Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 552 6111
Fax 020 552 6100
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

De raadscommissie BWK
Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM

Datum	11 november 2011
Ons Kenmerk	2011-19423
Behandeld door	5.1.2e 5.1.2e
Doorkiesnummer	5.1.2e
Faxnummer	5.1.2e
E-mail	5.1.2e @oga.amsterdam.nl
Bijlage(n)	Persbericht NVB d.d. 5 oktober 2011
Onderwerp	Criteria van de NVB voor financiering van particuliere erfpachtrechten

Geachte leden van de raadscommissie,

Sinds begin 2010 zijn banken zeer terughoudend met hypotheekverstrekking voor woningen op particuliere erfpacht, waardoor deze woningen in de praktijk nagenoeg onverkoopbaar zijn geworden.
Omdat het College van B&W dit vanuit haar zorgplicht voor alle Amsterdamse bewoners en woningzoekers een onaanvaardbare situatie vond, heb ik in het voorjaar van 2010 contact opgenomen met onder andere de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) om deze woningen weer financierbaar te krijgen.
Ook heeft de gemeente een aankoopbeleid geformuleerd om – daar waar de particuliere erfverpachter wil meewerken – particuliere erfpachtrechten om te zetten naar gemeentelijke erfpacht, waardoor deze woningen weer financierbaar en verkoopbaar worden. Inmiddels zijn ruim 200 woningen naar gemeentelijke erfpacht geconverteerd.

Mede naar aanleiding van bovengenoemde contacten is in 2011, onder leiding van de NVB, een traject in gang gezet waarin hypotheekbanken, erfverpachters, beroepsgroepen (notariaat, makelaardij) en vertegenwoordigers van erfpachters, zoals de Vereniging Eigen Huis, samenwerken om te komen tot criteria waaronder woningen op particuliere erfpacht weer financierbaar worden.
Dit heeft geleid tot de afspraak (zie ook bijlage 1: het persbericht van de NVB d.d. 5 oktober 2011) dat banken weer bereid zijn om woningen op particuliere erfpacht te financieren indien de erfpachtcontracten voldoen aan de volgende vijf criteria:

1. het contract moet helderheid bieden over de looptijd van het erfpachtrecht en de vergoeding voor de erfpachter bij eventuele beëindiging van de erfpacht;
2. de actuele canon moet bekend zijn en de (verwachte) lastenontwikkeling voor de erfpachter moet duidelijk en niet onaanvaardbaar zijn;
3. het contract mag niet bepalen dat de erfpachter verplicht is om de bloot eigendom op enig moment te kopen;

4. de bloot eigenaar heeft niet het recht om eenzijdig erfpachtvoorwaarden te wijzigen die van materiële invloed zijn op de waarde van het erfpachtrecht;
5. de contractuele bepalingen tasten het materiële genotsrecht[1] niet aan;

Een onafhankelijke instantie, bij voorkeur een notaris, beoordeelt of een particulier erfpachtcontract aan deze vijf voorwaarden voldoet. Bij een goedkeurende verklaring mag de bank financiering niet weigeren op grond van de particuliere erfpachtsituatie.
In bovengenoemd traject is daarnaast een aparte regeling afgesproken voor particuliere erfpachtrechten waarvan de erfpachtbepalingen letterlijk zijn overgenomen van de gemeente. Deze particuliere erfpachtrechten kunnen weer financierbaar worden, indien de erfverpachter vastlegt, de gemeente te volgen in haar beleid en in de interpretatie van de erfpachtvoorwaarden.

De vijf criteria gelden op dit moment alleen voor particuliere erfpachtrechten, en dus niet voor gemeentelijke erfpachtrechten. De banken geven aan dat gemeentelijke erfpacht betere waarborg biedt doordat de gemeente gebonden is aan de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur (ABBB), democratisch gecontroleerd wordt door de gemeenteraad en toetsingsmogelijkheden kent via bijvoorbeeld de gemeentelijke Ombudsman.

Het College heeft tevens kennis genomen van het voornemen van de hypothecaire financiers om ook criteria op te stellen voor erfpachtrechten die worden uitgegeven door overheden. Overheden worden uitgenodigd om daar een bijdrage aan te leveren. De gemeente zal graag van deze uitnodiging gebruik maken. Verwacht kan worden dat, indien ook criteria opgesteld worden voor erfpachtrechten van overheden, deze in lijn zullen zijn met de vijf criteria voor particuliere erfpacht.

Hoewel de genoemde vijf criteria vooralsnog alleen voor particuliere erfpachtrechten gelden, is door OGA in kaart gebracht, in hoeverre de gemeentelijke erfpachtvoorwaarden aan deze vijf criteria voldoen. Hieruit blijkt dat de gemeentelijke bepalingen:

1. duidelijk zijn over de looptijd en de vergoeding bij beëindiging: de rechten zijn voortdurend, met 50-jarige tijdvakken die duidelijk in de erfpachtcontracten zijn vastgelegd, en bevatten een duidelijke en billijke vergoedingsregeling bevatten bij eventuele beëindiging;
2. duidelijk de hoogte van de huidige canon aangeven, en een duidelijke procedure bevatten voor de canonherziening aan het einde van het tijdvak (nl. canonvaststelling door drie onafhankelijke deskundigen);
3. geen koopverplichting bevatten;
4. aangeven dat de gemeenteraad het recht heeft om nieuwe Algemene bepalingen op te stellen;
5. niet het materiële genotsrecht van de erfpachter aantasten;

