Modelarchitectuur en opstaande punten erfpacht - ter discussie

Datum: 16-11-2015
Van: 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e

Inleiding
In deze notitie beschrijven we hoe we de opbrengsten uit voortdurende erfpacht en eeuwigdurende erfpacht berekenen. Deze notitie heeft als doel om te verifiëren of de uitgangspunten juist en volledig zijn. Daarnaast staat in deze notitie aangeven bij welke punten wij input van de gemeente verwachten.

De notitie bestaat uit vier delen:

1. De berekening van de opbrengsten uit bestaande rechten tot CHET (canonherziening einde tijdvak)
2. De berekening van de opbrengsten vanaf CHET voor:
    a. Het voortdurende erfpacht
    b. Eeuwigdurende erfpacht
3. Overige relevante punten
4. Selectie en inhoud database

We hebben besproken dat we voor de economische vergelijking van de twee stelsels er in eerste instantie van uitgaan dat alle erfpachtrechten pas bij CHET overgaan in het systeem van eeuwigdurende erfpacht. Voor de financiële impact voor de gemeente maakt het wel uit of er sprake is van afkoop of eerdere overstap dan CHET. Daarvoor zullen aanvullende berekeningen plaatsvinden.

1. 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 aan elkaar gelijk. De opbrengsten uit bestaande (particuliere) rechten tot CHET bestaan uit 1) de jaarlijkse canonbetalingen en 2) afkoopsommen van erfpachtrechten die gebruik maken van de optie tot verlengde afkoop. We veronderstellen een mogelijkheid tot verlengde afkoop bij erfpachtrechten die reeds zijn afgekocht indien het bouwjaar voor 1994 ligt (voor latere bouwjaren is afkoop niet aantrekkelijk) en het bestaande tijdvak 75 of 50 jaar is.

Bestaande rechten tot herziening	Voortdurende erfpacht	Eeuwigdurende erfpacht
Jaarlijkse canon bestaande rechten tot einde tijdvak – geen inflatiecorrectie indien AB1915, AB1934, AB 1937 of AB1955 van toepassing is.	Vastgestelde jaarlijkse canonbetaling uit databestand	Idem
Jaarlijkse canon bestaande rechten tot einde tijdvak – met inflatiecorrectie indien AB1915, AB1934, AB 1937 of AB1955 niet van toepassing is.	Vastgestelde jaarlijkse canonbetaling uit databestand x [CPI inflatie - Inflatiecorrectie AB 2000 - 1%]	Idem

Afkoopsom bestaande rechten met optie op verlengde tijdvak indien bouwjaar voor 1994 ligt	Afkoopsom verlengde tijdvak (15.000,- prijspeil PM) Percentage afkoop: PM	Idem

Actie gemeente:

- Aanname formuleren over het percentage van rechten dat een afkoopsom betaalt bij optie tot verlengde afkoop. Bij de overige rechten veronderstellen we een overgang naar jaarlijkse canonbetaling.
- De gemeente geeft aan een afkoopsom van 15.000,-- te hanteren. In de erfpachtanalyse 2013/2014 bedroeg de verlengde afkoopsom tot 2045 € 15.000,--, en vanaf 2045 € 45.000,--. Nemen we de veronderstelde toename wel of niet mee in de nieuwe berekeningen?
- Een afkoopsom van € 15.000,-- lijkt relatief laag. Welke factoren verklaren deze prijs?
- Wat is het prijspeil van de afkoopsom met betrekking tot de verlengde afkoop? Wordt de afkoopsom geïndexeerd?

