01270

To: 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: Fri 10/23/2015 11:45:10 AM
Subject: RE: concept verslag expertsessie banken 23 september
Received: Fri 10/23/2015 11:45:17 AM

Om eventueel nog mee te nemen in de laatste ronde AB
Begin doorgestuurd bericht:

Van: <5.1.2e @rabobank.nl>
Datum: 22 oktober 2015 10:48:02 CEST
Aan: <5.1.2e @amsterdam.nl>
Kopie: <5.1.2e @ing.nl>
Onderwerp: Antw.: concept verslag expertsessie banken 23 september

Beste 5.1.2e,

Jij hebt mij nog verzocht de nieuwe erfpachtbepalingen te (laten) toetsen aan de bancaire richtlijn.

Hieronder onze juridische bevindingen:

Punt 6 van de richtlijn: wijziging van de erfpachtvoorwaarden alleen met schriftelijke toestemming van de financier.
Op dit punt voldoen de nieuwe erfpachtvoorwaarden van de gemeente Amsterdam niet: Dat heb ik al eerder gemeld in de eerdere bijeenkomst. 5.1.2e: in overleg aan de orde geweest, dat gemeente geen positie/rol heeft in de nakoming van tussen bank en hypotheeknemer overeengekomen voorwaarden → niets aan doen

Punt 10 van de richtlijn: als de grondeigenaar opzegt, worden we tenminste zes maanden van tevoren geïnformeerd.
Op dit punt voldoen de nieuwe erfpachtvoorwaarden van de gemeente Amsterdam soms wel (de algemene regeling), soms niet (als einde wegens algemeen belang): Dat heb ik al eerder gemeld in de eerdere bijeenkomst, 5.1.2e:
Tekortkoming: op grond van art 23 is besluit tot beëindiging niet eerder dan 2 maanden na kennisgeving, waarna opzegging vervolgens niet eerder dan 6 maanden na exploot op basis van besluit. Dit laat inderdaad ruimschoots de gevraagde 6 maanden omdat geen gevolg aan opzegging wordt verbonden als alsnog wordt gepresteerd / verzuim wordt weggenomen. Algemeen belang: op grond van art 25 besluit niet eerder dan 2 maanden en uiterlijk 1 jaar na kennisgeving. Opzegging vervolgens tenminste 12 maanden na exploot o.b.v. besluit. Om bank in staat te stellen bezwaren in te brengen zou besluittermijn gewijzigd kunnen worden in niet eerder dan 6 maanden maar niet later dan 12 maanden na kennisgeving. Gevolg tot max. 4 maanden vertraging. Positie bank is overigens heel beperkt en vergelijkbaar aan positie bij onteigening.

Punt 11 van de richtlijn: de bloot eigenaar moet de waarde vergoeden zoals door taxateurs vastgesteld (en dit is volgens toch wat anders dan openbaar verkopen).
Op dit punt voldoen de nieuwe erfpachtvoorwaarden van de gemeente Amsterdam niet: Dat heb ik al eerder gemeld in de eerdere bijeenkomst. 5.1.2e: De banken voelen zichzelf ten opzichte van hun hypotheeknemer of derden belanghebbenden kennelijk we vrij om te mogen executeren ook als ze blijkens deze voorwaarde onderkennen dat bij executie vaak niet de beste marktwaarde wordt gerealiseerd. Ook omdat AB de mogelijkheid voor een andere gang bieden èn de bank via hypotheekvoorwaarden de mogelijkheid heeft te interveniëren om beëindiging te voorkomen zijn er voldoende mogelijkheden een veiling te voorkomen → niets aan doen.

Punt 11 van de richtlijn: wel verrekening, maar beperkt tot canon die de afgelopen 2 jaar opeisbaar is geworden.
Op dit punt voldoen de nieuwe erfpachtvoorwaarden van de gemeente Amsterdam niet: Dat heb ik al eerder gemeld in de eerdere bijeenkomst. 5.1.2e: dat zou er toe leiden, dat gemeente direct nadat 2 jaar geen canon is betaald 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 lijkt mij noch in het belang van de erfpachter noch van de betrokken hypotheekhouder. Blijft de vraag of de gemeente naast de achterstallige canon bij voorrang nog renten en eventuele boeten op de (veiling)opbrengst kan verhalen voor de banken aan bod komen. → ① canonachterstand onbeperkt houden, → overige vordering eventueel opnieuw beoordelen en eventueel opnemen informatieplicht bij canonachterstand 2 jaar

Veelal al bekende punten die ik min of meer al heb gedeeld tijdens ons laatste overleg.

Volgende week volgt mogelijk nog een laatste deelopinie van ons erfpachtloket, het loket waar de banken terecht kunnen voor vragen m.b.t. erfpacht. Zij kijken er nog met een iets minder juridische bril naar.

Ik hoop je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
Assortimentsmanager Financieren
Particulieren & Private Banking

Rabobank
Telefoon +31 40 5.1.2e
Mobiel + 31 6 5.1.2e

Bekijk hier mijn online visitekaartje

Van: 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Verzonden: woensdag 30 september 2015 15:02
Aan: 5.1.2e @nl.abnamro.com; 5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @ing.nl'; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e @nvb.nl'
CC: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: concept verslag expertsessie banken 23 september

Geachte leden van het expertsessie Banken,

Bijgaand stuur ik u een concept verslag van de expertsessie van 23 september jongstleden.
Graag ontvang ik opmerkingen van de aanwezigen op het verslag. Ook zie ik de schriftelijke bijdrage van 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e graag tegemoet waar het enerzijds gaat om de Algemene Bepalingen en in hoeverre deze passen binnen de bancaire richtlijn (zoals toegezonden voor het overleg van de 23e september). Anderzijds of zij kunnen instemmen met de volgende zinsnede ten aanzien van de financiering:

> *De banken hebben aangegeven dat met het advies van de GWC er ten aanzien van de financiering van woningen op canon betalende rechten niet wezenlijk iets verandert. Voor de hypotheekverstrekking wordt de marktwaarde, zijnde de transactiewaarde, als uitgangspunt voor de financiering gehanteerd. Het is daarbij niet van belang hoe die marktwaarde is opgebouwd.*

Op 6 oktober spreekt het college over het advies van de GWC, naar verwachting zal aan het eind van die week het collegebesluit openbaar worden. Ik zal het u dan doen toekomen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
(10)(2g)

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.

==========

Rabobank disclaimer: http://www.rabobank.nl/disclaimer