Gemeente Amsterdam

Verslag expertsessie banken

Aanwezig (10)(2e) (ING), (10)(2e) (Rabobank)
(10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e) (10)(2e) (Gemeente Amsterdam)
Afwezig (10)(2e) (ABN Amro), (10)(2e) (Rabobank), (10)(2e) (NVB),
Datum 23 september 2015

Tijdens deze expertsessie stonden de concept Algemene Bepalingen centraal. De banken is gevraagd om aan te geven of deze Algemene Bepalingen voldoen aan de Bancaire richtlijn en of er daarnaast nog opmerkingen en vragen zijn. (10)(2e) (10)(2e) heeft vooraf een schriftelijke bijdrage geleverd die is betrokken in de bespreking. (10)(2e) geeft aan dat hij een eventuele reactie van de afdeling Legal op het concept na zal sturen.
Ook is gevraagd of de banken konden instemmen met de (onder andere) de eerder geformuleerde benadering 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 canonbetalende 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.*

ING, Rabobank en ABN Amro kunnen zich hierin vinden.

Ten aanzien van de bancaire richtlijn wordt aangegeven dat de AB hier in grote lijnen bij aansluiten maar dat er nog wel aantal vragen en nuances zijn. (10)(2e) zal nog reageren op de vraag of deze AB voldoet aan de Bancaire richtlijn, hij heeft de AB vooral getoetst aan de Rabobank richtlijnen.
In zijn algemeenheid geldt dat op verschillende punten de AB ruimte laat voor interpretatie en nadere invulling van de gemeente. Dat zou tot onzekerheid kunnen leiden en dat zou niet het geval moeten zijn.

De belangrijkste overige punten die zijn ingebracht zijn:

- De banken vinden het wenselijk dat in de Algemene Bepalingen de canonformule, berekening grondwaarde/ afkoopsom wordt opgenomen, dat geeft meer zekerheid.
  Uitgelegd wordt dat de AB eeuwigdurend houdbaar moet zijn en dat het om die reden niet voor de hand ligt de formule vast te leggen in de AB. Overigens wordt de canonformule bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht contractueel vastgesteld (bijzondere bepalingen) en dat betekent dat bij uitgifte of overstap er volstrekte duidelijkheid en zekerheid over het bedrag van de (aanvangs)canon is. De gemeente zal de wens van de banken meenemen in de verdere overwegingen.

- Bancaire richtlijn schrijft voor dat de canon niet wordt verhoogd bij verbouwing of bestemmingswijziging. In deze AB wordt aangegeven dat dit voor de woningen voor volumewijzigingen wel zo is maar voor bestemmingswijzigingen van woningen en bij bestemmings- en volumewijzigingen voor commercieel vastgoed niet.
  Uitgelegd wordt dat dit een bewuste keuze is van het bestuur.
- Positie van de relatie banken-erfpachter ten opzichte van de relatie Gemeente-erfpachter-hypotheekhouder. De banken verzoeken de gemeente om wanneer er sprake is van canonachterstanden en/of van een wijziging aan het erfpachtrecht hiervan de bank op de hoogte te stellen.
  Uitgelegd wordt dat er op dit punt niet iets wijzigt ten opzichte van het huidige erfpachtstelsel en dat de gemeente geen relatie heeft met de hypotheekhouder. Gegeven de verantwoordelijkheid van de erfpachter om zijn hypotheekhouder op de hoogte te stellen van / toestemming te vragen voor in de hypotheekakte aangegeven wijzigingen, is het is de vraag of de gemeente hierin een rol naar de hypotheekhouder op zich wil of kan opnemen.
- Het erfpachtcontract bestaat uit de Algemene Bepalingen (standaard) en bijzondere bepalingen (specifiek). Banken geven aan dat zij het lastig vinden dat er specifieke voorwaarden waaronder de prijs per erfpachtrecht (kunnen) worden vastgelegd, die gelden naast, in afwijking van of in aanvulling op de Algemene Bepalingen .Met name ten aanzien van de financiële voorwaarden houdt dat in, dat banken bij financiering niet alleen de AB moet nagaan maar de erfpachtakte ook inhoudelijk moeten beoordelen omdat zij er niet op kunnen vertrouwen, dat de waarde-effecten in de voor financiering te overleggen taxatie worden onderkent en in het taxatiebedrag verdisconteerd.Dat wordt als ongewenst gezien.
  In de Algemene Bepalingen kunnen niet alle afspraken met een erfpachter worden vastgelegd omdat zij niet kunnen ingaan op de verschillende specifieke omstandigheden van individuele uitgiftes. Wel zal worden nagegaan of het mogelijk is om de voor de hypotheekverstrekker benodigde informatie gebundeld op te nemen in het erfpachtcontract zodat de informatie goed is te vinden.
- Voor rechten met indexcanon kunnen tussen vergelijkbare woningen aanzienlijke verschillen in canonbedragen ontstaan ten gevolge van de hoogte van het canonpercentage ten tijde van uitgifte, dat versterkt wordt door een oplopende indexering. Daardoor ontstaan er verschillen in de waarde tussen de verschillen erfpachten ("opstalwaarde"). Dat houdt zowel voor de erfpachter als de financiers/hypotheekhouders een risico in. Als de canon is afgekocht is het totale risico van de waardeontwikkeling vergelijkbaar met eigendom. Door de canonindexering kan in een gelijkblijvende of dalende markt de waarde van het erfpachtrecht dalen c.q. kan de hypotheek onder water komen te staan. Een periodiek canonherziening aan de veranderde ontwikkeling van canonpercentages analoog aan renteherziening hypotheek zou soelaas kunnen bieden en/of de mogelijkheid voor een opvolgende erfpachter bij verwerving van canontype te wisselen.
  Er zullen inderdaad verschillen ontstaan die het gevolg zijn van het moment van overstap en van het eventuele voorafgaande voortdurende erfpachtcontract. Deze verschillen zouden in de markt

