Memo

Onderwerp
Vergelijking van het voortdurende en eeuwigdurende stelsel vanuit de erfpachter bezien

Aan
OGA, werkgroep overstapregeling

Van
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e

Datum
23.09.16

1. Inleiding

Dit memo beschrijft de financiële gevolgen van een herziening van het erfpachtstelsel bezien vanuit de inwoners van Amsterdam. Het doel is om te bepalen of het voor bewoners interessant is over te stappen naar het eeuwigdurende systeem. Vrijwillig overstappen doen bewoners namelijk alleen als dat voordelig voor ze uitpakt. De analyse is uitgevoerd op basis van 191.000 erfpachtrechten die geclusterd zijn in 106 representatieve datasets. De uitkomst is een vergelijking van de kosten voor inwoners in het eeuwigdurende stelsel met de kosten in het voortdurende stelsel.

Paragraaf 2 bevat onze bevindingen op hoofdlijnen. De resterende paragrafen (3 t/m 6) vormen de onderbouwing van en toelichting op onze bevindingen.

2. Bevindingen op hoofdlijnen

Op basis van de door ons uitgevoerde berekeningen verwachten we dat het voor vrijwel alle erfpachtrechten gunstig is in 2017 voortijdig over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel. Dat heeft met name te maken met twee bijzondere omstandigheden, namelijk dat in 2017 (a) de grondwaarde gebaseerd wordt op basis van de WOZ beschikking 2015 met peildatum 1-1-2014 terwijl algemeen bekend is dat zowel woning- als grondwaarde de komende jaren fors gaat stijgen, en (b) gerekend wordt met een eeuwigdurend canonpercentage van 2,39% dat lager ligt dat het langjarig gemiddelde (3,32% langjarig voor het eeuwigdurende stelsel en 4,30% langjarig voor het voortdurende stelsel). De impliciete korting door deze twee effecten op toekomstige canonbetalingen varieert tussen de -66% en -86% ten opzichte van het niet aanbieden van een tussentijdse overstap. Hoe lager de BSQ, hoe hoger de impliciete korting. De enige rechten voor wie blijven in het voortdurende stelsel op basis van onze berekeningen een goed alternatief is zijn rechten met een recht op verlengde afkoop. Die in het verleden verleende rechten van verlengde afkoop zijn meestal gunstig voor de erfpachter, en vervallen mogelijk indien de erfpachter voortijdig overstapt (uiteraard afhankelijk van het exacte voorstel dat de gemeente doet aan deze rechten). Het gaat om circa 26.000 rechten.

Doorslaggevend voor bovenstaande conclusie is de mogelijkheid van voortijdige overstap. Indien die mogelijkheid niet geboden (en iedereen pas bij einde tijdvak zou mogen overstappen) dan is de conclusie omgekeerd: bij een gelijke korting op de canon van 25% is het op basis van onze berekeningen voor inwoners gunstiger om in het voortdurende stelsel te blijven. Een korting van minstens 34% zou dan nodig zijn om het voor een aanzienlijke groep inwoners (>50%) aantrekkelijk te maken om over te stappen.

Tot slot gaan bovenstaande conclusies uit van een vergelijking op basis van een contante waarde van canonbetalingen over een periode van 100 jaar. Op basis van een aanvullende analyse concluderen we dat circa 93% van de 41.000 rechten die jaarlijks canon betalen een hogere eeuwigdurende canon krijgen dan ze nu betalen (7% krijgt dus een lagere canon en de overige 150.000 rechten hebben de

Rebel Strategy & Finance bv
Wijnhaven 23
3 VH Rotterdam
T 010 275 59 95
F 010 275 59 99
info@rebelgroup.com
www.rebelgroup.com
KvK 56 67 43 76
IBAN: NL31 RABO 0175 4096 41

canon afgekocht). Hoewel dus bijna iedereen meer gaan betalen zijn de rechten toch beter af met een overstap omdat ze zonder overstap bij CHET nog een veel grotere verhoging zouden krijgen. Of de betreffende rechten weten dat ze op termijn een voordeel krijgen is overigens de vraag, want in het voortdurende stelsel is niet bekend wat de canon na herziening gaat worden (dat is precies de kern van het probleem in het huidige systeem).

