Modelarchitectuur en aannames doorrekening voortdurende en eeuwigdurende stelsel

Datum: 10-8-2016 (conceptversie incl. verwerking opmerkingen 5.1.2e en 5.1.2e van 4-8-2016)
Van: 5.1.2e 5.1.2e

Inleiding

In deze notitie staat beschreven hoe we de opbrengsten uit het voortdurende stelsel en eeuwigdurende stelsel berekenen, en welke financiële effecten we inzichtelijk maken. Deze notitie heeft als doel om de uitgangspunten van de financiële analyse nader toe te lichten en vast te leggen.

De notitie bestaat uit zes delen:

1. Toelichting op de economische vergelijking die we maken
2. De berekening van de opbrengsten uit bestaande rechten tot CHET (canonherziening einde tijdvak) in het voortdurende en eeuwigdurende stelsel
3. De berekening van de opbrengsten vanaf CHET voor het voortdurende en eeuwigdurende stelsel
4. De ingroeiregeling
5. De tussentijdse overstap naar het eeuwigdurende stelsel
6. Indeling en gebruik dataset

1. Economische vergelijking

Voor de economische vergelijking van het voortdurende en eeuwigdurende stelsel rekenen we voor het systeem van eeuwigdurende erfpacht twee varianten door: een variant met tussentijdse overstap in 2017 naar het systeem van eeuwigdurende erfpacht en een tweede variant met overstap bij CHET. Bij CHET kan worden gekozen voor voortzetting van het voortdurende stelsel of voor het eeuwigdurende stelsel.

Voor de vergelijkbaarheid tussen beide systemen stellen we vier analyses op. Bij elke analyse rekenen we het voortdurende stelsel, het eeuwigdurende stelsel met en zonder tussentijdse overstap door. De vier analyses zijn:

1. Een scenario waarin alle rechten overgaan op jaarlijkse (geïndexeerde) canonbetalingen – basisvergelijking
2. Een scenario waarbij alle rechten worden afgekocht – vervolgvergelijking
3. Een scenario waarbij een deel wordt afgekocht – vervolgvergelijking
4. Een scenario waarin bij de doorrekening van het eeuwigdurende stelsel een deel van alle rechten bij CHET kiest voor voortzetting van voortdurende stelsel op basis van jaarlijkse (geïndexeerde) canonbetalingen – vervolgvergelijking

2. Berekening van de opbrengsten uit bestaande rechten tot CHET (canonherziening einde tijdvak)

De berekeningswijze van de opbrengsten uit bestaande rechten tot CHET zijn voor het voortdurende en eeuwigdurende stelsel zonder tussentijdse overstap aan elkaar gelijk. De opbrengsten uit bestaande rechten (wonen, exclusief corporatiewoningen die niet zijn omgezet) tot CHET bestaan uit 1) de jaarlijkse canonbetalingen en 2) afkoopsommen van erfpachtrechten die gebruik maken van de optie tot verlengde afkoop en 3) bestemmings- en bebouwingswijzigingen. De opbrengsten uit bestemmings- en bebouwingswijzigingen nemen we niet mee in de analyse gezien de impact hiervan beperkt is. We veronderstellen een mogelijkheid tot verlengde afkoop bij erfpachtrechten die reeds zijn afgekocht indien AB1994 van toepassing is, er nog geen

gebruik is gemaakt van verlenging, en het bouwjaar voor 1994 ligt (voor bouwjaren na 1994 is afkoop niet aantrekkelijk).We gaan hierbij voorbij aan moderniseringsbesluit (1990) omdat ① uitsluiten indexering geen recht geeft op alsnog verlengde afkoop en ② afkoop zonder maximale verlenging onwaarschijnlijk of van marginale invloed lijkt

Onderstaande tabel geeft de uitgangspunten weer voor de doorrekening:

