01841

Financiering i.r.t. herziening erfpachtstelsel

Introductie

In onze rapportage "Effecten van voorstel vernieuwing erfpachtstelsel Amsterdam" worden de effecten van een nieuw erfpachtstelsel in opzichte van het huidige stelsel toegelicht. Daarin geven wij voor de komende 100 jaar inzicht in de netto canonopbrengsten voor de gemeente Amsterdam, en hoe deze verschillen ten opzichte van het huidige stelsel. We doen deze vergelijking vanuit waardenperspectief en bekijken over 100 jaar wat de verschillen zijn. In deze rapportage gaan we niet expliciet in op de gevolgen voor de financiering van de gemeente. Dit memo beschrijft een aantal effecten vanuit financieringsperspectief die ontstaan door de introductie van een vernieuwd erfpachtstelsel. De gemeente is met name geïnteresseerd in de effecten voor de korte termijn (1-5 jaar) en de komende 25 jaar (tot 2038).

Een belangrijk aspect waar we in onze rapportage van hebben gebruikgemaakt is dat in het huidige stelsel de mogelijkheid bestaat het erfpachtrecht voor 50 jaar af te kopen. In het voorgestelde stelsel bestaat de mogelijkheid om de canon 50 jaar vooruit te betalen. In onze rapportage gaan we voor beide stelsels uit van jaarlijkse canonbetaling. Het wel of niet afkopen of vooruit betalen van erfpachtrechten heeft uiteraard consequenties voor de financieringsbehoefte. We verwachten op basis van informatie uit het verleden dat in het huidige stelsel het aantal mensen dat gaat afkopen substantieel is. Hoeveel mensen gebruik gaan maken van de vooruitbetalingsregeling is nog onduidelijk, maar de verwachting is dat het aantal lager is dan bij afkoop in het huidige stelsel. In onderstaande berekeningen gaan we uit van de mogelijkheid van afkoop in het bestaande stelsel en geen afkoop of vooruitbetaling in het voorgestelde stelsel. Daarmee beschrijft dit memo het maximale verschil in financieringsbehoefte tussen beide stelsels. In de praktijk zal dit verschil iets kleiner zijn, doordat in het voorgestelde stelsel wel een mogelijkheid tot vooruitbetaling is.

Dit memo beschrijft de volgende financieringseffecten als gevolg van de introductie van een vernieuwd erfpachtstelsel:

1. Extra financieringsbehoefte doordat bij nieuwe gronduitgifte geen afkoopmogelijkheid meer is.
2. Voorfinancieringsbehoefte als gevolg van de conversieregeling.
3. Later ontvangen canonopbrengsten bij bestaande rechten doordat er geen afkoopmogelijkheid meer is.
4. Ander verloop van de canonopbrengsten (eerst lager, daarna hoger) door nieuwe systematiek.

De berekeningen zijn uitgevoerd op het midden scenario. Verder is enkel het effect meegenomen van de eerste 50 jaar tijdvak na uitgifte (bij nieuwe rechten) of na canonherziening (bij bestaande rechten). Dit omdat anders een onzuivere vergelijking ontstaat.

Op voorhand geven we mee dat een extra financieringsbehoefte (en extra rentekosten) niet per se nadelig hoeft te zijn. In de berekening houden we rekening met de tijdswaarde van geld en splitsen we de canonopbrengsten op in een 'aflossingscomponent' en een 'rente-component'. De rentecomponent is ter dekking van de extra rentekosten van de extra financieringsbehoefte. Enkel de aflossingscomponent gebruiken we in de vergelijking om de leningmee 'af te lossen'. Het kan dus zijn dat vanuit waardenperspectief canonbetalingen die later in de tijd binnen komen en minder zwaar meewegen dan een bedrag in eens toch meer opleveren over de gehele looptijd.

