To: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @oga.amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @oga.amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Wed 2/27/2013 9:48:45 PM
Subject: RE: Erfpachtherziening
Received: Wed 2/27/2013 9:48:47 PM

Hoi 5.1.2e,

Hieronder een antwoord op je laatste mail met aanvullende vragen:

Financiële impact gemeente bij daling huizenprijzen

Je benadering klopt op zich als alle 73.000 huidige erfpachtrechten "gisteren" voor het eerst waren uitgegeven. Als alles canonbetalend is doet de grondwaardedaling er voor de gemeente niet zo toe. Het gaat dan om de daling van canoninkomsten. Dat is bij canonpercentage van 3,5% een daling van € 4,48 miljoen. Het totale erfpachtresultaat (dus incl commercieel en huurwoningen) is crica € 80 miljoen nu. Op blz 18 en 19 van de rapporatage van begin januari in paragraaf 3.2 "canoninkomsten, terugblik en doorkijk" is dit weergegeven waarbij er van een woningmarktdaling is uitgegaan van 15% in 2013 en 10% in 2014, daarna een stabiele stijging van 2% (dus in het fictieve geval dat alle huidige erfpachtrechten de AB2013 al zouden hebben).

Op blz. 53, paragraaf 4.2, van de rapportage uit februari is weergegeven wat de invloed is van dalende grondprijzen direct na uitgifte. Er is daar weergegeven hoe de canoninkomsten veranderen als er in 2015 voor € 100 miljoen wordt uitgegeven en de grondprijs het volgende jaar met 25% zakt, en daarna weer met 2% stabiel blijft stijgen. De canoninkomsten van deze gronduitgifte zakken dan langzaam met 11,5% in circa 10 jaar en gaan dan weer stijgen. Dat geldt andersom natuurlijk ook, als de grondwaarde toeneemt gaan de canoninkomsten ook omhoog maar vertraagd en gedempt.

Overgang contracten naar AB2013

Op blz. 46 van de rapportage van februari, paragraaf 3.2 en 3.6, staat een tabel waarin in de laatste kolom staat welk percentage erfpachtrechten overgaat door einde tijdvak op de AB2013 (in paragraaf 3.2 met aantallen, in paragraaf 3.6 alleen het percentage). In 2030 is 5% van de huidige erfpachtrechten door einde tijdvak over op de AB2013, in 2040 is dit 25% en in 2060 90%. Dit gebeurd dus zodra de gemeenteraad de AB2013 heeft vastgesteld, komt geen enkele actieve conversie aan te pas. Bij het einde van het tijdvak worden altijd de meest actuele Algemene Bepalingen aangezegd (van toepassing verklaard op het nieuwe tijdvak(ken)).

Het aantal rechten dat overgaat door conversie zonder compensatie, dus waarvan het tijdvak nog langer dan 20 jaar loopt op het transactiemoment maar korter dan 49 jaar, is het verschil tussen het totaal aantal rechten dat overgaat op de AB2013 min de rechten die overgaan door einde tijdvak min de rechten die overgaan met compensatie:

Jaar	erfpachtrechten over naar AB 2013	percentage van totaal	waarvan met compensatie (dus met fin voorwaarden AB2013)	percentage van totaal	uitbetaalde compensatie	erfpachtrechten over naar AB13 door einde tijdvak	percentage van totaal	erfpachtrechten over naar AB2013 zonder fin voorwaarden AB2013	percentage van totaal
2014	8074	11%	882	1%	€ 16 mln.	0	0%	7192	10%
2015	15250	21%	2000	3%	€ 31 mln.	0	0%	13251	18%
2016	21630	30%	3162	4%	€ 44 mln.	0	0%	18468	25%
2017	27300	38%	4319	6%	€ 56 mln.	0	0%	22981	32%
2018	32341	45%	5490	8%	€ 68 mln.	79	0%	26771	37%
2019	36821	51%	6726	9%	€ 80 mln.	311	0%	29784	41%
2020	40804	56%	7928	11%	€ 92 mln.	326	0%	32550	45%
2025	54984	76%	13697	19%	€ 157 mln.	1139	2%	40148	55%

2030	62853	86%	19921	27%	€ 200 mln.	3423	5%	39508	54%

Deze rechten zullen er misschien ook voor kiezen niet te converteren. Dat zal waarschijnlijk heel erg afhangen van wat adviseurs en tussenpersonen (makelaars, notarissen, hypotheekadvieseurs) gaan adviseren. Dat is nu nog moeilijk te zeggen. Nadat B&W de hoofdlijnen heeft vastgesteld, en we met deze tussenpersonen om de tafel gaan, zal dat snel blijken uit hoe er op wordt gereageerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e . 5.1.2e
5.1.2e

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
afdeling Regie & Advies
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

M 5.1.2e
E 5.1.2e @amsterdam.nl

Van: 5.1.2e .25.1.2e
Verzonden: woensdag 27 februari 2013 18:00
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Erfpachtherziening

5.1.2e ,

Dank voor de snelle reactie!

