

Bijlageboek
Behorende bij
"Conversie van erfpachtrechten naar de AV 1989"
(Conversieregeling 2016)
REO, Grondzaken

Versiedatum:
3 november 2016

Inhoudsopgave

1. Introductie
2. Infographic
3. Nadere toelichting
4. Financiële toelichting

Deel 1: Introductie

Erfpacht afkopen: waarom belangrijk, voor wie en hoe werkt het ?

I. Erfpacht in Utrecht: tijden veranderen (Route naar een uniforme woningmarkt op basis van grondeigendom)

Tot 1961 waren mensen die in Utrecht een woning kochten, eigenaar van zowel de woning als de grond. Daarna gaf de gemeente bouwgrond uit in erfpacht. Wie een woning kocht, werd erfpachter. De erfpachter ging per jaar of per tijdvak van meestal 50 jaar betalen voor het gebruik van de grond. De jaarlijkse betaling wordt de canon genoemd. De canon blijft meestal voor een periode van 10 jaar gelijk. Daarna betaalt de erfpachter een nieuw bedrag, waarin de waarde van de grond van dat moment is meegenomen. Ook als de erfpachter de canon voor 50 jaar heeft afgekocht volgt dus alsnog een verrekening. Bij gestegen huizen- en dus grondprijzen gaan erfpachters meer betalen hetzij door middel van een hogere afkoopsom hetzij door middel van een hogere jaarlijkse canon. Weer en meer gaan betalen als gevolg van de prijsstijgingen, brengt grote verschillen tussen huiseigenaren met en zonder erfpacht. De waardeontwikkeling van de grond zonder erfpacht komt aan de huiseigenaar toe, met deze erfpacht aan de gemeente.

Sinds 1989 heeft de gemeente ander beleid. Daardoor heeft bijna 90% van alle erfpachters (ca. 48.000) niet met een canon te maken heeft. Wie een woning kocht die gebouwd is vanaf 1989 op grond uitgegeven door de gemeente, kocht standaard de canon voor altijd af (eeuwigdurend). Deze erfpachters hoeven dus niet te betalen voor het gebruik van de grond.

In 2003 is de gemeente de eigenaren van woningen die nog steeds canon betaalden of dit voor 50 jaar hadden afgekocht, tegemoet gekomen. Ca. 3.500 erfpachters kregen een individueel aanbod om de canon af te kopen. Daarmee konden zij toekomstige financiële pijn en onzekerheid wegnemen. Slechts 20% maakte gebruik van het aanbod, hoewel de regeling – met de kennis van nu – toen financieel (zeer) aantrekkelijk bleek. De prijsstijging is sindsdien aanzienlijk gebleken.

Vanaf 2015 biedt de gemeente erfpachters de mogelijkheid om eigenaar te worden van de grond waarop hun woning staat. Zij kunnen de erfpacht om laten zetten naar 'volledig eigendom'. De canon moet dan al wel zijn afgekocht. Mensen die hun tijdelijke erfpachtrecht niet 'eeuwigdurend' hebben afgekocht, geven aan dat de financiële gevolgen groot zijn als hun erfpachttermijn straks afloopt. De meeste termijnen van tijdelijke rechten lopen af in de periode 2030 – 2040. Op verzoek van de gemeenteraad is gewerkt aan een nieuwe regeling om eeuwigdurend afkopen van erfpacht te bevorderen.

Het voormalige gemeentelijk beleid rond erfpacht op grond onder woningen past niet meer in de huidige tijdgeest. Sinds 2015 wordt de grond voor nieuwe woningen standaard verkocht. Voor de erfpachters die nog betalingen moeten doen in de toekomst, komt er een nieuwe regeling om de canon af te kopen en daarmee de kosten in de toekomst te beperken. Zij kunnen gelijk ook hun erfpacht om laten zetten naar volledig eigendom, als zij aan bepaalde voorwaarden voldoen.

II. Erfpacht afkopen: voor wie en hoe werkt het?

De nieuwe regeling om erfpacht op grond onder woningen af te kopen, lijkt op de regeling uit 2003. Bij toekomstige waardestijging is afkopen zeer aantrekkelijk voor de erfpachter, maar minder

aantrekkelijk dan het aanbod gedaan in 2003. Dit omdat met de Conversieregeling 2016 gerekend gaat worden met actuele huizenprijzen. De actuele huizenprijs ligt hoger dan die in 2003.

Het aanbod geldt voor woningen waarvoor de erfpachter canon moet betalen of die waarvan hij de canon voor 50 jaar heeft afgekocht. De meeste eigenaren van deze woningen, zowel grondgebonden als in appartementencomplexen, kunnen van het aanbod gebruik maken. Garageboxen of tuingrond die bij een woning horen, vallen vaak ook onder het aanbod. Verhuurde woningen komen niet in aanmerking voor afkoop.

Als de raad akkoord gaat, biedt de gemeente vanaf medio 2017 een afkoopregeling die naar alle waarschijnlijkheid gunstiger is voor individuele erfpachters dan wanneer ze wachten tot hun erfpachttermijn afloopt. De tijd dringt dus: hoe eerder erfpachters ingaan op het aanbod hoe groter hun financiële voordeel. Ofwel: naarmate het einde van het erfpachttijdvak dichterbij komt, is er minder voordeel.

Hoe groot het financiële voordeel is voor de individuele erfpachter, is heel verschillend. Dit hangt af van de WOZ-waarde van de woning, wanneer de erfpachttermijn afloopt, of de canon al tijdelijk was afgekocht en bijvoorbeeld hoe snel hij van de regeling gebruik gaat maken.

Hoe berekent de gemeente de afkoopsom?

De gemeente bepaalt het afkoopbedrag door voor elke woning apart een berekening te maken. Elk jaar bepaalt de gemeente aan de hand van de WOZ-waarde eerst de waarde van de grond aan het einde van het erfpachttijdvak. In de verdere berekening gaat de gemeente ervan uit dat de huidige grondprijs tot het einde van het erfpachttijdvak niet meer gaat veranderen. Normaal zou de nieuwe betaling van de grondprijs na die periode zijn. Omdat de afkoop eerder is, en niet aan het eind van het erfpachttijdvak, wordt de grondwaarde met 4.35% rente per (resterend) jaar verminderd. Hoe eerder de erfpachter afkoopt, hoe meer hij of zij zelf profiteert van de verwachte waardeontwikkeling van de grond en hoe meer jaren rente van de gelijk veronderstelde grondwaarde worden afgetrokken. Een erfpachter die nu jaarlijkse canon betaalt, moet deze ook nog afkopen. Hiervoor telt de gemeente de resterende betalingen gecorrigeerd met rente voor het erfpachttijdvak bij elkaar op. Dus ook hier geldt: hoe eerder wordt afgekocht, hoe meer jaren renteaftrek over de toekomstige betalingen.

III. Twee rekenvoorbeelden:

Hoe groot het financiële voordeel met de nieuwe regeling is, loopt uiteen. Dit zal per erfpachter verschillen. Hieronder volgen enkele rekenvoorbeelden om dat te illustreren.

Erfpachters met erfpacht afgekocht tot 2038:

Stel een familie heeft op 1 januari 1988 een nieuwbouwwoning gekocht en voor de grondwaarde de canonbetalingen voor 50 jaar afgekocht. Een tijdvak tot 2038. De WOZ-waarde van de woning is ca. € 320.000 en de bijbehorende grondwaarde in 2017 is € 100.000. Stijgt de grondwaarde met 2% per jaar dan moet de erfpachter de gemeente in 2038 een grondwaarde van € 151.500 betalen.

De voorgestelde afkoop per 1 januari 2017 bedraagt circa € 40.900. Wacht deze erfpachter tot 2025 dan is de afkoop op dat moment gestegen tot boven de € 67.400. Onderneemt de erfpachter tot 2038 geen actie, dan moet op dat moment de volledige grondwaarde worden betaald: dat is € 151.500 bij de stijging met 2% per jaar.

Erfpachters met canonbetaling tot 2038:

Stel de familie had in 1988 niet besloten om de canonbetaling af te kopen, maar een jaarlijkse canon te betalen. De geactualiseerde canonbetaling voor 2017 bedraagt € 2.300. De erfpachter moet bovenop de afkoopsom voor de grondwaarde ook een afkoopsom betalen voor de toekomstige canon tot 2038. In 2017 bedraagt dat deel van de afkoopsom dan circa € 32.600, in 2025 circa € 27.500 en bij eindelooptijd in 2038 vanzelfsprekend € 0. Beide delen van de afkoopsom tellen bij elkaar op. De totale afkoopsom in 2017 is dan € 73.500, in 2025 € 92.900 en in 2038 € 151.500.