Bestaande rechten tot herziening	Voortdurende stelsel	Eeuwigdurende stelsel
Jaarlijkse canon bestaande rechten tot einde tijdvak – geen inflatiecorrectie indien AB1915, AB1934, AB 1937, AB1955 of AB1986 van toepassing is.	Vastgestelde jaarlijkse canonbetaling uit databestand	Gelijk aan voortdurende stelsel
Jaarlijkse canon bestaande rechten tot einde tijdvak – met jaarlijkse indexering indien AB2000 van toepassing is.	Vastgestelde jaarlijkse canonbetaling uit databestand x [CPI inflatie - Inflatiecorrectie AB 2000 - 1%]	Gelijk aan voortdurende stelsel
Jaarlijkse canon bestaande rechten tot einde tijdvak – met indexering per 5 jaar indien AB1966 of AB1994 van toepassing is.	Vastgestelde jaarlijkse canonbetaling uit databestand x [CPI inflatie - Inflatiecorrectie AB 2000 - 1%] per 5 jaar verhoging, met index op index van de index in het jaar van verhoging en de 4 voorgaande jaren.	Gelijk aan voortdurende stelsel
Afkoopsom bestaande rechten met optie op verlengd tijdvak indien AB1994 van toepassing is	Afkoopsom verlengde tijdvak (15.000,- prijspeil 2016, vanaf 2045 45.000,-- prijspeil 2016) Afkoop: alle woningen gebouwd voor 1994 met optie op verlengde tijdvak.	Gelijk aan voortdurende stelsel

Deflatie bij indexering canon
Bij de indexering van de canon van de bestaande rechten geldt ook deflatie; vanaf een inflatie lager dan 1% wordt de indexering negatief.

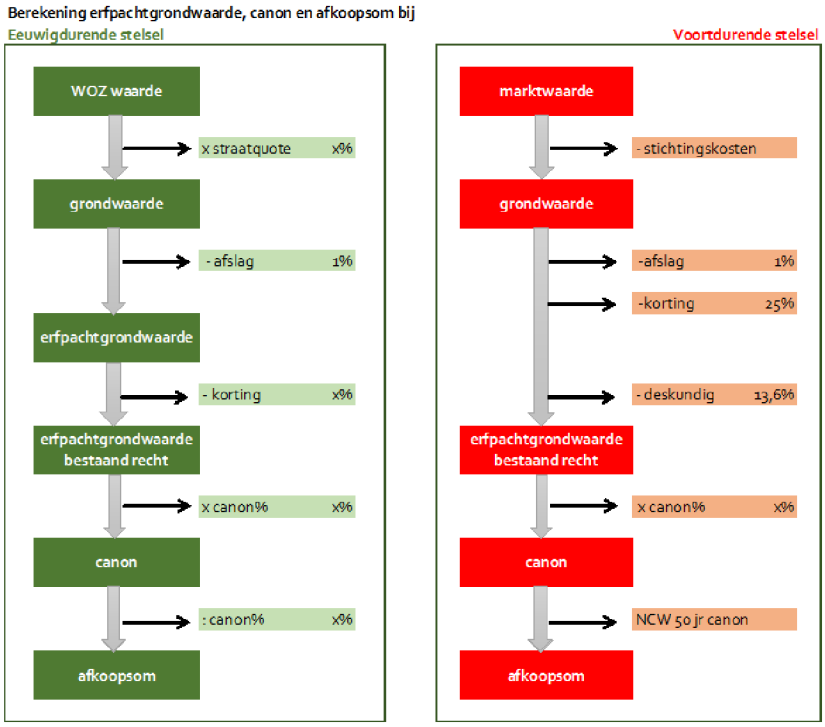
Canonverhoging i.p.v. indexering bij AB1994
AB1994 biedt ook de mogelijkheid indexering uit te sluiten door verhoging van de canon (bij aanvang 25%). Het betreft bij wonen 627 rechten t.o.v. 3.682 met indexering. Aangezien in de database niet herleidbaar is of er sprake is van een verhoogde canon bij aanvang houden we in het rekenmodel hier geen rekening mee. Dit betekent dat bij de berekening van de canonopbrengsten van een beperkt aantal rechten onder AB1994 de canonopbrengsten dubbel wordt geïndexeerd.

Verlengde afkoop
De verlengde afkoopsom bedraagt tot het jaar 2045 € 15.000,-- (prijspeil 2016) bij verlenging, en vanaf het jaar 2045 € 45.000,-- (prijspeil 2016). Deze bedragen worden geïndexeerd vanaf 2015 tot moment van verlenging bij CHET. De afkoopsom is gebaseerd op historische grondwaarde vermenigvuldigd met de inflatie -/-1%punt .

