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 in theorie 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, betekend een enorme financiële last voor de gemeente. In 2014 alleen al zou er circa € 340 miljoen aan compensatie moeten worden uitbetaald en de totale compensatie zal tot 2030 tot circa € 3,5 miljard oplopen. Dit bedrag zal de gemeente moeten dekken uit de jaarlijks beschikbare middelen en wanneer ontoereikend moeten lenen. Op dit moment gaat dat laatste in tegen het beleid om de schuldpositie van de gemeente te beperken. Ondanks dat het voor de gemeente kostenneutraal is (tegenover de compensatie staan canoninkomsten die de lasten van de compensatie dekken) is een dergelijke toename van de schuldpositie onwenselijk

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,blijft er onenigheid over de hoogte van de canon voor het nieuwe tijdvak en kunnen er aanmerkelijke canonstijgingen blijven voorkomen. 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. De AB2013 gaat niet voorkomen dat de canon aanmerkelijk kan stijgen bij einde van het huidige tijdvak onder de bestaande AB's. De nieuwe AB's bieden wel veel eerder inzicht (tientallen jaren voor einde tijdvak) in de hoogte van de nieuwe canon.
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 en krijgen geen compensatie. Dit gaat door totdat alle rechten uiteindelijk over zijn naar de nieuwe AB's

Het maken van onderscheid in de wijze van compensatie - compensatie door betaling van een geldbedrag of compensatie in tijd door middel van behoud van oude financiële voorwaarden – zou eventueel in strijd kunnen komen met het gelijkheidsbeginsel of het verbod van willekeurig. Indien onderscheid gemaakt gaat worden in de wijze van compensatie dient derhalve uitvoerig te worden gemotiveerd waarom er onderscheid gemaakt wordt tussen de verschillende groepen erfpachters en welke redenen dit onderscheid rechtvaardigen.

In onderstaande tabel is aangegeven hoeveel erfpachten op basis de hierboven omschreven methode 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 erfpachters gebruik maken van de mogelijkheid om te converteren op het eerst komende transactiemoment. Voor 27% van de erfpachtrechten zijn ook de financiële voorwaarde van de AB2013 van toepassing. Voor de andere rechten zullen de financiële voorwaarden (het bepalen van de canon op het transactiemoment middels de formule) 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 in totaal. Afhankelijk van de financiële middelen van de gemeente is het mogelijk het conversiebeleid mét compensatie uit te breiden of te beperken. In de rapportage is opgenomen hoe de conversie met compensatie verloopt als niet de grens bij 20 jaar wordt gelegd maar bij 15 of 10 jaar.

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. Het gaat om 300 contracten waarbij de canon gemiddeld met € 600 op jaar basis zal dalen. 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.

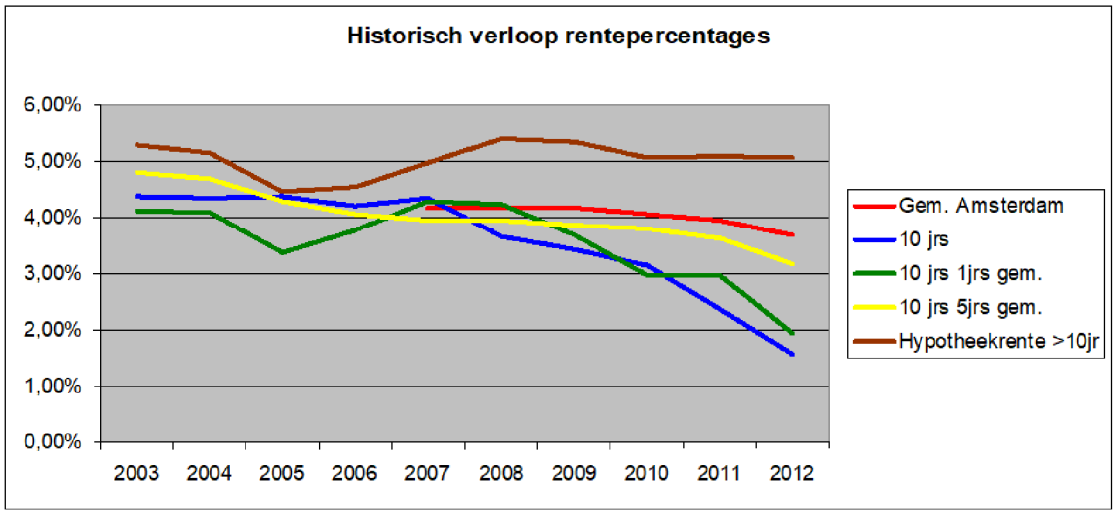
Vraag: Canonpercentage
Een hoger canonpercentage kan worden uitgelegd als een hoger tarief en dit kan een voorstel voor een nieuw stelsel negatief beïnvloeden. De bestuurders willen graag inzicht in het canonpercentage in relatie tot de formule en de (woon)jaarlasten. Daarnaast moet er inzicht komen 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
Het huidige canonpercentage is gebaseerd op het rendement van de 5 langslopende Staatsleningen welke momenteel op 2,3% ligt. De wethouders Van Poelgeest, 5.1.2e en 5.1.2e hebben reeds de volgende criteria voor een aangepast 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.



