Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Afdeling Regie & Advies

Memo

Aan	werkgroep AB2013
Van	-
Kopie aan	-
Datum	22 februari 2013
Kenmerk	-
Onderwerp	Uitwerking huiswerk nav de wethouderssessie 8 februari

---

In de laatste wethouderssessie van 8 februari j.l. is er gevraagd een aantal zaken verder uit te zoeken en uit te werken. In deze notitie staat de uitwerking weergegeven. De uitwerking is ook opgenomen in de laatste versie van de rapportage *Erfpacht in beweging*. Het gaat om de volgende vragen:

- Asymmetrie in de conversie
- Canonpercentage
- Hoe is het financieringsrisico (renterisico) te managen
- Betalingsregime, canon en (vorm van) afkoop

Vraag: Asymmetrie in de conversie
Gevraagd is uit te werken hoeveel compensatie moet worden uitbetaald, en hoeveel rechten overgaan, wanneer erfpachtrechten die binnen enkele jaren tot 20 jaar met einde tijdvak worden geconfronteerd (enkele scenario's met verschillende groepen). Voor degene waarvan de canon daalt door AB2013 is overstappen voordelig en nadelig voor de gemeente (deze groep zou eigenlijk compensatie aan de gemeente moeten betalen in plaats van andersom). De vraag is hoe groot deze groep "freeriders" is en om hoeveel minder jaarlijkse canoninkomsten er zijn door overstappen op de AB2013.

Uitwerking
(Zie ook paragraaf 3.6 rapportage *Erfpacht in beweging*.)

Hoogte compensatie
Conversie van alle huidige erfpachtrechten op het eerste transactiemoment na vaststellen van de AB2013, waarbij de huidige financiële voorwaarden komen te vervallen en de erfpachters daarvoor worden gecompenseerd, betekent een enorme financiële last voor de gemeente. In 2014 zou er circa € 340 miljoen aan compensatie moeten worden uitbetaald en de totale compensatie zal tot 2030 tot circa € 3,5 miljard oplopen. De schuld van de gemeente zou aanmerkelijk toenemen. Op dit moment gaat dit ook in tegen het beleid om de schuldpositie van de gemeente te beperken.

Wanneer de AB2013 is vastgesteld zal deze bij het begin van het eerstvolgende tijdvak van de huidige rechten van toepassing worden. Zoals in de tabel in paragraaf 3.2 te zien is zal het tot 2070 duren voordat de AB2013 van toepassing is voor 95% van de huidige rechten. Bovendien zullen de procedures voor de canonherziening bij einde tijdvak gevolgd moeten worden, blijven de erfpachters in onzekerheid over de nieuwe canon bij einde tijdvak en blijft er onenigheid over de hoogte van de canon voor het nieuwe tijdvak. Het is daarom van belang een conversiebeleid te voeren dat de huidige problemen bij einde tijdvak zoveel mogelijk voorkomt en aansluit bij de financiële middelen die de gemeente ter beschikking kan stellen. Dit kan door erfpachtrechten waarvan het tijdvak binnen 20 jaar afloopt een conversie aan te bieden waarbij de financiële voorwaarden van de AB2013 van toepassing worden op het moment dat er een transactie plaats vindt, en de erfpachter dus wordt gecompenseerd. Alle overige erfpachtrechten krijgen een conversie aangeboden waarbij de canon conform de formule tot het einde van het tijdvak niet in rekening wordt gebracht maar de huidige financiële voorwaarden van toepassing blijven. De al vastgestelde canon wordt tot het einde van het tijdvak geïndexeerd conform de voorwaarden van de AB2013 en wordt op transactiemomenten voor het einde van het tijdvak niet aangepast. Conversie is alleen mogelijk op een transactiemoment omdat op dat moment een transactieprijs bekend is waarop de canon kan worden bepaald. Waarschijnlijk zullen erfpachters die geen compensatie krijgen aangeboden, en waarvoor het CHET-moment dus nog ver in de tijd ligt, minder snel geneigd zijn over te stappen. Dit zal waarschijnlijk sterk afhangen van het advies dat erfpachters ontvangen van intermediairs zoals notarissen, makelaars en hypotheekadviseurs. Uiteindelijk zullen ook deze rechten (of erfpachters) over willen/moeten naar de nieuwe AB's als de erfpachtrechten niet meer verkoopbaar zijn door de eisen van de banken. In dat geval geldt dezelfde conversiestrategie als hierboven beschreven. Rechten met een resterend tijdvak korter dan 20 jaar worden gecompenseerd. Rechten met een resterend tijdvak langer dan 20 jaar wordt aangeboden de financiële voorwaarden van de oude AB's te behouden voor de rest van de looptijd maar krijgen geen compensatie. Dit gaat door totdat alle rechten uiteindelijk over zijn naar de nieuwe AB's

