Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

De leden van de gemeenteraad van Amsterdam

Datum 20 juni 2016
Ons kenmerk 2016-4816
Behandeld door 5.1.2e @amsterdam.nl, tel. 5.1.2e
Bijlagen Amendement CDA eerlijke bezwaarprocedure

Onderwerp Preadvies op het amendement ingediend bij de behandeling van de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften in de raadscommissie RO van 15 juni 2016 en beantwoording van de commissievraag over de bancaire richtlijn

Geachte leden van de gemeenteraad,

In de raadscommissie RO van 15 juni 2016 heeft een uitgebreide behandeling plaatsgevonden van de voordracht "Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften". Deze voordracht en de bijbehorende bijlagen zijn geagendeerd voor de raadsvergadering van 22 juni a.s. Toegezegd is dat de raad voorafgaand aan de vergadering van 22 juni een preadvies namens het college ontvangt bij in de commissie van 15 juni ingediende moties en amendementen. In de commissie is één amendement ingediend, nl. "invoering van eeuwigdurende erfpacht (eerlijke bezwaarprocedure)" van het CDA.
Daarnaast heb ik in de vergadering van de commissie RO toegezegd schriftelijk terug te komen op de vraag van commissieleden inzake de bancaire richtlijn.

Ten behoeve van de bespreking in uw vergadering van 22 juni van de voordracht "Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften" ontvangt u hierbij het preadvies namens het college van B&W op het ingediende amendement.
Ook de beantwoording van de commissievraag over de bancaire richtlijn is in deze brief opgenomen.

Amendement en preadvies

In het amendement "eerlijke bezwaarprocedure" wordt verzocht om aan artikel 27 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam de volgende bepaling 6. toe te voegen: "6. De volgorde geschetst in artikel 5 is niet van toepassing indien de erfpachter

schriftelijk bezwaar heeft gemaakt tegen de aan hem opgelegde boete, wel de canon doorbetaalt en zijn betaling omschrijft als canon of afkoopsom. In dat geval wordt de betaling door de gemeente in de eerste plaats aangemerkt als canon of afkoopsom."

Preadvies
De strekking van lid 5 van artikel 27 AB 2016 is gelijk aan de huidige Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht op dit punt. Er is dus geen sprake van een verandering in de positie van de erfpachter of de gemeente. Het is aan de erfpachter om de overeengekomen verplichtingen te voldoen. Zowel waar het gaat om eventuele achterstallige canon, boetes, renten als om andere schulden. De erfpachter heeft het derhalve te allen tijde zelf in de hand de beëindiging wegens wanbetaling of wanprestatie te voorkomen. Hierbij kan ook gedacht worden aan het overeenkomen van een betalingsregeling. De rechter zal desgevraagd uitmaken of aan de voorwaarden voor opzegging als bedoeld in artikel 5:87 Burgerlijk Wetboek is voldaan.

Aanneming van dit amendement wordt daarom ontraden.

Toezegging inzake voldoen aan bancaire richtlijn
In commissievoordracht van 15 juni jl. is aangegeven dat de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 (AB 2016) vrijwel geheel aan de bancaire richtlijn voldoen. Door enkele commissieleden is gevraagd op welke punten de AB 2016 niet zouden voldoen aan deze richtlijn.

In reactie hierop het volgende: allereerst is het belangrijk om te melden dat de bancaire richtlijnen primair bedoeld zijn voor particuliere erfpacht. Dit is erfpacht waarbij de erfverpachter geen overheidsinstantie is, maar een particulier/belegger. De richtlijn is niet bedoeld voor gemeentelijke erfpacht. De gemeente bekleedt in het privaatrecht een bijzondere positie. Naast de uitgangspunten van het burgerlijk recht moet de gemeente zich namelijk ook houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Daarnaast is de gemeente een democratisch gecontroleerde rechtspersoon. Gegeven deze bijzondere positie van de gemeente voldoen de AB 2016 naar de mening van het college in voldoende mate aan de richtlijn.

Uit de expertsessie met de banken is duidelijk geworden dat de AB2016 op de volgende punten niet geheel voldoet aan de bancaire richtlijn. Hieronder worden deze punten kort toegelicht.