AB2000 met 10-jaars en 25-jaars vaste canon
In de AB2000 komt de optie 10-jaars vaste canon en 25-jaars vaste canon voor. In het rekenmodel nemen we de optie 10-jaars en 25-jaars canon niet op. Deze varianten zijn in de database niet als zodanig te herkennen. Daarnaast zijn het relatief weinig (respectievelijk 689 en 979) rechten.

3. Berekening van de opbrengsten vanaf CHET voor voortdurende en eeuwigdurende stelsel

Onderstaande illustratie geeft schematisch weer hoe de canon of afkoopsom wordt berekend bij het voortdurende en eeuwigdurende stelsel.



Grondwaardeberekening voortdurende stelsel

De gemeente overweegt om de grondwaardeberekening in het voortdurende stelsel gelijk te stellen aan de berekeningsmethodiek van het eeuwigdurende stelsel. Omdat de gemeente hierover nog niet formeel heeft besloten hanteren we in de doorrekening van het voortdurende stelsel het actuele grondprijsbeleid. In het rekenmodel is het wel mogelijk om het voortdurende stelsel door te rekenen met de grondwaardeberekeningsmethodiek van het eeuwigdurende stelsel.

In het actuele grondprijsbeleid van het voortdurende stelsel wordt per buurt de grondprijs voor bouwrijpe grond bepaald aan de hand van de gemiddelde woningwaarde in de buurt en genormeerde stichtingskosten met een depreciatiefactor van 25%. De depreciatiefactor en afslag in het voortdurende stelsel is een compensatie voor contractgebondenheid en fictieve sloopkosten. De factor wordt standaard bij elke CHET toegepast. Bij het bestaande stelsel houden we er rekening mee dat bij CHET een deel het aanbod van de gemeente accepteert, en een deel niet. Bij een niet geaccepteerde aanbod passen we een deskundigencorrectie toe op de berekende grondprijs.
Andere mutaties dan de depreciatiefactor passen we niet toe omdat in het rekenmodel alleen CHETs worden doorgerekend. Deze hebben altijd een depreciatiefactor van 25%.

In het voortdurende systeem kunnen erfpachters het gemeentelijke voorstel bij CHET niet accepteren. In dat geval vindt er een taxatie door deskundigen plaats, resulterend in een grondwaarde en canons . In het model nemen we als correctie deskundigenoordeel het percentage 13,6% op. In dit percentage is er rekening mee gehouden dat 50% het aanbod accepteert en 50% niet.

In het voortdurende stelsel bedraagt de minimale grondprijs € 181 per m² gbo (prijspeil 2016, excl. BTW). Deze prijs wordt vervolgens gecorrigeerd met de depreciatiefactor.

Grondwaardeberekening eeuwigdurende stelsel

Bij het eeuwigdurende stelsel wordt de residuele waarde methode gehanteerd om de grondwaarde te bepalen. Deze methode gaat ervan uit dat de waarde van de grond het verschil (residu) is tussen de Woz-waarde van het object (de grond plus de opstal) en de waarde van de opstal, welke gebaseerd is op wetenschappelijke basis (bouwkostenkengetallen en een verouderingsfactor). In de doorrekening wordt ook rekening gehouden met een korting op de grondwaarde.

Het gemeentebestuur heeft voor de volgende berekeningsmethode gekozen bij eeuwigdurende stelsel: Grondwaarde= Woz-waarde * buurtstraatquote * afslag i.v.m. erfpachtgrond *korting. Door het werken met een buurtstraatquote zijn de uitkomsten (iets) anders dan wanneer zou worden gewerkt met het doorrekenen van de grondwaarde per object. In het rekenmodel baseren we de grondwaarde op basis de gegevens van het individuele object in database (Woz-waarde en de buurtstraatquote).

Bij de grondwaardebepaling bij het eeuwigdurende stelsel wordt de Woz-waarde van twee jaar voor het moment van vaststelling gebruikt (voor de grondwaarde 2016 wordt de voor 2015 beschikte Woz-waarde gebruikt die als prijspeildatum 1-1-2014 heeft). Het tijdsverschil wordt niet in de financiële doorrekening gecorrigeerd. Het is een expliciet besluit van het bestuur om uit te gaan van Woz-waardes die definitief beschikt zijn en waartegen dus geen bezwaar meer aangetekend kan worden.

