een risico-opslag geadviseerd tussen 1,5% en 2%, die niet constant is en zich anticyclisch beweegt om soelaas te bieden voor uitzonderlijk hoge of uitzonderlijk lage rentes.

In de bijlage zit een stroomschema dat inzichtelijk maakt wat het effect is van het wijzigen van elk van de bovengenoemde parameters afzonderlijk op de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom. In het midden van het stroomschema staat de berekeningswijze van de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom op basis van de huidige uitgangspunten en links en rechts staan de variaties per parameter uitgebeeld. De effecten die het stroomschema laat zien zijn:

- Elke 2%-punt lagere straatquote leidt tot een canon en afkoopsom die 6,5% lager is.
- Elke 1%-punt hogere afslag leidt tot een canon en afkoopsom die 1%-punt lager is.
- Elke 10%-punt meer korting leidt tot een canon en afkoopsom die 17% lager is.
- Elke 0,25%-punt lagere risico-opslag leidt tot een canon die 9% lager is, maar de afkoopsom en erfpachtgrondwaarde blijven gelijk en worden dus niet lager als het canonpercentage lager wordt. De verhouding tussen canon en afkoopsom worden daarmee groter.

[1] In het huidige beleid geeft de gemeente een korting van maximaal 25% op de grondwaarde voor bestaande rechten. Indien deskundigen worden ingeschakeld (en dat doet het merendeel van de erfpachters) dan komt daar gemiddeld genomen nog een korting van 13,6% bij. Heb je daarin ook verschillen in canonpercentages verdisconteerd?

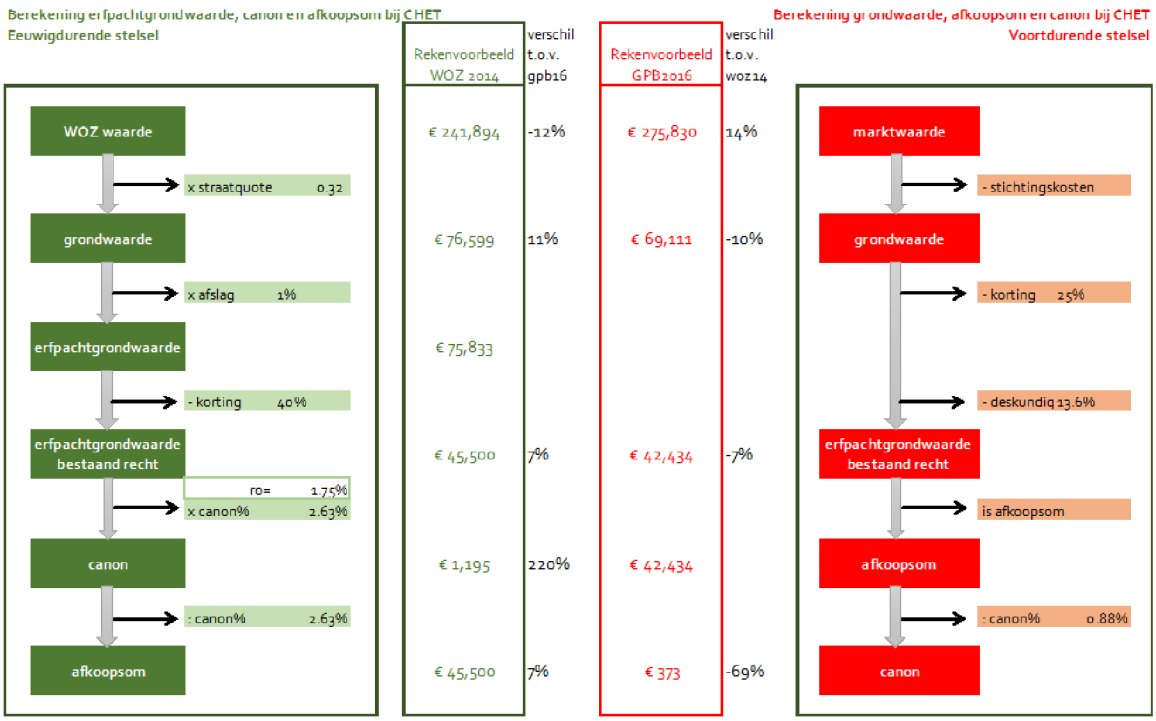
Het variëren met de afslag heeft een gering effect op de hoogte van de erfpachtgrondwaarde en canon. Het effect van variëren met de korting of de risico-opslag werkt versterkt door in de hoogte van de canon.