3. Uitgangspunten bij de analyse

Als basis voor de berekening zijn onder andere de volgende uitgangspunten gebruikt:

Parameters	Voortdurend basis	Eeuwigdurend basis	Meegenomen in scenarioanalyse
Grondwaarde	'nieuw' systeem conform advies grondwaarde-commissie op basis van WOZ-waarde en buurtstraatquote	Ook 'nieuw' systeem conform advies grondwaardecommissie	Grondwaarde voortdurend obv huidige systeem ipv buurtstraatquote
Afslagen op grondwaarde	25% korting 13,6% deskundigencorrectie	25% korting	Korting zodanig dat eeuwigdurend NCW gelijk wordt aan voortdurend
Canonpercentage **- langjarig (vanaf 2022)** **- in 2017**	 4,30%* Niet relevant, want in 2017 t/m 2022 vrijwel geen CHET's	 3,32% 2,39% (relevant bij tussentijdse overstap)	
Canon of Afkoop	100% canon**	100% canon**	

** Het wel of niet inbouwen van een drempelbedrag op het voortdurende canonpercentage heeft geen effect op onze analyse omdat het canonpercentage in ons model sowieso langjarig boven de drempel ligt. Op korte termijn (t/m 2021) kan een drempelwaarde wel effect hebben maar het aantal CHET's (CanonHerziening Einde Tijdvak) in die periode is verwaarloosbaar (ca 800 rechten, 0,5% van het totaal).*

*** afkoop geeft geen zuivere vergelijking tussen de stelsels ivm doorrekening van een 100-jaars periode. In het voortdurende stelsel wordt afkoop na jaar 150, 200, etc niet meegenomen. In het eeuwigdurende stelsel is maar 1 afkoopmoment dus zijn er daarna geen extra kosten meer. Bij vergelijking op basis van canon wordt in beide stelsels hetzelfde aantal jaren canonbetaling meegenomen. Ook hier ontbreken betalingen na jaar 100, maar dit geldt voor beide stelsels in gelijke mate.*

4. Vergelijking eeuwigdurend vs voortdurend zonder voortijdige overstap

Bij een vergelijking over 100 jaar is de NCW van de voortdurende canon altijd lager dan de canon bij overstap naar het eeuwigdurende systeem. Er zijn vijf verschillen tussen beide systemen waarvan er drie in het voordeel van het voortdurende systeem werken en twee in het voordeel van het eeuwigdurende systeem. De eerste drie verschillen zijn de meest relevante qua omvang en gelden voor alle woningen in dezelfde mate. Het saldo van deze drie is positief, wat betekent dat het voortdurende stelsel in alle gevallen gunstiger uitpakt voor de bewoner.

De onderstaande tabel benoemd de verschillen en geeft het effect op de NCW aan (uitgedrukt als verschil eeuwigdurend tov voortdurend).

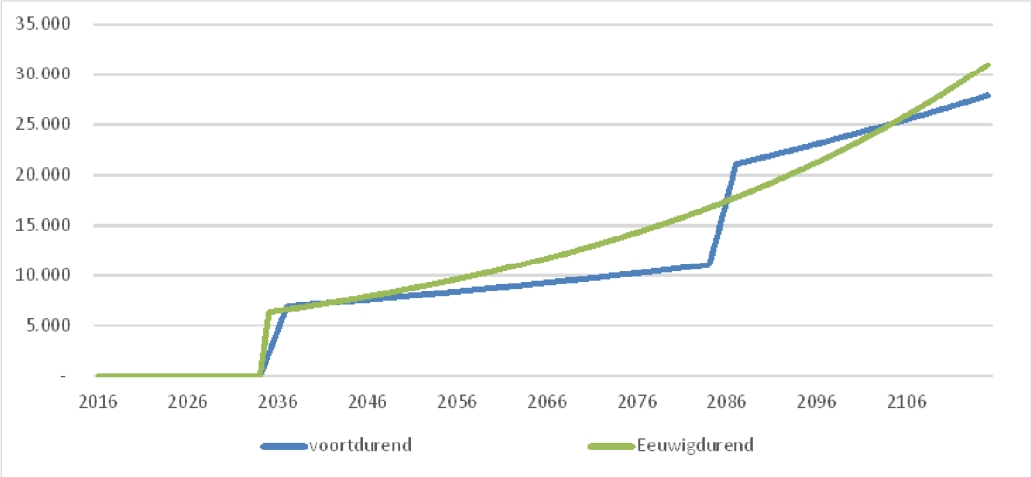
Tabel 1: vergelijking NCW van 100 jaar canon eeuwigdurend vs voortdurend zonder voortijdige overstap