In het rekenmodel berekenen we jaarlijks de grondwaarde door:

1. Eerst de herbouwwaarde te berekenen door in het basisjaar 2016 eerst de grondwaarde te berekenen (de Woz-waarde uit de database te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote) en vervolgens de berekende grondwaarde in mindering brengen op de Woz-waarde.
2. Vervolgens indexeren we jaarlijks de Woz-waarde en de herbouwwaarde vanaf het basisjaar 2016. Het verschil tussen de geïndexeerde Woz- en herbouwwaarde is de grondwaarde.
3. Vervolgens passen we bij vaststelling van de canon/afkoopsom op de grondwaarde de afslag i.vm. erfpachtgrond (1%) toe en het veronderstelde kortingspercentage. In het rekenmodel veronderstellen we kortingspercentage van [25%] gelijk aan depreciatie in het huidige stelsel.

>> Actie: vaststellen met welke vaste korting per erfpacht wordt doorgerekend (o.b.v. verdere analyse)

In het eeuwigdurende stelstel bedraagt de minimale grondwaarde voor wonen € 210 per m2 GBO (prijspeil 2016, excl. BTW). Deze minimale prijs wordt vervolgens gecorrigeerd met de korting en afslag.

Canon en afkoopsom

Voor het nieuwe erfpachtsysteem zijn er twee mogelijkheden tot canonbetaling: 1) een geïndexeerde canon of 2) een afkoopsom. Bij het voortdurende stelsel zijn er ook twee mogelijkheden: 1) een jaarlijkse canonbetaling of 2) de mogelijkheid tot afkoop voor een periode van 50 jaar na CHET.

In het nieuwe erfpachtsysteem blijft ook de mogelijkheid om voor het eerstvolgende tijdvak te kiezen voor een canon of afkoopsom gebaseerd op het systeem van voortdurende stelsel.

>>Actie: percentage erfpachters vaststellen dat kiest voor voortdurende stelsel (o.b.v. waarschijnlijkheidsanalyse aanname vaststellen).

Canon

Voor de bepaling van de canon op jaarbasis wordt in zowel voortdurende als eeuwigdurende stelsel de grondwaarde vermenigvuldigd met een canonpercentage. Het canonpercentage stellen we t/m 2017 gelijk aan het huidige canonpercentage. Deze loopt stapsgewijs in X jaar op naar een langjarige canonpercentage.

Canonpercentage Voortdurend	2016/2017	2018 – xxxx	Langjarig
Reële rente	x% (geen ondergrens)	[ingroeipad af te	2%
CPI	y%	stemmen]	2%
Opslag	0,3%		0,3%
Discontovoet	**X + y + 0,3%**		**4,3%**

Canonpercentage Eeuwigdurend	2016/2017	2018 – xxxx	Langjarig
Reële rente	1% (ondergrens 1 – 3%)	[ingroeipad af te	2%
CPI	2%	stemmen]	2%
Risico-opslag	1,5%		1,5%
Discontovoet	**2,39%**		**3,32%**

>>Actie: ontwikkeling canonpercentages 2016 > langjarig vaststellen.

De gemeente is voornemens om een bodem voorvoor het canonpercentage voortdurend wordt te hanteren van 2,39%. Dit is gelijk aan het canonpercentage eeuwigdurend nu en wordt gefixeerd. In het rekenmodel houden we (nog) geen rekening met het bodempercentage aangezien deze nog niet formeel is vastgesteld. Er is geen sprake van een cap bij het canonpercentage voortdurend (dus kan bij wijze van spreken 18% worden). Bij het canonpercentage eeuwigdurend wordt een onder- en bovengrens voor de reële rente gehanteerd, met als onder- en bovengrens respectievelijk 1% en 3% rente langstlopende leningen

Afkoop

Bij het eeuwigdurende stelsel wordt in geval van een afkoopsom het bedrag gelijk gesteld aan de indexcanon gedeeld door het canonpercentage op moment van vaststelling van de afkoopsom. Voor de bepaling van de afkoopsom geldt als ondergrens de grondwaarde bij uitgifte. In het rekenmodel houden we geen rekening met de drempel grondwaarde bij uitgifte omdat deze waarde niet is opgenomen in de database.

