



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

NOTITIE

Eeuwigdurende erfpacht in Utrecht

De conversieregeling 2016 onder de loep



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.



RIGO Research en Advies
Woon- werk- leefomgeving
www.rigo.nl

NOTITIE

Eeuwigdurende erfpacht in Utrecht

De conversieregeling 2016 onder de loep

Opdrachtgever

Vereniging Eigen Huis

Contactpersoon

Steven Wayenberg

Projectnummer

P35930

Datum

22 maart 2017

Auteur

dr P.H.G. Berkhout; peter.berkhout@rigo.nl; 020 522 1110

Inhoud

0.	Samenvatting	1
1	Inleiding	3
2	In vogelvlucht : erfpacht in Utrecht	3
3	Conversieregeling 2016	4
4	Kritiekpunten	7
	Bijlage	11

Samenvatting

Aanleiding

In Utrecht is de gemeente sinds 2003 bezig een relatief klein aantal voortdurende erfpachtcontracten over te laten stappen naar eeuwigdurend. Een eerste poging in 2003 was geen succes. De gemeente wil de overstapregeling nieuw leven inblazen met Conversieregeling 2016. Van haar Utrechtse leden heeft VEH signalen ontvangen dat behoefte is aan een VEH-standpunt over de nieuwe conversieregeling. VEH heeft RIGO gevraagd de Conversieregeling op haar merites te beoordelen.

Twee wijzigingen

De nieuwe conversieregeling lijkt sterk op de oude. De methodiek van bevrozing van de actuele grondwaarde op het conversiemoment tot aan het einde van het eerste tijdvak blijft gehandhaafd. Ook de wijze waarop de woz-waarde en de canon worden geactualiseerd met CBS-prijsindices is hetzelfde gebleven. Canon-betalende erfpachters betalen ook in Conversieregeling 2016 een afkoopsom plus de nog verschuldigde canons. Ten opzichte van de oude regeling zijn er twee wezenlijke wijzigingen aangebracht:

- 1) De erfpachter hoeft niet meer te kiezen uit drie opties. De oorspronkelijke optie 1 geldt nu voor elk willekeurig gekozen conversiejaar;
- 2) De disconteringsvoet (de 'regelingsrente') is verlaagd van 5% naar 4,35%.

Het nu-of-nooit karakter van de oude regeling heeft plaatsgemaakt voor flexibiliteit. De grote bonus op direct overstappen is verdwenen, maar snel overstappen kan wel lonen als de huizenprijzen in de toekomst sterk stijgen. Daarentegen kan het ook kosten als door een toekomstige crisis op de woningmarkt de eindgrondwaarde lager zou uitkomen dan de waarde waarop de erfpachter hem fixeert bij conversie. De erfpachter moet voor het bepalen van zijn conversiebeslissing in feite gaan speculeren op de woningmarkt.

Tegenover die extra flexibiliteit staat een verlaagde regelingsrente. Dat is niet gunstig voor de erfpachter, maar lijkt verdedigbaar in het licht van de recente verlaging van de officiële discontovoet van 5,5% naar 3% (als gevolg van de huidige lage kapitaalmarktrente).

Waarom mag Conversieregeling 2016 niet gunstiger zijn dan die van 2003?

Met de extra flexibiliteit en de verlaagde regelingsrente tegen elkaar afgewogen kan men stellen dat Conversieregeling 2016 voor erfpachters niet financieel gunstiger is dan haar voorganger van 2003. Dat was het uitgangspunt. Wij zetten daar een vraagteken bij. Consideratie met overstappers in 2003 hoeft geen beletsel te zijn om de nieuwe regeling beter vorm te geven. De oude was immers geen succes, maar bovendien klevan er fundamentele bezwaren aan de conversieregeling die in een nieuwe regeling kunnen worden ondervangen.

Fundamentele bezwaren

De grootste fundamentele bezwaren tegen de regeling zijn: 1) de ondoorzichtige wijze waarop de gemeente de regelingsrente heeft vastgesteld, en 2) het ontbreken van de gebruikelijke depreciatiefactor.

Hoe de gemeente precies tot de regelingsrente van 4,35% is gekomen, is niet in de openbare stukken terug te vinden. Gezien het bepalende karakter van de regelingsrente voor de afkoopsom is publicatie van die onderbouwing gewenst. Om de 4,35% op waarde te kunnen schatten vergelijken we met een scenario waarin de volgende – meer gangbare – parameters gelden: disconto 3%, depreciatie bij CHET van 40% en een reële trendmatige huizenprijsstijging van 2,4% in de komende 20 jaar.

Het blijkt dat door met één samengestelde regelingsrente te rekenen in plaats van afzonderlijke parameters voor disconteren, depreciatie en verwachte trendmatige huizenprijsontwikkeling, de gemeente Utrecht conversie aanzienlijk duurder maakt dan wanneer ze zou uitgaan van 3% disconto en 40% depreciatie bij CHET. Het prijsverschil loopt bovendien sterk op naarmate erfpachters langer wachten met overstappen. Neem een gemiddelde eengezinswoning van circa €300.000 met nog 20 jaar te gaan tot einde eerste tijdvak. Daarvoor betaalt de erfpachter bij conversie in 2017 naar schatting €10.000 teveel. Dat op een afkoopbedrag van circa €43.000.

Bij conversie in 2037 betaalt hij in prijzen van nu naar verwachting €65.000 teveel. En dat komt omdat Utrecht geen depreciatiefactor toepast bij herziening einde tijdvak. Bij conversie aan het einde van het tijdvak betaalt de erfpachter de volle 100% van de dan actuele grondwaarde.