Rebel Strategy & Finance bv
Wijnhaven 23
3011 WH Rotterdam

T 088 275 5555
F 010 755 2270
info@rebelgroup.com

www.rebelgroup.com
KvK 34173174
Rabobank 1574 44 614

406915

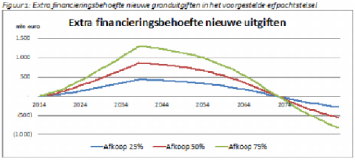
01841

REBEL

1. Extra financieringsbehoefte nieuwe gronduitgiften

Als de gemeente nieuwe stukken grond uitgeeft, dient zij daarvoor grond aan te kopen en bouw- en woonrijp te maken. Hiermee zijn kosten gemoeid waardoor een financieringsbehoefte voor de gemeente ontstaat. De mogelijkheid om de canon af te kopen zorgt ervoor dat de gemeente direct bij uitgifte inkomsten ontvangt, waardoor de financieringsbehoefte lager wordt. Als de mogelijkheid van afkoop in het nieuwe voorstel vervalt dan ontstaat er juist een extra financieringsbehoefte voor de gemeente ten opzichte van het huidige stelsel. In onderstaande figuur is de extra financieringsbehoefte weergegeven. Omdat onzuivere lijk is hoeveel erfpachters in de toekomst zullen gaan afkopen rekenen we de effecten door bij 25%, 50% en 75% afkoop in het huidige stelsel ten opzichte van geen afkoop in het voorgestelde stelsel.

Figuur 1: Extra financieringsbehoefte nieuwe gronduitgiften in het voorgestelde erfpachtstelsel



Het financieringsvoordeel van afkoop ineens is slechts tijdelijk. Indien namelijk niet zou worden afgekocht ontstaan erjaarlijks canoninkomsten. Als we de afkoop ineens vergelijken met de jaarlijkse canonopbrengsten (gecorrigeerd voor rentekosten) zien we dat op termijn het verschil tussen afkopen en niet afkopen verdwijnt. Daarbij gaan we ervan uit dat alleen de canonopbrengsten die de rentekosten overstijgen worden gebruikt voor aflossing. De maximale extra financieringsbehoefte wordt bereikt in 2038 en is afhankelijk van het percentage afkoop dat wordt verondersteld.

Afkoop	Financieringsbehoefte	Jaartal
25%	431 mln	2038
50%	861 mln	2038
75%	1.292 mln	2038

Je zou verwachten dat uiteindelijk het verschil tussen wel en niet afkopen uitkomt op nul. Echter de afkoopsom in het huidige stelsel is niet bepaald op basis van de netto contante waarde van de canonopbrengsten, maar gelijk gesteld aan de grondwaarde op het moment van afkoop. Het blijkt dat deze grondwaarde gemiddeld genomen lager is dan de netto contante waarde van de toekomstige canonopbrengsten en daarom ontstaat de lijn op termijn voor het nulpunt heen. Oftewel het is voor de gemeente vanuit waardeperspectief uiteindelijk voordeliger als niet wordt afgekocht. Dit komt omdat de gemeente over het algemeen met een lagere rente en discontovoet werkt dan de markt. Anderzijds geldt hoeft het voor de erfpachter niet per se voordeliger te zijn om af te kopen.

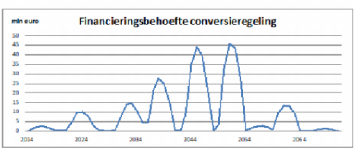
406915

Bijvoorbeeld omdat de hypotheekrente hoger ligt dan het canonpercentage en omdat afkoop fiscaal niet aftrekbaar is.

In deze vergelijking is geen rekening gehouden met het feit dat in het voorgestelde stabiel-praks kan zijn van vooruitbetaling waardoor de maximale financieringsbehoefte kleiner wordt. Verder geldt dat bij de vooruitbetalingsregeling –anders dan bij de afkoop in het huidige stabiel- dat sprake is van een waarde-neutrale maatregel. Dat wil zeggen dat vooruitbetalen ineens of een jaarlijkse canonbetaling voor de gemeente waarde-neutraal werkt: de vooruitbetaling is gelijk aan de netto-contante waarde van de canonopbrengsten.

2. **Voorfinanciering conversieregeling**

Door de conversieregeling ontstaat een voorfinancieringsbehoefte. Erfpachters die versneld overgaan krijgen namelijk op het moment van overgang het verschil tussen de hogere canonrentes tot bij overgang en de lagere canonopbrengsten bij geen overgang vergoed. Dit leidt tot een extra financieringsbehoefte van de gemeente die wordt afgedekt door de hogere canonopbrengsten in de toekomst. De conversieregeling is zodanig opgezet dat de conversievergoeding gelijk is aan de netto contante waarde van het verschil tussen canonopbrengsten met en zonder conversie. Hierdoor is de conversiemaatregel een waarde-neutrale maatregel, die enkel een voorfinancieringscomponent kent.