In geval van het voortdurende stelsel is de afkoopsom bij CHET gelijk aan de contante waarde van de indexcanon voor de komende 50 jaar. Voor de bepaling van de afkoopsom geldt als ondergrens een naar rato van het resterende deel van een tijdvak te bepalen aandeel van de grondwaarde bij uitgifte. In het rekenmodel houden we geen rekening met de drempel grondwaarde bij uitgifte omdat deze waarde niet is opgenomen in de database.

Eenmalige aktekosten bij CHET in beide systemen

Kosten gerelateerd aan de herziening bij CHET nemen we voor beide stelsels mee in de analyse. In het bestaande stelsel draagt de gemeente 50% van de aktekosten (€ 800,--) bij CHET, en in het nieuwe stelsel 100% van de aktekosten (€ 800,--). In geval van een tussentijdse overstap worden de eenmalige kosten ook vergoed door de gemeente.

Kosten deskundigenoordeel

In het bestaande stelsel draagt de gemeente 50% van de kosten gerelateerd aan het deskundigenoordeel. In de analyse nemen we daarom 50% van de kosten deskundigenoordeel (€ 1.250,--, prijspeil 2016) mee. We veronderstellen dat deze kosten van toepassing zijn op 50% van de herzieningen.

Aanzegging AB2000

In de doorrekening houden we geen rekening met het aanzeggen van AB2000 in de periode 2015 – 2020. Het aanzeggen van AB2000 is op een beperkt deel van de rechten van toepassing: 1,7% van de rechten tot 2020, en 1,0% tot 2019. Hiervan zal een gedeelte mogelijk al overstappen naar het eeuwigdurende stelsel.

Berekening waardes

De onderstaande tabel geeft weer hoe de verschillende waarden worden berekend. De tabel maakt ook de verschillen tussen beide systemen inzichtelijk.

Eenheid	Voortdurende stelsel	Eeuwigdurende stelsel
Woningwaarde	Marktwaarde o.b.v. verkoopcijfers Vaststelling o.b.v. waarde t=0	Woz-waarde (= taxatiewaarde). Vaststelling o.b.v. Woz-waarde (t -2)
Opstalwaarde	Genormeerde stichtingskosten	In basisjaar 2016 WOZ-waarde (t-2) x buurtstraatquote (BSQ) = grondwaarde 2016 herbouwwaarde 2016 = Woz-waarde (t-2) - grondwaarde
Erfpachtwaarde / grondwaarde	Erfpachtwaarde = woningwaarde - stichtingskosten (= grondquote per m2 in database) x depreciatiefactor van (25)% voor fictieve sloopkosten en contractgebondenheid en een correctie voor deskundigheidsoordeel (gemiddeld 13,6%)	Grondwaarde = Woz waarde van (t-2) - herbouwwaarde x afslag -1% x korting
Minimale CHET grondwaarde	De minimale grondwaarde bedraagt € 181 per m² gbo (prijspeil 2016, excl. BTW) x depreciatiefactor van (1 - 25%)	De minimale grondwaarde bedraagt € 210 per m2 gbo (prijspeil 2016, excl. BTW) x afslag -1% x korting -25%
Canonpercentage	Canonpercentage = reële rente + CPI inflatie + Opslag 5 langstlopende leningen t.o.v. 10-jarige staatsobligatie *Bodem canonpercentage bedraagt in voorstel gemeente 2,39% gefixeerd, echter hier is nog geen besluit over genomen.* Het canonpercentage wordt afgerond op twee decimalen.	Canonpercentage (bij indexcanon) = reële rente + risico-opslag / (1 + discontovoet) **Discontovoet**: reële rente + risico-opslag + inflatie **Reële rente:** de reële rente van Nederlandse staatsobligaties met een looptijd van 10 jaar (omdat deze eenduidig wordt gepubliceerd), met als onder- en bovengrens respectievelijk 1% en 3% rente langstlopende leningen **Risico-opslag**: vooralsnog heeft het bestuur voor 1,5% gekozen. **CPI-inflatie:** gebruikelijk is om de

		inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank te gebruiken, 2% Het canonpercentage wordt afgerond op twee decimalen.
Jaarlijkse indexatie indexcanon	CPI - 1% volle indexering	CPI alleen inflatiecorrectie
Afkoopsom bij einde tijdvak	Contante waarde van de geïndexeerde canonbetalingen in de komende 50 jaar	Indexcanon gedeeld door het canonpercentage bij CHET (afkoopsom is gelijk aan de erfpachtgrondwaarde)
Verhouding afkoop / canon - betalend bij CHET	20% afkoop / 80% canon bij bestaande rechten	20% afkoop / 80% canon bij bestaande rechten
Aktekosten	50% x € 800,-- bij CHET	100% x € 800,-- bij CHET