Ad 2. Rekenvoorbeelden eeuwigdurende rechten versus voortdurende rechten

Om te kunnen bepalen in welke mate met de parameters gevarieerd kan worden is een vergelijking gemaakt met de kosten die erfpachters hebben in het voortdurende stelsel als ze een canonherziening voor een nieuwe tijdvak krijgen. De bepaling van de grondwaarde, canon en afkoopsom verschilt in beide stelsel en in de vergelijking is hiermee rekening gehouden. Hierbij is in het eeuwigdurende stelsel uitgegaan van de gemiddelde WOZ-waarde in Amsterdam in 2014 en een gemiddelde straatquote van 32%. In het voortdurende stelsel is uitgegaan van de gemiddelde marktwaarde en stichtingskosten prijspeil 2016 en een korting van circa 40%. Als een erfpachter immers in 2016 aan het eind van zijn huidige tijdvak zou zitten en zou kunnen kiezen voor een eeuwigdurend of een voortdurende nieuw tijdvak dan zijn dit de uitgangspunten in beide stelsels waarmee gewerkt zou worden bij het opstellen van een nieuwe erfpachtaanbieding. De gemiddelden zijn overgenomen uit de rapportage van Rebel van december 2015.

Voor een erfpachter waarvan het tijdvak in 2016 afloopt zouden de erfpachtaanbieding voor een eeuwigdurend en voortdurend tijdvak er als volgt uit zien[2]:

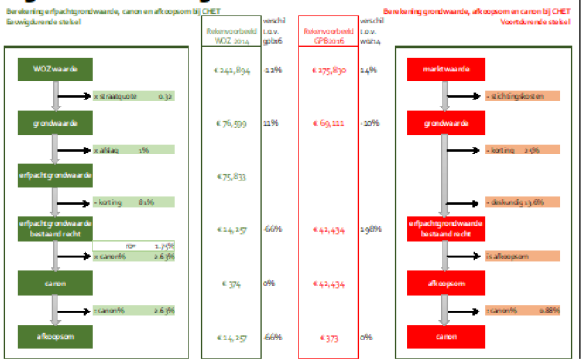
Figuur 1. Vergelijking tussen eeuwigdurend en voortdurend stelsel op basis van actuele parameters



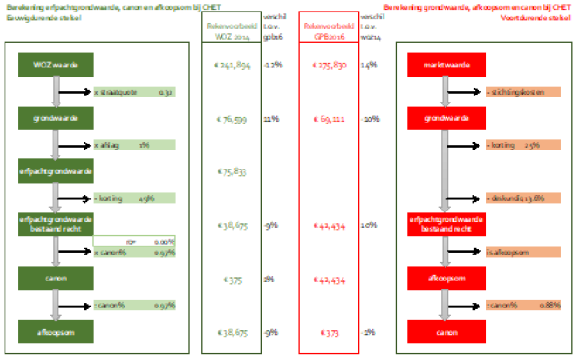
[2] In deze notitie wordt de kleur groen telkens gebruikt voor het eeuwigdurende stelsel en rood voor het voortdurende stelsel.