Woning met grondwaarde € 100.000 in 2017	Uitgifte	Betaling uitgifte	Afkoop 2017	Afkoop 2025	Afkoop 2038
Afgekocht tot 2038	1988	€ 40.000	€ 40.900	€ 67.400	€ 151.500
Canon tot 2038	1988	N.v.t. (Canon)	€ 73.500	€ 92.500	€ 151.500
Eeuwigdurend	1990	€ 42.000	N.v.t. (Afgekocht)	N.v.t. (Afgekocht)	N.v.t. (Afgekocht)

Deel 2: Infographic

Erfpacht afkopen: waarom is het belangrijk, voor wie en hoe werkt het?

Erfpacht in Utrecht; tijden veranderen: route naar een uniforme woningmarkt op basis van grondeigendom:



1961

Tot 1961 waren mensen die in Utrecht een woning kochten, eigenaar van zowel de woning als de grond. Daarna gaf de gemeente bouwgrond uit in erfpacht. De jaarlijkse betaling wordt de canon genoemd. Men kon de canon voor 50 jaar afkopen. Het bedrag dat werd betaald door de erfpachter was afhankelijk van de grondprijs op dat moment.

1989

In 1989 kwam de gemeente met een regeling die ervoor heeft gezorgd dat bijna 90% van de erfpachters niet meer met een canon te maken heeft. Wie een woning kocht die gebouwd is vanaf 1989 op grond uitgegeven door de gemeente, kocht standaard de canon voor altijd af (eeuwigdurend). Deze erfpachters hoefden dus niet te betalen voor het gebruik van de grond.

2003

In 2003 is de gemeente de 3.500 eigenaren van woningen die nog steeds canon betaalden, of dit voor 50 jaar hadden afgekocht, tegemoet gekomen met een individueel aanbod om de canon af te kopen. Slechts 20% maakte gebruik van het aanbod, hoewel de regeling financieel erg aantrekkelijk bleek.

2015

Vanaf 2015 biedt de gemeente erfpachters de mogelijkheid om eigenaar te worden van de grond waarop hun woning staat: volledig eigendom. De canon moet dan wel zijn afgekocht. Voor erfpachters die nog betalingen moeten doen in de toekomst, komt een nieuwe regeling om de canon af te kopen. Het college van B&W heeft de uitgewerkte regeling in november 2016 naar de gemeenteraad gestuurd. Als de Raad de regeling vaststelt, kan deze een aantal maanden later ingaan.

Waarom nu afkopen?

De gemeente biedt naar verwachting vanaf medio 2017 een afkoopregeling die gunstiger is bij stijgende prijzen voor individuele erfpachters dan wanneer ze wachten tot hun erfpachttermijn afloopt. De tijd dringt dus: hoe eerder erfpachters ingaan op het aanbod om hun erfpacht af te kopen, hoe groter hun financiële voordeel.

Voor wie?

Het aanbod geldt voor woningen waarvoor de erfpachter canon moet betalen of die waarvan hij canon voor 50 jaar heeft afgekocht. De meeste eigenaren van deze woningen, zowel grondgebonden als appartementencomplexen, kunnen van het aanbod gebruik maken.

Hoe?

Elk jaar bepaalt de gemeente het afkoopbedrag door voor elke woning een berekening te maken. De gemeente bepaalt aan de hand van de WOZ-waarde de grondwaarde aan het eind van een erfpachtperiode. Omdat de afkoop eerder is, wordt de grondwaarde met **4,35% rente per jaar vermindert**.

Hoe groot het voordeel is voor de individuele erfpachter is heel verschillend en hangt af van:

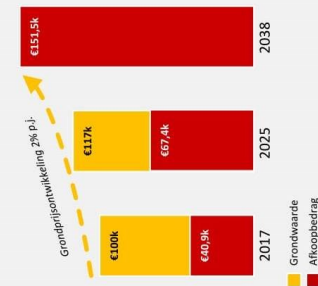
- De WOZ-waarde van de woning;
- Wanneer het erfpachtperiode afloopt;
- Of de canon reeds voor 50 jaar is afgekocht;
- Hoe snel de erfpachter van de regeling gebruik gaat maken.

Hoe eerder de erfpachter afkoopt, hoe meer hij of zij zelf profiteert van de verwachte waardeontwikkeling van de grond en hoe meer jaren rente van de grondwaarde worden afgetrokken.

Rekenvoorbeeld: één erfpachter met drie afkoopmomenten

Stel, een familie heeft op 1 januari 1988 een nieuwbouwwoning gekocht en de canonbetalingen voor 50 jaar afgekocht. Dat is een tijdvak tot 2038. De WOZ-waarde van de woning is in 2017 ca. €320.000 en de grondwaarde is ca. €100.000. In dit rekenvoorbeeld wordt uitgegaan van een grondprijsonwikkeling van 2% per jaar.

- Wanneer zij in 2017 van de erfpachtregeling gebruik maken, is dit de meest voordelige situatie. Het afkoopbedrag is dan circa €40.900 (€40.9k)
- Als deze erfpachters in 2025 afkopen, is de afkoopsom al hoger, naar verwachting €67.400.
- Als de erfpachter tot 2038 geen actie onderneemt, is de afkoopsom uiteindelijk zo hoog als de grondwaarde op dat moment.



Berekening van grondwaarden en afkoopbedragen

2017	+2% prijsontwikkeling over 0 jaar	€0
	-4,35% rente over 21 jaar	€40.9k
2025	+2% prijsontwikkeling over 8 jaar	€117k
	-4,35% rente over 13 jaar	€67.4k
2038	+2% prijsontwikkeling over 21 jaar	€151.5k
	-4,35% rente over 0 jaar	€151.5k

Deel 3: Nadere toelichting

Toelichting bij het raadsvoorstel Conversie van erfpachtrechten naar de AV 1989 (Conversieregeling 2016)

Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de exclusieve bevoegdheid geeft om grond (en eventuele opstallen) van iemand anders te houden en te gebruiken. Voor dit gebruik betaalt de erfpachter een vergoeding, de canon. Aan het gebruik van de grond kunnen door de grondeigenaar (de erfverpachter) voorwaarden worden gesteld. De waardeinstijging van in erfpacht uitgegeven grond komt – in tegenstelling tot de situatie van vol eigendom – niet ten gunste van de erfpachter maar ten gunste van de grondeigenaar (de erfverpachter). Een erfpachter dient immers aan het einde van een erfpachttijdvak dan wel bij tussentijdse herziening opnieuw canon te betalen, die is gebaseerd op de grondwaarde van dat moment.

Berekening van de afkoopsom op grond van de Conversieregeling 2016

De berekening van de afkoopsom voor erfpachtrechten waarbij de canon voor 50 jaar is afgekocht (AB 1983) is als volgt.

- Voor iedere woning wordt jaarlijks een WOZ-waarde vastgesteld. Deze WOZ-waarde heeft een prijspeildatum. De prijspeildatum van een WOZ-waarde is normaliter 1 januari van het jaar voorafgaande aan het jaar waarin de WOZ-waarde wordt vastgesteld (de WOZ-beschikking aan de erfpachter wordt toegezonden). Op basis van deze WOZ-waarde wordt de grondwaarde van het woonperceel vastgesteld. De grondwaarde is gelijk aan een percentage van de WOZ-waarde. In de bijlage bij de Conversieregeling 2016 zijn grondquotes opgenomen. Door de van toepassing zijnde grondquote te vermenigvuldigen met de voor een woning vastgestelde WOZ-waarde wordt de grondwaarde van het woonperceel verkregen.
- De grondwaarde heeft dezelfde prijspeildatum als de WOZ-waarde op basis waarvan de grondwaarde is vastgesteld. Om de actuele grondwaarde te verkrijgen (d.w.z. de grondwaarde op 1 januari van het conversiejaar), wordt de grondwaarde vanaf de prijspeildatum tot 1 januari van het conversiejaar geïndexeerd met de prijsindex "Bestaande koopwoningen, gemeente Utrecht, kwartaalbasis, verkoopprijzen prijsindex 2010", zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
- Er wordt voor de berekening van de afkoopsom verondersteld dat de actuele grondwaarde (de grondwaarde op 1 januari van het conversiejaar) gedurende het erfpachttijdvak niet meer stijgt. De grondwaarde aan het einde van het erfpachttijdvak is dus gelijk aan de grondwaarde in het jaar van conversie.
- De afkoopsom die een erfpachter moet betalen op de datum dat hij zijn erfpachtrecht converteert naar de AV 1989, is gelijk aan de contante waarde van de grondwaarde aan het einde van het erfpachttijdvak.

Ter toelichting: de contante waarde van een bedrag is de waarde op dit moment van een bedrag dat in de toekomst beschikbaar komt, rekening houdend met de rente die over dit bedrag wordt vergoed. Dat wil zeggen, als op dit moment een bedrag wordt vastgezet voor een periode van 5 jaar tegen een rente van 4%, dan is dit bedrag over 5 jaar meer waard. Andersom geredeneerd betekent dit dus ook dat om over 5 jaar te kunnen beschikken over een bepaald bedrag nu kan worden volstaan met de inleg van een lager bedrag. Over dit lagere bedrag wordt immers nog 5 jaar rente vergoed.