In onderstaande tabel is aangegeven hoeveel erfpachten op deze manier kunnen worden geconverteerd met uitbetaling van een compensatievergoeding en hoeveel rechten in dat geval worden geconverteerd zonder compensatie maar met "uitgestelde" financiële voorwaarden.

Jaar	Erfpachtrechten over naar AB 2013	Percentage van totaal	Waarvan met compensatie	Percentage van totaal	Uitbetaalde compensatie
2014	8.074	11%	882	1%	€ 16 mln
2015	15.250	21%	2.000	3%	€ 31 mln
2016	21.630	30%	3.162	4%	€ 44 mln
2017	27.300	38%	4.319	6%	€ 56 mln
2018	32.341	45%	5.490	8%	€ 68 mln
2019	36.821	51%	6.726	9%	€ 80 mln
2020	40.804	56%	7.928	11%	€ 92 mln
2025	54.984	76%	13.697	19%	€ 157 mln
2030	62.853	86%	19.921	27%	€ 200 mln

In 2030 is op deze manier 86% van de erfpachtrechten over op de AB2013 als alle erfpachter gebruik maken van de mogelijkheid om te converteren. Voor 27% van de erfpachtrechten zijn ook de financiële voorwaarde van de AB2013 van toepassing. Voor de andere rechten zullen de financiële voorwaarden pas van toepassing worden op de datum dat het tijdvak eindigt. Hierdoor is de uit te betalen compensatie veel lager en is deze in 2030 opgelopen tot circa € 200 miljoen. Afhankelijk van de financiële middelen van de gemeente is het mogelijk het conversiebeleid mét compensatie uit te breiden of te beperken.

Freeriders: canon die dalen door conversie
Van ongeveer 3% van de erfpachtrechten waarvan het tijdvak binnen 20 jaar afloopt zal de canon dalen door conversie. Op termijn betekent dit structureel, tot het einde van het tijdvak van de desbetreffende erfpachtrechten, circa € 200.000 minder canoninkomsten voor de gemeente in vergelijking met de situatie dat deze rechten niet zouden worden geconverteerd. Als de canonformule wordt aangepast waardoor de canon onder de AB2013 lager uitkomt, bijvoorbeeld door de depreciatiefactor, zal de groep waarvan de canons dalen door de AB2013 toenemen, evenals het structurele verlies voor de gemeente op deze erfpachtrechten.

Vraag: Canonpercentage
Een hoger canonpercentage kan worden uitgelegd als een hoger tarief en dit kan een voorstel voor een nieuw stelsel negatief beïnvloeden. De bestuurders willen graag inzicht in het canonpercentage in relatie tot de formule en de (woon)jaarlasten. Daarnaast moet er inzicht komen in een redelijk opslagpercentage (bij gemeentelijke leenrente als basis).

<u>Uitwerking</u>
(Zie ook paragraaf 2.5 rapportage *Erfpacht in beweging*.)
Voordat het effect van het canonpercentage en een redelijke opslag worden besproken wordt eerst de laatste stand van zaken met betrekking tot het canonpercentage gepresenteerd.

