0150

To: 5.1.2e 2(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 @oga.amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 1. 5.1.2e
Sent: Thur 2/21/2013 1:05:00 PM
Subject: RE: conversie aangepast
Received: Thur 2/21/2013 1:05:01 PM

Hoi 5.1.2e,

We bieden nu de groep die minder 20 jaar te gaan heeft tot chet een overgangsregeling en compensatie aan. Daardoor kost het minder dan als we iedereen meenemen. Is dat niet een beetje een lullig manier. Volgend jaar komen bij de groep die minder dan 20 jaar te gaan heeft weer rechten die nu 21 jaar te gaan hebben, het jaar daarna etc, etc,. Het is dus een grens die steeds verschuift maar die we nu eenmaal aanbieden. Heeft iets onrechtvaardigs als je het mij vraagt. Zou het niet eerlijker zijn als we zeggen dat we rechten compenseren die bijvoorbeeld nog 15 jaar resterende looptijd hebben en dat we dat doen in de periode nu tot 2060.

Groeten,

5.1.2e

Van: 5.1.2e .2(5.1.2e
Verzonden: maandag 18 februari 2013 23:49
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: conversie aangepast

Ik heb paragraaf 3.6 aangepast met een uitgebreider en genuanceerder OGA advies. Graag jullie opmerkingen!

(10)(2g)

(10)(2g)

Het aantal en % freeriders bij dit advies moet ik nog even uitzoeken, maar ik denk dat het heel beperkt is.

Volgens mij gaat het dan toch goed met ons huiswerk?

Gr. 5.1.2e

ıversiebeleid en financiële gevolgen gemeente

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, 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 vastgestelde canon wordt tot het einde van het tijdvak geïndexeerd conform de voorwaarden van de AB2013 en op transactiemomenten voor het einde van het tijdvak niet meer aangepast. Conversie is alleen mogelijk op een transactiemoment omdat op dat moment een transactieprijs bekend is waarop de canon kan worden bepaald.

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.

pachtrechten er naar AB 2013	percentage van totaal	waarvan met compensatie	percentage van totaal	uitbetaalde compensatie
8074	11%	882	1%	16
15250	21%	2000	3%	31
21630	30%	3162	4%	44
27300	38%	4319	6%	56
32341	45%	5490	8%	68
36821	51%	6726	9%	80
40804	56%	7928	11%	92
54984	76%	13697	19%	157
62853	86%	19921	27%	200

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.

Advies OGA
Samen met de AB2013 een conversiebeleid vast te stellen waarbij erfpachtrechten, waarvan het tijdvak minder dan 20 jaar duurt, op een transactiemoment kunnen overstappen op de AB2013 waarbij:
- de canon wordt vastgesteld op basis van de formule;
- het verschil tussen de nieuwe en oude canon wordt gecompenseerd tot het einde van het tijdvak;
- elk volgend transactiemoment de canonformule wordt toegepast om de canon voor de kopende erfpachter te bepalen.

Alle andere erfpachtrechten krijgen op hun transactiemoment een conversie aangeboden waarbij de financiële voorwaarden van de AB2013 worden opgeschort tot einde tijdvak. Het volgende gaat gelden:
- de canon wordt vastgesteld op basis van de formule;
- de (nieuwe) canon wordt conform de AB2013 geïndexeerd;
- de (nieuwe) canon wordt niet in rekening gebracht tot begin van het eerst volgende tijdvak;
- de oude canon wordt in rekening gebracht tot het einde van het tijdvak;
- transacties tussen de conversie en het einde van het tijdvak zijn niet van invloed op de canon van het nieuwe tijdvak;
- na conversie kan niet alsnog worden geconverteerd met compensatie.

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 indermediairs zoals notarissen, makelaars en hypotheekadviseurs. Afhankelijk van de financiele middelen van de gemeente is het mogelijk het conversiebeleid mét compensatie uit te breiden of te beperken.

Beslispunt:
8. Opstellen conversiebeleid waarbij erfpachters worden gecompenseerd voor de eventuele waardedaling als gevolg van de AB2013 wanneer het tijdvak binnen 20 jaar afloopt. Overige erfpachters krijgen conversie aangeboden waarbij de huidige financiële voorwaarden van toepassing blijven tot het einde van het tijdvak.

0150