Verschil eeuwigdurend vs voortdurend	Toelichting op verschil	Effect op NCW (indicatief) *Voortdurend = basis* *+ = eeuwigdurend duurder,* *- = eeuwigdurend goedkoper*
1. Deskundigheidsoordeel (-13,6%)	Dit is wel van toepassing in het voortdurende systeem en niet in het eeuwigdurende systeem. De verwachting is dat de mogelijkheid bezwaar te maken leidt tot gemiddeld lagere grondprijzen in het voortdurend systeem, en dus lagere canonbedragen.	+16%
2. Canonpercentage langjarig (4,30% voortdurend en 3,32% eeuwigdurend)	Langjarig is de verwachting dat de voortdurende canon hoger ligt dan de eeuwigdurende, zodat ook de startcanon hoger zal liggen. Dit o.a. omdat de eeuwigdurende canon gecorrigeerd wordt voor inflatieverwachtingen.	-23%
3. Indexering (CPI vs CPI-1%)	Eeuwigdurende canon kent een hogere indexering dan voortdurend.	+18%
4. Herziening na 50 jaar	Voortdurend kent een herziening na 50 jaar	Gemiddeld -4% (tussen -3% en -5% afhankelijk van moment CHET)
5. Ingroeiregeling / vergoeding aktekosten / kosten deskundigenoordeel	Kosten 50% vergoed in voortdurend stelsel en 100% in eeuwigdurend stelsel. Voortdurend systeem heeft ingroeipad, eeuwigdurend systeem niet.	Gemiddeld +4%. Tussen 0% en +16% omdat aktekosten (vast bedrag) zwaarder meeweegt voor goedkope woningen.
6. Afwijkend moment vaststellen canon	In het voortdurend systeem wordt 2 jaar voor CHET de canon vastgesteld. In het eeuwig-durend systeem gebeurt de vaststelling in het CHET jaar zelf. Dit betekent dat de voort-durende grondprijzen 2 jaar achterlopen.	+5%
Totaal effect op NCW o.b.v. kasstromen na CHET		+8% tot +15% (eeuwigdurend duurder dan voortdurend)

Als voorbeeld laat onderstaande figuur de canon in beide systemen zien voor een willekeurige woning. In dit voorbeeld is het recht tot 2034 afgekocht. Na de 1e CHET is de voortdurende canon heel even hoger maar door de indexatie met CPI -1% wordt hij al snel lager dan de eeuwigdurende canon.

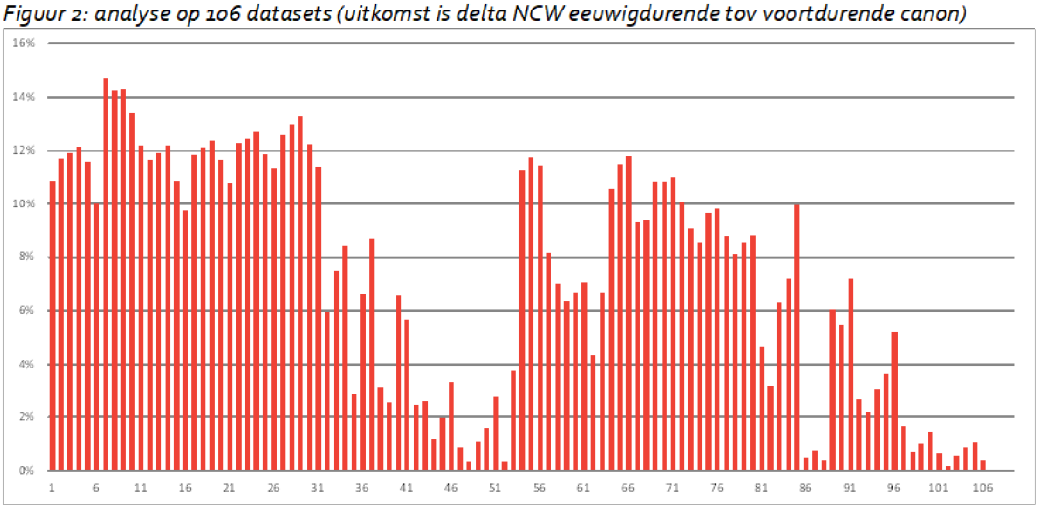
Na de 2e CHET (2084) ligt de voortdurende canon weliswaar duidelijk hoger maar dat is zo ver in de tijd dat dit weinig effect heeft op de NCW.