Omdat de conversieregeling slechts ingaat maximaal vijf jaar en minimaal 1 jaar voor het moment van canonherziening en afhankelijk is van wanneer en of mensen in die periode verhuizen is de voorfinancieringsomvang en –periode beperkt. Dit is ook terug te zien in bovenstaande grafiek.
Het verloop van de pieken heeft een relatie met het verloop van het aantal rechten met einde tijdvak.
De maximale financieringsbehoefte als gevolg van de conversieregeling ontstaat in 2034 en bedraagt 48 miljoen euro. Omdat de maatregel waardeneutraal is, komt uiteindelijk de blauwe lijn op nul uit: de voorfinanciering vanuit de conversieregeling is precies zo hoog als de toekomstige extra canonopbrengsten (gecorrigeerd voor rente)

3. **Latere canonopbrengsten bij bestaande rechten door geen afkoopmogelijkheid**

In het huidige stabiel bestaat de mogelijkheid tot afkoop van de canonbetaling. Op het moment dat een canonherziening plaatsvindt zal een deel van de erfpachters hun canon willen afkopen. Dit leidt ertoe dat er op dat moment ineens een groot bedrag bij de gemeente binnen komt in plaats van een gelijkelijke canonbetaling over vijftig jaar. Het effect dat hier optreedt is vergelijkbaar met het effect wat we hebben beschreven in paragraaf 1 bij nieuwe gronduitgiften.

406915

Echter het moment waarop dit vraagstuk zich voordoet is de komende 25 jaar beperkt. De komende 25 jaar hebben minder dan 20% van de rechten een canonhertzieningsmoment einde bijdrukt. Verder is het verschil met nieuwe grondutgiften dat bij bestaande rechten het verdwijnen van de afkoopmogelijkheid niet leidt tot een extra financieringsbehoefte binnen het erfpachtdossier. Er staan immers niet direct kosten tegenover. Wel zal er aanvankelijk minder geld vanuit bureau erfpacht naar de algemene middelen toevloeien, later meer. Op gemeentebreed niveau betekent dit dat er wel een financieringsbehoefte kan ontstaan, indien de uitgaven de inkomsten overstijgen.

4. Verschil verloop canonbedrag oude en nieuwe systeem

In het nieuwe systeem is de canonbetaling aanvankelijk lager dan het huidige systeem, daarna hoger. Dit betekent dat er in het begin minder afdracht van bureau erfpacht naar de algemene middelen gaat en daarna meer. Dit verschil treedt zowel op bij nieuwe grondutgiften als bij bestaande rechten en staat los van het vraagstuk wel of geen afkoop.

- Bestaande rechten: Voor de eerste 25 jaar heeft minder dan 20% van de bestaande rechten een canonhertzieningsmoment en treedt dus voor meer dan 80% nog geen verschil op.
- Nieuwe grondutgiften: Voor de nieuwe grondutgiften geldt dat de aantallen zeker in de eerste jaren nog beperkt zijn. Verder geldt dat het effect van canonverschil veel kleiner is dan het effect van wel of niet afkopen zoals staat beschreven in paragraaf 1.

5. Conclusie

De extra financieringsbehoefte door het nieuwe voorstel zal de komende jaren (1-5 jaar) beperkt zijn en wordt vooral bepaald door het effect van geen afkoop bij nieuwe grondutgiften (paragraaf 1). Het effect van de conversieregeling is relatief beperkt (paragraaf 2). De komende 25 jaar loopt de totale financieringsbehoefte door deze twee effecten naar verwachting op tot maximaal circa 4,5 ton (25% afkoop), 8,9 ton (50% afkoop) of 1,3 mld (75% afkoop), afhankelijk van de aanname over het afkoopperceptage. De extra rente last die uit deze extra financieringsbehoefte vloeit is echter gedekt door rentecomponent uit de canonbetaling. Deze financieringsbehoefte wordt kleiner op het moment dat in het voorgestelde stelsel erfpachters gebruik gaan maken van de regeling om de canon voor 30 jaar vooruit te betalen.

Daarnaast zijn nog twee effecten beschreven waardoor de gemeente vanuit bureau erfpacht later in de tijd 1,5 canonopbrengsten ontvangt (paragraaf 3 en 4). Deze effecten zijn in de komende jaren beperkt. Pas op de langere termijn, met name als veel canontijdvakken afkopen (tussen 2030 en 2060), leidt dit tot substantiële effecten. Op de zeer lange termijn leidt dit canonverloop juist tot hogere canoninkomsten en wordt de achterstand aan canoninkomsten grotendeels ingehaald.