Gemeente Amsterdam

Gespreksverslag

Aan	Deelnemers expertsessie - Banken (vernieuwing erfpachtstelsel Amsteredam)
Van	5.1.2e 5.1.2e
Datum	17 februari 2015
Kenmerk	2015-1569
Pagina	1 van 3
Vergadering	16 februari 2015 Voormalige Stadstimmertuin 4 (achter het Weesperplein 8), vergaderzaal Entresol.B - Entresol rechts
Aanwezig	5.1.2e (ABN AMRO), 5.1.2e (ING), 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e (gemeente Amsterdam)
Afwezig	5.1.2e (Rabobank), 5.1.2e (Rabobank)
Onderwerp	Gespreksverslag expertsessie banken

1. Opening

2. Stand van zaken Vernieuwing Erfpachtstelsel
   - Op dinsdag 10 februari heeft het college van B&W na een consultatieronde van stakeholders het startdocument Vernieuwing Erfpachtstelsel definitief vastgesteld. In de consultatieronde is stakeholders gevraagd om een reactie op het concept Startdocument te geven. De reacties van de erfpachters, de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA), de Vereniging Eigen Huis (VEH), erfpachters, notarissen, vastgoedprofessionals en banken zijn verwerkt tot de Nota van Bevindingen en in het definitieve Startdocument. Met het definitief maken van het startdocument is het startsein gegeven voor de inhoudelijke uitwerking van het stelsel van eeuwigdurende erfpacht.
   - De grondwaardecommissie (GWC) zal waarschijnlijk vrijdag 20 februari gepresenteerd worden. De GWC is gericht op het praktisch hanteerbaar maken van het advies en een heldere aanpak De GWC maakt een scherpe de scheiding tussen gemeente, stakeholders en GWC ten behoeve van de onafhankelijkheid. De GWC vindt het belangrijk om goed zicht te hebben op de opdracht en zal op 25 februari en 4 maart verschillende stakeholders spreken (waaronder VEH, SEBA, Grond en Ontwikkeling, etc). Zij zijn voornemens diezelfde stakeholders ook aan het eind van het proces nog een keer te spreken. Op basis van de eerste gespreksronde zal de GWC haar aanpak definitief maken. In het startdocument staat dat het advies eind april wordt verwacht.

Dit wordt circa twee maanden later. Uiterlijk tijdens de laatste raadscommissie voor het zomerreces op 24 juni.

3. Algemene Bepalingen
   - notitie beëindiging van de erfpacht in de AB 2015
     - Onteigening vanuit het algemeen belang is voor banken een minder groot probleem omdat er een vergoeding tegenover staat. De voorgestelde wijzigingen verbeteren de uitlegbaarheid van het stelsel.
   - notitie afzien van eenzijdige wijzigingsbevoegdheid gemeente in de AB 2015
     - Juridische zaken van de gemeente heeft aangegeven dat bij een verplichte overstap naar de AB 2015 bij einde tijdvak de erfpachter vanuit de bestaande AB's het recht behoudt op drie deskundigen. Bij een vrijwillige overstap is een beroepsprocedure met drie deskundigen een keuze.
     - Dit is een belangrijk punt van kritiek van de banken op de huidige Algemene Bepalingen. De banken staan dan ook positief tegen het uitgangspunt om hier van af te zien in de AB 2015. Wel moet er aan gedacht worden dat bij excessen, b.v. extreme inflatie en daardoor hard stijgende canons, er in overeenstemming wel wijziging van de Algemene Bepalingen mogelijk is.
     - Ten aanzien van het overstappen naar AB 2015 zijn er naar mening van de banken twee opties:
       i. Overstap bij CHET is verplicht, met drie deskundigen.
       ii. Vrijwillige overstap zonder deskundigen.

       Vanuit de banken heeft eenduidigheid de voorkeur. Dus zoveel mogelijk rechten bij CHET verplicht over naar de AB 2015. Anders blijft de onzekerheid en onduidelijkheid boven de markt hangen. Om maximale zekerheid te geven aan de erfpachter geeft de [5.1.2e] aan de voorkeur te hebben voor de een beroepsprocedure met drie deskundige zowel bij de verplichte als bij de vrijwillige overstap.
     - [5.1.2e] zoekt de akte op die door de notarissen is opgesteld na aanleiding van de bancaire richtlijn voor de financiering van particuliere erfpacht zodat in het vervolg de stukken over de vernieuwing hiermee vergeleken kunnen worden (AKTIE: [5.1.2e]).