Totaal overzicht erfpachtcontracten
Zodra het overzicht beschikbaar is ontvangen wij deze graag

Financiële impact gemeente bij daling huizenprijzen
Heb jij ook bedragen op jaarbasis van wat deze impact zou kunnen zijn? Bij een daling van de huizenprijzen van 10% kom ik uit op een verlies van €128m aan grondwaarde op jaarbasis gebaseerd op onderstaande berekening. Mogelijk maak ik een denkfout maar dan hoor ik het graag.

Uitgaande van een gemiddelde woningprijs van €250.000, 100m2 resulteert een daling van de woningprijs met 10% in een daling van de grondwaarde obv de formule met 23%.

Uitgaande van 73.000 contracten waarbij eens in de 9 jaar wordt verhuisd zijn er per jaar 8.111 transacties. Als de gem. grondwaarde €70.000 per woning is bedraagt de grondwaarde van de 8.111 transacties in 1 jaar €567m.

Een daling van 21% resulteert dan voor enkel de grondwaarde die verbonden is aan de transacties in dat jaar van €567m in een verlies van €128m aan grondwaarde voor de gemeente.

	Transactieprijs	Gem prijs/m2 (€)	Gem. opp. (m2)	Drempelwaarde / m2 (€)	Gemiddelde grondwaarde (€)
Eengezinswoning	250.000	2.500	100	1.500	77.500
Eengezinswoning	225.000	2.250	100	1.500	60.000
Verschil (€)		-250			-17.500
Verschil (%)		-10%			-23%

Aannames	
Totaal aantal rechten (#)	73.000
Gemiddelde woonduur (jr)	9
Transacties per jaar (#)	8.111
Grondwaarde per woning (€)	70.000
Grondwaarde van transacties (€)	567.777.778
Daling huizenprijzen	-10%
Daling grondwaarde obv OGA formule	-23%
Daling grondwaarde van transacties (€)	-128.207.885
Daling grondwaarde van totaal aantal rechten (€)	-1.153.870.968

Overgang contracten naar AB2013
Heb jij per jaar inzichtelijk hoeveel overgaan door einde jaarvak en door overgang AB2013 zonder compensatie?
Met vriendelijke groet,

5.1.2e 1 5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
Directie Middelen & Control
E-mail: 5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e

Van: 5.1.2e 1. 5.1.2e
Verzonden: woensdag 27 februari 2013 17:12
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e .1 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Erfpachtherziening

Hoi 5.1.2e,

Ik kan niet al je vragen beantwoorden (ligt bij andere) maar voor zover ik het kan hierbij het antwoord op je vragen.

Canonpercentage
Misschien dat 5.1.2e hier meer over kan zeggen.

Totaal overzicht erfpachtcontracten
Er was eerst een verschil in het aantal rechten dat in ons systeem als woning te vinden is en waarmee gerekend is (73.000). Gebleken is dat de rechten nog geschoond moesten worden van 1) corporatierechten en 2) huurwoningen. Deze slag is nu bijna gemaakt en de getallen sluiten nu veel beter op elkaar aan. Voor ons is dit een check dat we met de juiste getallen rekenen en dat voelt nu een stuk beter.

Financiële impact gemeente bij daling huizenprijzen
We hebben in het basisscenario rekening gehouden met een daling in de huizenprijzen van 10% en 5% voor de komende 2 jaar. Daarna volgt de waardeontwikkeling een rustiger patroon. We hebben ook nog twee andere scenario's doorgerekend (1 negatief en 1 positief). Die hebben we vergeleken met het huidige stelsel en hoe dat zich gedraagt in de verschillende scenario's. Uit die analyse is gebleken dat het nieuwe systeem gevoeliger is voor bewegingen in de markt dan het nieuwe systeem maar dat de verschillen meevallen. Niet iedereen verhuist in een dalende markt (gemiddelde woonduur 9 jaar) en de gemeente plukt ook de vruchten van stijgingen. Over een lange tijd genomen verschillen de inkomsten van beide systemen dus niet wezenlijk.