De regeling is zo vormgegeven dat de conversieafkoopsom geleidelijk convergeert naar 100% van de grondwaarde aan het einde van het tijdvak. De informatievoorziening bij de regeling is summier over wat de erfpachter te wachten staat als hij niet afkoopt, maar een tweede tijdvak voortdurende erfpacht aangaat. De gemeente Utrecht kiest ervoor om erfpachters bij een volgend tijdvak nogmaals de volledige grondwaarde in rekening te brengen. Daarmee wijkt zij af van de gangbare praktijk om bij herziening de grond af te waarderen, naar analogie van de leegwaarderatio die wordt gehanteerd bij woningen met (beschermde) huurder. Die ratio varieert volgens de belastingdienst, afhankelijk van de huur tussen 45-85%, wat correspondeert met een afwaardering van 15-55%. In de praktijk wordt de grondwaarde bij CHET afgewaardeerd vanwege het feit dat de grond bebouwd is en er erfpachtrecht op is uitgegeven. Ook het element van de langdurige relatie, waarbij de erfpachter de waarde in stand houdt, wordt wel als argument voor depreciatie aangevoerd. Deze afwaardering is in de praktijk na 50 jaar veelal 40% (soms rekent men ook met 0,8% per jaar). Waarom Utrecht voor 0% depreciatie heeft gekozen is onduidelijk.

Zoals de regeling nu is vormgegeven zal de erfpachter overigens nooit voor een tweede tijdvak voortdurende erfpacht kiezen, want hij kan in het laatste jaar van het eerste tijdvak voor precies hetzelfde geld eeuwigdurende erfpacht krijgen.

De afkoopsom in 2017 vergeleken met die van 2003

Een erfpachter die in 2003 overstapte zou drie keer zoveel moeten betalen in 2017. De gemiddelde afkoopsom in 2003 bedroeg €17,6 duizend, dus in 2017 zou de afkoopsom op circa €53 duizend uitkomen. De belangrijkste reden daarvoor is het feit dat voor overstappers in 2017 veel minder disconteerjaren resteren. Ook de stijging van de huizenprijzen in 2003-2016 met 44% draagt bij aan de hogere afkoopsom. Er is nog heel veel ruimte om de regeling aantrekkelijker te maken zonder dat de 2003-overstappers spijt krijgen van hun beslissing.

Slotsom

Conversieregeling 2016 allerminst een schappelijke deal voor de Utrechtse erfpachter. Met de nieuwe regeling zet Utrecht haar erfpachters (wederom) het mes op de keel. Wie snel de (te) hoge rekening betaalt voorkomt dat hij later nog een keer de volledige grondwaarde moet betalen. Anno 2017 is overstappen veel duurder dan destijds in 2003. De gemeente hoeft zich geen zorgen te maken dat overstappers in 2003 zich bekocht zullen voelen als Conversieregeling 2016 wordt ingevoerd. Sterker nog, er is heel veel ruimte om de regeling aantrekkelijker te maken zonder dat de 2003-overstappers spijt krijgen van hun beslissing.

1 Inleiding

Vereniging Eigen Huis (VEH) heeft zich onlangs in de landelijke media kritisch uitgelaten over de plannen van de Gemeente Amsterdam om voortduurende erfpachtcontracten om te zetten in eeuwigduurende contracten. Die kritiek was gebaseerd op een ontleding van de Amsterdamse plannen door RIGO¹.

Ook in Utrecht is de gemeente sinds 2003 bezig een relatief klein aantal voortduurende contracten over te laten stappen naar eeuwigduurend. Een eerste poging in 2003 was geen succes. VEH heeft destijds bij invoering van de conversieregeling al, zo kan in de evaluatie van de regeling worden gelezen, laten aantekenen ‘principiële bezwaren tegen het fenomeen erfpacht’ te hebben. Anno 2016 tracht de gemeente de oorspronkelijke overstapregeling nieuw leven in te blazen met Conversieregeling 2016. Van haar Utrechtse leden heeft VEH signalen ontvangen dat behoefte is aan een VEH-standpunt over de nieuwe conversieregeling.

VEH heeft RIGO gevraagd de Conversieregeling op haar merites te beoordelen. De voorliggende notitie is het resultaat.

2 In vogelvlucht : erfpacht in Utrecht

Erfpacht sinds 1961

Utrecht is vanaf 1961 grond in erfpacht gaan uitgeven. Er zijn vier verschillende Algemene Voorwaarden in omloop: AV 1961/67; AV 1974; AV 1983 en AV 1989. Erfpachtcontracten onder de eerste twee AV's betreffen voortduurende erfpacht met (half)jaarlijkse canonbetalingen. Contracten onder AV 1983 zijn vrijwel allemaal voor 50 jaar afgekochte voortduurende erfpachtcontracten. Met ingang van AV 1989 gaat het in alle gevallen om eeuwigduurende erfpacht die in één keer is afgekocht tegen betaling van de actuele grondwaarde. Bij vaststelling van de AV 1989 werden bestaande erfpachters onder de voorwaarden 1974 en 1983 in gelegenheid gesteld om hun erfpachtvoorwaarden te converteren naar de AV 1989 middels een afkoopsom. Daarvan werd in de praktijk door erfpachters nauwelijks gebruik gemaakt omdat de prijs (mede door sterke grondwaardestijgingen) hoog was. Voor de gemeente was dat aanleiding om in 2003 een conversieregeling in het leven te roepen.