Berekening discontovoet
De discontovoet berekenen we o.b.v.de reële rente + CPI + risico-opslag. Deze discontovoet beweegt mee in de tijd met de economische parameters. Onderstaande tabel geeft de veronderstelde discontovoet weer:

Eenheid	2016	2017 – langjarig	Langjarig – vanaf 20xx
Reële rente	x%	[ingroeipad af te	2%
CPI	y%	stemmen]	2%
Risico-opslag	1,5%		1,5%
Discontovoet	**x + y + 1,5%**		**5,5%**

Deze discontovoet gebruiken we voor het berekenen van:
- de afkoopsom bij CHET in het voortdurende stelsel.
- de contante waarde van de kasstromen van het voortdurende en eeuwigdurende stelsel

Voor de berekening van de afkoopsom bij tussentijdse overstap wordt een afwijkende discontovoet toegepast waarbij een afslag van 1% wordt toegepast (zie toelichting tussentijdse overstap).
>>Actie: ontwikkeling discontovoet 2016 > langjarig vaststellen.

3. Ingroeiregeling

Voortdurende stelsel
Voor het voortdurende stelsel is ambtelijk een voorstel in voorbereiding om op basis van budgettaire neutraliteit de ingroeiregeling te schrappen en de regeling deling aktekosten te verruimen. Op dit moment is daarover nog geen bestuurlijk standpunt ingenomen. Gegeven de voorgenomen neutraliteit handhaven we de bestaande ingroeiregeling in de doorrekeningen.

In het bestaande systeem is sprake van een ingroeiregeling na herziening van de canon. In jaar 1 wordt de betaling gereduceerd met 66,67% van het verschil van de nieuwe jaarlijkse canonbetaling t.o.v. de oude canon, en in jaar twee een reductie van 33,3% van het verschil. Indien er in de voorgaande periode sprake is van een afkoopsom is de korting op de nieuwe canon in het eerste jaar 66,67% en in het tweede jaar 33,33% van de herzien canon. Bij overgang naar een eenmalige afkoopsom is de korting gelijk aan (66,67 + 33,33%) x één jaarlijkse (nieuwe) canontermijn.

Eeuwigdurende stelsel
De gemeente heeft nog niet besloten of er een ingroeiregeling van toepassing is bij eeuwigdurende stelsel. Een ingroeiregeling is rekenkundig alleen bij directe afkoop uitvoerbaar. Bij canonbetaling na afloop van het lopende tijdvak is een ingroeiregeling nagenoeg niet uitvoerbaar.

In de financiële doorrekening veronderstellen we dat de ingroeiregeling wordt vervangen door een regeling waarbij de gemeente de aktekosten volledig voor haar rekening neemt. Hiermee wordt de ingroeiregeling gecompenseerd.

4. Tussentijdse overstap naar eeuwigdurende stelsel

De gemeente overweegt om de mogelijkheid te bieden voor bestaande rechten (canon betalende en afgekochte rechten) tot een tussentijdse overstap naar eeuwigdurende stelsel. Uitgangspunt hierbij is dat de tussentijdse overstap voor de gemeente waarde neutraal is. Voor (tussentijdse) overstappers zijn er vier varianten mogelijk:

1. ***Bestaande recht canon betalend - over naar canon betalend eeuwigdurend***

In deze variant betaalt de erfpachter een eeuwigdurende canon nadat het huidige voortdurende tijdvak is geëindigd. Op het moment van tussentijdse overstap wordt de indexcanon eeuwigdurend vastgesteld. Tot aan CHET wordt het nieuwe canonbedrag gecorrigeerd voor inflatie. Tot CHET blijft het betaalregime behorende bij het voortdurende stelsel gehandhaafd. Vanaf CHET betaalt de erfpachter de voor inflatie gecorrigeerde eeuwigdurende canon. Er vinden geen verrekeningen plaats.