Overgang contracten naar AB2013
Voor conversie naar de AB2013 zijn er twee mogelijkheden:

- ofwel: de erfpachter converteert (op het moment van woningoverdracht) naar de AB2013, met behoud van het huidige tijdvak en de huidige canon tot het tijdstip van het einde van het vigerende tijdvak maar de canon voor het eerst volgende tijdvak wordt wel vastgelegd waarbij de overeengekomen transactieprijs wordt gebruikt;
- ofwel: de erfpachter converteert (op het moment van woningoverdracht) naar de AB2013, en krijgt een nieuwe canon op basis van de in de AB2013 vastgelegde canonformule, waarbij de gemeente de erfpachter financieel compenseert voor het verschil tussen de huidige en de nieuwe canon, voor de periode tussen het conversiemoment en de einddatum van het vigerende tijdvak;

In het addendum is inzichtelijk gemaakt om hoeveel rechten dit gaat als je uit gaat van een scheidslijn van 20 jarig restant tijdvak voor wel/geen compensatie.

Ik hoop dat je hier weer verder mee kan. Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik dat.

Groeten,

5.1.2e

Van: 5.1.2e .25.1.2e
Verzonden: woensdag 27 februari 2013 16:52
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Erfpachtherziening

Dag,

Zoals net met 5.1.2e besproken wilde ik nog graag de volgende punten checken/delen.

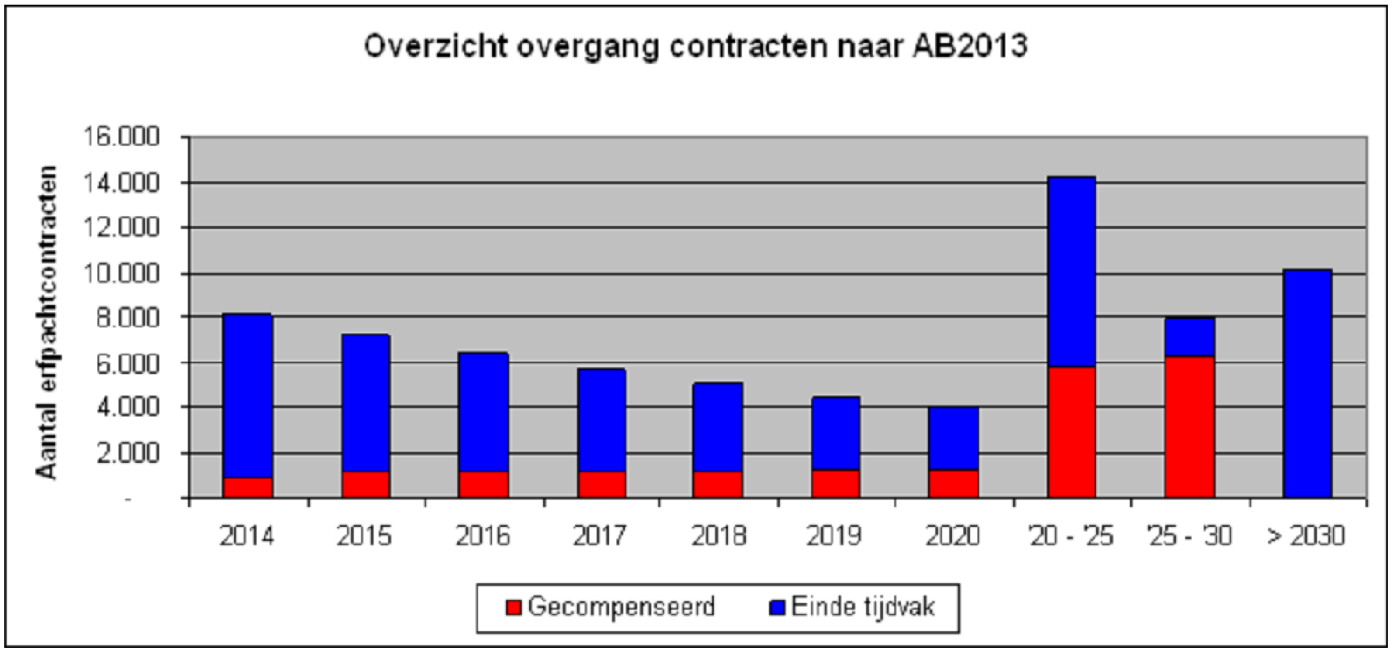
Canonpercentage
5.1.2e gesproken over het canonpercentage. Hij is positief om het canonpercentage te baseren op het rendement van de 10-jaars staat gedurende de afgelopen 5 jaar maar met de toevoeging van een opslag die staat voor de apparaatkosten en debiteurenrisico OGA en de spread/verschil tussen dit rendement en de gemeentelijke financieringsrente. Dit resulteert dan in het feit dat de kosten van de gemeente dan volledig gedekt zijn. Op basis van het verleden gaat het om een opslag tussen de 0,25% tot 0,75% nu gerekend met een opslag voor apparaatkosten en debiteurenrisico OGA van ongeveer 0,10%. Klopt deze aanname?

