01796

To: [redacted]@nl.abnamro.com[[redacted]@nl.abnamro.com]; [redacted]@rn.rabobank.nl'[[redacted]@rn.rabobank.nl]; [redacted]@amsterdam.rabobank.nl[[redacted]@amsterdam.rabobank.nl]; [redacted]@ing.nl'[[redacted]@ing.nl]; [redacted] [[redacted]@nvb.nl]
Cc: [redacted] [[redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Wed 7/8/2015 7:04:06 AM
Subject: RE: Expertsessie Banken onderwerp: advies Grondwaardecommissie
Received: Wed 7/8/2015 7:04:07 AM

Geachte leden van de expertsessie Banken,

Naar aanleiding van de expertsessie van 6 juli ben ik voornemens onderstaande tekst op te nemen in de bestuurlijke standpuntbepaling over het advies van de Grondwaardecommissie. Ik hoop dat het jullie lukt om de tekst aan te vullen op basis van het onderzoek dat jullie gaan doen ten aanzien van de financierbaarheid. Ik ontvang deze uitwerking graag uiterlijk 10 augustus.

Tekst voor de bestuurlijke reactie:

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 aanpassingen nodig zijn om te zorgen dat de waarde van het onderpand aansluit bij de waarde van de hypotheek. De banken zullen zich hierop de komende weken beraden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Gemeente Amsterdam

383307

5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: CursusagendaBE OGA
Verzonden: woensdag 20 mei 2015 14:49
Aan: CursusagendaBE OGA; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e @nl.abnamro.com; 5.1.2e @rn.rabobank.nl'; 5.1.2e @amsterdam.rabobank.nl; 5.1.2e @ing.nl'; 5.1.2e
Onderwerp: Expertsessie Banken onderwerp: advies Grondwaardecommissie
Tijd: maandag 6 juli 2015 15:30-17:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: Voormalige Stadstimmertuin nummer 4, vergaderzaal 1.B - Papiermagazijn

Beste mensen,

Graag ontvang ik zo spoedig mogelijk een reactie of jullie aanwezig kunnen zijn? Een andere mogelijkheid zou donderdag 9 juli van 14.30 tot 16.00 uur zijn. Laat maar weten wat beter uit komt.

Voor de 5.1.2e en 5.1.2e zal ik een parkeerplaats reserveren. Mocht iemand anders ook een parkeerplek nodig hebben dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Secretaresse Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl

Afwezig: woensdagochtend