2. ***Bestaande recht canon betalend - over naar afkoop eeuwigdurend***

In deze variant betaalt de erfpachter direct een resterende afkoopsom, waarin de betaalverplichtingen van het huidige voortdurende tijdvak en het toekomstige eeuwigdurende tijdvak zijn verwerkt.
Op het moment van tussentijdse overstap wordt ① de afkoopsom voor het eeuwigdurende recht berekend. Vervolgens wordt ② de afkoopsom voor de periode van tussentijdse overstap tot aan de oorspronkelijke CHET berekend op basis van de canon eeuwigdurend. Deze waarde wordt in mindering gebracht op de afkoopsom eeuwigdurend. Tenslotte wordt ③ de contante waarde van de resterende canonbetalingen tot aan CHET berekend (rekening houdend met CPI -1%). Op moment van tussentijdse overstap dient de erfpachter de netto afkoopsom eeuwigdurend en de contante waarde van de resterende canonbetalingen te voldoen.

De discontovoet om de huidige canon af te kopen is in 2016 op 4,5% vastgesteld. Dit is inclusief een correctie op de langjarige discontovoet eeuwigdurend met 1%. Ofwel 2% reële rente + (2%-1%) CPI + 1,5% risico-opslag. Deze discontovoet beweegt mee in de tijd met economische parameters als die zouden veranderen.

3. ***Bestaande recht afgekocht - over naar canon eeuwigdurend***

In deze variant betaalt de erfpachter een eeuwigdurende canon nadat het huidige voortdurende tijdvak is geëindigd. Op het moment van tussentijdse overstap wordt de indexcanon eeuwigdurend vastgesteld. Tot aan CHET wordt de canon volledig gecorrigeerd voor inflatie. Vanaf CHET betaalt de erfpachter de voor inflatie gecorrigeerde eeuwigdurende canon. Tot aan CHET vinden er geen betalingen aan de gemeente plaats omdat het huidige tijdvak is afgekocht.

4. ***Bestaande recht afgekocht - over naar afkoop eeuwigdurend***

In deze variant betaalt de erfpachter direct een resterende afkoopsom, waarin het afgekochte recht van het huidige voortdurende tijdvak en het toekomstige eeuwigdurende tijdvak zijn verwerkt.

Op het moment van tussentijdse overstap wordt de afkoopsom voor het eeuwigdurende recht berekend. Vervolgens wordt de afkoopsom berekend van het reeds afgekochte recht (tot aan CHET) door de waarde van de canon eeuwigdurend te berekenen voor de periode van tussentijdse overstap tot aan CHET. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de afkoopsom eeuwigdurend. Betaling van de netto afkoopsom eeuwigdurend vindt plaats bij tussentijdse overstap.

Aantal rechten met tussentijdse overstap

Het percentage dat overstapt is afhankelijk van de financiële incentive die erfpachters hebben om over te stappen. Eén van de bepalende factoren bij een tussentijdse overstap is het verschil in canon voortdurend versus eeuwigdurend, en het verschil in afkoopsom. Op basis van de database bepalen we welke van onze datasets de grootste kans hebben om over te stappen.

>>Ter discussie: criteria / drempelwaarden wanneer er sprake is van een financiële incentive om gebruik te maken van de tussentijdse overstap.

Naast de hoogte van de canon en afkoopsom zijn andere factoren van belang die bepalen hoeveel mensen overstappen. We hebben geen analyse gedaan op deze aspecten, modelmatig nemen we ze niet mee. Aspecten die een rol spelen zijn onder andere:

- De algemene aantrekkelijkheid van het nieuwe t.o.v. het oude systeem van belang.
- Hoe lang het nog is tot CHET. Contracten die recent herzien zijn krijgen bij overstap naar eeuwigdurend minder te maken met plotselinge canonsprongen waardoor overstap makkelijker is.
- De conjunctuurcyclus. Overstappen in een laagconjunctuur is gunstig. Omdat het systeem twee jaar terug kijkt voor de Woz-waarde is bij eigenaren bekend wanneer het dieptepunt van een cyclus bereikt wordt. Overstappen in 2016 o.b.v. een Woz-waarde 1-1-2014 is bijvoorbeeld gunstiger dan in 2017 (o.b.v. WOZ 1-1-2015) of in 2018 (o.b.v. Woz-waarde 1-1-2016).
- Financiering. Als banken bij het afsluiten van hypothecaire lening gaan eisen dat er voor de duur van het afsluiten van de hypotheek duidelijkheid is over de maandlasten (en dus de canon) dan zal bij verhuizing de erfpachter wel verzoeken om overstap. Als gemiddeld om de 10 jaar wordt verhuisd, zal de gemeente bij koopwoningen veel verzoeken krijgen voor overstap.

