Verslag bespreking met banken d.d. 7 januari 2016

(10)(2e) heeft eerst uitgelegd waar we staan in het proces rond vernieuwing erfpachtstelsel. Daarna werd de notitie "Wijze van verwerking opmerkingen Banken op AB 2016" d.d. 4 januari 2016 besproken.

De banken gaven wederom aan de AB 2016 te juridisch te vinden, moeilijk te begrijpen. Zijzelf zijn al veel verder met de vertaalslag van hun documenten en voorwaarden in begrijpelijke taal.
De banken zijn verder van mening dat we te weinig gehoor hebben gegeven aan de punten van de AB2016 die niet voldoen aan bancaire richtlijn

Per punt uit de notitie d.d. 4 januari 2016 levert dit de volgende opmerkingen van de banken op:

Ad a) **Gemeente informeert de banken niet actief bij canonachterstanden/wijzingen erfpachtrecht**
In eerste instantie waren banken vanmiddag niet akkoord met onze uitleg en zouden graag zien dat wij hen wel informeren/verzoeken om toestemming enz. Naast uitleg zoals in notitie hebben wij ook het punt van aansprakelijkheid nog aangevoerd. Bij nader inzien bedenken de banken zich dat de notaris ook een rol heeft maar dat de banken bij het opstellen van de nieuwe modellen voor het notariaat ook akkoord is gegaan met het laten vervallen van de regel/ voorwaarde " toestemming vragen door de notaris". Het zou niet reëel zijn dit wel van de gemeente te vragen. Jurist van bank (???) zou dit nog in de modellen checken. Maar in principe is dit punt verder geen struikelblok meer.

Ad b) **Canonverhoging bij wijzigingen erfpachtrecht**
Als de erfpachter geen financiering voor canonverhoging bij wijzigingen erfpachtrecht hoeft aan te vragen kan een eventuele canonverhoging wel drukken op reeds bestaande maandlasten van de erfpachter. Welk risico loopt de bank dan? In welke (minder voor de hand liggende) gevallen is dan canonverhoging denkbaar. Bijvoorbeeld wijziging splitsing? Banken zouden graag een overzicht hebben van situaties waarin canonverhoging plaatsvindt.
Reactie werkgroep:

- In zijn algemeenheid is alleen sprake van een canonverhoging als de waarde van het erfpachtrecht eveneens toeneemt (artikel 20 lid 3). Omdat de canonverhoging wordt bepaald op basis van het residuele grondwaardebeleid zou de waardeverandering van het erfpachtrecht zich met de canonverhoging moeten verhouden.
- De wijzigingen van een erfpachtrecht waaraan de gemeente binnen het hiervoor genoemde beginsel een canonverhoging kan verbinden zijn limitatief opgesomd in artikel 20 lid.1.
- Tenslotte zijn we bereid om –waar dat in de relatie met de erfpachter passend en mogelijk is– de erfpachter attent te maken, dat de door hem gewenste wijziging van zijn erfpachtrecht mogelijk de instemming van een zijn hypotheekhouder behoeft. De ruimte daarvoor kan bijvoorbeeld beperkt zijn in geval van een zonder toestemming doorgevoerde wijziging, waarvoor de gemeente alsnog op achterhand toestemming wil verlenen.
  Binnen de verhouding met de erfpachter kan de gemeente geen andere rol hebben. De gemeente kan zich dan ook niet aan een resultaat van haar informatieinspanning verbinden.

Ad c) **Besluittermijn in AB2016**
Besluittermijn bij beëindiging is gewijzigd; banken zijn akkoord.

Ad d) **Vergoeding waarde opstal vastgesteld door drie taxateurs versus openbare verkoop in AB2016 bij einde erfpachtrecht**
De banken kunnen zich niet helemaal vinden in onze reactie. Wat als bij onderhandse verkoop interveniëren om veiling te voorkomen niet lukt en er toch geveild moet worden met bijvoorbeeld lage opbrengst? Dan willen banken liever waardebepaling door deskundigen.
(10)(2e) merkt op dat je de waarde dan wel kunt bepalen maar ook dan niet zeker weet of deze door deskundigen vastgestelde waarde wel wordt opgebracht bij verkoop. Banken vroegen zich af hoe vaak het nu voorkomt zo'n executieveiling en hoe groot dit risico nu eigenlijk is.

We hebben aangegeven dat dit eigenlijk nooit gebeurd. De banken vragen of we hier concrete gegevens kunnen aanleveren, ook met betrekking tot beëindiging algemeen belang.
Reactie werkgroep:
- Een executieveiling wegens canonachterstanden of ernstige inbreuk op de erfpachtvoorwaarden komt zelden voor. Binnen de werkgroep zijn het afgelopen decennium geen gevallen bekend. Het risico is derhalve als zeer gering in te schatten.
- Beëindiging van een erfpachtrecht om redenen algemeen belang komt eveneens sporadisch voor. In tegenstelling tot een erfpachtbeëindiging biedt een onteigening minder bevrijding van op de onroerende zaak drukkende rechten, lasten of beperkingen. Zoals we tijdens we bespreking al aangaven, vindt schadeloosstelling plaats overeenkomstig de Onteigeningswet. Het financieel risico is daarmee vergelijkbaar met onteigening terwijl de kans als zeer gering ingeschat moet worden.

Ad e) **Volgorde van uitbetaling mede in relatie tot hoogte boete**
Het punt waar de banken het meest mee zitten, de volgorde van uitbetaling aan banken bij verkoop. Zij komen aan eind pas aan bod. Daarbij is de boete naar de mening van de banken veel te hoog. Waarom ? Daardoor houden zij nog minder over onder aan de streep. Ook onzekerheid voor de banken over de hoogte van de uiteindelijke boete. Boete zou in relatie tot opeisbare som moeten staan. .
We hebben aangegeven dat de boete primair is bedoeld als stok achter de deur voor de erfpachter. Voor wat betreft de hoogte van de boete, hebben we afgesproken dat we nog kijken naar de precieze onderbouwing hiervan. Kunnen we hier nog iets op wijzigen?
We zullen hierbij kunnen aangeven hoe vaak dit gebeurt en hoe groot het risico /de schade nu werkelijk is.
Reactie werkgroep:
- De mogelijkheid tot boete-oplegging kan niet los worden gezien van ① het doel van boete-oplegging (nakoming afdwingen) en ② de mogelijkheid een opgelegde boete kwijt te schelden of terug te betalen als daarvoor aanleiding bestaat (bijvoorbeeld als een verzuim tijdig is hersteld).
- Boete-oplegging en de hoogte daarvan moeten steeds een directe relatie hebben met de ernst van het verzuim in de nakoming van de verplichtingen van de erfpachter. De rechter kan daarop toetsen en gegeven de positie van gemeente en erfpachter en de in het geding zijnde belangen de hoogte van de boete matigen.

- Boeten worden sporadisch opgelegd. Toch zijn wel degelijk naar het oordeel van de rechter passende boetes opgelegd en geïncasseerd, maar in voorkomende gevallen ook kwijtgescholden.
- Bij de werkgroep zijn geen gevallen bekend waarbij bij een betalingsachterstand een andere boete is opgelegd dan een boeterente (in de AB2016: 6% of de wettelijke rente indien deze hoger is).
- Gelet op de uitvoeringspraktijk en de bewezen preventieve werking van boeteoplegging zullen we dit punt niet wijzigen.