Totaal overzicht erfpachtcontracten
Eerder heeft 5.1.2e een aanzet gemaakt om de erfpachtportefeuille inzichtelijk te maken voor de verschillende rubrieken (WoCo, Commerciëel en Wonen plus nadere onderverdeling Wonen) naar aantal contracten, historische en huidige grondwaarde en canons, resterende looptijden etc. Hier wordt nu hard aan gewerkt om dit te finaliseren. Wanneer is deze gereed?

Financiële impact gemeente bij daling huizenprijzen
Is er inzicht op de mogelijke financiële impact voor de gemeente indien de huizenprijzen onder AB2013 met bijvoorbeeld 10% dalen en de gemeente dan grotendeels opdraait voor dit verlies?

Overgang contracten naar AB2013
Op basis van de tabel in onderstaande mail heb ik een opzet gemaakt om het verloop van de overgang van contracten naar AB2013 inzichtelijk te maken. Zie ook bijgevoegde Excel. Het verloop is verdeeld naar aantal rechten dat eerder is overgegaan met

compensatie en de rest die nu als einde tijdvak is weergegeven. Er blijkt nu dat de meeste contracten dan door einde tijdvak overgaan. Is dat juist of zit hier ook nog een groep in die eerder dan einde tijdvak overgaat zonder compensatie? Indien zo, wat zijn daar de aantallen van?



Met vriendelijke groet,

5.1.2e 1 5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
Directie Middelen & Control
E-mail: 5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e

Van: 5.1.2e 1. 5.1.2e
Verzonden: donderdag 21 februari 2013 15:53
Aan: 5.1.2e .25.1.2e
Onderwerp: FW: grafiek

Hoi 5.1.2e,

Ik weet niet of 5.1.2e deze al had doorgestuurd. Deze tabel geeft weer wat de compensatie is als je rechten compenseert die overgaan met een tijdvak korter dan 20 jaar.

Groeten,

5.1.2e

Jaar	erfpachtrechten over naar AB 2013	percentage van totaal	waarvan met compensatie	percentage van totaal	uitbetaalde compensatie
2014	8074	11%	882	1%	16
2015	15250	21%	2000	3%	31
2016	21630	30%	3162	4%	44

2017	27300	38%	4319	6%	56
2018	32341	45%	5490	8%	68
2019	36821	51%	6726	9%	80
2020	40804	56%	7928	11%	92
2025	54984	76%	13697	19%	157
2030	62853	86%	19921	27%	200

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: donderdag 21 februari 2013 14:35
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5. 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: FW: grafiek

Kunnen we deze cijfers sturen aan 5.1.2e??

Van: 5.1.2e .25.1.2e
Verzonden: donderdag 21 februari 2013 14:34
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: grafiek

Ja. Dit sluit prima aan met looptijd van de 10 jaars. Voor de verdere verwarring zal ik het teken verwijderen.

Zijn de winnende cijfers al bekend ten aanzien van de financieringsomvang vanuit de conversie voor de komende jaren op jaarbasis?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 1 5.1.2e
5.1.2e
Directie Middelen & Control
Gemeente Amsterdam Bestuursdienst
E-mail: 5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: donderdag 21 februari 2013 14:18
Aan: 5.1.2e .25.1.2e
Onderwerp: RE: grafiek

Dus we laten het maar zo?

Van: 5.1.2e .25.1.2e
Verzonden: donderdag 21 februari 2013 14:07
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: grafiek

Die bestaat helaas niet……. Het is enkel langer dan 10jr of 5 tot 10jr. Aangezien de meest voorkomende looptijd tussen de 10 – 30 jaar de 10 jaars is vormt dit geen probleem.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 1 5.1.2e

0153

5.1.2e
Directie Middelen & Control
Gemeente Amsterdam Bestuursdienst
E-mail: 5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: donderdag 21 februari 2013 14:04
Aan: 5.1.2e .25.1.2e
Onderwerp: grafiek

Beste 5.1.2e,

Nog een vraag over je grafiek. Je had nu opgenomen bij de hypotheekrente, > 10 jaar vast. Kan je dit aanpassen naar 10 jaar vast.
Zoals gister bleek, sluit dit beter aan.
Lukt dat nog vandaag?
Dank.
5.1.2e

Mevrouw 5.1.2e1 5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Tel nr.: 5.1.2e
Adres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Email: 5.1.2e @amsterdam.nl
Website: www.amsterdam.nl/erfpacht