De grondwaarde die de gemeente aan het einde van het erfpachttijdvak zal ontvangen, heeft op dit moment dus ook een lagere waarde. Om deze lagere waarde (de contante waarde) te berekenen dient de grondwaarde vanaf het einde van het erfpachttijdvak per jaar te worden verminderd met 4,35% (de regelingsrente). Indien er eerder wordt geconverteerd, zal de grondwaarde over een langere periode met 4,35% worden verminderd en zal de afkoopsom (de contante waarde van de grondwaarde) dus lager zijn.

Hieronder wordt een rekenvoorbeeld gegeven van de vaststelling van een afkoopsom voor een erfpachtrecht waarbij de canon voor 50 jaar is afgekocht.

Rekenvoorbeeld

Gegevens

Een eengezinswoning met een WOZ-waarde van EUR 250.000,-- (prijsspeil 1 januari 2015). De erfpachtcanon is afgekocht tot 1 januari 2035 (= datum einde erfpachttijdvak). De stijging van de woningprijzen in Utrecht van 1/1/2015 tot 1/1/2017 bedraagt naar huidige inschatting 18%.

Stap 1

Op basis van de WOZ-waarde (met prijspeildatum 1/1/2015) wordt de grondwaarde van het woonperceel vastgesteld. De grondwaarde is gelijk aan een percentage van de WOZ-waarde. Conform de grondquotetabel voor 2015 behoort bij een eengezinswoning (EGW) met een WOZ-waarde van EUR 250.000,-- een grondquote van 30%. De grondwaarde van dit woonperceel bedraagt op 1/1/2015 derhalve EUR 75.000,-- ($\text{EUR } 250.000,-- \times 0,30$).

Stap 2

Om de grondwaarde op 1/1/2017 te verkrijgen wordt de bij stap 1 vastgestelde grondwaarde vanaf 1/1/2015 verhoogd met de prijsindex van woningen in de gemeente Utrecht. Voor de periode 1/1/2015 tot 1/1/2017 is dit percentage 18% (op basis van cijfers gepubliceerd door het CBS). De grondwaarde op 1/1/2017 bedraagt dan EUR 88.500,-- ($\text{EUR } 75.000,-- \times 1,18$).

Stap 3

Omdat voor de berekening van de afkoopsom is bepaald dat de grondwaarde gedurende het erfpachttijdvak niet meer zal stijgen, is de grondwaarde aan het eind van het erfpachttijdvak, d.w.z. op 1/1/2035, gelijk aan de grondwaarde op 1/1/2017, te weten EUR 88.500,--.

Stap 4

De afkoopsom op 1/1/2017 is gelijk aan de contante waarde van de grondwaarde per 1/1/2035. In de Conversieregeling 2016 is voor het contant maken van de grondwaarde een percentage van 4,35% opgenomen. Dit betekent dat de grondwaarde vanaf 1/1/2035 tot 1/1/2017 (dus gedurende 18 jaar) ieder jaar met 4,35% wordt verminderd. De grondwaarde op 1/1/2035 (EUR 88.500,--) wordt in totaal dus 18 maal gedeeld door 1,0435. Dit levert op 1/1/2017 een waarde op van afgerond EUR 41.122,--.

De afkoopsom voor het eeuwigdurend afkopen van de erfpachtcanon voor deze woning op 1/1/2017 bedraagt derhalve in dit rekenvoorbeeld EUR 41.122,--.

De berekening van de afkoopsom voor erfpachtrechten waarbij een jaarlijkse canon wordt betaald, is als volgt.

- Eerst wordt op de wijze zoals hiervoor aangegeven op de conversiedatum de contante waarde van de grondwaarde van het erfpachtrecht vastgesteld.
- Vervolgens wordt berekend hoe hoog de canon in het jaar van conversie is. Dit wordt als volgt bepaald. De canon wordt regulier om de 10 jaar opnieuw vastgesteld (herzien). De canon die bij de laatste herziening is vastgesteld wordt, vanaf de datum van deze laatste canonherziening, tot 1 januari van het jaar van conversie op jaarbasis verhoogd met de gemiddelde huurprijsstijging van woningen. De gemiddelde huurprijsstijging van woningen wordt vastgesteld over de periode van 10 jaar voorafgaand aan het jaar van conversie op basis van door het CBS gepubliceerde cijfers. De aldus verkregen canon op 1 januari van het jaar van conversie blijft ten behoeve van de vaststelling van de afkoopsom vervolgens gedurende het gehele erfpachttijdvak ongewijzigd. De canon wordt vanaf het jaar van conversie dus 'vastgeklekt'.
- Alle (toekomstige) canonbedragen die gedurende het erfpachttijdvak nog betaald moeten worden, worden vanaf de datum dat de canon betaald moet worden contant gemaakt met een rente van 4,35% op jaarbasis. Er wordt contant gemaakt tot 1 januari van het jaar waarin het erfpachtrecht wordt geconverteerd. Zoals hiervoor al aangegeven bij het contant maken van de grondwaarde, betekent dit dat elk canonbedrag vanaf de datum dat deze betaald moet worden, wordt gedeeld door 1,0435 tot 1 januari van het jaar van conversie.
- De afkoopsom op 1 januari van het jaar van conversie is in dit geval gelijk aan de contant gemaakte grondwaarde en de contant gemaakte canonbedragen bij elkaar opgeteld.

Hieronder wordt een rekenvoorbeeld gegeven van de vaststelling van een afkoopsom voor een erfpachtrecht waarvoor jaarlijks canon wordt betaald.

Rekenvoorbeeld

Gegevens

Een eengezinswoning met een WOZ-waarde van EUR 225.000,-- (prijsspeil 1 januari 2015). Het huidige erfpachttijdvak eindigt op 1 januari 2029.

Voor het erfpachtrecht is een jaarlijkse canon verschuldigd. De laatste herziening van de erfpachtcanon heeft plaatsgevonden op 1 januari 2009, waarbij de canon voor de periode 2009-2019 is vastgesteld op EUR 1.250,-- per jaar.

De stijging van de woningprijzen in Utrecht van 1/1/2015 tot 1/1/2017 bedraagt 18%.

De gecumuleerde gemiddelde huurprijsstijging van woningen van 1/1/2007 tot 31/12/2016 bedraagt gemiddeld 2,57% per jaar

Stap 1

Op basis van de WOZ-waarde (met prijspeildatum 1/1/2015) wordt de grondwaarde van het woonperceel vastgesteld. De grondwaarde is gelijk aan een percentage van de WOZ-waarde. Conform de grondquotetabel behoort bij een eengezinswoning (EGW) met een WOZ-waarde van EUR 225.000,-- een grondquote van 30%. De grondwaarde van dit woonperceel bedraagt op 1/1/2015 derhalve EUR 67.500,-- ($\text{EUR } 225.000,-- \times 0,30$).

Stap 2

Om de grondwaarde op 1/1/2017 te verkrijgen wordt de bij stap 1 vastgestelde grondwaarde vanaf 1/1/2015 verhoogd met de prijsindex van woningen in de gemeente Utrecht. Voor de periode 1/1/2015 tot 1/1/2017 is dit percentage 18% (op basis van cijfers gepubliceerd door het CBS). De grondwaarde op 1/1/2017 bedraagt dan EUR 79.650,-- ($\text{EUR } 67.500,-- \times 1,18$).

Stap 3

Omdat voor de berekening van de afkoopsom is bepaald dat de grondwaarde gedurende het erfpachttijdvak niet meer zal stijgen, is de grondwaarde aan het eind van het erfpachttijdvak, d.w.z. op 1/1/2029, gelijk aan de grondwaarde op 1/1/2017, te weten EUR 79.650,--.

Stap 4

De contante waarde van de grondwaarde op 1/1/2017 bedraagt afgerond EUR 47.783,--. Deze contante waarde is berekend door de grondwaarde vanaf het eind van het erfpachttijdvak (1/1/2029) tot 1/1/2017 (dus gedurende 12 jaar) ieder jaar met 4,35% te verminderen. De grondwaarde op 1/1/2029 (EUR 79.650,--) wordt in totaal dus 12 maal gedeeld door 1,0435. Dit levert op 1/1/2017 een waarde op van afgerond EUR 47.783,--.

Stap 5

De erfpachter is vanaf 1/1/2017 tot het eind van het erfpachtrecht nog 12 maal een jaarlijkse canon verschuldigd (op 1 januari van ieder jaar bij vooruitbetaling te voldoen). De canon die de erfpachter op 1/1/2017 aan de gemeente betaalt, bedraagt EUR 1.250,--. Deze canon dient ten behoeve van de berekening van de afkoopsom echter te worden geactualiseerd. De actuele waarde van de canon op 1/1/2017 is gelijk aan het canonbedrag dat bij de laatste herziening is vastgesteld, op jaarbasis verhoogd met de gemiddelde huurprijsstijging van woningen. De gemiddelde huurprijsstijging van woningen wordt vastgesteld over de periode van 10 jaar voorafgaand aan het jaar van conversie op basis van door het CBS gepubliceerde cijfers.