Het advies is om het canonpercentage te baseren op het rendement van de 10-jaars staatslening gedurende de afgelopen 5 jaar. In bovenstaande grafiek is deze weergegeven met de gele lijn. Dit biedt een stabiele, objectieve, herleidbare en transparante basis welke in lijn is met de gemeentelijke financieringsrente (rode lijn).

Momenteel dient als basis van het canonpercentage een momentopname van het rendement op de 5 langstlopende staatsleningen. In 2005 is DNB echter gestopt met het publiceren van het rendement op de 5 langstlopende staatsleningen en is het rendement op de 10-jaars staatslening de DNB publicatie met de langstlopende looptijd. Deze looptijd sluit goed aan met de gemiddelde looptijd van de gemeentelijke leningportefeuille van 9 jaar.

Het huidig rendement van de 10-jaars staatslening gedurende de afgelopen 5 jaar is 3,2%. Het hanteren van de nieuwe grondslag resulteert in een stijging van het huidige canonpercentage van 2,3% naar 3,2% welke de erfpachter als nadeel zal ervaren. Dit is echter verdedigbaar doordat het uitgangspunt van het canonpercentage is; het dekken

van de financieringskosten van de gemeente. Het nieuwe canonpercentage is echter lager dan het rentepercentage dat de erfpachter zou moeten betalen zijnde de hypotheekrente die momenteel 5% bedraagt.

Zoals uit de grafiek blijkt is de gemeentelijke financieringsrente altijd tussen de 0,25% en 0,75% hoger dan de staatsrente. Dit komt doordat de financiële markten onderscheid maken tussen lokale overheden en de Staat waarbij de Staat positiever wordt beoordeeld. Deze positievere beoordeling komt voornamelijk door de volgende redenen:

- Verhandelbaarheid
    - Omvang staatsleningen € 340 miljard vs gemeente € 3 miljard
- Verslaglegging
    - Internationale verslagregels en Engelstalige jaarverslagen Staat vs Locale Nederlandse overheids verslagregels en enkel Nederlandstalig jaarverslag gemeente
- Creditrating
    - Creditrating Staat AAA vs geen creditrating gemeente

Het hanteren van geen opslag vergroot de transparantie. Eventueel kan een beperkte opslag van 0,25 tot 0,50% worden overwogen ter compensatie van de apparaatkosten van OGA. Het indexeren van de canon verkleint echter de noodzaak voor een opslag om het verschil tussen de gemeentelijke financieringsrente en het nieuwe canonpercentage te overbruggen doordat met de indexering het verschil als het ware wordt ingelopen. Op een periode van 9 jaar, de gemiddelde periode dat iemand in een koopwoning woont, is echter niet voldoende dit financieringsrisico volledig te dekken. Een beperkte opslag kan dit verschil dekken. Daarnaast kan de opslag dienen ter dekking van de apparaatskosten die de gemeente heeft voor haar erfpachtstelsel.

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 het canonpercentage is niet meer dan de verhouding canon / grondwaarde, dus een hoger canonpercentage is een lagere grondwaarde in verhouding tot de canon. 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 € 14.400 (1.200 per maand) als vaste lasten per jaar.

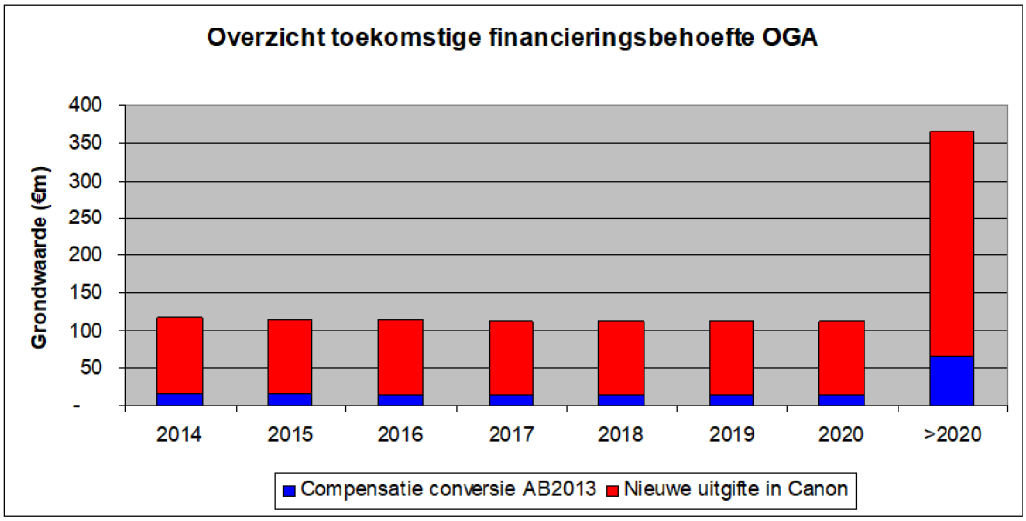
Canonpercentage	Verschil	Grondwaarde	Verschil	Canon (jaar)	Verschil	Hypotheek (jaar)	Verschil	Jaarlasten	Verschil
2%		€ 168.276		€ 3.365		€ 11.035		€ 14.400	
4%	100%	€ 113.488	-33%	€ 4.540	35%	€ 9.860	-11%	€ 14.400	0%
6%	50%	€ 85.614	-25%	€ 5.137	13%	€ 9.263	-6%	€ 14.400	0%
8%	33%	€ 68.732	-20%	€ 5.499	7%	€ 8.901	-4%	€ 14.400	0%