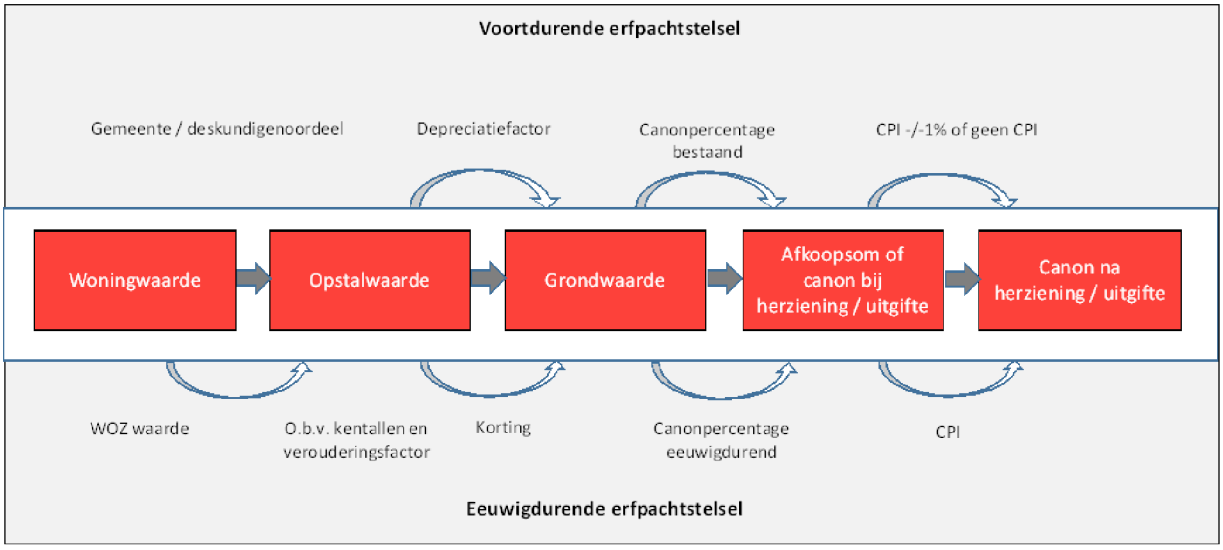
2. Berekening van de opbrengsten vanaf CHET voor voortdurende en eeuwigdurende erfpacht

De gemeentelijke aanbiedingen in het voortdurende erfpachtstelsel zijn gebaseerd op het actuele grondprijsbeleid. Daarvoor 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% voor fictieve sloopkosten en contractgebondenheid. 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.

Bij het eeuwigdurende erfpachtstelsel 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).

De grondwaarde wordt vervolgens vermenigvuldigd met een canonpercentage om tot de jaarlijkse erfpachtkosten te komen, die al dan niet geïndexeerd worden. Bij het eeuwigdurende stelsel wordt in geval van een eenmalige afkoopsom het bedrag gelijk gesteld aan de contante waarde van de eeuwigdurende canonbetalingen. In geval van het voortdurende stelsel is de afkoopsom gelijk aan de CHET grondwaarde (grondwaarde - 25%).

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



In het rekenmodel nemen we voor het nieuwe erfpachtsysteem twee mogelijkheden tot canonbetaling op: 1) een geïndexeerde canon en/of 2) een afkoopsom. Bij het voortdurende erfpachtstelsel gaan we ook uit van jaarlijkse canonbetaling of de mogelijkheid tot afkoop voor een periode van 50 jaar na CHET.

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

Eenheid	Voortdurende erfpacht	Eeuwigdurende erfpacht
Woningwaarde	Taxatiewaarde	WOZ waarde
Opstalwaarde	Genormeerde stichtingskosten	Kengetallen herbouwkosten x verouderingsfactor
Erfpachtwaarde / grondwaarde	Erfpachtwaarde = woningwaarde - stichtingskosten (= grondquote per m2 in database) x depreciatiefactor van 25% voor fictieve sloopkosten en contractgebondenheid en een correctie voor deskundigheidsoordeel	Grondwaarde = WOZ waarde van 2 jaar voor vaststelling - opstalwaarde (= grondwaarde_herbouw_nieuw in database?) x korting
Minimale CHET grondwaarde	De minimale grondwaarde bedraagt 5% van de woningwaarde	PM
Canonpercentage	Canonpercentage = reële rente + CPI inflatie + Opslag 5 langstlopende leningen t.o.v. 10-jarige staatsobligatie	Canonpercentage (bij indexcanon) = discontovoet – inflatie / (1 + discontovoet) **Discontovoet**: reële rente + risico-opslag **Reële rente:** de reële rente van Nederlandse staatsobligaties met

		een zo lang mogelijke looptijd, met als onder- en bovengrens respectievelijk 1% en 3% rente langstlopende leningen **Risico-opslag**: een risico-opslag die ligt tussen de 1,5% en 2% **CPI-inflatie:** gebruikelijk is om de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank te gebruiken, 2
Jaarlijkse indexatie indexcanon	CPI - 1%	CPI
Afkoopsom bij einde tijdvak	Is gelijk aan grondwaarde inclusief depreciatiefactor	Netto contante waarde van de eeuwigdurende indexcanon tegen discontovoet gehanteerd in formule canonpercentage (= grondwaarde
Verhouding afkoop / canon betalend bij CHET	PM	PM

Aanvullende opmerkingen:

- In het rekenmodel houden we geen rekening met de verouderingsfactor. Uit de analyse van de gemeente blijkt dat bij de verouderingsfactor slecht / gemiddeld / goed 96% van de woningen in de categorie gemiddeld valt. Daarnaast nemen we de ontwikkeling van de veroudering niet op omdat dit niet zal leiden tot zowel hogere opstalwaarde als WOZ waarde, waardoor de grondwaarde gelijk blijft.
- We berekenen de grondwaarde bij eeuwigdurende stelsel door de WOZ-waarde uit de database te verminderen met de opstalwaarde uit de database, en vervolgens een veronderstelde kortingspercentage toepassen.
- Kosten gerelateerd aan de herziening bij CHET nemen we niet mee in de analyse. In verhouding tot de opbrengsten zijn deze beperkt. En anders dan bij de modernisering van het stelsel waar gemiddeld 1 keer in de negen jaar een herziening plaatsvond, is dit nu bij het bestaande stelsel één keer in de 50 jaar en bij eeuwigdurend één keer in totaliteit.

Actie gemeente:

- De depreciatiefactor in het voortdurende stelsel nader onderbouwen. Waar is deze factor op gebaseerd en om welke redenen wordt deze toegepast?
- Aanname formuleren over het percentage rechten dat in het bestaande stelsel bij CHET afkoopt. Onder andere op basis van huidige inzichten in afkoop.
- Aanname formuleren over het percentage rechten dat bij overgang naar eeuwigdurende erfpacht de rechten afkoopt, of kiest voor jaarlijkse canonbetaling, inclusief argumentatie voor deze aanname. Onder andere op basis van huidige inzichten in afkoop.
- Aanname over het percentage dat het gemeentelijke voorstel bij CHET in het voortdurende stelsel niet accepteert, en het percentage correctie deskundigenoordeel dat wordt toegepast op de grondwaarde. Wijkt dit af van rekenkamerrapport of niet?
- Bedraagt de minimale grondwaarde in het eeuwigdurende stelsel net als bij het voortdurende stelsel ook 5% van de woningwaarde?
- Veronderstellen we in de doorrekening van het eeuwigdurende erfpacht een korting op de berekende grondwaarde, zo ja hoeveel?

- Bevestiging dat grondwaarde bij eeuwigdurend erfpacht in database inderdaad wordt aangeduid als 'grondwaarde_herbouw_nieuw'.
- Bij de grondwaardebepaling bij het eeuwigdurende erfpacht wordt de WOZ-waarde van twee jaar voor het moment van vaststelling gebruikt. Hiermee is de grondwaarde mogelijk niet representatief op het moment van vaststelling. Wat vind de gemeente hiervan. Wat betekent dit, zal hiervoor worden gecorrigeerd?

3. Overige punten

a. Ingroeiregeling

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. Ter discussie is of, en welke ingroeiregeling van toepassing is bij eeuwigdurende erfpacht.

Actie gemeente:

- Is er wel of geen sprake van een ingroeiregeling, en zo ja in welke vorm?
- Indien ja, aanname formuleren voor eenmalige korting: omvang korting in euro's per eenheid, prijspeil 2016, en/of,
- Indien ja, aanname formuleren voor het kortingspercentage: hoogte van het percentage, over welk bedrag korting wordt gegeven (over toename canonbedrag?), en wanneer, éénmalig of gefaseerd over meerdere jaren na CHET.
- Wordt er bij een afkoopsom een korting verleend?

Voortdurende erfpacht	Eeuwigdurende erfpacht
Toename canonbetaling jaar 1 x 66,67% Toename canonbetaling jaar 2 x 33,3%	Nog te definiëren door gemeente, een eenmalige vaste korting of een kortingspercentage

b. Tussentijdse overstap naar eeuwigdurende erfpacht

De gemeente overweegt de mogelijkheid te bieden voor bestaande rechten (canon betalende en afgekochte rechten) tot een tussentijdse overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Uitgangspunt hierbij is dat de tussentijdse overstap voor de gemeente waarde neutraal is. Opties die de gemeente heeft genoemd zijn:

- *Optie 1:* betaling van een aanvullende afkoopsom, de afkoopsom wordt vastgesteld op het moment van tussentijdse overstap. Hierbij betaalt de erfpachter de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht bij de vervroegde overstap, en wordt de resterende waarde van het bestaande erfpachtrecht verrekend met de afkoopsom.
- *Optie 2:* vervroegd de eeuwigdurende (jaarlijkse) canon of afkoopsom vaststellen, waarbij betaling van de afkoopsom of nieuwe canon plaatsvindt na CHET.
- *Optie 3:* tussentijds een nieuwe canon vaststellen waarbij de restwaarde van de bestaande canon wordt verrekend.