Het canonbedrag dat bij de laatste herziening op 1/1/2009 is vastgesteld bedraagt EUR 1.250,--. De gemiddelde huurprijsstijging van woningen in de periode tussen 1/1/2007 en 31/12/2016 is 2,57% per jaar.

Dit resulteert in een actuele canon op 1/1/2017 van EUR 1.531,34 ($\text{EUR } 1.250,-- \times 1,0257^8$).

Stap 6

Voor de berekening van de afkoopsom is bepaald dat de canon vanaf 1 januari van het jaar waarin wordt geconverteerd niet meer zal wijzigen. De actuele canon die per 1/1/2017 is vastgesteld (EUR 1.531,34 per jaar), blijft gedurende de rest van het erfpachttijdvak (tot 1/1/2029) dus ongewijzigd. In dit rekenvoorbeeld is de erfpachter dus nog 12 maal een bedrag van EUR 1.531,34 verschuldigd. Voor de eerste maal op 1/1/2017 en voor de laatste

maal op 1/1/2028.

Stap 7

De jaarlijks verschuldigde canon van EUR 1.531,34 wordt vervolgens, evenals bij de grondwaarde is gebeurd, contant gemaakt met een percentage van 4,35%. Er wordt contant gemaakt vanaf de datum waarop de canon betaald zou moeten worden. Dit betekent dat de canon die op 1/1/2028 aan de gemeente is verschuldigd gedurende 11 jaar (tot 1/1/2017) ieder jaar met 4,35% wordt verminderd. De op 1/1/2028 verschuldigde canon wordt in totaal dus 11 maal gedeeld door 1,0435. De canon die op 1/1/2027 aan de gemeente is verschuldigd, wordt gedurende 10 jaar ieder jaar met 4,35% verminderd, de op 1/1/2026 verschuldigde canon gedurende 9 jaar, enzovoorts. Het totaal van de contant gemaakte canonbedragen bedraagt in dit geval afgerond EUR 14.697,-.

Stap 8

De afkoopsom op 1/1/2017 is gelijk aan de contante waarde van de grondwaarde plus het totaal van de contant gemaakte canonbedragen. De afkoopsom bedraagt derhalve in dit rekenvoorbeeld EUR 58.603,-- (EUR 47.783 + EUR 14.697).

Aangezien elk jaar een nieuwe WOZ-waarde wordt vastgesteld en opnieuw de bijbehorende quotetabel wordt bepaald, zal ook de verschuldigde afkoopsom elk jaar gedurende het erfpachttijdvak opnieuw worden vastgesteld volgens bovenstaande berekeningswijze. Er wordt dus niet gekozen voor indexatie van een eenmalig vastgestelde afkoopsom, maar voor een afkoopsom die de waardeontwikkeling van de woningmarkt in de gemeente Utrecht volgt.

Varianten en consequenties van betaling van de afkoopsom in termijnen

Er zijn twee varianten onderzocht waarbij wordt afgeweken van het in de Conversieregeling 2016 vastgelegde uitgangspunt dat de afkoopsom ineens aan de gemeente moet worden betaald.

Variant 1: betaling in een vast aantal termijnen

Bij betaling van de afkoopsom in een nader vast te stellen aantal termijnen is sprake van gespreide betaling, waarbij de termijnbedragen fiscaal niet worden gezien als canon, maar als aflossing (met rente) van een annuïteitenlening. Deze termijnbedragen zijn daarom voor de erfpachter, op het rentecomponent dat van het termijnbedrag deel uitmaakt na, niet aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

Discussabel is of het aanbieden van deze mogelijkheid van gespreide betaling past binnen het door de gemeente in 2014 opgestelde Kader Geldverstrekkingen en dus is toegestaan. Ook is er mogelijk strijd met de Wet financiering decentrale overheden (Wet fido). Op grond van deze wet kan de gemeente uitsluitend ten behoeve van de uitoefening van de publieke taak leningen aangaan, middelen uitzetten of garanties verlenen. De gemeente moet dus kunnen motiveren dat sprake is van 'de uitoefening van een publieke taak'. Hoewel in letterlijke zin wellicht geen sprake is van het verstrekken van een lening, is de strekking van het aanbieden van gespreide betaling hiermee wel vergelijkbaar. Het betreft immers een financieringsconstructie voor de afkoop van erfpacht, die is ingegeven doordat de erfpachter geen financiering bij de bank kan verkrijgen. Aangezien de gemeente tot dusver geen leningen aan particulieren heeft verstrekt, zou deze financieringsconstructie een precedent kunnen scheppen. Daarnaast heeft de gemeente voor deze leenvorm mogelijk een bankvergunning nodig.

De termijnbedragen zijn achtergesteld ten opzichte van andere schulden van de erfpachter, zoals een (hypothecaire) lening bij een bank. De kans is daarom groot, dat in geval van faillissement van de erfpachter of bij gedwongen verkoop van de woning door een hypotheekhouder (executieverkoop door een bank) gedurende de afbetalingsperiode, verhaal op de erfpachter door de gemeente niet meer mogelijk is. Het kredietrisico voor de gemeente neemt hierdoor dus toe. Daarnaast kan in dat geval discussie ontstaan over de vraag of de gemeente verplicht is de reeds betaalde termijnen terug te storten als de conversie geen doorgang vindt.

Los van de financiële risico's kan in deze gevallen een complexe juridische situatie ontstaan met betrekking tot de status van het erfpachtrecht (onzekerheid of sprake is van een eeuwigdurend

afgekocht erfpachtrecht als nog niet alle termijnbedragen zijn voldaan). Bij gespreide betaling is waarschijnlijk ook de Tijdelijke Wet Huurkoop Onroerende Zaken (TWHOZ) van toepassing. Dit speelt vooral in het geval de conversie plaatsvindt vooruitlopend op de mogelijkheid tot vrijwel kosteloze omzetting naar vol eigendom. Ook de toepasselijkheid van deze wet kan verstreckende consequenties voor de gemeente hebben. Zo gelden er in dat geval een aantal vormvoorschriften, waaronder de verplichting om een taxatierapport te laten opstellen met betrekking tot het woonperceel. De kosten van deze taxatie komen voor rekening van de gemeente. De erfpachter heeft in geval van ontbinding recht op terugbetaling van de door hem betaalde termijnbedragen (maar is wel gehouden de schade van de gemeente te vergoeden). Complicerend is in dit geval ook dat zowel de wettelijke bepalingen omtrent erfpacht (Burgerlijk Wetboek) en de bepalingen uit de TWHOZ naast elkaar van toepassing zijn op het te converteren erfpachtrecht. De wet bepaalt niet welke bepalingen voorgaan. In de praktijk kunnen zich hierbij strijdigheden voordoen waarvan op voorhand niet kan worden voorspeld hoe een rechter daarover oordeelt.

Bovenstaande financiële en juridische risico's zijn voor het college reden om geen toestemming te verlenen voor de betaling van de afkoopsom in een vast aantal termijnen. Daarmee wordt aangesloten bij de praktijk in Amsterdam, waar gespreide betaling van een afkoopsom ook niet mogelijk is. De ervaring van de gemeente Amsterdam is overigens dat in de praktijk nauwelijks behoefte is aan gespreide betaling aangezien de afkoopsom veelal hypothecair wordt gefinancierd.

Variant 2: betaling in afnemende termijnbedragen

Om te voorkomen dat de betaling van de afkoopsom in termijnbedragen fiscaal wordt gezien als aflossing van een annuïteitenlening, is onderzoek gedaan naar een alternatief model. Bij dit alternatieve model wordt uitgegaan van betaling van de afkoopsom in termijnbedragen die jaarlijks in hoogte afnemen. De termijnbedragen zijn verder gekoppeld aan de waardeontwikkeling van de grond en de betalingsverplichting is in beginsel oneindig. De erfpachter kan echter op elk gewenst moment de nog verschuldigde termijnbedragen alsnog in één keer afkopen. Vanwege het oneindige karakter van de termijnbetalingen en de koppeling aan de grondwaarde, zouden deze termijnbedragen mogelijk fiscaal als canon kunnen worden beschouwd. In dat geval is het gehele termijnbedrag conform de huidige belastingwetgeving aftrekbaar voor de inkomstenbelasting, waardoor de netto lasten van de termijnbedragen voor de erfpachter lager zullen uitvallen. Het is voorstelbaar dat de belastingwetgeving hierop gaat worden aangepast waardoor alsnog geen fiscaal voordeel zou ontstaan. Uit voorgaande formulering blijkt de onzekerheid van een dergelijk alternatief model. Om zekerheid te verkrijgen is afstemming gezocht met de Belastingdienst. Uit de ambtelijke afstemming met de Belastingdienst is echter gebleken dat, zo er al sprake kan zijn van een positieve ruling tussen de gemeente en de Belastingdienst over de fiscale haalbaarheid van deze variant, hieraan door de erfpachters geen rechten kunnen worden ontleend. De Belastingdienst kan ook bij een positieve ruling met de gemeente ten aanzien van deze variant in individuele gevallen anders beslissen. Daarmee loopt de individuele erfpachter zeker bij gewijzigde belastingwetgeving maar ook bij ongewijzigde belastingregelgeving grote fiscale risico's met betrekking tot de aftrekbaarheid van de termijnbedragen. Dit risico voor de erfpachter, en het daaraan gekoppelde (afbreuk)risico voor de gemeente, maakt dat de gemeente ook voor deze variant geen toestemming zal verlenen.