Hieruit blijkt dat op basis van de huidige parameters de erfpachtgrondwaarde en daarmee afkoopsom in het eeuwigdurende stelsel 7% hoger is dan in het voortdurende stelsel. De canon is echter meer dan drie keer zo veel in het eeuwigdurende stelsel. Dit komt omdat het canonpercentage in het voortdurende stelsel momenteel extreem laag is met 0,88%. Om de canon in het eeuwigdurende stelsel gelijk te laten zijn aan de canon in het voortdurende stelsel zou je 81% korting moeten geven. De erfpachtgrondwaarde en afkoopsom zouden dan enorm dalen en 66% lager zijn dan in het voortdurende stelsel (figuur 2.a.). Je zou in plaats van een hogere korting ook voor een lagere risico-opslag en daarmee canonpercentage kunnen kiezen. Met een risico-opslag van 0% (dus geen risico-opslag) wordt het canonpercentage 0,97% en moet je tevens bijna 50% korting geven om de canon in beide stelsel gelijk te schakelen (figuur 2.b.). Het effect zal echter wel zijn dat de verhouding tussen de canon en de afkoopsom zo groot is dan vrijwel niemand voor afkoop zal kiezen.

Figuur 2.a. Korting van 81%

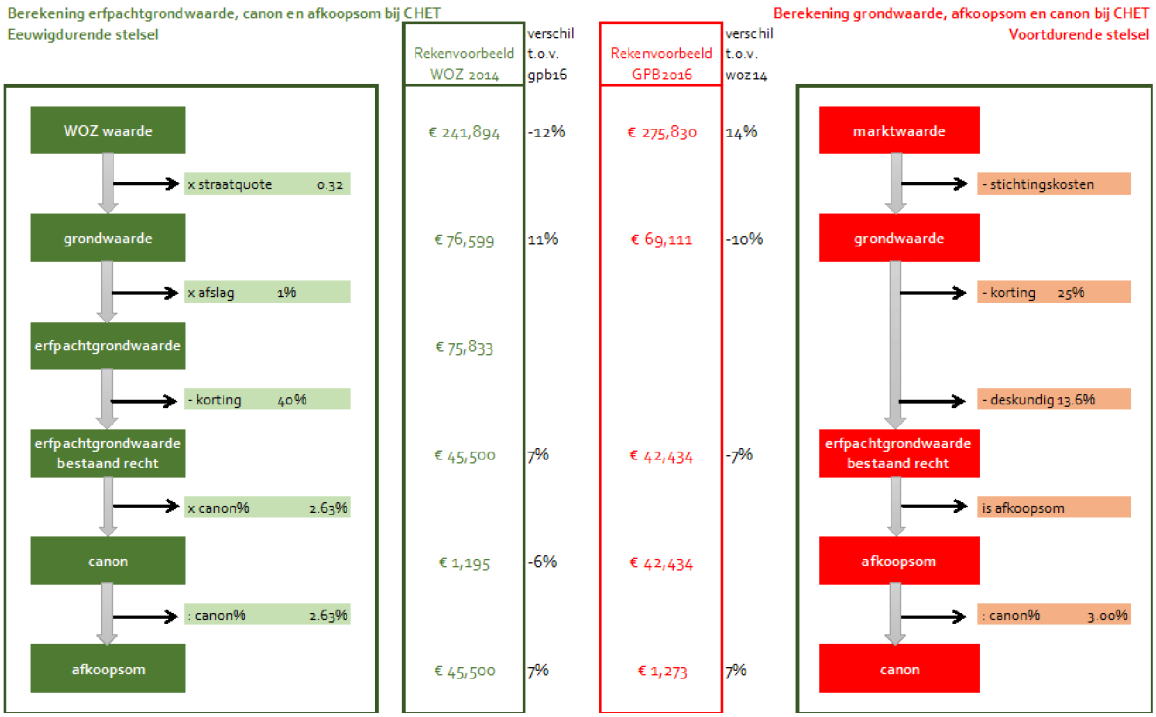


Figuur 2.b. Canonpercentage van 0,97%



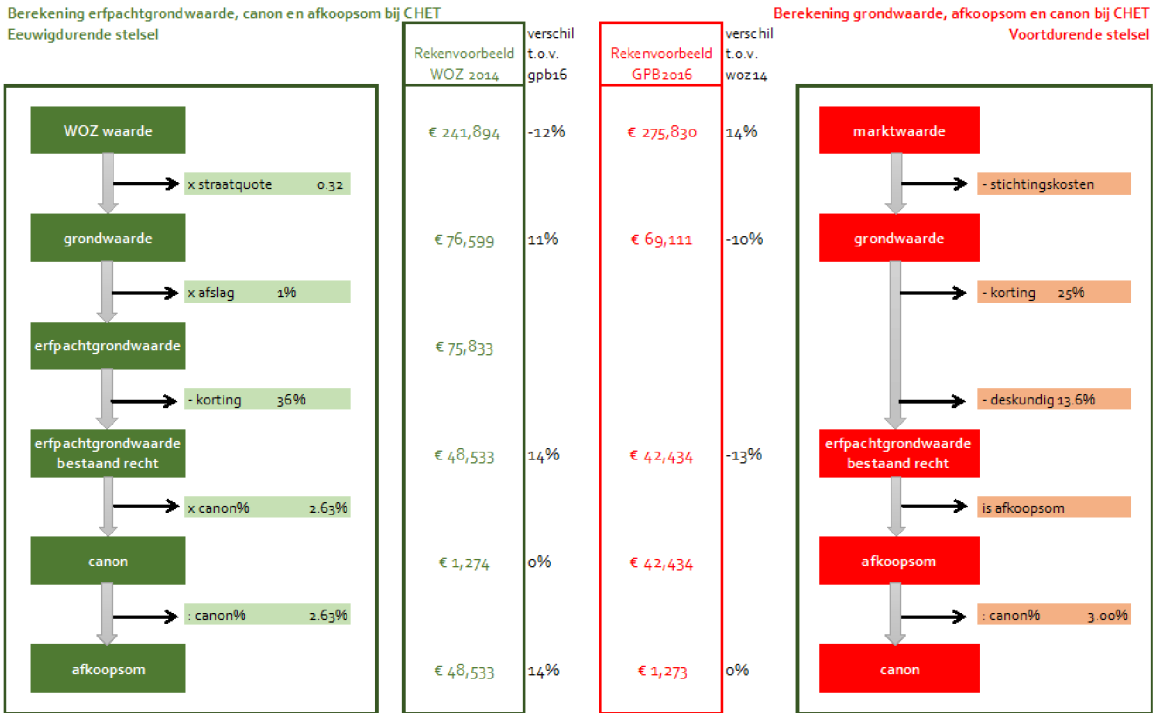
Het ligt niet in de verwachting dat het huidige canonpercentage in het voortdurende stelsel altijd zo laag zal blijven, omdat deze afhankelijk is van rentestanden. Enkel voor de erfpachters waarvan het tijdvak binnen enkele jaren afloopt, is de verwachting reëel