4. Afkoop in termijnen als betalingsmogelijkheid
   - Als gemeente steek je jezelf in een wespennest. Je zal moeten voldoen aan de regels van de AFM en de Mededingingsautoriteiten. De banken raden de gemeente af om dit financiële product als gemeente aan te bieden.
   - Het is ook de vraag of je je als gemeente mag onderscheiden van de markt met een lager financieringspercentage
     - Iemand die het niet kan betalen overkrediteer je
     - Bij iemand die het kan betalen zorg je voor marktverstoring door onder het financieringspercentage van de markt te gaan zitten

- Doel van de vernieuwing van het erfpachtstelsel is om het te versimpelen. Met dit product maak je het ingewikkelder
- Tijdens de expertsessie zijn een aantal richting om de overstap zo aantrekkelijk mogelijk te financieren:
    - Afkoop in termijnen is een financieel product om een overstap te faciliteren. Het kan enigszins vergeleken worden met een restschuld financiering. Als het als restschuld financiering bekijken wordt is er iets meer ruimte in de looptijd (kan langer), de rente (kan lager) en de hoogte (kan meer).
    - Misschien is het mogelijk om in dat geval geen advieskosten in rekening te brengen of het als een consumptief krediet aan te bieden. (AKTIE: Banken)
    - Een garantielening via het NHG. Lijkt lastig omdat er geen sprake is van spoed.
    - Misschien is een andere mogelijkheid voor financiering een leningfonds via het SVn.

5. Effecten woningmarkt
    - Het is de vraag of de effecten van de vernieuwing komen door het feit dat er eeuwigdurende erfpacht wordt ingevoerd of omdat er überhaupt sprake is van vernieuwing en dit de reputatie van erfpacht ten goede komt.
    - Een nadelig effect van de vernieuwing (bijvoorbeeld hogere prijs) zijn vervelend maar de invoering van zo'n vernieuwing wordt vrij snel gevolgd door zetting van de markt. Dit was ook het geval bij het beperken van de hypotheekrenteaftrek. Advies is om de invoeringstermijn zo kort mogelijk te houden.
    - Afkoop zou wel een weinig gekozen kunnen worden omdat de Amsterdamse markt al behoorlijk onder druk staat en veel bewoners al op het maximum van hun lasten hebben gefinancierd.
    - Het is moeilijk in te schatten hoe een erfpachter gaat reageren op een aanbieding van de gemeente. Emotioneel; ik wil zekerheid en af van erfpacht of rationeel; kan ik het betalen en biedt dit mij voordeel.
    - Na de vernieuwing zorgt erfpacht niet meer voor onrust.

6. Overige vragen en opmerkingen
    - Vraag: Bij canonherziening einde tijdvak is de overstap helder. Dan wordt de prijs voor het eeuwigdurend erfpachtrecht als basis gebruikt. Hoe werkt het bij een recht dat nog 10 jaar voor het einde van het tijdvak zit en bijvoorbeeld is afgekocht of een lage canon betaald?
      Antwoord: De grondwaardecommissie is gevraagd om te adviseren hoe de huidige waarde van de nog lopende rechten en verplichtingen van de erfpachtrechten moeten worden verrekend bij de overstap.
    - Uitzoekvraag: Is er een nieuwe hypotheekakte nodig bij een tussentijdse overstap? Bij een canonherziening einde tijdvak is dit niet het geval. Dit kan een probleem zijn als de woning tegen een hogere waarde is gefinancierd dan de actuele (WOZ-)waarde en er geen ruimte is voor een hypotheekverhoging. (AKTIE: Banken)
    - Vraag: Is er risico op juridische procedures naar aanleiding van het advies van de grondwaardecommissie?

Antwoord: Ja, dat risico is er. Het SEBA zou bijvoorbeeld een referendum kunnen beginnen.