Conversieregeling 2003

In 2003 heeft de gemeente op basis van een voorstel van de ambtelijke werkgroep Erfpacht de Conversieregeling 2003 ingevoerd. In totaal waren er op dat moment in Utrecht circa 3500 voortduurende erfpachtcontracten die daarvan gebruik konden maken, waarvan ongeveer de helft appartementen. De regeling was niet van toepassing op verhuurde² woningen. De regeling was zo vormgegeven dat snel overstappen (aanvankelijk voor 1 januari 2004, maar later verlengd tot eind april 2004) tot de aantrekkelijkste afkoopsom leidde. Uit een evaluatie door projectgroep Erfpacht van het gemeentelijke Ontwikkelingsbedrijf blijkt dat

¹ De Wildt en Berkhout (2017), Eeuwigduurende duur? Amsterdamse erfpacht 2.1, RIGO-rapportnummer P35510

² De redenen daarvoor zijn in de beschikbare documenten niet te achterhalen.

bijna 600 erfpachters (circa 18%) kozen voor conversie; vrijwel allemaal voor de snelle overstap (optie 1). Ongeveer een kwart van de overstappers betaalde canon onder AV 1974; driekwart had afgekocht onder AV 1983. De geconverteerde rechten hadden een boekwaarde van €2,4 miljoen. Ze leverden de gemeente na aftrek van uitvoeringskosten bijna €10 miljoen op. De gemiddelde afkoopsom bedroeg circa €17,4 duizend.

Bij overstap naar eeuwigdurend betaalt de erfpachter altijd een afkoopsom. Erfpachters (AV 1983) die al voor 50 jaar hadden afgekocht betalen bij conversie opnieuw een afkoopsom, gebaseerd op een fictief vastgestelde grondwaarde aan het einde van het eerste tijdvak. Bij canonbetalende erfpachters (AV 1974) wordt die afkoopsom vermeerderd met de contante waarde van de nog verschuldigde canons.

In de snelle overstapoptie wordt de grondwaarde (=geactualiseerde woz-waarde x grondquote³ van ca 20-30%) op het moment van conversie bevroren tot het einde van het 50-jarige tijdvak. Met andere woorden: door over te stappen fixeert de erfpachter de fictieve grondwaarde aan het einde van de eerste 50 jaar op de actuele grondwaarde. Die waarde wordt vervolgens met 5% per resterend contractjaar gediscoteerd. Wanneer bijvoorbeeld 20 jaar van het contract resteert betaalt men $1,05^{-20} = 37,7\%$ van de 'eindgrondwaarde'. Optie 2 en 3, waarvan vrijwel geen gebruik is gemaakt, zijn veel onaantrekkelijker omdat de 'bevroering' van de huidige grondwaarde wordt losgelaten: de berekende eindgrondwaarde stijgt door met respectievelijk 2% en 3% per resterend contractjaar. De regelingsrente wordt daarmee in feite verlaagd van 5% tot respectievelijk 3% (=5%-2%) en 2% (=5%-3%). Dat is zeer nadelig voor de erfpachter want de afkoopsom wordt daardoor veel hoger in opties 2 en 3. Overstappers die slechts een jaar 'te laat' converteren zien hun afkoopsom daardoor al snel met een factor 2 of 3 omhoog schieten. Met andere woorden: Conversieregeling 2003 was letterlijk nu of nooit.

Het overstapperpercentage van 18% wordt door de gemeente als laag gezien. Oorzaken hiervoor worden niet gegeven. Er is breed gecommuniceerd en alle erfpachters hebben een persoonlijke brief ontvangen met een persoonlijk aanbod (optie 1). Wel wordt geconstateerd dat de materie door mensen als ingewikkeld wordt ervaren en dat de regeling tot 'een grotere bewustwording' bij erfpachters heeft geleid.

3 Conversieregeling 2016

De gemeente wil de conversieregeling nieuw leven inblazen. Daarvoor ligt sinds 19 december 2016 een nieuw voorstel op tafel: "Conversie van erfpachtrechten naar de AV 1989", kortweg Conversieregeling 2016. Deze wordt in het voorjaar van 2017 behandeld in de raadscommissie Stad & Ruimte. De regeling wordt nader uitgelegd in een bijlageboek (versiedatum 3 november 2016). In het bijlageboek lezen we dat als uitgangspunt voor de nieuwe regeling is meegegeven dat deze 'niet gunstiger mag zijn dan de regeling uit 2003, zodat erfpachters die rond 2003 gebruik hebben gemaakt van de regeling zich niet bekocht hoeven te voelen'. Dit is een opmerkelijk standpunt. Hoewel het op zich te prijzen is dat de gemeente zich inleeft in de groep van 600 overstappers in 2003, ligt het opleggen van zo'n beperking aan een nieuwe regeling niet voor de hand. Toen de gemeente met AV 1989 grond in eeuwigdurende erfpacht ging uitgeven, hadden de erfpachters onder AV's 1974 en

³ Zie bijlage Figuur B.1

1983 met voortdurende contracten zich immers ook bekocht kunnen voelen. Kortom: consideratie met bestaande gevallen is geen steekhoudend argument om beperkingen op te leggen aan toekomstige verbeteringen van de conversieregeling.