dat hun aanbieding voor een opvolgend voortdurend tijdvak gebaseerd zal zijn op een dermate laag canonpercentage. Voor erfpachters waarvan het einde van het lopende tijdvak verder in de toekomst ligt, is de verwachting reëel dat het canonpercentage hoger zal zijn. Op basis van langjarig gemiddelden is het canonpercentage in het voortdurende stelsel 4,3%. In de veronderstelling dat de rente de komende jaren nog wel laag zal blijven zal het nog vele jaren duren voor dit langjarig gemiddelde bereikt wordt. Om een reëlere vergelijking tussen het eeuwigdurende en voortdurende stelsel te maken is er daarom voor gekozen om bij het voortdurende stelsel uit te gaan van een canonpercentage van 3%, zoals dat momenteel ook geldt voor nieuwe voortdurende erfpachtuitgiften. De vergelijking tussen een eeuwigdurend en voortdurend tijdvak ziet er dan als volgt uit:

Figuur 3. Vergelijking tussen eeuwigdurend en voortdurend stelsel op basis van canonpercentage van 3% in voortdurende stelsel



Hieruit blijkt dat de erfpachtgrondwaarde en daarmee afkoopsom in het eeuwigdurende stelsel wederom 7% hoger is dan in het voortdurende stelsel. De canon van een eeuwigdurend recht is echter 6% lager dan in het voortdurende stelsel. Als je de eeuwigdurende canon gelijk zou willen laten zijn aan de voortdurende canon kun je volstaan met een korting van 36% in plaats van 40%. Het verschil in erfpachtgrondwaarde en afkoopsom neemt dan wel toe tot 14% tussen beide stelsels.