Figuur 1: voorbeeld canon bij willekeurige woning voortdurend vs eeuwigdurend met overstap bij 1e CHET



Figuur 2 geeft de uitkomst van alle 106 datasets in ons model. De beperkte verschillen die te zien zijn ontstaan doordat de CHET bij iedere dataset op een ander moment valt en omdat sommige datasets een verlengde afkoop hebben.

Figuur 2: analyse op 106 datasets (uitkomst is delta NCW eeuwigdurende tov voortdurende canon)



5. Vergelijking eeuwigdurend vs voortdurend met voortijdige overstap

Indien huizenbezitters de keuze hebben om vanaf 2017 voortijdig over te stappen naar het eeuwigdurende systeem, blijkt voortijdig overstappen voor vrijwel iedereen de meest aantrekkelijke optie. Alleen mensen met een optie op verlengde afkoop kunnen beter af zijn met het voortdurende stelsel (afhankelijk van hoe de gemeente omgaat met deze rechten bij overstap naar het eeuwigdurende stelsel). De belangrijkste reden is dat bij voortijdige overstap qua woningprijzen ruim 3 jaar terug gekeken wordt (in 2017 naar de WOZ waarde per 1-1-2014) en we inmiddels weten dat de woningprijzen fors zijn gestegen (in het model hanteren we een stijging van +37% van 1-1-2014 naar 1-

1-2017). Dit betekent dat de grondwaarde van 2017 naar 2019 ook fors gaat stijgen. En zelfs nog veel sterker dan de woningwaardestijging, vanwege de hefboomwerking die erin zit[1] (hoe lager de buurtstraatquote, hoe hoger de procentuele stijging van de grondwaarde de komende 2 jaar). Voortijdig overstappen in 2017 betekent in feite een forse korting op de grondwaarde ten opzichte van overstappen bij CHET. Eventuele grondwaardestijgingen na 2019 komen daar dan nog bij (voor zover grondwaardestijging > CPI). En tot slot is ook het canonpercentage nu lager dan we langjarig verwachten. Om die reden verwachten we dat vrijwel iedereen m.u.v. rechten met verlengde afkoop voortijdig zullen overstappen naar het eeuwigdurende systeem.

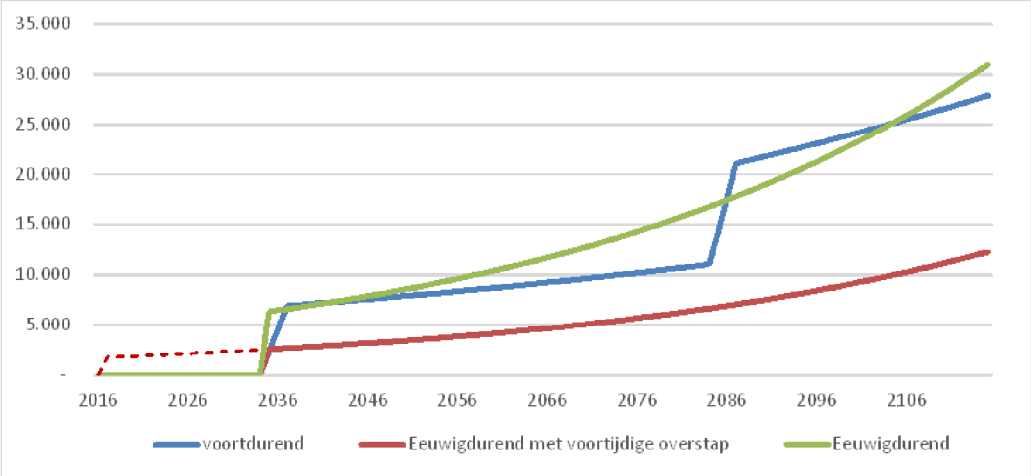
Tabel 2: vergelijking NCW van 100 jaar canon eeuwigdurend met voortijdige overstap vs voortdurend