Twee wijzigingen, verder als hetzelfde

De methodiek van bevrozing van de actuele grondwaarde op het conversiemoment tot aan het einde van het eerste tijdvak blijft in Conversieregeling 2016 gehandhaafd. Ook de wijze waarop de woz-waarde en de huidige canon worden geactualiseerd is hetzelfde gebleven. Canonbetalende erfpachters betalen ook in Conversieregeling 2016 een afkoopsom plus de nog verschuldigde canons. Ten opzichte van Conversieregeling 2003 zijn er eigenlijk twee wezenlijke wijzigingen aangebracht:

- 1) De erfpachter hoeft niet meer te kiezen uit drie opties. De oorspronkelijke optie 1 geldt nu voor elk willekeurig gekozen conversiejaar;
- 2) De disconteringsvoet (de 'regelingsrente') is verlaagd van 5% naar 4,35%.

Geen drie opties meer; oorspronkelijke Optie 1 geflexibiliseerd

In Conversieregeling 2003 was er voor de erfpachter grote tijdsdruk. Wie niet voor snelle overstap (binnen een jaar) koos, moest in Opties 2 en 3 een veel hogere afkoopsom betalen. Zelfs al wanneer de erfpachter een jaar na sluiting van Optie 1 zou overstappen. Opties 2 en 3 met de kunstmatige grondwaardestijging (ofwel impliciet lagere discontovoeten) zijn geschrapt. In plaats daarvan kan de erfpachter nu op elk moment in het eerste tijdvak voor Optie 1 kiezen. De tijdsdruk die daarvan uitging is er derhalve niet meer.

Of en wanneer te converteren is voor erfpachters een zeer ingewikkelde (speculatieve) afweging. In die afweging speelt mee of de erfpachter denkt zijn woning nog te verkopen in het eerste tijdvak. Zo ja, dan is het maar de vraag of hij zijn conversie-investering terugkrijgt in de verkoopprijs. Dat zal vermoedelijk sterk afhangen van de resterende duur tot CHET op het moment van verkoop. In dit verband schrijft de Werkgroep Erfpacht Gemeente Utrecht in aanloop naar de Conversieregeling 2003 het volgende:

De huidige vastgoedpraktijk in Utrecht kent echter het merkwaardige aspect, dat bij verkoop van een woning met een halfjaarlijkse canon bijna net zoveel wordt betaald als voor een woning die voor 50 jaar is afgekocht. De woning die voor 50 jaar is afgekocht en nog een looptijd heeft voor de volgende afkoop van 25 a 30 jaar brengt nagenoeg een gelijk bedrag op als een vergelijkbare woning op eigendom. (Rapport Werkgroep Erfpacht, 21 juni 2002, pagina 17).

De werkgroep stelt daar in feite dat in de Utrechtse vastgoedpraktijk van 2002 een afkoopinvestering niet in de verkoopprijs tot uitdrukking kwam. Met naderen van het einde van eerste tijdvak is dat misschien anders geworden, maar zeker is dat niet. Het is technisch mogelijk dit voor de Utrechtse situatie te onderzoeken, bijvoorbeeld met gegevens over verkochte woningen op Funda.

Bij zijn conversiebeslissing moet de erfpachter speculeren op toekomstige woningmarktontwikkelingen en moet hij de regelingsrente van 4,35% op waarde weten te schatten. Wie voorziet dat de huizenprijzen in de toekomst nog sterk zullen stijgen kan zijn 'eindgrondwaarde' nu fixeren. Het naar voren halen van de afkoopsom naar nu met een discontovoet van 4,35% is onderdeel van de afweging. Wie het geld heeft liggen moet zich afvragen of hij er een hoger rendement op kan halen dan 4,35%. Wie het kan lenen, legt zich als het ware

vast op een spaarplan waarbij de annuïteit op zijn lening de jaarlijkse inleg is. Fiscale aftrekbaarheid speelt daarbij een rol, maar ook de vraag of banken de lening (mogen) verstrekken.

De Conversieregeling geldt overigens alleen gedurende het eerste tijdvak van 50 jaar (artikel 1.7). De informatievoorziening bij de regeling is summier over wat de erfpachter te wachten staat als hij niet afkoopt, maar gewoon een tweede tijdvak van 50 jaar voortdurende erfpacht aangaat. Op de gemeentelijke website⁴ vonden we deze passage:

Het is op dit moment niet mogelijk om aan te geven hoeveel u aan het begin van het nieuwe erfpachttijdvak moet betalen als u de erfpacht niet heeft afgekocht. Dit hangt af van de grondwaarde aan het begin van het nieuwe tijdvak. Deze grondwaarde kan pas kort voor het begin van het nieuwe erfpachttijdvak worden vastgesteld.

Als u ervoor kiest om de erfpacht aan het begin van het nieuwe erfpachttijdvak af te kopen is de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde op dat moment. Kiest u voor een jaarlijkse canonbetaling dan is de jaarlijkse canon gelijk aan een percentage (van minimaal 5%) van de grondwaarde op dat moment.

De gemeente Utrecht heeft er klaarblijkelijk voor gekozen om voortdurende erfpachters bij het ingaan van een volgend tijdvak nogmaals de volledige grondwaarde in rekening te brengen. Daarmee wijkt de gemeente af van de gangbare praktijk om bij herziening de grond af te waarderen (meer daarover in Hoofdstuk 4, onder 'depreciatie'). Het is de vraag of dit juridisch houdbaar is.

Kortom: converteren naar eeuwigdurend is voor erfpachters een complexe beslissing, waarin de eigen woontoeekomst, de toekomstige ontwikkeling van de huizenprijzen, financiële en fiscale aspecten bij elkaar komen. De investering in conversie is niet zonder risico. De kosten van het alternatief (niet overstappen) zijn later zeer waarschijnlijk hoger, omdat gemeente Utrecht erfpachters bij herziening de grond nogmaals voor de volle 100% in rekening brengt.