>>Actie: het percentage overstappers dat we hanteren (o.b.v. waarschijnlijkheidsanalyse aanname vaststellen).

5. Indeling en gebruik dataset

De dataset met erfpachtrechten bestaat in totaal uit 190.541 rechten. Om een werkbaar rekenmodel op te stellen clusteren we de beschikbare data in vergelijkbare datasets. Onderstaande tabel geeft de indeling weer die we hanteren voor het indelen van de datasets in datasets.

Criteria	Toelichting	Waarom?
CHET-periode	In vijf periodes: • <2033 • 2033-2037 • 2038-2044 • 2045-2051 • 2052-2056 • >2057	Einde tijdvak niet lineair
Afkoop / canon	Bestaande recht afgekocht of wordt jaarlijks een canon betaald	Bestaande contractafspraken

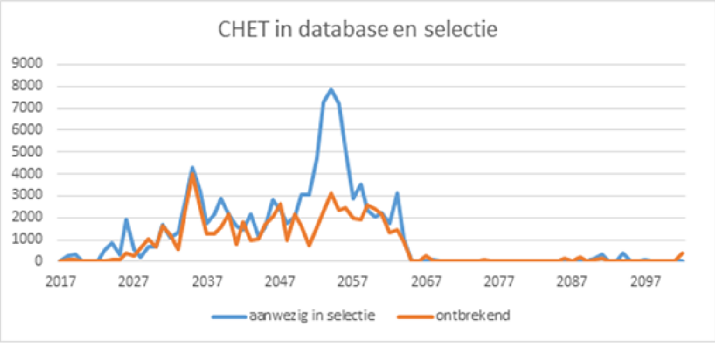
Verlengde einde tijdvak	AB1994 met bouwjaar voor 1994 wel Niet: rest	Optie om bij CHET niet direct over te gaan naar nieuwe systeem van eeuwigdurende stelsel
Indexatie canon	AB1955 en eerder, en AB1986: niet AB1994 en verder: wel Per dataset wordt berekend welk deel van de rechten niet, jaarlijks of vijfjaarlijks wordt geïndexeerd.	Bestaande contractafspraken
Buurtstraatquote (BSQ)	In vijf clusters: • <18% • 18 – 30% • 5.1.2e % • 5.1.2e % • >1.2%	Grote spreiding buurtstraatquote tussen datasets

Aantallen

In het financiële model nemen we de gegevens van 105.205 complete erfpachtdossiers op. In de overige 85.336 dossiers ontbreekt essentiële informatie om de erfpacht in het voortdurende en/of eeuwigdurende systeem te kunnen berekenen. Deze zijn onder te verdelen naar:

Indeling database	Aantal in database	Gebruikt in analyse	% gebruikt uit database
Particuliere koopwoningen	78.448	42.733	54%
Particuliere huurwoningen	59.254	28.494	48%
Omgezette corporatiewoningen	52.795	33.978	64%
Eigendom onbekend	44	0	0%
Totaal	190.541	105.205	55%

De opbrengsten corrigeren we in het rekenmodel met factor 1,811 (190.541 / 105.205) zodat de opbrengsten alle erfpachtdossiers representeren. Dit doen we door per CHET-jaar te kijken hoeveel dossiers er in onze selectie zitten en hoeveel dossiers ontbreken. Jaren waarin veel erfpachtdossiers ontbreken hebben we een grotere correctiefactor gegeven. Het opbrengstenprofiel in het financieel model komt daardoor overeen met het werkelijke opbrengstenprofiel, met pieken in jaren met veel CHET's.



Toelichting: de blauwe lijn geeft het aantal complete dossiers weer in onze dataset, de oranje lijn het aantal dossiers waarvan wel bekend is op welk moment het CHET is maar waarvan andere informatie (bijvoorbeeld WOZ waarde of herbouwkosten) ontbreekt.