Het canonpercentage
De wethouders Van Poelgeest, 5.1.2e en 5.1.2e hebben reeds de volgende criteria voor een canonpercentage vastgesteld:
- Het canonpercentage moet objectief, herleidbaar en transparant zijn;
- Het canonpercentage sluit aan bij en heeft een relatie met de rentes op de vastgoedmarkt (bijv. hypotheekrente);
- De gemeente mag beperkt/geen verlies maken op nieuwe uitgiftes (canonpercentage mag niet lager zijn dan gemeentelijke financieringsrente)

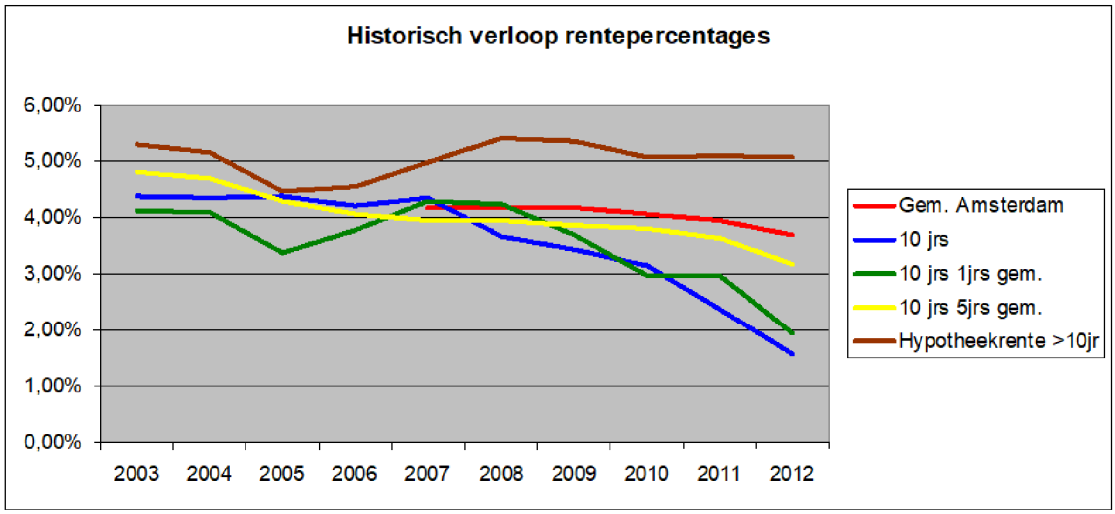
Daarnaast is er in de wethoudersessie van 8 februari 2013 aangegeven dat een canonpercentage dat aanzienlijk hoger is dan het huidige percentage uitgelegd zal worden als een onredelijke lastenverzwaring (voor een uitleg over de werking van het canonpercentage zie het rapport). Het verzoek is bij het vaststellen van de canonpercentage hiermee rekening te houden.

DMC, Treasury en OGA hebben gezamenlijk onderzoek gedaan naar een geschikt canonpercentage wat voldoet aan de genoemde criteria. Op basis van de drie criteria en

de later geformuleerde wens bestaan er in feite twee richtingen voor de canonformule met bijbehorende mogelijkheden.

1. Gerelateerd aan staatsleningen
    a. 10-jaars staatsleningen, voortschrijdend meerjaars (1 tot 5 jaar) gemiddelde, eventueel kan een beperkte opslag van 0,25% tot 0,50% worden overwogen ter compensatie van handelingkosten OGA en debiteurenrisico.
2. Gerelateerd aan de vastgoedmarkt
    b. Gemiddelde van de 10 jaar vaste hypotheekrente, eventueel met een afslag;

Om een beeld te geven van de voorgestelde grondslagen voor het canonpercentage is hieronder het historisch verloop van verschillende grondslagen weergegeven. Daarna wordt kort ingegaan op de twee keuzes en de bijbehorende mogelijkheden.



Ad. 1

Als er gekozen wordt om het canonpercentage te relateren aan de staatsleningen kan aan de volgende criteria worden voldaan:

- Het canonpercentage moet objectief, herleidbaar en transparant zijn;
- De gemeente mag geen verlies maken op nieuwe uitgiftes (canonpercentage mag niet lager zijn dan gemeentelijke financieringsrente).