Verschil eeuwigdurend met voortijdige overstap vs voortdurend	**Toelichting op verschil**	**Effect op NCW (indicatief)** ***Voortdurend = basis + = eeuwigdurend duurder, - = eeuwigdurend goedkoper***
Effecten basis (1 t/m 6) zoals toegelicht in tabel 1	Zie tabel 1: 1. Deskundigheidsoordeel 2. Canonpercentage langjarig 3. Indexering 4. Herziening na 50 jaar 5. Ingroeiregeling / aktekosten	+8% tot +15%
7a. Grondwaarde bij overstap 2017 vs vaststelling bij CHET	Op basis van nu bekende gegevens gaat de grondwaarde de komende 2 jaar fors stijgen (vanwege grote verschil WOZ 1-1-2014 naar 1-1-2017). Bij overstap in 2017 is de grondwaarde op basis waarvan de canon bepaald wordt veel lager dan bij CHET.	-38% tot -80%
7b. Vanaf 2019 grondwaardestijging > CPI	Indien keuze voor voortdurend dan wordt de grondwaarde vastgesteld bij CHET. Indien grondwaardestijging > CPI (aanname +0,25% per jaar) dan is grondwaarde bij CHET (voortdurend) duurder dan bij voortijdige overstap (eeuwigdurend).	-5%
8. canonpercentage nu (2,39%) is lager dan langjarig (3,32%) bij overstap naar eeuwigdurend	Door de lage rente is het canonpercentage nu lager dan het langjarig gemiddelde. Door voortijdig over te stappen kunnen bewoners daarvan profiteren.	-28%
Totaal effect op NCW o.b.v. kasstromen na CHET		-50% tot -84% (eeuwigdurend goedkoper dan voortdurend) EXCL RECHTEN MET VERLENGDE AFKOOP, DAAR VOORTDUREND 0% TOT 11% GOEDKOPER

In de figuur 3 is hetzelfde erfpachtrecht weergegeven als eerder, met de eeuwigdurende canon toegevoegd bij overstap in 2017. Deze lijn ligt ruim onder de andere twee lijnen. De stippellijn toont de ontwikkeling van het canonbedrag vanaf moment van vaststellen (2017) tot CHET (2034) met CPI. In die periode hoeft nog niet daadwerkelijk betaald te worden.

[1] *Voorbeeld 1: WOZ-waarde EUR 100.000, opstalwaarde EUR 95.000, grondwaarde EUR 5.000 (BSQ is 5%). Als de WOZ-waarde met 37% stijgt en de opstalwaarde in dezelfde periode met 5,5% dan wordt de WOZ-waarde EUR 137.000, de opstalwaarde EUR 100.000 en de grondwaarde EUR 37.000. De stijging van de grondwaarde is dus +740% (37.000/5.000). Voorbeeld 2: WOZ-waarde EUR 1.000.000, opstalwaarde EUR 400.000, grondwaarde EUR 600.000 (BSQ is 60%). Als de WOZ-waarde met 37% stijgen en de opstalwaarde met 5,5% dan wordt de WOZ-waarde 1.370.000, de opstalwaarde EUR 422.000 en de grondwaarde 948.000. De stijging van de grondwaarde is dan +58% (948.000/600.000).*

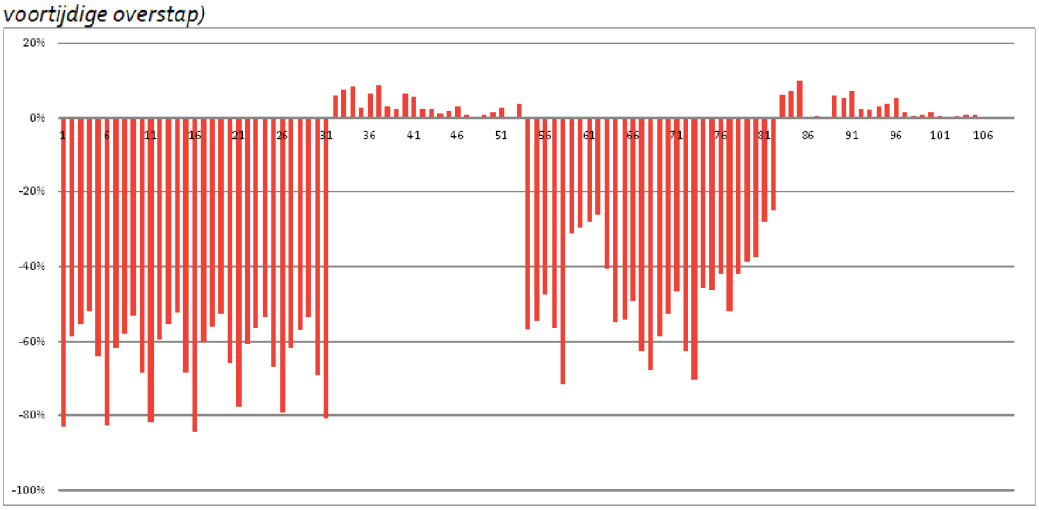
Figuur 3: voorbeeld canon bij willekeurige woning voortdurend vs eeuwigdurend vs eeuwigdurend met voortijdige overstap



