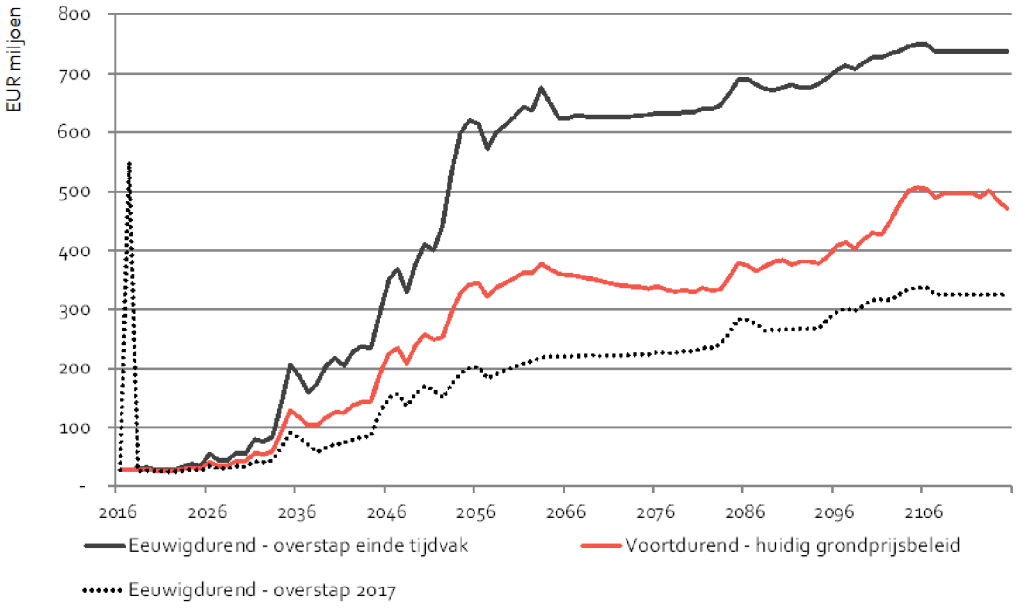
3.2 Vergelijking basisscenario op geaggregeerd niveau

De inkomsten van de gemeente in het basisscenario voor de komende 100 jaar zijn weergegeven in de onderstaande grafiek.

Figuur 3.2: inkomsten gemeente in het basisscenario (90% canonbetalend, 10% afgekocht)



[piek nog toelichten 2017: piek is van afkoopinkomsten en aktekosten en waarschuwen dat als aanname tav afkoop anders uitpakt (lager) dit gevolgen heeft want de aktekosten blijven wel overeind]

Tabel 3.1: Verschillen tussen beide stelsels

NCW 2016 - 100 jaar (bedragen in mln euro)	In absolute bedragen (€)	*% t.o.v. voortdurend*	*Extra delta om stelsels gelijk te krijgen*
Voortdurende stelsel	4.258	100%	n.v.t.
Eeuwigdurende stelsel overstap einde tijdvak	7.110	164%	-57% (korting)
Eeuwigdurende stelsel tussentijdse overstap 2017	3.337	77%	+2% (toeslag)

In zowel de grafiek als de tabel is opmerkelijk genoeg te zien dat de inkomsten in het eeuwigdurend stelsel hoger zijn dan voortdurend indien de overstap bij einde tijdvak plaatsvindt, en lager bij een tussentijdse overstap in 2017. De opbrengsten bij 100% overstap einde tijdvak zijn vooral veel *hoger* door het verschil in grondprijssystematiek tussen beide stelsels (54% van de 164%) en veel minder als gevolg van de stelselwijziging[1]. Zie voor een nadere toelichting paragraaf 3.3. De opbrengsten bij een overstap in 2017 vallen specifiek de komende jaren veel *lager* uit omdat voor de grondwaarde 3 jaar terug wordt gekeken en de WOZ-waarden met peildatum 1-1-2014 fors lager waren. . Dit effect (dat

[1] De grondprijssystematiek kan ook zonder dat wordt overgegaan op eeuwigdurende erfpacht worden gewijzigd.

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.

Tabel 3.2: Verschillen tussen beide stelsels – verschillende varianten overstap naar eeuwigdurend stelsel

NCW 2016 - 100 jaar (bedragen in mln euro)	In NCW (€)	% t.o.v. voortdurend	Extra delta om stelsels gelijk te krijgen
100% overstap einde tijdvak – 0% tussentijds	7.110	164%	-57% (korting)
75% overstap einde tijdvak – 25% tussentijds	6.166	142%	-50% (korting)
50% overstap einde tijdvak – 50% tussentijds	5.223	121%	-40% (korting)
25% overstap einde tijdvak – 75%% tussentijds	4.280	99%	-24% (korting)
0% overstap einde tijdvak – 100%% tussentijds	3.337	77%	+2% (toeslag)

In deze tabel met tussenvarianten van 100% overstap bij einde tijdvak en 100% tussentijdse overstap in 2017 is bewust geen delta opgenomen om beide stelsels aan elkaar gelijk te krijgen. We achten het namelijk niet logisch om daar waar voor de ene groep (de overstappers bij einde tijdvak) een korting nodig is en voor de andere groep (tussentijdse overstappers) een toeslag nodig is, te gaan middelen. Dat zou kunnen betekenen dat tussentijdse overstappers een korting krijgen, terwijl voor hen feitelijk een toeslag van toepassing is. Of dat de korting voor overstappers bij einde tijdvak wordt verlaagd of verdwijnt terwijl deze korting nodig is om de overstap bij einde tijdvak aantrekkelijk te maken.

In de volgende paragraaf worden deze bevindingen in meer detail toegelicht en wordt tevens ingegaan op het effect van de stelselwijziging op individuele rechten.