Deel 4: Financiële toelichting

4.1 Financiële context

In het kader van de conversie van erfpachtrechten wordt de raad een regeling voorgesteld, de Conversieregeling 2016. De voorgestelde regeling is grotendeels gebaseerd op de eerdere Conversieregeling 2003, en dan specifiek de naar huidig inzicht zeer aantrekkelijke optie 1. Deze bijlage gaat in op de mogelijke financiële implicaties van de voorgestelde regeling.

De financiële implicaties bestaan uit:

1. de gemeentelijke apparaatskosten ten behoeve van de regeling (voorbereidings- en implementatiekosten (0,45 mio))
2. de kosten per conversie voor afhandeling van de conversie (transactiekosten (€ 1.500 per conversie))
3. de effecten voor de gemeente als gevolg van de conversie op het erfpachtcontract:
 - a. in het geval van de eerdere afkoop van toekomstige verplichting tot het opnieuw betalen van grondwaarde bij einde looptijd; en
 - b. in het geval van de eventuele eerdere afkoop van de lopende verplichtingen tot het betalen van canon
 - c. het afboeken van de op de balans opgenomen gronden en compensatie in de begroting van de vervallen erfpachtrechten voor de gemeente.

Indicatief leidt de voorgestelde Conversieregeling 2016 bij een uitsluitend theoretische 100% conversie in 2017 tot een korting van € 45 miljoen ten opzichte van de geldende regeling conform het raadsbesluit uit 1998.

Vrijwillige regeling

De Conversieregeling 2016 verplicht de betreffende erfpachters nergens toe. Het biedt hen de mogelijkheid om hun erfpachtrecht met beperkte looptijd om te zetten naar eeuwigdurend afgekochte rechten (AV 1989). Of, wanneer en in welke mate de erfpachters gebruik gaan maken van de regeling is niet te voorspellen. De met de regeling samenhangende kosten en opbrengsten moeten dan ook gezien worden als incidentele lasten en baten. De eventuele opbrengsten worden pas na realisatie bij de integrale afweging van de voorjaarsnota betrokken. Dit geldt ook voor de hieruit voortvloeiende structurele vermindering van canonopbrengsten

Interne gemeentelijke "rekenwaarden"

Cruciaal bij beantwoording van de vraag wat de implicaties voor de gemeente van de conversieregeling zullen zijn is waarop de gemeente nu rekent, hetzij in haar begroting hetzij als waardering van haar contractuele rechten.

Op de gemeentelijke balans staat voor een gedeelte van de erfpachtcontracten een lage historische boekwaarde opgenomen en daarnaast wordt in de gemeentelijke begroting gerekend op jaarlijkse opbrengsten door canonbetalingen. In alle gevallen is de aanbidding uit de regeling hoger dan de boekwaarde en een op de omslagrente (4%) gebaseerde compensatie voor de wegvallende canon.

De gemeente is gerechtigd op de toekomstige verplichtingen uit de erfpachtcontracten. Bij aanhoudende stijging van de huizenprijzen en onderliggende grondprijzen (nu: >3% op jaarbasis) en aanhoudend lage rentestanden (nu: <3% op jaar basis) zijn de toekomstige opbrengsten wel degelijk significant hoger dan de voorgestelde aanbidding, waarin gerekend wordt met een stijging van 0% en een regelingsrente van 4,35%. De ontwikkelingen naar de toekomst zijn echter onzeker en daarmee ook de waarde van de contractuele rechten. Normaliter leidt de conversieregeling echter wel tot fors lagere incidentele opbrengsten voor de gemeente.

Inkadering: Conversieregeling 2003 en Regeling conform raadsbesluit 1998

Door de gemeenteraad is verzocht om een regeling naar analogie van de Conversieregeling 2003. De financiële bandbreedte voor deze analogie ligt tussen een indexatie van de toenmalige regeling uit 2003 ("optie 1") en de regeling zoals nu reeds van toepassing is bij een verzoek tot afkoop. De geïndexeerde toenmalige regeling uit 2003 volgt uit de commissiebehandeling waarbij gesteld

wordt dat de nieuwe regeling niet gunstiger mag zijn dan de regeling uit 2003, zodat erfpachters die rond 2003 gebruik gemaakt hebben van de regeling zich niet bekocht hoeven te voelen. Op het moment dat zonder de nieuwe regeling nu wordt afgekocht wordt teruggevallen op het raadsbesluit van 23 april 1998. Dat besluit houdt globaal in dat bij canonbetaling de actuele volledige grondwaarde verschuldigd en bij gedane afkoop de actuele grondwaarde verschuldigd is maar dan gecorrigeerd voor de nog afgekochte periode. Hierbij worden toekomstige prijsstijgingen buiten beschouwing gelaten, aangezien nu wordt afgekocht. Voorbeeld: Stel dat er nog 20 jaar resteert van een tijdvak van 50 jaar dan wordt nu 30/50^e van de actuele grondwaarde gerekend. In 2003 is overigens ook wel een structurele regeling geïntroduceerd ("optie 3") met een eenmalige huizenprijsstijging van 30% over de periode 1999-2003 en vervolgens een jaarlijkse prijsstijging met 3% per jaar. De cumulatieve prijsstijging op basis van deze berekening komt mede door de crisis in de afgelopen jaren voor 2017 naar inschatting nog 10% hoger uit dan de daadwerkelijke gemiddelde huizenprijsstijging. Door deze bovengemiddelde prijsstijging is deze regeling minder gunstig dan de regeling conform het raadsbesluit 1998. In dergelijke gevallen wordt op basis van de Conversieregeling 2003 teruggevallen op de regeling conform het raadsbesluit 1998. Dit was de afgelopen jaren en blijft naar verwachting dan ook voor de komende jaren de referentie bij afkoop. De ontwikkeling van huizenprijzen over langere termijn valt niet met zekerheid te voorspellen.

De nieuwe regeling stimuleert conversie zeker niet als deze minder aantrekkelijk is dan de bestaande regeling conform het eerdere raadsbesluit. Omdat dit de terugval is waar de erfpachter toe gerechtigd is, is dit ook de meest geëigende referentie voor beoordeling van de financiële implicaties voor de gemeente voor de nieuwe regeling.

Extreem scenario: 100% in 2017

Door de opzet van de voorgestelde conversieregeling is conversie van alle in aanmerking komende erfpachten in 2017 het meest extreme scenario met de grootste financiële implicaties voor de gemeente. Dit scenario is uiterst onwaarschijnlijk. De conversieregeling 2003 werd maar door minder dan 20% van de erfpachter benut. Bij het extreme scenario geldt dan ook de referentie in 2017. In dit extreme scenario geldt nog steeds dat de incidentele baten groter zijn dan de in de begroting opgenomen boekwaarden en compensatie van de vervallen erfpachtrechten.

Representatieve, maar nog onvolledige, dataset

Gedurende de implementatiefase wordt met veel zorgvuldigheid gewerkt aan een zo volledig en correct mogelijk bestand met betreffende erfpachten, zodat de erfpachters tijdig kunnen worden aangeschreven en aan hen tijdig een toegesneden voorstel kan worden gedaan. Daarbij wordt dynamische informatie van nu nog diverse bronnen met elkaar gecombineerd en gecontroleerd, waaronder woninginformatie van BGHU en het eigen erfpachtsysteem. Indicatief betreffen het tot 4.000 erfpachtcontracten, waarvan 3.500 woningen en 500 meer dienende percelen zoals tuinen en garages. Conversie van de meer dienende percelen is uitsluitend op aanvraag en deze percelen worden niet meegenomen in de financiële implicaties. Ten behoeve van de besluitvorming is gewerkt met een dataset met 2.500 erfpachtcontracten voor woningen, die vervolgens zijn geëxtrapoleerd naar de ingeschatte 3.500 erfpachtcontracten voor woningen.

Regelingsrente 2003: 5,00%

Hoe hoger de regelingsrente, hoe lager de afkoopsom en daarmee ook hoe lager de gemeentelijke opbrengsten van de conversieregeling. Bij de conversieregeling 2003 bedroeg dit rentepercentage 5%. Voor dit percentage van 5% is destijds gekozen omdat in de erfpachtvoorwaarden van de te converteren erfpachtrechten (de AB 1974 en AB 1983) is vastgelegd dat de jaarlijkse canon bij de periodieke herziening hiervan minimaal gelijk moet zijn aan 5% van de grondwaarde.