De regelingsrente

De discontovoet (regelingsrente) in Conversieregeling 2016 is – in het nadeel van de erfpachter - verlaagd van 5% naar 4,35%. De gemeente baseert dat percentage op niet nader gespecificeerde 'indicatieve berekeningen' van de totale kosten die erfpachter zou maken, waaronder de financiering van de afkoopsom en de fiscale aftrekbaarheid daarvan. De gemeente concludeert 'dat de regelingsrente 2016 altijd behoorlijk lager uitvalt dan de in de conversieregeling 2003 gehanteerde 5%'. De gemeente heeft naar eigen zeggen 'in voordeel van de erfpachter gekozen voor een regelingsrente die zich aan de bovenkant van het spectrum van de indicatieve berekeningen begeeft'.

Is de discontovoet van 4,35% redelijk? Tot voor kort werd in Nederlandse maatschappelijke kosten-baten analyses (MKBA) standaard gerekend met een discontovoet van 5,5%. De discontovoet wordt periodiek aangepast aan veranderende economische omstandigheden, maar blijft doorgaans een aantal jaren constant. De discontovoet van 5,5% gold sinds 2009.

⁴ <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/wonen/erfpacht/erfpacht-afkopen-nieuwe-regeling/#c315905>

Per 1 april 2016 gelden nieuwe richtlijnen, overgenomen uit het “Rapport werkgroep discontovoet 2015”. Als gevolg van de huidige lage kapitaalmarktrente is de standaard discontovoet door de werkgroep verlaagd van 5,5% naar 3%. Het rapport maakt daarbij onderscheid naar verschillende beleidsterreinen. Voor publieke fysieke investeringen / infrastructuur geldt thans een discontovoet van 4,5%, voor onderwijs 5%.

Met de regelingsrente van 4,35% houdt gemeente Utrecht ongeveer het midden tussen de vorige hoge disconto van 5,5% en de huidige lage disconto van 3%. Gezien het feit dat de meeste te converteren erfpachtcontracten aflopen tussen 2030 en 2040 en dus nog een lange tijd te gaan hebben, is dat een verdedigbare keuze. Hoe de gemeente precies tot het percentage van 4,35% is gekomen, is niet in de openbare stukken terug te vinden. Gezien het bepalende karakter van de regelingsrente voor de afkoopsom is publicatie van die onderbouwing gewenst.

Conclusie

Conversieregeling 2016 biedt erfpachters de mogelijkheid om zonder tijdslimiet te converteren naar eeuwigdurend. Erfpachters die nog niet zijn overgestapt onder de 2003-regeling hoeven nu niet meer gebruik te maken van de onaantrekkelijke Optie 3, maar kunnen nu in de herkansing met een geflexibiliseerde Optie 1. Omdat de regelingsrente is verlaagd is de nieuwe regeling voor de nieuwe overstappers echter financieel wat minder aantrekkelijk dan destijds.

4 Kritiekpunten

Op het eerste gezicht is de nieuwe conversieregeling ten opzichte van de oude niet veel anders. Het nu-of-nooit karakter heeft plaatsgemaakt voor flexibiliteit. De grote bonus op direct overstappen is verdwenen, maar snel overstappen kan wel lonen als de huizenprijzen in de toekomst sterk stijgen. Daarentegen kan het kosten als door een toekomstige crisis op de woningmarkt de eindgrondwaarde lager zou uitkomen dan de waarde waarop de erfpachter hem fixeert bij conversie. De erfpachter moet voor het bepalen van zijn conversiemoment gaan speculeren op de woningmarkt. Daartoe is het de gemiddelde woonconsument niet om te doen; die koopt een woning om in te wonen.

Tegenover die extra flexibiliteit staat een verlaagde regelingsrente. Dat is niet gunstig voor de erfpachter, maar lijkt verdedigbaar in het licht van de recente verlaging van de officiële discontovoet van 5,5% naar 3%.

Met de flexibiliteit en de verlaagde regelingsrente tegen elkaar afgewogen kan men stellen dat Conversieregeling 2016 voor erfpachters niet financieel gunstiger is dan haar voorganger van 2003. Dat was ook als uitgangspunt door de raad meegegeven. Wij zetten daar een vraagteken bij. Consideratie met erfpachters die al van de oude regeling gebruik maakten hoeft geen beletsel te zijn om de nieuwe regeling beter vorm te geven. Zeker met het oog op de fundamentele bezwaren die er aan de regeling kleven en waar wij in het vervolg van deze paragraaf dieper op in zullen gaan.

De grootste fundamentele bezwaren tegen de conversieregeling zijn 1) het ontbreken van de gebruikelijke depreciatiefactor, en 2) de ondoorzichtige wijze waarop de gemeente de regelingsrente heeft vastgesteld.

Depreciatie

In de praktijk wordt de grondwaarde bij canonherziening einde tijdvak (CHET) afgewaardeerd vanwege het feit dat de grond bebouwd is en er erfpachtrecht op is uitgegeven. Met andere woorden: de grond onder de erfpachtwoning is minder waard dan onbelaste grond. Ook het element van de langdurige relatie, waarbij de erfpachter de waarde in stand houdt, wordt vaak als argument voor depreciatie aangevoerd. Deze afwaardering is in de praktijk na 50 jaar veelal 40% (soms rekent men ook met 0,8% per jaar), analoog aan de afwaardering van de waarde van een huis met huurder met de zogenaamde leegwaarderatio. In Utrecht schittert de depreciatiefactor door afwezigheid. Wat betekent dat?