Daarnaast is het mogelijk om het canonpercentage niet te veel te laten verschillen met het huidige canonpercentage, zonder verlies te maken op nieuwe uitgiften. Nadeel van een percentage dat weinig relatie heeft met de vastgoedmarkt is dat het in bewaring geven van grond minder interessant wordt. Bij een lager canonpercentage dan de gemiddelde hypotheekrente is het voor erfpachters minder interessant om voor grond in bewaring geven te kiezen. Overigens kan de voorgestelde indexering van de canon dit verschil in belangrijke mate verkleinen, zeker naar mate men langer in een woning blijft wonen

Optie a.

Is objectief, herleidbaar, transparant en sluit (redelijk) aan bij de gemeentelijke financiering. Een nadeel is dat deze variant mindert aansluit bij de vastgoedmarkt.
De keuze voor een voortschrijdend gemiddelde dempt vreemde “uitbijters”, vergroot de voorspelbaarheid van te betalen canon in nieuwbouwprojecten die gedurende meerdere

jaren verkocht worden en sluit beter aan bij het feit dat de gemeente zelf ook een pakket van leningen met verschillende ingangsdata en looptijden heeft.

Ad. 2
Wanneer de voorkeur uitgaat naar een relatie tussen het canonpercentage en de vastgoedmarkt wordt in ieder geval aan het volgende criteria voldoen.

- Het canonpercentage sluit aan bij en heeft een relatie met de rentes op de vastgoedmarkt (bijv. hypotheekrente).
- De gemeente mag beperkt/geen verlies maken op nieuwe uitgiftes (canonpercentage mag niet lager zijn dan gemeentelijke financieringsrente).

Het is echter de vraag of er sprake is van een objectief, herleidbaar en transparant percentage aangezien er geen sprake is van één hypotheekrentepercentage. Voordeel van het aansluiten bij de vastgoedmarkt is dat het mogelijk blijft om een voor erfpachters aantrekkelijk alternatief aan te bieden als grondwaarde in bewaring. Nadelen zijn echter dat het er een groot verschil is tussen de hypotheekrente (rond de 5%) en het huidige canonpercentage (2,16%) en dat indexering veel moeilijker is (zou het voor erfpachters veel duurder maken dan onder huidige regels en geen indexering leidt tot prikkel om niet te verhuizen).

Optie b.
Als bron zou kunnen dienen de publicatie van de Nederlandse Bank. Daarmee wordt het percentage herleidbaar en transparant. Daarnaast sluit dit uiteraard goed aan bij de vastgoedmarkt, echter niet bij de gemeentelijke financiering. Voor de erfpachter betekent dit echter een verhoging van de canon betekenen (hetgeen, vanuit het oogpunt van draagvlak voor het stelsel, niet de bedoeling is). Een afslag zou daarom mogelijk zijn.

Effect canonformule
Het effect van een verandering van het canonpercentage in de canonformule is anders dan in de huidige situatie. Een twee keer zo hoog canonpercentage leidt, in tegenstelling tot het huidige systeem, namelijk niet tot twee keer zo hoge canonlasten omdat de canon wordt vastgesteld op het moment van transactie en de erfpachter dan beslist op basis van zijn maximale woonlasten. Als de gemeente het canonpercentage verdubbelt gaan zijn lasten dus niet omhoog maar biedt de erfpachter minder voor de woning. Er van uitgaande dat de woning meer waard is dan de drempelwaarde gaat dat dan voornamelijk ten koste van de grondwaarde welke voor het grootste deel bij de gemeente ligt en slechts voor een klein deel bij de erfpachter. Met andere woorden als de gemeente het canonpercentage verdubbelt wordt onze grond minder waard. Het nieuwe en het oude systeem zijn in die zin niet met elkaar te vergelijken. Onderstaand voorbeeld illustreert welk effect verschillende canonpercentages hebben op de, in totaal gelijk blijvende, lasten van de erfpachter hebben. In het rekenvoorbeeld is uitgegaan van een appartement van 80 m2 met € 1.200 als vaste maandlasten.

