00177

From: 5.1.2e , 5.1.2e
Sent: Thur 9/10/2015 12:39:20 PM
Received: Thur 9/10/2015 12:39:21 PM

Geachte leden van de expertsessie Banken,

Op 8 juli heb ik gevraagd om te reageren op de tekst van de bestuurlijke reactie, met betrekking tot de financierbaarheid. 5.1.2e van de Rabobank heeft diezelfde week gereageerd maar van de andere leden heb ik nog geen reactie mogen ontvangen.
Graag ontvang ik de reactie alsnog op de onderstaande tekst:

In de expertsessie banken is op 6 juli uitgebreid stil gestaan bij het advies van de GWC. De banken zijn tevreden met het advies omdat het beantwoord aan hun belangrijkste wens: transparantie en voorspelbaarheid. Als de gemeente dit advies volgt, zo geven de banken aan, dan zijn de erfpachtlasten voor de erfpachter en de bank duidelijk en dat is belangrijk. Wat door de banken wel wordt gemist zijn rekenvoorbeelden om te kunnen zien hoe het advies concreet uitpakt.
De banken zijn wel van mening dat het canonpercentage aan de hoge kant is. Zij verbazen zich vooral over het risicopercentage van 1,5%. Enerzijds omdat de risico's voor de gemeente beperkt zijn, anderzijds omdat het erg afwijkt van wat de banken bijvoorbeeld als risico opslag hanteren (tot 0,3%).
De banken is ook gevraagd naar hun mening over het voorstel om in plaats van 1 Canon regime, de mogelijkheid voor 2 regimes (vaste en indexcanon) te bieden. De banken hebben geen probleem met dit voorstel en spreken dan ook geen voorkeur uit voor 1 of 2 regimes.
Een punt waar uitgebreid bij stil is gestaan betreft het effect van de transparantie zoals die in het advies van de GWC ontstaat op het prijsvormingsmechanisme in de markt en dan met name de consequenties die dit mogelijk kan hebben voor de financierbaarheid van woningen op canonbetalende erfpacht. In het huidige voortdurende stelsel wordt de grondwaarde net zoals in het advies van de GWC residueel bepaald (Marktwaarde-opstalwaarde) en kan de erfpachter vervolgens kiezen voor canonbetaling of het vooruitbetalen van alle canonbetalingen (afkoop). Bij de financiering van woningen heeft dit onderscheid voor de banken geen grote rol gespeeld. Uitgangspunt voor de hoogte van het financieringsbedrag zijn taxatierapporten die weliswaar inzicht geven in het soort recht (canon/afkoop) maar vervolgens inzicht geven in de totale waarde van een object en niet in de residuele opbouw van die waarde.
Een vraag die de banken aan zich zelf hebben gesteld is of er bij de invoering van het nieuwe stelsel, waarbij het onderscheid tussen opstalwaarde en grondwaarde nadrukkelijk inzichtelijk wordt, aanleiding is om anders met de financiering van canonbetalende rechten om te gaan.
Waar het hierbij om gaat is dat bij een afgekocht recht de alle toekomstige canonbetalingen middels een afkoopsom zijn voldaan en bij een canonbetalend recht niet. Dus in het eerste geval is de grondwaarde met de gemeente afgerekend, in het tweede geval niet. In een goed werkende markt zou dit moeten leiden tot een prijsverschil tussen de canonbetalende en afgekochte erfpachtrechten, maar in de praktijk worden deze verschillen meestal pas tegen het einde van het tijdvak (deels) manifest. Dat betekent dat voor woningen met een canonbetaling recht in de praktijk door kopers evenveel betaald wordt dan voor woningen met een afgekocht recht, terwijl er feitelijk een waardeverschil zou moeten zijn.
De banken hebben aangegeven dat hoewel de systematiek met het advies van de GWC eigenlijk niet verandert toch na te gaan of ten aanzien van de financiering van woningen op canonbetalende rechten aanpassingen nodig zijn om te zorgen dat de waarde van het onderpand aansluit bij de waarde van de hypotheek. De banken zullen zich hierop de komende weken beraden.

Ter informatie, de reactie van de heer 5.1.2e was de volgende:

Geachte heer 5.1.2e ,

In algemene zin kunnen we aangeven dat wij het omzetten van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurend een prima initiatief vinden. Het biedt de klant uiteindelijk net wat meer comfort en zekerheden.

In uw reactie staat dat de bank verbaasd zijn over de risico-opslag. Ik zou zeggen dat de banken verrast zijn. De risico-opslag zou m.i. gebaseerd moeten zijn op basis van de risico's op wanbetaling in het verleden (op basis van statistieken bijv.). Ons leek een percentage van 1,5% wat aan de hoge kant in vergelijking met de default percentages van de banken op hypotheken.

In een goed werkende markt zou een afgekochte canon zich in het taxatierapport moeten vertalen in een andere waarde ten opzichte van de waarde van een maandelijks betalende canon. Uit navraag bij een collega van een lokale bank krijg ik dan niet echt bevestigt. Voor de bank is een concreet beeld moeilijk zichtbaar. En ook in ons overleg van 6 juli kwamen we er niet helemaal uit. Ik denk dat het daarom essentieel is dit mogelijke fenomeen eens te toetsen bij de brancheverenigingen van taxateurs.

Wat ik niet helemaal begrijp in de reactie is dat het verschil zich nadrukkelijk manifesteert bij het einde van het tijdvak. Juist bij het einde van het tijdvak komt het juist weer naar elkaar tot omdat ook het einde van de afgekochte canon in zicht komt. Maar misschien heb ik he bij er verkeerde eind.

Vanuit de Rabobank bezien hebben we nog de volgende opmerkingen ten aanzien van de algemene bepalingen:

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. Wij zien graag een aanpassing in de bepaling dat 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.

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 niet ons niet sjiek. En met de consequenties dat de consument mogelijk met een financiering achterblijft over het afgekochte deel. Voor zowel de bank als de consument bezwaarlijk.

Ik hoop dat u met mijn reactie uit de voeten kunt.

Met vriendelijke groet,

[redacted] 5.1.2e

Particulieren & Private Banking