Een erfpachter die in jaar 50 converteert betaalt in de conversieregeling een afkoopsom gelijk aan de dan actuele grondwaarde, want het aantal te disconteren jaren is tot nul gedaald. Hij betaalt dan eigenlijk twee keer de grondwaarde (eenmaal bij uitgifte op $t=0$ en nog een keer bij conversie op $t=50$). Om het equivalent van 40% depreciatie te incasseren moet de erfpachter, zo lijkt het, 9 jaar ($=40\%$ gedeeld door $4,35\%$) voor CHET overstappen. Men zou op grond van bovenstaande tot de gedachte kunnen komen dat de erfpachter de depreciatiefactor min of meer in eigen hand heeft door snel over te stappen. Maar dat is een valkuil. De regelingsrente heeft namelijk in beginsel tot doel om de erfpachter schadeloos te stellen voor het feit dat hij zijn toekomstige verplichting eerder betaalt. Bij dergelijk financieel 'tijdrekenen' hanteren economen een discontovoet. In de Conversieregeling wordt dat de 'regelingsrente' genoemd.

Bevriezing van de huidige grondwaarde als compensatie?

De lange termijn reële huizenprijsontwikkeling in Utrecht in de afgelopen 20 jaar bedroeg 2,4% op jaarbasis. In het verleden behaalde rendementen bieden geen garantie voor de toekomst, maar laten we veronderstellen dat de Utrechtse huizenprijzen ook de komende 20 jaar zich volgens deze trend zullen ontwikkelen. Door de grondwaarde bij conversie te bevriezen ziet de gemeente impliciet af van deze toekomstige (maar fundamenteel onzekere) waardeinstijging. Men zou kunnen beargumenteren dat deze korting een compensatie is voor de ontbrekende depreciatiefactor. Wie 17 jaar ($=40\%$ gedeeld door $2,4\%$) voor CHET overstapt krijgt toch de 40% afwaardering. Maar dat is onzeker, want niemand weet hoe toekomstige prijsontwikkeling zal zijn. Het kan hoger maar ook lager uitpakken.

Eén regelingsrente versus disconto, depreciatie en trendmatige huizenprijsontwikkeling

Uit voorgaande blijkt dat meerdere tijdsaspecten in de conversieregeling worden 'verpakt' in één niet duidelijk onderbouwde regelingsrente van 4,35%, namelijk:

- 1) de discontovoet als schadeloosstelling voor eerder betalen van een toekomstige verplichting;
- 2) de gebruikelijke depreciatiefactor (afwaardering van met erfpacht belaste grond);
- 3) de trendmatige (reële) jaarlijkse waardeontwikkeling van de grond.

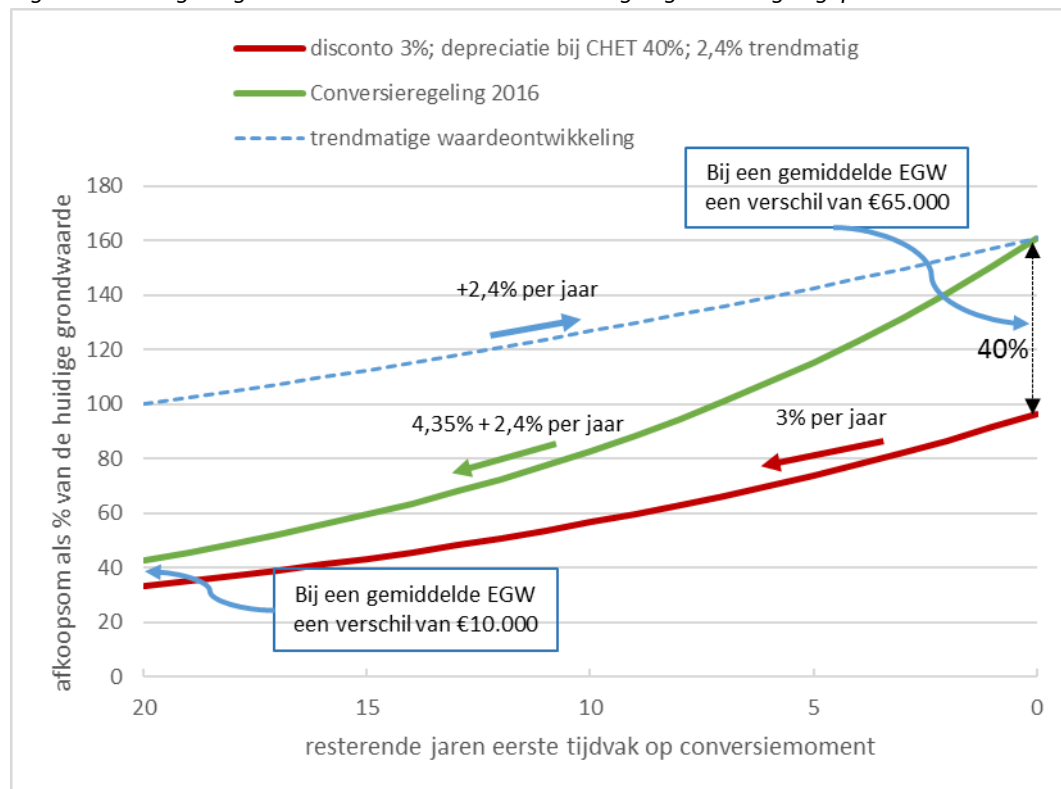
Om de op 4,35% vastgestelde regelingsrente op waarde te kunnen schatten vergelijken we de resulterende afkoopsom met een scenario waarin de volgende parameters gelden:

- disconto 3%,
- depreciatie bij CHET van 40% en
- een reële trendmatige prijsstijging van 2,4% in de komende 20 jaar.