Canon-percentage	Grondwaarde	Verschil	Canon	Verschil	Hypotheek	Verschil	Maandlasten
1%	€ 221.818		€ 2.218		€ 12.182		€ 1.200
2%	€ 168.276	-24%	€ 3.366	52%	€ 11.035	-9%	€ 1.200
4%	€ 113.488	-33%	€ 4.540	35%	€ 9.860	-11%	€ 1.200

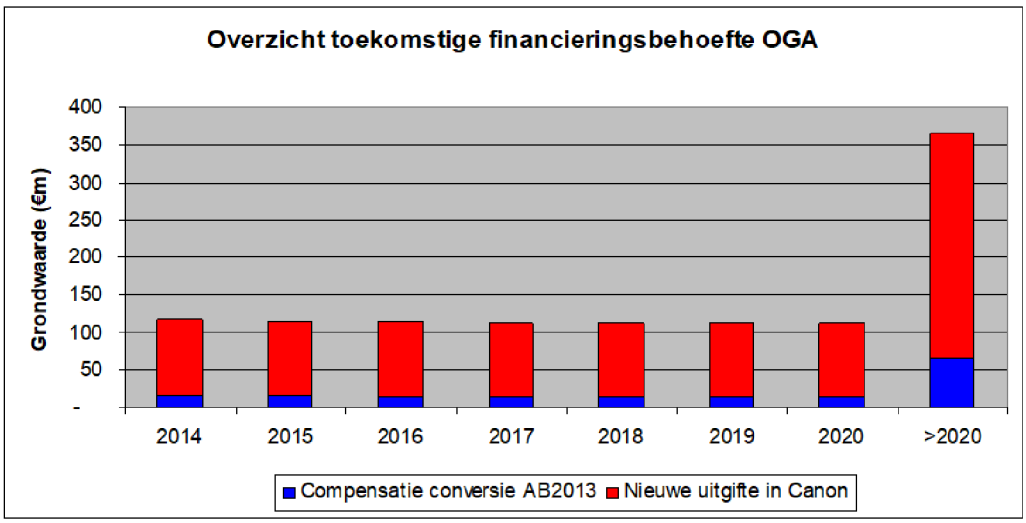
8%	€ 68.732	-39%	€ 5.499	21%	€ 8.901	-10%	€ 1.200

Het nieuwe systeem is dus niet duurder. Zelfs niet als de gemeente heel rare dingen met het canonpercentage. Wel voor veranderd daardoor de waarde van grond.
Opslag percentage (of afslag)
Aanvullen door DMC

Vraag: Hoe is het financieringsrisico (renterisico) te managen
Als er voor canonbetaling wordt gekozen zal de gemeente de grondwaarde moeten financieren. Bij uitgifte zal de canon minstens de rentelasten op deze lening moeten dekken. Op welke manieren is de rente ook op langere termijn te dekken? Een model, dat al eerder is onderzocht, is het factoring model maar deze informatie is nog niet gedeeld met 5.1.2e en 5.1.2e. Een andere manier is door het managen van de gemeentelijke leningen, en de rente.

Factoring model
van Poelgeest vragen of de weekendmap stukken van de weekendmap (*Mogelijkheden tot participatie belegger(s) in erfpachtstelsel*) ter beantwoording van deze vraag kunnen worden gebruikt.

Gemeentelijke leningen



Aanvullen door DMC (o.a. huidige lening positie tov toekomstige leningen voor nieuwe stelsel)

Vraag: Betalingsregime, canon en (vorm van) afkoop
Als de betalingsvorm “grondwaarde in bewaring geven” wordt geïntroduceerd, is deze betalingsvorm dan niet evident voordeliger voor erfpachter. Er moet daarom een nadere uitwerking komen van de relatie tussen het hypotheekpercentage wat van toepassing zal zijn op de hypotheek voor de “grondwaarde in bewaring” en het canonpercentage (het opslagpercentage op de gemeentelijke leenpercentage om tot het canonpercentage te komen). Wie betaalt de rekening van de extra kosten, de gemeente of de erfpachter?

<u>Uitwerking</u>

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

(Zie ook paragraaf 2.5 rapportage *Erfpacht in beweging*.)

Korte toelichting met voorbeelden volgt nog (OGA). Kan pas na keuze voor canonpercentage.