Regelingsrente 2016: 4,35%

De situatie op de geld- en kapitaalmarkt is nu (en naar verwachting ook de komende jaren) wezenlijk anders dan in 2003. Niet alleen de rente die de gemeente betaalt over nieuwe geldleningen, maar ook de hypotheekrente is sindsdien substantieel gedaald. In de meeste gevallen zullen de erfpachters de afkoopsom hypothecair financieren. Met het oog op een met de conversieregeling uit 2003 financieel vergelijkbare regeling is gekeken naar de totale kosten die de erfpachter maakt voor de afkoop. Voor de erfpachter is dit naast de afkoopsom zelf (aflossing

hypotheek) ook de na aftrek in de inkomstenbelasting netto betaalde hypotheekrente over de gehele looptijd van de hypotheek. De uiteindelijke regelingsrente is sterk afhankelijk van bijvoorbeeld het betreffende erfpachtcontract, het moment van conversie, de gekozen looptijd van de hypotheek, de rentevaste periode, het belastingtarief waartegen de hypotheekrente in de inkomstenbelasting wordt afgetrokken etc. Wel kan worden geconcludeerd dat de regelingsrente 2016 altijd behoorlijk lager uitvalt dan de in de conversieregeling 2003 gehanteerde 5%. Gezien de diversiteit aan gevallen en onzekerheden is in het voordeel van de erfpachter gekozen voor een regelingsrente die zich aan de bovenkant van het spectrum van de indicatieve berekeningen begeeft: 4,35%.

Beknorte techniek Conversieregeling: het aanbod aan de erfpachter

De Conversieregeling is zelf bijlage bij het raadsvoorstel. De conversieregeling is leidend, deze bijlage vooral illustratief.

In essentie komt de Conversieregeling 2016 er, net als in 2003, op neer dat met een eenmalige afkoop in het jaar van conversie de toekomstige betalingsverplichtingen eeuwigdurend worden afgekocht. Die eenmalige afkoop is opgebouwd uit 2 delen, een afkoopgedeelte voor de grondwaarde bij einde looptijd en een afkoopgedeelte voor de lopende canonverplichtingen gedurende de looptijd. In geval van reeds eerder afgekocht erfpacht is dus slechts sprake van het eerste gedeelte.

Het afkoopgedeelte voor de grondwaarde wordt berekend door de grondwaarde op einde looptijd met de regelingsrente terug te rekenen naar het jaar van conversie. De grondwaarde op einde looptijd wordt net als bij de referentie gelijk gesteld aan de grondwaarde in het jaar van conversie. De grondwaarde in het jaar van conversie wordt berekend op basis van:

- de WOZ-waarde prijspeil 1 januari, maar dan 2 kalenderjaren voorafgaand. WOZ 1-1-2015 bij conversie in 2017. Deze WOZ-waarde is namelijk beschikbaar en nagenoeg vrij van beroeps- en bezwaarprocedures.
- de Grondquotetabel uit Conversieregeling 2003, maar waarbij de in die tabel gehanteerde WOZ-waarden zijn geïndexeerd naar het gehanteerde prijspeil van de WOZ op basis van de daartoe meest geëigende CBS-index: "Bestaande koopwoningen; regio; verkoopprijzen prijsindex 2010 = 100". Toegepast op jaarbasis met de cijfers voor de gemeente Utrecht.
- de grondwaarde met prijspeil van de WOZ wordt berekend door de WOZ te vermenigvuldigen met de bijbehorende quote uit de tabel.
- de grondwaarde met prijspeil van de WOZ wordt geïndexeerd naar prijspeil 1 januari van het jaar van conversie op basis van de daartoe meest geëigende CBS-index: "Bestaande koopwoningen; regio; verkoopprijzen prijsindex 2010 = 100". Indien nog niet beschikbaar voor het gehele jaar van conversie wordt geëxtrapoleerd op kwartaalbasis met de cijfers voor de gemeente Utrecht.

Rekenvoorbeeld 1:

Stel de grondwaarde in 2017 is € 100.000.

De grondwaarde bij einde looptijd, stel op 1 januari 2038, is dan ook € 100.000.

Het afkoopgedeelte voor de grondwaarde wordt berekend door:

$$€ 100.000 / ((1 + \text{Regelingsrente})^{(2035-2017)}) = € 100.000 / ((1,0435)^{21}) = \underline{\underline{€ 40.893,90}}$$

Het afkoopgedeelte van de canonverplichtingen wordt berekend door alle canonverplichtingen vanuit het jaar van verschuldigd zijn met de regelingsrente terug te rekenen naar het jaar van conversie. De canonverplichting blijft gedurende de resterende looptijd gelijk aan de geïndexeerde canon in het jaar van conversie. Deze canon wordt berekend door de canon sinds haar vorige herziening te indexeren naar 1 januari van het jaar van conversie met de gemiddelde huurprijsstijging over de 10 kalenderjaren voorafgaande aan de conversie op basis van de daartoe meest geëigende CBS-index: "Consumentenprijzen; huurverhoging woningen vanaf 1959". Toegepast op jaarbasis met de cijfers voor de Nederland. De gemiddelde huurprijsstijging 2007-2016 was 2,57%.

Door te werken met de geïndexeerde canon worden sprongen in dit afkoopgedeelte in de structurele regeling als gevolg van tussentijdse canonherziening ingeperkt, en daarmee ook opportunistisch handelen door de erfpachter.

Rekenvoorbeeld 2a:

Stel een erfpachter heeft een geïndexeerde canon van € 600 in 2017, waarbij voor het gemak van dit rekenvoorbeeld verondersteld wordt dat de verplichting loopt tot eind 2020:

Canon 2016: € 1830,39 voorgaande herziening 1-1-2008.

Geïndexeerde canon 2017 -> € 1830,39 x $(1,0257^{(2017-2008)}) = € 2300,00$

2017: canon € 2.300 -> terug te rekenen door € $2.300 / ((1,0435)^{(2017-2017)}) = € 2.300,00$

2018: canon € 2.300 -> terug te rekenen door € $2.300 / ((1,0435)^{(2018-2017)}) = € 2.204,12$

2019: canon € 2.300 -> terug te rekenen door € $2.300 / ((1,0435)^{(2019-2017)}) = € 2.112,24$

....

2037: canon € 2.300 -> terug te rekenen door € $2.300 / ((1,0435)^{(2038-2017)}) = € 981,47$

Afkoopgedeelte in 2017 van de canonverplichtingen tot 2038

€ 32.610,94

De totale afkoopsom, de som dus van beide afkoopgedeelten, wordt ten behoeve van de communicatie van het aanbod aan de erfpachter vanaf 1 januari van dat jaar geïndexeerd met de regelingsrente naar einde kalenderjaar. Indien gedurende dat kalenderjaar op basis van het aanbod daadwerkelijke geconverteerd wordt, wordt de teveel betaalde rente bij de notaris verrekend. Een dergelijke aanpak schept duidelijkere verwachtingen bij de erfpachter dan het bij de notaris alsnog aanvullend in rekening brengen van rente over het lopende jaar.

Rekenvoorbeeld 2b:

Uitgaande van de woning uit rekenvoorbeeld 1 met een grondwaarde WOZ 2015 van € 100.000 en een geactualiseerde jaarlijkse canon van € 2.300 per jaar:

Afkoopgedeelte grondwaarde € 40.893,90

Afkoopgedeelte canonverplichtingen € 32.610,94

Totale afkoop 1-1-2017 € 73.504,84

Aanbieding erfpachter, dan per 31-12-2017 € 76.702,30, bij eerdere conversie rente retour.

Gevolgen voor de begroting

In de begroting van de gemeente is voor het product 'conversies en bestemmingswijzigingen erfpachten' een structurele baat opgenomen van 1,5 miljoen euro per jaar. De hoogte van deze raming is gebaseerd op ervaringscijfers. Op dit product worden zowel de opbrengsten uit de conversies van erfpachtrechten met betrekking tot particuliere woningen, sociale woningbouw (corporaties) en niet-wonen functies geboekt, alsmede de economische meerwaarde bij wijziging van het gebruik van een erfpachtperceel. Omdat het initiatief tot conversie en het wijzigen van het gebruik van erfpachtpercelen bij de erfpachter ligt, is het niet mogelijk een concrete raming te maken van de opbrengsten per regeling in enig jaar. Dit is ook niet mogelijk voor de Conversieregeling 2016. Vooral nog blijft in de (meerjaren)begroting rekening gehouden worden met voormelde structurele baat van 1,5 miljoen euro per jaar op dit product. De financiële consequenties van de regeling worden meegenomen in de jaarlijkse besluitvorming bij verantwoording en voorjaarsnota.

Na conversie van een erfpachtrecht en de betaling van de afkoopsom heeft de gemeente geen recht meer op canon. Voor het vervallen van de structurele canoninkomsten is in de indicatieve berekeningen uitgegaan van een vorm van incidentele compensatie. In de praktijk zal de begroting van het product erfpachtbeheer structureel aangepast moeten worden op de daling van de canoninkomsten. Zoals hiervoor is aangegeven, dient daarnaast - voor zover voor het erfpachtperceel een boekwaarde op de balans is opgenomen - bij conversie de boekwaarde te worden afgeboekt. Voor elke conversie geldt echter dat de afkoopsom die bij conversie wordt ontvangen hoger is dan de boekwaarde en een compensatie voor de vervallen canoninkomsten.