Het nieuwe systeem is dus niet duurder. Zelfs niet als het canonpercentage aanmerkelijk hoger wordt dan het huidige canonpercentage. Wel verandert daardoor de grondwaarde en ook de verhouding tussen de grondwaarde en de opstalwaarde.

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
Over factoring is in een eerder stadium apart aan wethouder van Poelgeest gerapporteerd. De stukken met betrekking tot factoring (*Mogelijkheden tot participatie belegger(s) in erfpachtstelsel*) zijn bijgevoegd.

Gemeentelijke leningen



Bovenstaande grafiek geeft inzicht in de toekomstige financieringsbehoefte van OGA. Deze is opgebouwd uit de financieringsbehoefte door conversie en nieuwe uitgifte onder canon. Deze is bepaald op 1.400 nieuwe woningen per jaar met een grondwaarde van €70.000 per woning. De financieringbehoefte door nieuwe uitgifte onder canon is niet gerelateerd aan AB2013. De bedragen zijn echter aanzienlijk met € 100 mln per jaar additionele financieringsbehoefte maar indien deze geleidelijk over de jaren heen verspreid zijn wel financierbaar.

De omvang van de financieringsbehoefte door compensatie van de conversie naar AB2013 bedraagt gemiddeld € 12 mln per jaar (totaal € 200 mln tot 2030) en zal geen directe impact hebben op de gemeentelijke financiering.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

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?

Uitwerking
(Zie ook paragraaf 2.5 rapportage *Erfpacht in beweging*.)
Op basis van het voorstel om het canonpercentage te baseren op het 5-jaarsgemiddelde van de 10 jaars staatsrente is in een voorbeeld uiteengezet wat de lasten voor de erfpachter zijn bij de keuze voor canon of de keuze voor grondwaarde in bewaring. Er is hierbij vanuit gegaan dat hypotheekbanken bereid zijn de grondwaarde met een gelijk percentage te financieren als de hypotheekrente voor NHG. De gemeente garandeert immers dat de het bedrag ter hoogte van de grondwaarde weer wordt terugbetaald bij verkoop.

UITGANGSPUNTEN		
grondwaarde	€ 60.000	
canonpercentage	3,20%	
hypotheek jaar 1	3,60%	NHG, Trodos / Rabo 5 jaar vast
inflatie	2,00%	
scenario:		
1.hypotheek jaar 6	3,00%	
2.hypotheek jaar 6	3,60%	
3.hypotheek jaar 6	4,00%	

lasten jaar 1 tot en met 10

	totaal jaar 1 t/m 10	jaar 1 t/m 5	jaar 6 t/m 10
canon	€ 21.023	€ 1.920	€ 2.120
1.som hypotheek rente	€ 19.800	€ 2.160	€ 1.800
2.som hypotheek rente	€ 21.600	€ 2.160	€ 2.160
3.som hypotheek rente	€ 22.800	€ 2.160	€ 2.400

Het in bewaring geven van de grondwaarde is voordelig wanneer er een kans is dat de hypotheekrente aanmerkelijk zal dalen na enkele jaren, en wel onder het canonpercentage bij uitgifte. Bij lage canonpercentages, circa rond of onder de 4%, wordt deze kans klein. Op dit moment lijkt de optie om de grondwaarde in bewaring te geven dan ook niet interessant bij het gekozen canonpercentage. Wellicht dat het in de toekomst interessant kan worden als het canonpercentage aanmerkelijk hoger is.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

OGA advies
Neem op dit moment de mogelijkheid van “grondwaarde in bewaring geven” niet op in de AB2013 of in beleid. In de AB2013 kan wel worden opgenomen dat de gemeente vrij is ook andere vormen van voldoening van de canon te bieden als de periodieke canonbetaling. Het is dan altijd nog mogelijk in de toekomst wel vormen van afkoop of “grondwaarde in bewaring” te introduceren wanneer de actualiteit daar om vraagt.

Beslispunt
In de AB2013 alleen de betalingsvorm van periodieke canonbetaling op te nemen en dat de gemeente vrij is andere vormen van voldoening van de periodieke canonbetaling wel of niet te bieden.