Opmerking: de stippellijn is de ontwikkeling van de eeuwigdurende canon met CPI vanaf vaststelling (2017) tot aan CHET

Figuur 4 geeft de uitkomst van alle 106 datasets in ons model. Het meest opvallende verschil is tussen de rechten met verlengde afkoop (voortdurend goedkoper, ca 24.000 rechten) en zonder (eeuwigdurend goedkoper, ca 167.000 rechten).

Figuur 4: analyse op 106 datasets (uitkomst is delta NCW voortdurende canon vs eeuwigdurend met voortijdige overstap)



6. Vergelijking canon bij voortijdige overstap met huidige canon

De vergelijking op basis van netto contante waarde zegt niks over de canon die erfpachters bij overstap gaan betalen. Die kan zowel hoger als lager uitpakken dan de huidige canon. Op basis van de database met 191.097 rechten constateren we dat:

- 134.529 rechten (70%) zijn op dit moment afgekocht
- 37.271 rechten (20%) zijn op dit moment canonbetalend
- Van 19.253 rechten (10%) is geen informatie beschikbaar of die afgekocht danwel canonbetalend is.

Van de 37.271 canonbetalende rechten ontbreekt bij 336 rechten informatie over de WOZ-waarde of de buurtstraatquote. Van de overige 36.935 rechten zijn er:

- 33.241 'canonstijgers', ofwel rechten die na overstap een hogere canon krijgen.
- 3.894 'canondalers', ofwel rechten die na overstap een lagere canon krijgen

De onderstaande tabel bevat informatie over hoeveel de canon stijgt of daalt. Het valt op dat het gaat om forse verschillen in canon, zowel ten aanzien van canonstijgers als canondalers.

Tabel 4: overzicht canonstijgers en canondalers bij overstap naar eeuwigdurend stelsel

	Aantal rechten	Gemiddeld stijging / daling	Gemiddelde begin tijdvak	Gemiddelde einde tijd
Canonstijgers				
- groep 1: stijging 0 tot 50%	2.048	+26%	2002	2053
- groep 2: stijging 50% tot 200%	9.749	+128%	1998	2051
- groep 3: stijging 200% tot 1000%	13.881	+425%	1986	2046
- groep 4: stijging meer dan 1000%	7.563	+2.781%	1972	2034
Canondalers				
- groep 5: daling 0 tot -10%	343	-4%	2006	2056
- groep 6: daling -10 tot -50%	1.258	-31%	2004	2054
- groep 7: daling meer dan -50%	2.093	-67%	1993	2043

*** Van een deel van de rechten lijkt het alsof de informatie over de canon 2014 in de database niet correct is. Het gaat in ieder geval om circa 950 rechten van met een canonvaststelling van voor 1980 die vallen in categorie 7 (daling >50%).*

Dat de canon na herziening fors kan stijgen is bekend, zeker als de canon al tientallen jaren geleden is vastgesteld en steeds met CPI-1% is geïndexeerd. Die sprongen bestaan ook in het huidige stelsel. Uit de tabel blijkt dat de grootste stijgingen blijken zich inderdaad voor te doen bij rechten waarvoor meer dan 20 jaar geleden een canon is vastgesteld. Opvallend is dat veel van die rechten voorlopig nog niet aan herziening toe zijn omdat velen een tijdvak van 75 jaar hebben.

Dat de canon ook voor een groep daalt is opvallend. In totaal gaat het om 3.694 rechten (10% van het totale aantal canonbetalenden), vrijwel allemaal appartementen. Van ca. 1000 rechten hebben we twijfels over de juistheid van de database. Na correctie hiervan resulteren ca. 2.700 rechten met canondaling (ca 7% van het totaal). Ruim 60% van die groep (ca 1700 woningen) bestaat uit nieuwbouw vanaf 2000, waarvan het niet verwonderlijk is dat een deel van die groep te maken krijgt met een canondaling. De resterende 1000 woningen betreffen vooral bestaande rechten na 2000 herzien zijn. Ook daarvan is het denkbaar dat de canon destijds hoger uitviel dan nu, o.a. door de hogere rente en een andere grondprijsbepaling.