- Artikel 6 van de Bancaire richtlijn schrijft voor dat de erfpachtvoorwaarden alleen kunnen worden gewijzigd met schriftelijke toestemming van de financier. Op dit punt voldoen de AB 2016 volgens de banken niet aan de richtlijn. De banken zouden verder graag zien dat zij actief worden geïnformeerd bij canonachterstanden en/of wijzigingen van het erfpachtrecht.
  Zienswijze gemeente:
  Dit is geen wijziging ten opzichte van de algemene bepalingen in het voortdurende stelsel. De gemeente heeft geen relatie met de hypotheekhouder (bank) en dus geen rol/positie in de nakoming van voorwaarden die tussen bank en hypotheeknemer zijn overeengekomen.

- Artikel 13 van de Bancaire richtlijn schrijft voor dat de canon niet wordt verhoogd bij verbouwing of bestemmingswijziging. In de AB 2016 wordt bepaald dat de erfpachter toestemming moet vragen voor een wijziging van het erfpachtrecht en dat de gemeente aan deze toestemming een canonverhoging kan verbinden.
  Zienswijze gemeente:
  Dit is een punt dat de banken zelf kunnen oplossen. De bank en de erfpachter kunnen samen bij het afsluiten van de hypotheek overeenkomen dat de erfpachter in gevallen van wijzigingen in het erfpachtrecht altijd toestemming van de bank moet vragen. Hierdoor wordt het eventuele risico voor de banken weggenomen. Overigens geldt voor wat betreft bebouwingswijzigingen van erfpachtrechten met uitsluitend de bestemming wonen, die worden verricht door de erfpachter/ bewoner waarbij geen extra woningen worden gerealiseerd, dat hiervoor geen canonverhoging in rekening wordt gebracht.

- Artikel 11 van de Bancaire richtlijn schrijft voor dat bij het einde van het erfpachtrecht de bloot eigenaar aan de erfpachter de waarde van het erfpachtrecht moet vergoeden zoals deze door drie taxateurs wordt vastgesteld. Dit is iets anders dan een openbare verkoop op grond van de AB 2016 bij beëindiging van het erfpachtrecht wegens tekortkoming en/of wanbetaling.
  Zienswijze gemeente:
  Naar het oordeel van het college zijn er voldoende mogelijkheden een openbare verkoop te voorkomen, omdat de AB2016:
  - de mogelijkheid bieden een andere wijze van verkoop overeen te komen (onderhandse verkoop) in plaats van de openbare verkoop èn
  - de bank daarbij de mogelijkheid heeft via de hypotheekvoorwaarden te interveniëren om beëindiging van het erfpachtrecht te voorkomen.

- Artikel 11 van de Bancaire richtlijn schrijft verder voor dat de bloot eigenaar op de vergoeding van de waarde van het erfpachtrecht mag afhouden hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft doch dat dit beperkt is tot de verschuldigde canon die de afgelopen 2 jaar opeisbaar is geworden. In de AB2016 is deze beperking niet opgenomen en daarbij heeft de gemeente ook nog de mogelijkheid om bij voorrang boeten en rente in te houden op de veilingopbrengst.
  Zienswijze gemeente:
  Aanpassing van de AB 2016 op dit punt is ongewenst omdat dit ertoe zou leiden dat:
  - de gemeente ten gunste van uitsluitend de banken afstand moet doen van de meerdere vorderingen die zij op de wanbetalende/wanpresterende erfpachter heeft. Hierbij is te denken aan renten, achterstallige termijnen van een niet nagekomen betalingsregeling en eventuele boeten. De gemeente is dan pas gerechtigd tot haar meerdere vorderingen boven twee jaar canonachterstand als de verkoopopbrengst bij beëindiging hoger is dan de door de banken te vorderen hypotheeksom.
  - de gemeente direct nadat twee jaar geen canon is betaald het erfpachtrecht zou moeten beëindigen om haar verliezen niet op te laten lopen. Er is dan geen ruimte om betalingsregelingen te treffen om te pogen de erfpachter in staat te stellen alsnog aan zijn

betalingsverplichting te voldoen. Dat is noch in het belang van de erfpachter noch van de betrokken hypotheekhouder.

Ik ga ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

E. van der Burg
Wethouder Grondzaken