Met andere woorden: we stellen ons de vraag hoe de regelingsrente zich verhoudt tot een conversie van het erfpachtcontract waarbij wordt uitgegaan van gangbare uitgangspunten.

Onderstaande figuur toont het verloop van de afkoopsom als percentage van huidige grondwaarde (in 2017) naarmate het conversiemoment het einde van het eerste tijdvak nadert. We veronderstellen in dit voorbeeld dat de erfpachter nog 20 jaar te gaan heeft; zijn eerste tijdvak loopt af in 2037.

Figuur 1 De regelingsrente versus een scenario met gangbare uitgangspunten



Bron: RIGO (2017)

Uit Figuur 1 blijkt het volgende. De huidige grondwaarde met nog 20 jaar te gaan is 100%. Bij een veronderstelde trendmatige reële waardeverhoging van 2,4% per jaar resulteert aan het einde van het eerste tijdvak een waarde van 160% (de waarde neemt met een factor 1,6 toe). De groene lijn geeft de afkoopsom weer op het variabele moment van conversie volgens de nieuwe regeling. Als de erfpachter in 2017 afkoopt, 20 jaar voor einde tijdvak, dan betaalt hij 43% van de actuele grondwaarde. Elk jaar dat de erfpachter wacht met conversie moet hij naar verwachting 6,75% (=4,35 + 2,4%) meer gaan betalen. Als hij converteert in het laatste jaar dan betaalt hij over 20 twintig jaar 1,6 keer de huidige grondwaarde. De werkelijke stijging hangt uiteraard af van de feitelijke stijging van huizenprijzen in de jaren dat hij wacht met overstappen.

Als we uitgaan van de gebruikelijke 40% depreciatie van de eindgrondwaarde en vervolgens met 3% disconteren naar het conversiemoment, dan betaalt hij in 2017 bij conversie 33% van de actuele grondwaarde, oftewel 10%-punten minder. Bij een EGW ter waarde van circa €300.000 komt dat neer op een verschil in afkoopsom van ongeveer €10.000. Zou de erfpachter wachten met conversie in het laatste jaar 2037, dan zou hij tegen die tijd (naar verwachting) 96% van huidige grondwaarde betalen. Bij dezelfde EGW is het verschil dan opgelopen tot (naar verwachting) €65.000 in het nadeel van erfpachter. We voegen “naar verwachting” tussen haakjes toe omdat het uiteindelijke verschil ook dan afhangt van de feitelijke ontwikkeling van de huizenprijzen in 2017-2037.

Uit Figuur 1 kan worden opgemaakt dat door te rekenen met één samengestelde regelingsrente in plaats van afzonderlijke parameters voor disconteren en depreciatie de gemeente Utrecht conversie aanzienlijk duurder maakt voor erfpachters dan wanneer ze zou uitgaan van 3% disconto en 40% depreciatie bij CHET. Het prijsverschil loopt bovendien sterk op naarmate erfpachters langer wachten met overstappen.

Wij hebben uitgerekend dat met een resterende looptijd van 20 jaar bij directe conversie in 2017 een regelingsrente van 5,75% gelijkwaardig is aan de standaard disconto van 3% in combinatie met 40% depreciatie bij CHET in 2037.

De afkoopsom in 2017 vergeleken met die van 2003

Tot slot vergelijken we de afkoopsom van 2003 met die van 2017. Ten opzichte van 2003 zijn er drie wezenlijke verschillen die de hoogte van de afkoopsom in 2017 anders maken:

- 1 minder jaren disconteren, door de latere overstap
- 2 de prijsontwikkeling in 2004-2017
- 3 de lagere regelingsrente vanaf 2017 tot einde tijdvak

In die 13 jaren zijn de Utrechtse huizenprijzen volgens het CBS met 44% gestegen. Via de vaste grondquotes vertaalt die stijging zich direct door naar de grondwaarde. De regelingsrente is vanaf 2017 aanzienlijk lager (4,35% i.p.v. 5%) en het aantal jaren disconteren loopt terug van zeg 32 jaar tot 19 jaar (uitgaande van 2035 als einde tijdvak).

Uit onze berekeningen blijkt dat een erfpachter die in 2003 overstapte drie keer zoveel zou moeten betalen in 2017. De gemiddelde afkoopsom in 2003 bedroeg €17,6 duizend, dus dat betekent dat de gemiddelde afkoopsom voor overstappers van 2003 in 2017 ongeveer €53 duizend zou zijn. De drie bovengenoemde redenen zijn daarvoor in verschillende mate verantwoordelijk. Het 'verlies' van 13 jaren disconteren met 5% is het belangrijkste en scheelt een factor 1,88. De stijging van de huizenprijzen scheelt een factor 1,44 en de lagere discontovoet scheelt een factor 1,1. Wanneer we deze drie factoren vermenigvuldigen krijgen we $1,88 \times 1,44 \times 1,11 = 3$ en dat is precies het aantal keer dat de 2003-afkoopsom in de periode 2003-2016 'over de kop' is gegaan.

We kunnen daaruit concluderen dat anno 2017 de regeling veel minder aantrekkelijk is dan destijds in 2003. De belangrijkste reden daarvoor is het feit dat voor overstappers in 2017 veel minder disconteerjaren resteren. Ook de stijging van de huizenprijzen dragen sterk bij aan de hogere afkoopsommen.