In het rekenmodel nemen we vooralsnog de optie tot tussentijdse overstap niet op. We hebben besproken dat de gemeente eerst analyseert hoe groot de kans is dat tussentijds wordt overgestapt. Indien de kans klein is, kunnen we dit kwalitatief in de rapportage benoemen, en nemen we deze tussentijdse overstap niet op in de financiële analyse.

Actie gemeente:

- Het inschatten van de kans dat bestaande rechten gebruik maken van een vervroegde overstap.
- Het beschrijven welke opties voor de tussentijdse overstap de gemeente overweegt (voor bestaande canon betalende rechten en afgekochte rechten), en welke aannames we hierbij hanteren:
    - Systematiek van tussentijdse overstap
    - Moment van tussentijdse overstap
    - % rechten dat gebruik maakt van tussentijdse overstap.
- Afgelopen week hebben we besproken dat we geen verleidingskorting opnemen in het model. In het FD van afgelopen weekend wordt de wethouder grondzaken Eric van der Burg geciteerd: "vaststaat dat bestaande erfpachters met korting zullen worden verleid om over te stappen naar het nieuwe systeem". Betekent deze uitspraak dat we in onze analyse nog iets moeten doen met een verleidingskorting?

c. Nieuwe gronduitgiften

In de financiële doorrekening nemen we de nieuwe gronduitgiften aan particulieren op. Dit doen we niet in de economische vergelijking van beide systemen, aangezien nieuwe gronduitgiften direct onder het eeuwigdurend stelsel vallen. De gemeente heeft verwachte productieaantallen aangeleverd voor de vrije sector huur, sociale huur, studentwoningen/koopstudio's en koopwoningen. In onze analyse nemen we productieaantallen koopwoningen op. Ter discussie is welk deel van de studentenwoningen /koopstudio's onder particuliere erfpacht valt. De berekening van de afkoopsom of canon baseren we op een gemiddelde grondwaarde per uitgegeven recht bij uitgifte die nog dient te worden vastgesteld.

Productieaantallen	verwachte productie 2015	inschatting 2016	gemiddeld 2015-2019
Vrije sector huur	2016	1600	1600
Sociale huur	1357	800	800
Studentenwoningen/koopstudio's	2685	2100	1600
Koopwoningen	1859	2000	1800
Totaal	**7917**	**6500**	**5800**

Actie gemeente:

- Aanname formuleren over type betaling bij nieuwe gronduitgiften: afkoopsom of een indexcanon (zowel bij voortdurende als bij eeuwigdurende stelsel). Zit daar naar verwachting een verschil tussen?
- Indien beide opties worden aangeboden een aanname over het percentage dat kiest voor een afkoopsom.
- Aangeven welke productieaantallen onder particuliere erfpacht vallen
- Aanname formuleren over de gemiddelde grondwaarde per uitgegeven kavel
- Aanname formuleren over het gemiddeld te financieren bedrag per uitgegeven kavel (= grondwaarde?)

d. Aanvullende analyse van de financiële effecten

We maken in onze analyse de volgende financieringseffecten als gevolg van de introductie van eeuwigdurende erfpacht inzichtelijk ten opzichte van het huidige stelsel:

1. De extra financieringsbehoefte die ontstaat bij nieuwe gronduitgiften als gevolg van verschillen tussen beide systemen, bijvoorbeeld door de berekening van de afkoopsom.
2. De financiële effecten indien een groter deel van de erfpachters in beide systemen kiest voor canonbetaling in plaats van een afkoopsom.
3. Ander verloop van de canonopbrengsten door de nieuwe systematiek, bijvoorbeeld als gevolg van verschil in indexatie.

4. De effecten van het eeuwigdurende erfpachtstelsel op de balans en financieringsratio's solvabiliteit en netto schuld ratio.
5. De gemeente vraagt ons om het risico van het hanteren van een bandbreedte voor de reële rente tussen 1% tot 3% in de canonpercentage-formule te analyseren. Deze analyse maakt deel uit van de gevoeligheidsanalyse, zoals beschreven bij punt e (zie hieronder). Een tweede gevoeligheid is de impact die een wijzigende rente heeft op de rentekosten met betrekking tot de uitstaande leningen van de gemeente. Deze analyse zullen we ook uitvoeren.
6. De gemeente vraagt om aandacht te besteden aan de waardering van de grond in een eeuwigdurend stelsel waar canon betalende rechten op van toepassing zijn. Deze kan volgens het Besluit begroting en verantwoording (BBV) worden gewaardeerd tegen historische boekwaarde of tegen de netto contante waarde van toekomstige canoninkomsten. Dit vraagstuk is naar onze mening ook van toepassing op het bestaande stelsel. Voor de analyse van dit vraagstuk kunnen we de grondwaardes van beide systemen aanleveren. Vervolgens verwachten we dat de gemeente deze waarden kan koppelen met de historische kostprijs en zelf de verschillen analyseren. De volledige beantwoording van dit vraagstuk valt naar onze mening buiten de scope van de huidige opdracht.