Op één punt conflicteren de gemeentelijke bepalingen dus met de voorwaarden van de banken: uw Raad heeft het recht om nieuwe Algemene bepalingen op te stellen en kan deze van toepassing verklaren op nieuwe tijdvakken van lopende erfpachtrechten.
Ik verwacht echter dat voor de banken de toezegging voldoende is, dat uw Raad van deze mogelijkheid slechts gebruik zal maken na raadpleging van onder andere de NVB, het notariaat en de Vereniging Eigen Huis, en dat uw Raad hun reacties nadrukkelijk zal

[1] Daarvan is volgens de NVB sprake wanneer, vanwege de betreffende bepaling, een aanzienlijk deel van de potentiële kopers afziet van koop van het erfpachtrecht voor woondoeleinden. Een voorbeeld is een erfpachtrechtelijke bestemming die alleen bewoning door één specifieke beroepsgroep toe zou staan.

meenemen bij de vaststelling. Op deze manier wordt geborgd dat uw Raad, bij gebruikmaking van haar bevoegdheid om nieuwe Algemene bepalingen vast te stellen, de belangen van erfpachters en van hypothecaire financiers in voldoende mate waarborgt.

Op een ander punt voldoen de gemeentelijke erfpachtvoorwaarden niet volledig aan de vijf criteria. De huidige canonverplichting, alsmede het eventueel van toepassing zijnde indexeringsregime, is duidelijk vastgelegd. Voor de hoogte van de canon na de canonherziening bij het einde van het tijdvak ligt nu echter nog geen bedrag vast, maar slechts de procedure: de nieuwe canon wordt vastgesteld door een commissie van drie onafhankelijke deskundigen (meestal Amsterdamse makelaars en/of taxateurs). Eén deskundige wordt benoemd door de erfpachter, één door de gemeente en één door de andere twee deskundigen gezamenlijk. Omdat dit de meest objectieve vaststellingsmethode is (die bijvoorbeeld ook vaak door rechtbanken wordt gebruikt ter beslechting van geschillen) verwacht ik niet dat de banken gegronde bezwaren kunnen hebben tegen deze procedure.
Omdat het punt van de voorspelbaarheid van de hoogte van toekomstige canons niet alleen de financier, maar vooral ook de erfpachter raakt, heb ik Bureau Erfpacht opdracht gegeven, te onderzoeken op welke wijze de voorspelbaarheid kan toenemen. Een denkrichting is bijvoorbeeld om de taxatie met een aantal jaren te vervroegen, zodat de canon niet pas één of twee jaar voor ingang bekend is, maar bijvoorbeeld reeds zes à acht jaar van tevoren. Dit zou eerder duidelijkheid geven richting erfpachters en hun financiers.

Voor wat betreft de eerste, derde en vijfde voorwaarden voldoen de gemeentelijke erfpachtbepalingen reeds volledig aan de door de NVB opgestelde criteria.

Ik concludeer daarom dat de gemeentelijke erfpachtvoorwaarden grotendeels voldoen aan de vijf door de NVB gestelde criteria, en dat de gemeentelijke voorwaarden op de twee punten die niet aan de criteria voldoen, in de praktijk voldoende waarborgen bieden om ook in de toekomst aan de wensen van hypothecaire financiers te voldoen.

Met vriendelijke groet,

M. van Poelgeest
Wethouder Grondzaken

Bijlage1: Persbericht van de NVB d.d. 5 oktober 2011

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Persbericht

Amsterdam, 5 oktober 2011

Criteria voor financiering particuliere erfpachtcontracten opgesteld

Banken, erfpachters en erfverpachters, makelaars, notariaat en koepelorganisaties hebben gezamenlijk criteria opgesteld voor de financierbaarheid van woningen op particuliere erfpacht. Voor kopers en verkopers van erfpachtrechten wordt door een toetsing door een deskundige (waar onder in ieder geval een notaris) aan de opgestelde criteria duidelijkheid geboden over de financierbaarheid van een bepaald erfpachtrecht. De criteria gaan in vanaf november 2011 en hebben betrekking op bestaande contracten. De deelnemende partijen zullen de resultaten monitoren.

Voor contracten die vanaf april 2012 worden gevestigd, zijn de deelnemende partijen overeengekomen dat op korte termijn nadere stappen worden gezet in het uitwerken van modelerfpachtbepalingen. De modelerfpachtvoorwaarden worden opgesteld met als doel een betere bescherming te bieden aan consument en financier door heldere bepalingen en balans in de rechten en verplichtingen van erfpachters en verpachters. De Nederlandse Vereniging van Banken hoopt dat wettelijke verankering van deze modelerfpachtbepalingen ertoe zou kunnen leiden dat deze voor alle nieuwe erfpachtcontracten gaan gelden.

Alle partijen zijn het erover eens dat het belangrijkste uitgangspunt blijft dat particuliere erfpachters worden beschermd tegen risico's in erfpachtvoorwaarden die onaanvaardbaar zijn (bijvoorbeeld onzekerheid over de hoogte van de toekomstige canon). Erfpacht is nu – anders dan de hypotheekmarkt en huursector – ongereguleerd. De NVB gaat ervan uit dat regulering een positieve werking zal hebben op de erfpachtmarkt. Uiteraard geldt nog steeds dat de klant van een bank ook in staat moet zijn om de hypotheek te dragen.

De deelnemende partijen zijn: Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), Kempen & Co, Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA), Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Vereniging Eigen Huis (VEH), Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA), Stichting Gedupeerden Particuliere Erfpacht (SGPE).