De gemeente hoeft zich geen zorgen te maken dat overstappers in 2003 zich bekocht zullen voelen als Conversieregeling 2016 wordt ingevoerd. Sterker nog, er is heel veel ruimte om de regeling aantrekkelijker te maken zonder dat de 2003-overstappers spijt krijgen van hun beslissing.

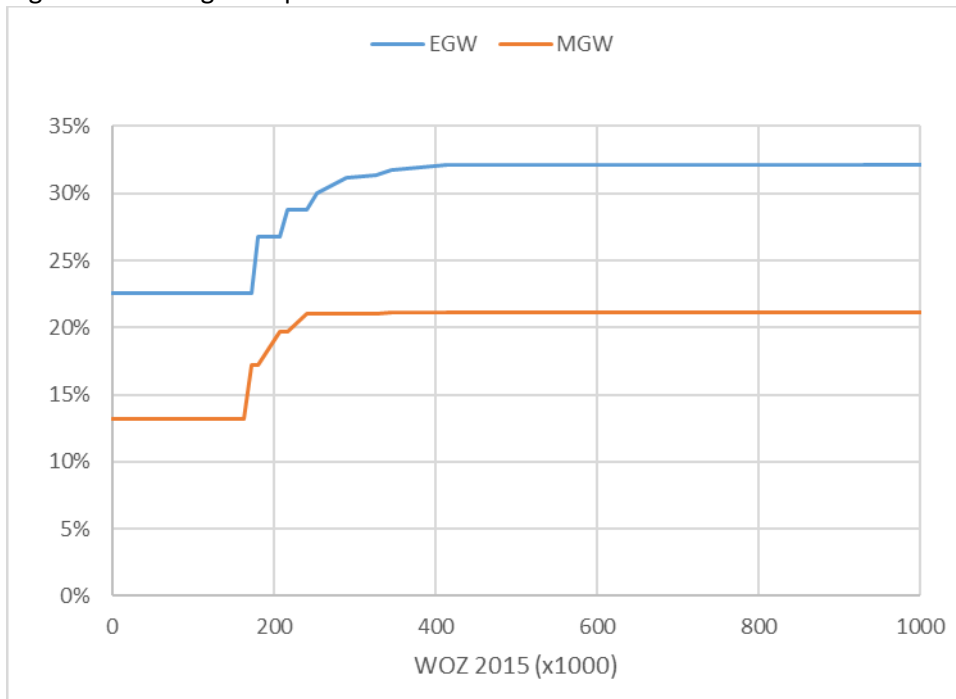
Kortom

Conversieregeling 2016 is allerminst een schappelijke deal voor de Utrechtse erfpachter. De regeling is duur in vergelijking met conversie op basis van gangbare uitgangspunten. Voorts blijft impliciet een tijdsdruk ingebakken, want hoe langer de erfpachter wacht met overstappen, hoe duurder het wordt. Het alternatief (niet-overstappen) is ook al niet aantrekkelijk want bij herziening wil de gemeente de grondwaarde nogmaals voor de volle 100% in rekening brengen.

Een erfpachter die in 2003 overstapte zou in 2017 het drievoudige moeten betalen. De gemeente hoeft zich geen zorgen te maken dat overstappers in 2003 zich bekocht zullen voelen als Conversieregeling 2016 wordt ingevoerd.

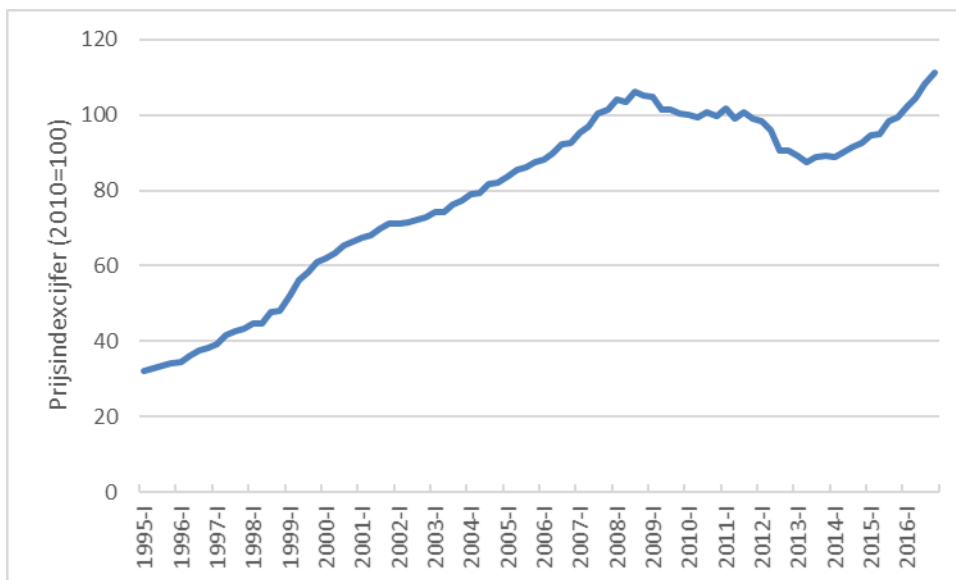
Bijlage

Figuur B.1 De grondquote in Utrecht



Bron: Gemeente Utrecht (bijlageboek bij "Conversie van erfpachtrechten naar AV 1989")

Figuur B.2 Prijsindexcijfer bestaande koopwoningen gemeente Utrecht



Bron: CBS

Langetermijn (1995-2016) reële prijsontwikkeling huizenprijzen in Utrecht: 2,4% per jaar