ook zichtbaar moeten zijn in de waarde van het vastgoed. In de huidige markt zijn dergelijke waardeverschillen er ook maar vaak pas zichtbaar tegen het einde van een tijdvak.
Aangegeven wordt dat de gemeente de waardeontwikkeling van het vastgoed terecht komt bij de erfpachter en niet bij de gemeente. Een tussentijdse aanpassing van de canon zou aan dit principe geen recht doen en ligt dan ook niet voor de hand.

- De banken zouden graag zien dat een opvolgende erfpachter de mogelijkheid heeft om te wisselen van indexcanon naast vaste en andersom.
  De gemeente zal nagaan of zij deze mogelijkheid wil bieden.
- We hebben onze bedenkingen ten aanzien van de vergoedingsregeling op basis van de waarde bij openbare verkoping. Het zou de gemeente sieren als de vergoedingsregeling op basis van marktwaarde zou worden vergoed. Dat is niet ongebruikelijk in de markt.
  Uitgelegd wordt dat dit op zich het geval is bij openbare verkoping maar dat het daarbij ook mogelijk is dat de hypotheekverstrekker intervenieert op het moment dat het richting openbare verkoop gaat indien de hypotheekverstrekker mogelijkheden ziet om de opbrengst te maximaliseren. Mede met het oog daarop worden o.a. hypotheekhouders voorafgaand aan het besluit tot beëindiging geïnformeerd
  Ter sprake komt dat het geval zich kan voordoen dat de erfpachter bij zijn bank geen betalingsachterstanden heeft en bij de gemeente wel voor wat betreft de canon. De gemeente kan het erfpachtrecht opzeggen wanneer de erfpachter twee jaar geen canon heeft betaald. Aansluitend op het punt ten aanzien van de relaties tussen gemeente – erfpachter en erfpachter - hypotheekhouder vinden de banken het problematisch dat zij niet eerder dan de in de AB2016 genoemde kennisgeving van het voornemen tot beëindigingop de hoogte worden gesteld van het ontstaan van de canonachterstanden, zodat zij beter kunnen bewaken en eventueel eerder kunnen interveniëren.
- Samenhangend met voorgaand punt zouden banken graag een aanpassing zien in de bepaling op grond waarvan de gemeente zich ten nadelen van de bank op verrekening kan beroepen. Zo hebben boetes, achterstallige canon enzovoorts. per saldo voorrang op de bank en voorrang zelfs boven ons eerste hypotheekrecht. De verrekening kunnen we wel accepteren, maar wel tegen het daadwerkelijke bedrag aan schade en bij voorbeeld met een cap op de achterstallig canon. En niet met allerlei mogelijke boeteclausules.
  De gemeente zal nagaan of het mogelijk is een onderscheid te maken tussen eventuele boetes en achterstallige canon bij de verrekening.
- Een ander manco in de vergoedingsregeling staat onder III, laatste artikel onder 4: als het recht van erfpacht stopt, is er geen recht op terugbetaling van afkoop / vooruitbetaling van canon. Dat zou betekenen dat bij vooruitbetaling van een canon de gemeente dubbel kan profiteren van het bedrag aan canon: het afgekochte deel heeft men al ontvangen en voor een nieuwe koper kan een maandelijkse canon gaan gelden of wederom worden afgekocht. Dat dubbel voordeel lijkt de banken nietchic.
  Toegelicht is dat de opzet van veiling er vanuit gaat dat het erfpachtrecht onverkort met een andere erfpachter wordt voortgezet, waarbij dus alle erfpachtvoorwaarden ongewijzigd worden overgenomen inclusief een eventuele afkoop. Als het recht is afgekocht, dan komt dat tot

uitdrukking in de op veiling geboden koopsom voor het erfpachtrecht. De tekst van de AB zal aangepast worden zodat dit explicieter is.