Actie gemeente:

- Relevante informatie aanleveren over balans, solvabiliteit en netto schuld ratio om de relatieve impact te kunnen duiden.
- In enige mate inzicht in historische boekwaarde van gronden. Bijvoorbeeld prijs per m2 gemiddeld en bandbreedte er omheen.

e. Gevoeligheidsanalyse en scenarioanalyse

Voor de gevoeligheids- en scenarioanalyses maken we onderscheid tussen exogene en endogene variabelen. Exogeen, de variabelen waar de gemeente geen invloed op heeft, endogeen de variabelen waar de gemeente wel invloed op heeft.

Exogene variabelen:

- Groeivoet woningwaarde
- Reële rente ontwikkeling 10-jaars staatslening
- CPI ontwikkeling
- Discontovoet
- Golfbewegingen cyclussen woningwaardes, CPI, opstalwaarde en rente (hoog, midden, laag)
- Gronduitgiften als gevolg wijziging in vraag (uitgiftetempo beïnvloedbaar door de gemeente)

Endogene variabelen:

- Hoogte van de risico-opslag
- Toepassing van kortingsregeling / kortingspercentage (onder andere scenario waarbij de waardes van het voortdurende en eeuwigdurende erfpachtstelsel aan elkaar gelijk worden gesteld door het toepassen van een korting)
-
- Keuze voor geïndexeerde canon of afkoopsom (hierbij optie voor differentiëren tussen bestaande rechten versus de nieuwe gronduitgiften.

Daarnaast voeren we gevoeligheidsanalyses uit op specifieke aannames die betrekking hebben op de bestaande erfpachtrechten. We analyseren wat de effecten zijn op de opbrengsten uit het voortdurende en eeuwigdurende systeem. De variabelen die we voorstellen om te gebruiken zijn:

- Deskundigenoordeel
- Depreciatiefactor
- Doorrekenen op basis van de grondwaardeberekening eeuwigdurende erfpacht.

We presenteren de gevoeligheden als een verandering ten opzichte van de basisuitkomst en drukken het verschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpachtstelsel uit in een percentage (waarbij het huidige stelsel is 100%). Een positief percentage betekent dat het eeuwigdurende erfpachtstelsel tot relatief hogere canonopbrengsten leidt ten opzichte van het voortdurende stelsel, een negatief percentage tot relatief lagere opbrengsten.

Actie gemeente:

- Voorstel voor andere / aanvullende gevoeligheids-, of scenario analyses.

4. Indeling en gebruik dataset

Om een werkbaar rekenmodel op te stellen clusteren we de beschikbare data in vergelijkbare datasets. Onderstaande tabel geeft de indeling weer die we willen hanteren voor het indelen van de datasets in datasets.

Indeling database
Bestaande rechten: canon of afkoop
Bestaande rechten: wel of geen indexcanon (geen index bij AB1915, AB1934, AB 1937, AB1955)
Bestaande rechten: wel of geen verlengde tijdvak van toepassing
Bestaande rechten: interval waarbinnen einde tijdvak valt (omdat dit in tijd niet gelijkmatig is) a. < 2033 b. > 2033 < 2038 c. > 2038 < 2045 d. > 2045 < 2052 e. > 2052 < 2057 f. > 2057
Aantal m2: a. t/m 60 m2 b. 61 t/m 90 m2 c. 91 m2 en groter
WOZ-waarde: indelen van de database in 2 – 3 groepen. Waarden te bepalen op nadere analyse van de database.

De aangeleverde dataset bevat 129 kolommen met data. Als bijlage is een overzicht toegevoegd met de data en een selectie van data die we (mogelijk) gaan gebruiken voor de financiële analyse. Bij niet alle data labels is duidelijk wat de definitie is. Deze zal de gemeente nog moeten verstrekken.

Actie gemeente:

- In bijgevoegd Excel bestand de definities aangeven van de geel gemarkeerde data labels. Hierbij ook graag expliciet aangegeven of de bedragen wel / niet gecorrigeerd voor bepaalde effecten.