01312

From: [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
Sent: Tue 7/7/2015 7:26:59 AM
Subject: Fwd: expertsessie banken
Received: Tue 7/7/2015 7:27:00 AM

Helder verslag. Ik heb hier en daar wat aanscherpingen gemaakt. Zie hieronder.
Groet [redacted]

Begin doorgestuurd bericht:

Van: "[redacted]" < [redacted]@amsterdam.nl>
Datum: 7 juli 2015 08:46:11 CEST
Aan: "[redacted]" < [redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: expertsessie banken

Beste [redacted],
Zou je even willen meelezen of ik het zo goed heb verwoord:

In de expertsessie banken is op 6 juli uitgebreid stil gestaan bij het advies van de GWC. De banken zijn tevreden met het advies omdat het beantwoord aan hun belangrijkste wens: transparantie en voorspelbaarheid. Als de gemeente dit advies volgt, zo geven de banken aan, dan zijn de erfpachtlasten voor de erfpachter en de bank duidelijk en dat is belangrijk. Wat door de banken wel wordt gemist zijn rekenvoorbeelden om te kunnen zien hoe het advies concreet uitpakt.
De banken zijn wel van mening dat het canonpercentage aan de hoge kant is. Zij verbazen zich vooral over het risicopercentage van 1,5%. Enerzijds omdat de risico's voor de gemeente beperkt zijn, anderzijds omdat het erg afwijkt van wat de banken bijvoorbeeld als risico opslag hanteren (tot 0,3%).
De banken is ook gevraagd naar hun mening over het voorstel om in plaats van 1 Canon regime, de mogelijkheid voor 2 regimes (vaste en indexcanon) te bieden. De banken hebben geen probleem met dit voorstel en spreken dan ook geen voorkeur uit voor 1 of 2 regimes.
Een punt waar uitgebreid bij stil is gestaan betreft het effect van de transparantie zoals die in het advies van de GWC ontstaat op het prijsvormingsmechanisme in de markt en dan met name de consequenties die dit mogelijk kan hebben voor de financierbaarheid van woningen op canonbetalende erfpacht. In het huidige voortdurende stelsel wordt de grondwaarde net zoals in het advies van de GWC residueel bepaald (Marktwaarde-opstalwaarde) en kan de erfpachter vervolgens kiezen voor canonbetaling of het vooruitbetalen van alle canonbetalingen (afkoop). Bij de financiering van woningen heeft dit onderscheid voor de banken geen grote rol gespeeld. Uitgangspunt voor de hoogte van het financieringsbedrag zijn taxatierapporten die weliswaar inzicht geven in het soort recht (canon/afkoop) maar vervolgens inzicht geven in de totale waarde van een object en niet in de residuele opbouw van die waarde.
Een vraag die de banken aan zich zelf hebben gesteld is of er bij de invoering van het nieuwe stelsel, waarbij het onderscheid tussen opstalwaarde en grondwaarde nadrukkelijk inzichtelijk wordt, aanleiding is om anders met de financiering van canonbetalende rechten om te gaan.
Waar het hierbij om gaat is dat bij een afgekocht recht de alle toekomstige canonbetalingen middels een afkoopsom zijn voldaan en bij een canonbetalend recht niet. Dus in het eerste geval is de grondwaarde met de gemeente afgerekend, in het tweede geval niet.
In een goed werkende markt zou dit moeten leiden tot een prijsverschil tussen de canonbetalende en afgekochte erfpachtrechten, maar in de praktijk worden deze verschillen meestal pas tegen het einde van het tijdvak (deels) manifest. Dat betekent dat voor woningen met een canonbetaling recht in de praktijk door kopers evenveel betaald wordt dan voor woningen met een afgekocht recht, terwijl er feitelijk een waardeverschil zou moeten zijn.
De banken hebben aangegeven dat hoewel de systematiek met het advies van de GWC eigenlijk niet verandert toch na te gaan of ten aanzien van de financiering van woningen op canonbetalende rechten aanpasssingen nodig zijn om te zorgen dat de waarde van het onderpand aansluit bij de

383294

waarde van de hypotheek. De banken zullen zich hierop de komende weken beraden.

5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. De gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.