4.2: Gemeentelijke apparaatskosten

De initiële projectkosten voor de Conversieregeling 2016 worden voor 2016 begroot op circa 0,18 miljoen euro. Deze kosten hebben betrekking op de voorbereiding en het opstellen van de regeling en de besluitvorming (inventarisatie van erfpachtrechten, samenstellen van databestand, opstellen van rekenmodellen, afstemming met fiscus, uitvoeren van marktonderzoek, uitdenken van communicatiestrategie, etc.). Dekking vindt plaats in de voor 2016 verwachte meeropbrengst conversies en bestemmingswijzigingen erfpachten. Voor 2017 wordt geschat dat deze kosten circa 0,27 miljoen euro zullen bedragen. Deze kosten zullen betrekking hebben op de implementatie van de regeling (uitvoering van communicatiestrategie, opstellen van modeldocumenten, automatiseren van conversieproces, validatie van rekenmodellen, verzenden van individuele aanbiedingen, etc.). Dekking vindt plaats in de verwachte meeropbrengst van de conversieregeling 2017.

Door de diversiteit is erfpachtconversie een complex onderwerp waarbij tal van specifieke voorwaarden en regelingen nu door middel van een enkele regeling gaan worden omgezet. De inzet is om proactief te communiceren en te werken aan bewustwording en urgentiebesef. Bij de afhandeling van de aanvragen wordt ingezet om een zo groot mogelijke automatisering van het proces zodat de dossierkosten beperkt blijven.

	Q3 2016	Q4 2016	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	Totaal
Opzet regeling en voorbereiding besluitvorming	€ 47.000,80	€ 16.441,60	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 63.442,40
Bouw en automatisering rekenmodel	€ 13.876,00	€ 15.428,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 29.304,00
Communicatie voor en op basis van de besluitvorming	€ 9.859,20	€ 19.859,20	€ 5.000,00	€ -	€ -	€ -	€ 34.718,40
Implementatievoorbereiding van de regeling	€ -	€ 60.634,00	€ 123.605,20	€ 46.915,20	€ -	€ -	€ 231.154,40
Begeleiding tijdens de regeling	€ -	€ -	€ -	€ 36.188,80	€ 36.188,80	€ 19.200,40	€ 91.578,00
Totaal Implementatie Conversieregeling 2016	€ 70.736,00	€ 112.362,80	€ 128.605,20	€ 83.104,00	€ 36.188,80	€ 19.200,40	€ 450.197,20

Per conversie zal sprake zijn van behandelkosten door het ambtelijk apparaat. Deze kosten worden geschat op € 1.500,-- per conversie. Ze beslaan uit de afhandeling van de aanvraag; inclusief juridische control. Begeleiding van het notarieel transport en de werkzaamheden vanuit het Klant Contact Centrum.

Deel 4.3: Effecten Conversies

4.3.1 Financieel model

Om de benodigde berekeningen te kunnen doen voor alle circa 3.500 adressen is in Excel een model gebouwd. Bij de opbouw van dit model is gebruik gemaakt van de Fast-standaard. Doel van die standaard is het navolgbaar en controleerbaar laten zijn van de berekeningen voor iedereen met een zekere kennis van de standaard en Excel. Dit in tegenstelling tot rekenmodellen uit het verleden die voor velen een zekere mate van black-box waren.

De gewenste transparantie wordt bereikt door vast te houden aan een specifieke indeling en de benodigde berekeningen stapsgewijs per regel en met beschrijving op te bouwen. Daarbij moet in feite gelden dat als het rekenblad als een boek gelezen wordt het geheel een logisch opgebouwd verhaal vormt, door opbouw in hoofdstukken, paragrafen en hoofdstukken. Door ook bij de opmaak de standaard toe te passen is direct duidelijk of informatie uit eerdere werkbladen wordt opgehaald danwel als resultaat naar andere werkbladen wordt weggeschreven.

Het model gaat uit van 5 centrale werkbladen:

InNTBA:	Ingevoerde vaste parameters
InTBA-index:	Ingevoerde tijdsafhankelijke parameters (indices)
InContract:	De database met erfpachtcontracten
CalcContract:	Het rekenblad met inzichtelijke berekeningen
OutContract:	De resultaten van de doorgerekende database (Gegevenstabel)

Aangevuld met meerdere hulpbladen, waaronder:

CalcGrondquote:	Hulpblad om de betreffende grondquote op te halen uit de grondquotetabel
Draaitabel:	Hulpblad om de resultaten te analyseren

De beschreven opzet maakt het ook mogelijk om snel en doeltreffend verschillende scenario's door te rekenen, waaronder variaties in regelingsrentes.

Het rekenmodel bevat informatie op adresniveau en is door die privacygevoelige informatie zelf geen bijlage bij het raadsvoorstel.

Deel 4.3.2: Resultaten

De berekeningen zijn met het behulp van het rekenmodel uitgevoerd met de dataset van 2.537 reeds voldoende volledige erfpachtcontracten en vervolgens zijn deze resultaten geëxtrapoleerd naar de ingeschatte totaal 3.500 erfpachtcontracten. Tijdens de implementatiefase zal van deze woningen gecontroleerd worden of deze in aanmerking komen en bijvoorbeeld niet verhuurd zijn.

Van de resultaten per woning is een "draaitabel" gemaakt met de volgende kolommen:

1. Omschrijving Contract soort: de geldende erfpachtvoorwaarden ten tijde van uitgifte.
2. Bestemmingscode: de classificatie van de woningen voor onderverdeling eengezinswoning/meergezinswoning. Woningcategorie bepalend in de Grondquotetabel.
3. De totale WOZ-waarde per 1-1-2015 op basis van informatie van de BGHU.
4. De berekende onderliggende grondwaarde per 1-1-2017, door middel van de WOZ-waarde per woning, de bij de woning horende grondquote en de prijsindex 2015-2017
5. De rekenwaarde ten behoeve van de gemeentelijke begroting, bestaande uit de boekwaarden (circa € 10 mio) en de compensatie voor de wegvallende canonbetalingen (circa € 29 mio). De vervallen canonopbrengsten bedragen € 1,2 miljoen per jaar.
6. Een berekening van de afkoop als dat die zou gelden op 1-1-2003 geïndexeerd met 5% per jaar naar 1-1-2017. Hierin wordt overigens nog niet gecompenseerd voor de sindsdien betaalde canonbetalingen. Herberekening zou structureel lager uitkomen.
7. Een doorrekening van de Conversieregeling 2016 met de regelingsrente uit 2003 van 5%. Vanwege de actuele geld- en kapitaalmarkt wordt een ander percentage voorgesteld.
8. Een doorrekening van de Conversieregeling conform de voorgestelde regelingsrente van 4,35%.
9. Een berekening van de afkoopsom bij toepassing van de geldende regeling conform het raadsbesluit d.d. 23 april 1998.

Een versie van deze tabel is opgenomen als bijlage. Onderstaand de belangrijkste uitkomsten:

#	Omschrijving	Totaal indicatief (100% conversie 2017)	Toelichting
5	"Rekenwaarde" begroting	€ 39 miljoen	Bestaande uit circa €10 miljoen boekwaarden en € 29 miljoen compensatie canonbetalingen
7	Afkoop Conversieregeling 2016 bij regelingsrente van 5,00%	€ 111 miljoen	Conversieregeling 2016 met toepassing van regelingsrente uit 2003.
8	Afkoop Conversieregeling 2016 bij regelingsrente van 4,35%	€ 122 miljoen	Conversieregeling 2016 met voorgestelde Regelingsrente
9	Afkoop conform Raadsbesluit 1998.	€ 167 miljoen	Referentie potentiële afkoopsom (geen Conversieregeling 2016)

Op basis van bovenstaande uitkomsten kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- De voorgestelde Conversieregeling resulteert in een afkoop tussen de afkoop op basis van de geldende afkoopregeling en de geïndexeerde afkoop uit 2003, zeker indien gecorrigeerd voor gedane erfpachtsbetalingen.
- De implicaties per contractsoort verschillen te sterk om generieke uitspraken te doen over de implicaties per erfpachter
- Bij 100% benutting in 2017 bedraagt de netto opbrengst van de huidige regeling conform raadsbesluit 1998 circa € 128 mio; bestaande uit het verschil tussen de afkoop conform raadsbesluit 1998 (kolom 9: € 167 mio) en de rekenwaarde van de gemeente (kolom 5: € 39 mio)
- Bij 100% benutting in 2017 bedraagt de netto opbrengst van de voorgestelde conversieregeling circa € 83 mio; bestaande uit het verschil tussen de voorgestelde afkoop (kolom 8: € 122 mio) en de rekenwaarde (kolom 5: € 39 mio) van ruim € 83 mio.
- Indicatief leidt de voorgestelde Conversieregeling bij 100% benutting in 2017 tot een korting van ruim € 45 mio ten opzichte van de geldende regeling conform het raadsbesluit uit 1998; zijnde het verschil tussen de afkoop conform raadsbesluit 1998 (kolom 9: € 167 mio) en de voorgestelde afkoop (kolom 8: € 122 mio).

