Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Notitie 2: Voorbereiding gesprek banken

Aan	Wethouder Grondzaken
Van	directeur OGA (behandelend ambtenaar [redacted])
Kopie aan	--
Datum	31 juli 2013
Kenmerk	--
Onderwerp	2 Gesprek Wethouder Grondzaken en Burgemeester met ING, Rabobank en ABN op 27 augustus 2013

Gevraagde beslissing:

Aan te geven welke onderwerpen u op 27 augustus aanstaande met de ING, Rabobank en ABN AMRO wenst te bespreken. OGA stelt voor om in ieder geval het inleidend referendumverzoek en de gevolgen voor de voortgang van het moderniseringsproces met de banken te bespreken.

Inleiding

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) heeft in 2011 criteria opgesteld waaraan particuliere erfpachtcontracten moeten voldoen willen ze voor hypothecaire financiering in aanmerking komen. De NVB heeft in 2011 aangegeven ook te gaan werken aan criteria voor alle overige erfpachtcontracten. De criteria zijn door de banken vervolgens nader uitgewerkt en zijn in oktober 2012 neergelegd in door de NVB opgestelde Richtlijnen voor financiering van nieuw uit te geven erfpachtrechten per 1-1-2013.

In maart 2012 heeft de Gemeenteraad aangegeven erfpacht als uitgangspunt voor Amsterdamse gronduitgiften te willen handhaven. Tevens heeft de Raad aan het College opdracht gegeven om stelselwijzigingen te onderzoeken en nader uit te werken. Op 3 juli 2013 heeft de Raad ingestemd met de uitgangspunten van het nieuwe stelsel.

De huidige Amsterdamse erfpachtvoorwaarden (AB2000) voldoen op een belangrijk punt niet aan de Richtlijnen. De huidige Canon Herziening Einde Tijdvak (CHET) leidt vaak tot een onvoorspelbare en een relatief grote verhoging van de canon. De banken (ING, Rabobank en ABN AMRO) hebben aangegeven dat dit naar hun mening in nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden anders zou moeten. In een gesprek van november 2012 hebben de genoemde banken aangegeven dat – gezien het door de gemeente ingezette moderniseringsproces - Amsterdamse erfpachtrechten nog niet per 1-1-2013 aan de NVB richtlijnen te toetsen. OGA heeft aangegeven dat er in de loop van 2013 meer duidelijkheid zal komen over het nieuwe erfpachtstelsel.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

In de periode van 14 maart tot heden heeft OGA regelmatig overleg gehad met de banken) over de voortgang van de modernisering. De uitgangspunten zoals deze op 3 juli jl. door de Raad zijn vastgesteld zijn ook met de genoemde banken besproken. Daarnaast heeft u in het voorjaar van 2012 samen met de Burgemeester gesprekken gevoerd met respectievelijk de ING, ABN AMRO en de Rabobank. In deze gesprekken is onder meer de modernisering van het Amsterdamse erfpachtstelsel ter sprake gekomen.

U heeft begin juni aan OGA aangegeven om – nu de contouren van de voorstellen voor nieuwe erfpachtvoorwaarden steeds duidelijker worden - ook zelf weer in besprek te willen met de banken. Daarvoor is op 27 augustus een gesprek gepland tussen de Burgemeester en u en enkele directeuren van de Rabobank, ING en ABN AMRO.

Inleidend referendumverzoek en de gevolgen voor de voortgang van de modernisering

Door de aankondiging van de indiening van een inleidend referendumverzoek zal het proces van de modernisering van het erfpachtstelsel naar alle waarschijnlijkheid aanzienlijke vertraging oplopen (zie hiervoor de notitie @@). Uitgaande van het feit dat het inleidend referendumverzoek door het vereiste aantal van 6.750 kiesgerechtigde Amsterdammers zal worden ondersteund kan het College op zijn vroegst begin december 2013 concepten voor de nieuwe algemene erfpachtbepalingen vaststellen en vrijgeven voor inspraak. Het is dan nog maar zeer de vraag of de Gemeenteraad nog voor de verkiezingen van maart 2014 nieuwe algemene bepalingen zal vaststellen.

Gezien de eerdere toezegging van de gemeente aan de banken dat in de loop van 2013 meer duidelijkheid over de nieuwe erfpachtvoorwaarden te geven is het van groot belang dat het inleidend referendumverzoek en de gevolgen die dat heeft voor de voortgang van het moderniseringsproces heeft, op 27 augustus met de banken te bespreken.