Verslag bespreking met banken d.d. 7 januari 2016

5.1.2e heeft eerst uitgelegd waar we staan in het proces rond vernieuwing erfpachtstelsel. Daarna werd de notitie "Wijze van verwerking opmerkingen Banken op AB 2016" d.d. 4 januari 2016 besproken.

De banken gaven wederom aan de AB 2016 te juridisch te vinden, moeilijk te begrijpen. Zijzelf zijn al veel verder met de vertaalslag van hun documenten en voorwaarden in begrijpelijke taal.
De banken zijn verder van mening dat we te weinig gehoor hebben gegeven aan de punten van de AB2016 die niet voldoen aan bancaire richtlijn

Per punt uit de notitie d.d. 4 januari 2016 levert dit de volgende opmerkingen van de banken op:

Ad a) **Gemeente informeert de banken niet actief bij canonachterstanden/wijzingen erfpachtrecht**
In eerste instantie waren banken vanmiddag niet akkoord met onze uitleg en zouden graag zien dat wij hen wel informeren/verzoeken om toestemming enz. Naast uitleg zoals in notitie hebben wij ook het punt van aansprakelijkheid nog aangevoerd. Bij nader inzien bedenken de banken zich dat de notaris ook een rol heeft maar dat de banken bij het opstellen van de nieuwe modellen voor het notariaat ook akkoord is gegaan met het laten vervallen van de regel/ voorwaarde " toestemming vragen door de notaris". Het zou niet reëel zijn dit wel van de gemeente te vragen. Jurist van bank (???) zou dit nog in de modellen checken. Maar in principe is dit punt verder geen struikelblok meer.

Ad b) **Canonverhoging bij wijzigingen erfpachtrecht**
Als de erfpachter geen financiering voor canonverhoging bij wijzigingen erfpachtrecht hoeft aan te vragen kan een eventuele canonverhoging wel drukken op reeds bestaande maandlasten van de erfpachter. Welk risico loopt de bank dan? In welke (minder voor de hand liggende) gevallen is dan canonverhoging denkbaar. Bijvoorbeeld wijziging splitsing? Banken zouden graag overzicht hebben van situaties waarin canonverhoging plaatsvindt.

Ad c) **Besluittermijn in AB2016**
Besluittermijn bij beëindiging is gewijzigd; banken zijn akkoord.

Ad d) **Vergoeding waarde opstal vastgesteld door drie taxateurs versus openbare verkoop in AB2016 bij einde erfpachtrecht**
De banken kunnen zich niet helemaal vinden in onze reactie. Wat als bij onderhandse verkoop interveniëren om veiling te voorkomen niet lukt en er toch geveild moet worden met bijvoorbeeld lage opbrengst? Dan willen banken liever waardebepaling door deskundigen.
5.1.2e merkt op dat je de waarde dan wel kunt bepalen maar ook dan niet zeker weet of deze door deskundigen vastgestelde waarde wel wordt opgebracht bij verkoop. Banken vroegen zich af hoe vaak het nu voorkomt zo'n executieveiling en hoe groot dit risico nu eigenlijk is.
We hebben aangegeven dat dit eigenlijk nooit gebeurd. De banken vragen of we hier concrete gegevens kunnen aanleveren, ook met betrekking tot beëindiging algemeen belang.

.

Ad e) **Volgorde van uitbetaling mede in relatie tot hoogte boete**
Het punt waar de banken het meest mee zitten, de volgorde van uitbetaling aan banken bij verkoop. Zij komen aan eind pas aan bod. Daarbij is de boete naar de mening van de banken veel te hoog. Waarom ? Daardoor houden zij nog minder over onder aan de streep. Ook onzekerheid voor de banken over de hoogte van de uiteindelijke boete. Boete zou in relatie tot opeisbare som moeten staan. .
We hebben aangegeven dat de boete primair is bedoeld als stok achter de deur voor de erfpachter. Voor wat betreft de hoogte van de boete, hebben we afgesproken dat we nog kijken naar de precieze onderbouwing hiervan. Kunnen we hier nog iets op wijzigen?
We zullen hierbij kunnen aangeven hoe vaak dit gebeurt en hoe groot het risico /de schade nu werkelijk is.