Bijlage 1: Draaitabel groot

Oms. contractsoort	1 Bestemmings code voor erfpacht	2 Aantal van Oms. contractsoort	3 WOZ-waarde per 1- 1-2015	4 Berekende Grondwaarde 1-1- 2017	5 Rekenwaarde gemeentelijke begroting	6 Afkkoop CR2003 geïnde xeed met 5% naar 2017	7 Conversiergeling: Afkkoopson obv 5,00%	8 Conversiergeling: Afkkoopson obv 4,35%	9 Referentie: Afkkoopson RB1998
Voorw. 1974		521 9	156.637.000 2.769.000	52.794.156 1.021.591	27.865.215 438.597	43.887.656 524.388	40.793.696 621.983	42.997.964 680.130	52.750.974 1.021.591
	100	253	109.045.000	42.334.460	19.262.749	32.184.702	31.865.663	33.730.059	42.291.279
	101	257	43.777.000	9.024.261	7.981.544	10.876.212	7.985.358	8.258.966	9.024.261
	106	2	1.046.000	413.843	182.325	302.343	310.693	328.809	413.843
Voorw. 74 conv.regel.2003 opt2	112	2	384.000	112.539	85.870	131.722	100.098	105.385	112.539
	101	1	224.000	79.842	60.014	90.003	70.944	74.665	79.842
	106	1	160.000	32.697	25.856	41.719	29.154	30.720	32.697
Voorw. 74/83 afkoop 50 jr		2.005 14	407.581.000 3.835.000	115.175.291 1.396.433	45.927 -	35.265.537 380.158	39.563.856 497.496	45.053.877 564.012	68.197.445 844.352
	100	811	184.827.000	65.171.968	-	18.763.610	23.313.002	26.412.344	39.262.902
	101	1.180	218.919.000	48.606.890	45.927	16.121.769	15.753.358	18.077.521	28.090.191
Voorw. 83 conv.regel.2003 opt2	106	3	662.000	215.482	-	60.926	81.404	91.607	133.206
	101	2	501.000	182.581	-	48.697	70.102	78.730	114.123
	106	1	161.000	32.901	-	12.228	11.302	12.876	19.084
Voorw. 83 met canon betaling		5 3	1.303.000 847.000	423.342 309.568	282.185 154.769	254.493 153.407	319.152 210.273	339.370 230.490	423.342 309.568
	100	2	456.000	113.774	127.415	101.085	108.879	108.879	113.774
	106	1	125.000	33.564	402	11.104	15.490	17.013	33.564
Voorw. 61 vaste canons	100	1	125.000	33.564	402	11.104	15.490	17.013	33.564
Totaal in dataset		2.537	566.692.000	168.754.373	28.279.599	79.611.436	80.873.696	88.605.215	121.651.071
Totaal geextrapolleerd naar totaal circa 3.500 contracten		3.500	781.798.187	232.810.527	39.014.030	108.830.519	111.571.910	122.238.176	167.827.650

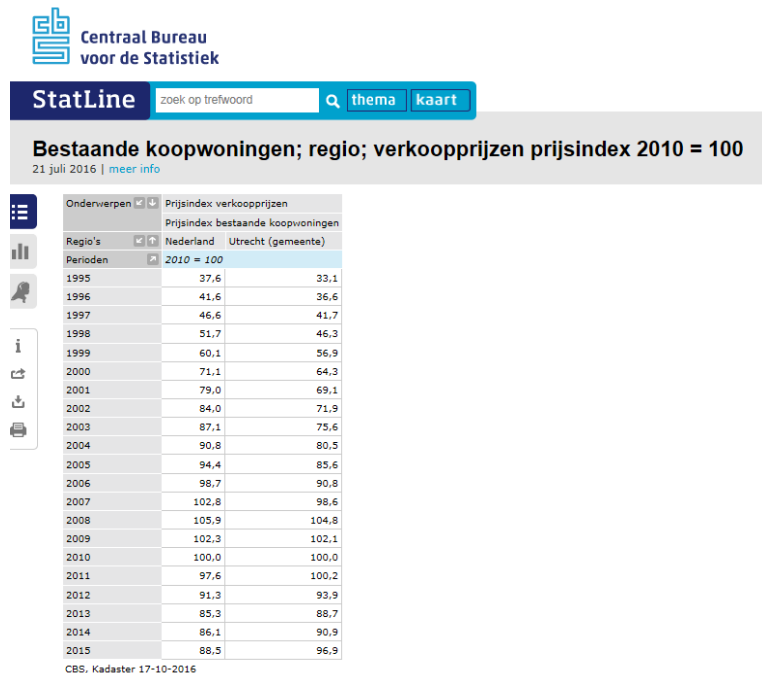
Bijlage 2: Grondquotetabel

Categorie	Quote WOZ-1999		Quote WOZ-2015		Quote
	Van	Tot	Van	Tot	
EGW	lager dan	€ 95.705	lager dan	€ 162.984	22,6%
EGW	€ 95.705	€ 106.338	€ 162.984	€ 181.093	26,8%
EGW	€ 106.338	€ 127.606	€ 181.093	€ 217.312	28,8%
EGW	€ 127.606	€ 148.874	€ 217.312	€ 253.530	30,0%
EGW	€ 148.874	€ 170.141	€ 253.530	€ 289.748	31,2%
EGW	€ 170.141	€ 191.409	€ 289.748	€ 325.967	31,4%
EGW	€ 191.409	€ 202.549	€ 325.967	€ 344.939	31,7%
EGW	€ 202.549	€ 253.187	€ 344.939	€ 431.174	32,1%
EGW	€ 253.187	en hoger	€ 431.174	en hoger	33,3%
MGW	lager dan	€ 91.147	lager dan	€ 155.223	13,2%
MGW	€ 91.147	€ 101.275	€ 155.223	€ 172.470	17,2%
MGW	€ 101.275	€ 121.530	€ 172.470	€ 206.963	19,7%
MGW	€ 121.530	€ 141.785	€ 206.963	€ 241.457	21,0%
MGW	€ 141.785	€ 202.549	€ 241.457	€ 344.939	21,1%
MGW	€ 202.549	en hoger	€ 344.939	en hoger	23,8%

De categorieën 2015 zijn bepaald door de categorieprijzen uit 1999 te indexeren met de index voor verkoopprijzen van bestaande koopwoningen, regio gemeente Utrecht.

Die index (bijlage 5) stond in 1999 op 56,9 en in 2015 op 96,9 een factor van 1,70. € 95.705 in 1999 x die factor geeft € 162.984 in 2015, € 141.785 in 1999 x die factor geeft € 241.457 in 2015. Deze systematiek kan in opvolgende jaren worden herhaald op basis van de dan beschikbaar indexcijfers van het CBS.

Bijlage 3: Gebruikte indices



De grondquotetabel uit 2003 was gebaseerd op de WOZ-waarde met prijspeil 1-1-1999. Bij conversie in 2017 is de WOZ-waarde met prijspeil 1-1-2015 van toepassing. De prijzen en dus ook de prijsklassen in de tabel zijn in die periode met $(96,9-56,9)/(56,9) = 70,3\%$ gestegen (3,4% per jaar). In Nederland was die stijging 47,3% (2,4% per jaar).



In de periode 1-1-2015 t/m 30-6-2016 zijn de verkoopprijzen in Utrecht gestegen met $(104,4-94,8)/(94,8) = 10,1\%$ (1,6% per kwartaal). Geëxtrapoleerd naar 31-12-2016 is de stijging 13,7% over 2 jaar. In Nederland was deze stijging maar 6,9% in diezelfde 2 jaar.

N.B. De stijging van de woningen neemt alleen nog maar toe in Utrecht. Veiligheidshalve is gewerkt met een stijging van 18,8% ipv de eerder genoemde 13,7%. Gedurende de regeling wordt gerekend met de daadwerkelijke stijgingen, deze komen gedurende de implementatieperiode beschikbaar.

Consumentenprijzen; huurverhoging woningen vanaf 1959

08 september 2016 | [meer info](#)

Onderwerpen	Huurverhoging
Perioden	%
1995	4,5
1996	4,1
1997	3,8
1998	3,4
1999	3,0
2000	2,6
2001	2,7
2002	2,9
2003	3,2
2004	3,1
2005	2,0
2006	2,7
2007	1,4
2008	1,9
2009	2,8
2010	1,6
2011	1,8
2012	2,8
2013	4,7
2014	4,4
2015	2,4
2016	1,9

© Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen 17-10-2016

Voor de geïndexeerde canon in 2017 wordt gerekend met de gemiddelde huurverhoging in de periode 2007 – 2016. Deze was 2,57%. Voor 2018 wordt gerekend met dan beschikbare informatie over de periode 2008 – 2017.