Figuur 4. Vergelijking tussen eeuwigdurend en voortdurend stelsel op basis van gelijke canonbedragen in beide stelsel



Bovenstaande voorbeelden maken inzichtelijk wat het effect is van variëren met parameters op een gemiddeld erfpachtrecht. Voor elk recht zal bovengenoemd samenspel van parameters anders uitpakken, omdat dit afhankelijk is van de WOZ-waarde, de buurstraatquote en het CHET-moment.

Ad 3. Matrix met drie verschillende canonpercentages en drie verschillende verhoudingen tussen eeuwigdurend en voortdurend stelsel

Het wijzigen van verschillende parameters tegelijk leidt uiteraard tot andere inzichten. In onderstaande matrix is gevarieerd met de risico-opslag en daarmee het canonpercentage en de verhouding tussen de erfpachtkosten in het eeuwigdurende stelsel in en het voortdurende stelsel. Dit geeft een beeld van de samenhang tussen canonpercentage en korting in relatie tot de vraag of je wilt dat een eeuwigdurende canon voor een gemiddeld recht hoger, gelijk of lager is in het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel. Bij de vergelijking is wederom voor het eeuwigdurende stelsel uitgegaan van de gemiddelde WOZ-waarde in Amsterdam in 2014 en een gemiddelde straatquote van 32%. In het voortdurende stelsel is uitgegaan van de gemiddelde marktwaarde en stichtingskosten prijspeil 2016, een korting van circa 40% en een canonpercentage van 3%.

	verhouding eeuwigdurende canon t.o.v. voortdurende canon		
	5% hoger	gelijk	5% lager
risico-opslag = 2,00% **canonpercentage = 2,86%**	38,5% korting afkoopsom + 10%	41,5% korting afkoopsom + 5%	44,0% korting afkoopsom gelijk
risico-opslag = 1,75% **canonpercentage = 2,63%**	39,0% korting afkoopsom + 9%	36,0% korting afkoopsom + 14%	33,0% korting afkoopsom + 20%
risico-opslag = 1,50% **canonpercentage = 2,39%**	33,0% korting afkoopsom + 20%	30,0% korting afkoopsom + 25%	26,0% korting afkoopsom + 32%

De matrix laat in de cel linksboven zien dat als je bij een canonpercentage van 2,86% (dus risico-opslag 2%) wilt dat de eeuwigdurende canon van een gemiddeld woonrecht 5% hoger is dan de voortdurende canon je dan een korting van 38,5% over de erfpachtgrondwaarde in het eeuwigdurende stelsel moet geven. De erfpachtgrondwaarde/afkoopsom in het eeuwigdurende stelsel is dan 10% hoger dan de afkoopsom in het voortdurende stelsel. Is er sprake van een canonpercentage van 2,39% dan hoef je slechts 33% korting op de erfpachtgrondwaarde te geven om op een 5% hogere canon in het eeuwigdurende stelsel uit te komen. De afkoopsom is in dat geval wel 20% hoger in het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel (zie cel linksonder).

Naast het vergelijken van canons in het eeuwigdurende en voortdurende stelsel kun je ook de afkoopsommen in beide stelsel op een bepaalde manier tot elkaar laten verhouden. In onderstaande matrix is aangegeven wat de samenhang tussen canonpercentage en korting is in relatie tot de vraag of je wilt dat een afkoopsom in het eeuwigdurende stelsel voor een gemiddeld recht hoger, gelijk of lager is ten opzichte van de afkoopsom in het voortdurende stelsel.

