Gemeente Amsterdam

Gespreksverslag

Aan	Deelnemers expertsessie - Banken (vernieuwing erfpachtstelsel Amsteredam)
Van	5.1.2e 5.1.2e
Datum	6 januari 2015
Kenmerk	2015-74
Pagina	1 van 1
Vergadering	6 januari 2015 Voormalige Stadstimmertuin 4 (achter het Weesperplein 8), vergaderzaal Daktuinkamer Rechts
Aanwezig	5.1.2e (ABN AMRO), 5.1.2e (Rabobank), 5.1.2e (Rabobank), Pierre van Rossum, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e (gemeente Amsterdam)
Afwezig	5.1.2e (ING)
Bijlagen	- Presentatie: Eeuwigdurende erfpacht (6 januari 2015) - Stardocument: Eeuwigdurende erfpacht (18 november 2014)
Onderwerp	Gespreksverslag expertsessie banken

1. Opening en voorstellen

2. Startdocument eeuwigdurende erfpacht
   - Korte toelichting op startdocument
     - 5.1.2e 5.1.2e (projectmanager vernieuwing erfpacht) geeft aan de hand van een presentatie een toelichting op de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Eerst wordt kort stil gestaan bij het huidige erfpachtstelsel. Vervolgens is het startdocument besproken aan de hand van de uitgangspunten van het nieuwe erfpachtstelsel, de opdracht aan de grondwaardecommissie, de planning en de communicatie. Voor de volledigheid zijn de presentatie en het startdocument eeuwigdurende erfpacht bij het verslag bijgevoegd.

   - Eerste reacties en vragen bij de vernieuwing en het startdocument:
     - Schrijf de Algemene Bepalingen, de overstapregeling en het overige beleid begrijpelijk op. Probeer hiervoor te streven naar taalniveau B1. Taalniveau B1 is eenvoudig Nederlands dat voor bijna alle Nederlanders te begrijpen is. Het is belangrijk om de ingewikkeldheid er uit te halen. De consument is namelijk redelijk onbekend met het product dus moet het snel kunnen begrijpen.

- Denk goed na of de voorstellen wel in het voordeel van de consument zijn en wees helder over de nadelen.
- Zorg er voor dat alle gevolgen begrijpelijk zijn. Bij de indexering van de canon moet het bijvoorbeeld duidelijk zijn wat er gebeurt, hoe de indexatie tot stand komt en hoe het gecontroleerd kan worden. Een module, bijvoorbeeld mijn.erfapcht.nl, zou hierbij en bijvoorbeeld bij de overstap inzicht kunnen bieden.
- Voor de financiering van erfpacht is de zekerheid van belang. Tijdelijke erfpacht wordt bijvoorbeeld anders tegenaan gekeken dan voortdurende erfpacht. Erfpacht zelf is geen reden om geen financiering te verstrekken, het financieringsvraagstuk veranderd wel als bijvoorbeeld het einde van het tijdvak dichterbij komt. Hoe sneller eeuwigdurende erfpacht wordt ingevoerd hoe eerder dit probleem wordt weggenomen. Als eerst de Algemene Bepalingen worden ingevoerd en in een later stadium de overstapregeling vergroot dit niet het probleem, dat is er en blijft er dan. Uiteraard is zo snel mogelijke invoering van de overstapregeling wel gewenst.
- Gevraagd is of toetsing van de gemeentelijke aanbieding om over te stappen van een voortdurend erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht door een externe commissie als meerwaarde wordt gezien voor de erfpachter. De aanwezigen zagen hierin geen meerwaarde. Geadviseerd wordt bij de aanbieding om meer nadruk te leggen op de begrijpelijkheid en de controleerbaarheid dan op een externe toetsing.
- Heeft het splitsen van een bestaand erfpachtrecht in appartementsrechten ook financiële consequenties omdat er dan, in sommige gevallen alleen op papier, meer woningen worden gecreëerd?

3. Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten
   - De NVB heeft de bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten (te vestigen) opgesteld. In de richtlijn zijn de uitgangspunten opgenomen waaraan (nieuw te vestigen) particuliere erfpachtrechten getoetst worden in het kader van de hypotheekverstrekking. Deze richtlijn kan ook als meetlat gebruikt worden om de nieuwe Algemene Bepalingen langs te leggen.
   - Afgesproken is dat bij de volgende expertsessies de richtlijn vergeleken wordt met de concept Algemene Bepalingen.
   - Het notariaat heeft op basis hiervan een modelakte opgesteld die hier verder invulling aan geeft. De modelakte verschilt op een klein aantal punten van de bancaire richtlijn.
   - Bij de stukken aan de grondwaardecommissie wordt de bancaire richtlijn toegevoegd.

4. Proces en werkwijze
   - Het komende halfjaar komen we nog 3 a 4 keer bij elkaar om allereerst de Algemene Bepalingen en later de overstapregeling en het overige beleid te bespreken.

- Naast de genodigden voor deze bijeenkomst wordt geprobeerd de expertsessie uit te breiden met [redacted] (NVB), een vertegenwoordiger van een vierde hypotheekverstrekker (bijvoorbeeld Aegon) en eventueel een verzekeraar (bijvoorbeeld Delta Loyd)
- De besprekingen hebben een vertrouwelijk karakter. Dit betreft zowel de stukken die besproken worden als de onderwerpen die worden.
- Afgesproken is dat de eerste reacties en vragen uit deze notulen, na afstemmingen met de aanwezigen, opgenomen worden in het document dat openbaar gemaakt worden naar aanleiding van consultatie van het startdocument.