	verhouding eeuwigdurende afkoopsom t.o.v. voortdurende afkoopsom		
	5% hoger	gelijk	5% lager
risico-opslag = 2,00% **canonpercentage = 2,86%**	41,0% korting canon gelijk	44,0% korting canon - 5%	47,0% korting canon - 10%
risico-opslag = 1,75% **canonpercentage = 2,63%**	41,0% korting canon - 8%	44,0% korting canon - 12%	47,0% korting canon - 17%
risico-opslag = 1,50% **canonpercentage = 2,39%**	41,0% korting canon - 16%	44,0% korting canon - 20%	47,0% korting canon - 24%

Ad 4. Financiële verhouding tussen eeuwigdurende en voortdurende stelsel

Voor het opstellen van de overstapregeling is het van belang dat de hoogte van de verschillende parameters op een zeker moment vast komt te staan. Dit gebeurt op diverse momenten, namelijk:

- de hoogte van het canonpercentage loopt via het Grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften dat op 22 juni aan de gemeenteraad ter besluitvorming wordt aangeboden.
- Besluitvorming over de erfpachtgrondwaarde voor bestaande eeuwigdurende rechten en daarmee de verouderingsfactor en straatquote staat gepland voor september.
- De hoogte van de korting landt uiteindelijk in de overstapregeling, die in oktober de inspraak in zal gaan en in maart 2017 ter besluitvorming in de gemeenteraad voorligt.

Naast de hoogte van de parameters is ook de uitkomst van belang voor het opstellen van de overstapregeling. Om iets over de verhouding tussen eeuwigdurende en voortdurende erfpacht te kunnen opnemen in de besluitvorming over de invoering van eeuwigdurende erfpacht is het belangrijk om de uitgangspunten van de vergelijking scherp te formuleren. Deze notitie heeft inzicht gegeven in de parameters die van invloed zijn op de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom en hoe canon en afkoopsom in beide stelsel zich tot elkaar verhouden. Hieruit kunnen de volgende uitgangspunten gehaald :

- Beide stelsels kunnen aan elkaar geijkt worden op basis van de kenmerken van een gemiddeld recht. De daaruit volgende parameters kunnen generiek van toepassing verklaard worden op alle rechten. Dit betekent echter niet dat de verhouding tussen eeuwigdurend en voortdurend voor elk individueel recht hetzelfde zal zijn. Op portefeuilleniveau zal de gewenste verhouding echter wel gerealiseerd worden, mits een doorsnee deel van de erfpachters zal overstappen.
- Het ijken van beide stelsel aan elkaar kan op basis van erfpachtgrondwaarde/afkoopsom en op basis van canon. Het heeft de voorkeur om te ijken op basis van erfpachtgrondwaarde, zodat de parameter risico-opslag/canonpercentage geen invloed heeft op deze vergelijking en een extreem lage canon ook niet tot een onlogisch verband tussen canon en afkoopsom kan leiden. Het huidige canonpercentage dat voor CHET in het voortdurende stelsel geldt is geen goed ijkpunt, omdat deze momenteel extreem laag is, namelijk 0,88%.
- Het ijken van de parameters op basis van voorliggende vergelijkingen betreft een momentopname en geeft alleen inzicht in de hoogte van de parameters op basis het eerste overstapaanbod, dat gebaseerd is op WOZ-waarde met als peildatum 2014.

Naast de uitgangspunten die voor de financiële vergelijking van het eeuwigdurende en voortdurende stelsel worden toegepast is ook de verhouding van belang. Het BT wordt gevraagd om aan te geven welk van de varianten haar voorkeur heeft:

1. De erfpachtgrondwaarde voor bestaande rechten (dus erfpachtgrondwaarde inclusief korting) is circa 5% hoger dan de grondwaarde van bestaande rechten in het voortdurende stelsel
2. De erfpachtgrondwaarde voor bestaande rechten (dus erfpachtgrondwaarde inclusief korting) is ongeveer gelijk aan de grondwaarde van bestaande rechten in het voortdurende stelsel
3. De erfpachtgrondwaarde voor bestaande rechten (dus erfpachtgrondwaarde inclusief korting) is circa 5% lager dan de grondwaarde van bestaande rechten in het voortdurende stelsel

Bijlage: Stroomschema variatie in parameters

