04461

To: 5.1.2e, 5.1.2e[5.1.2e@amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e[5.1.2e@amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e van[5.1.2e@amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e, 5.1.2e[5.1.2e@amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: Fri 1/29/2016 1:15:24 PM
Subject: RE: 0 grens
Received: Fri 1/29/2016 1:15:00 PM
4a_Bijlage Algemene Bepalingen 2016 Amsterdam 20160129 met aanvulling 5.1.2e.docx
opzegging lening.docx

Hoi allen,
Als laatste (?): In de inleidende zin is sprake van aanpassing aan inflatie (dus niet automatisch ook deflatie). Die doemt pas op in de CPI-formule. Naar analogie van de situatie dat toepassing van de ABCD-formule tot een lagere canon zou leiden, zou ik kiezen geen uitspraken te doen over de aanpassingsfactor maar alleen over de hoogte van de canon (als formules lager, dan blijft geldende canon). Naast enige niet inhoudelijke wijzigingen heb ik me nog even gebogen over de aanpassing van de redactie van de AB als besloten mocht worden in te gaan op het verzoek van banken eventueel opgelegde boeten buiten beschouwing te laten bij de bepaling van het aan hypotheekhouder(s) uit te keren bedrag. Omdat het uitsluitend voor die bepalingen buiten beschouwing houden niet mag leiden tot kwijtschelding, moet naar mijn mening de redactie van de aan de erfpachter uit te keren vergoeding iets worden aangepast. Curieus is dat banken niet gevraagd hebben om uitsluiten van eventueel opgelegde boeten in geval van beëindiging op grond van algemeen belang (niet erg waarschijnlijk, maar er kan wel een boetebedrag openstaan). Als we ingaan op het verzoek, stel ik voor deze beide situaties gelijk te behandelen. Overigens ben ik van mening, dat we of niet in moeten gaan op het verzoek van banken; zij hebben zich in hun algemene voorwaarden zoveel zekerheden voorbehouden en momenten waarop ze leningen terug kunnen vorderen, dat ze in alle gevallen kunnen uitoefenen vóór de gemeente tot verkoop over kan gaan. In de algemene leningvoorwaarden van de Rabo zijn 23 omstandigheden met 40+ subpunten opgenomen, waaronder een leningdeel terugbetaald moet worden. (zie https://www.rabobank.nl/images/19327_av_lening_van_uw_woning_29690965.pdf of uittreksel). Daaruit de volgende in de relatie overheid – hypotheekgever (of daarop direct betrekking hebbende), waarop de bank de mogelijkheid tot rechtstreeks ingrijpen kan (volgens deze bepalingen zal) baseren:

4. Hoe kan een leningdeel eindigen?

C Wij kunnen één of meer leningdelen ook direct opeisen. Wij hoeven u dan niet eerst in gebreke te stellen. Of aan andere eisen te voldoen. Dat betekent dat u dat leningdeel meteen aan ons moet terugbetalen. Wij hoeven daar niet om te vragen.
In de volgende gevallen kunnen wij één of meer leningdelen direct opeisen.
8. Uw woning of een ander goed waarop zekerheid is gegeven:
∀ wordt overgedragen, onteigend, gevorderd of verbeurd verklaard;
∀ krijgt een andere maatregel van bestuursdwang opgelegd;
∀ […]
∀ gebruikt u voor een ander doel dan het doel op het moment waarop u zekerheid aan ons gaf; of [..]
9. Een vergunning die nodig is om uw woning te bouwen, verbouwen of gebruiken, ontbreekt. Of vervalt of wordt ingetrokken. Of iemand doet dingen die niet mogen volgens zo'n vergunning,
13. Er is zekerheid gegeven op een recht van erfpacht of opstal en:
∀ dat recht is geëindigd;
∀ er wordt verwacht dat dit recht eindigt;
∀ de voorwaarden van dat recht wijzigen; of
∀ de zekerheidgever doet niet wat hij moet doen volgens dat recht van erfpacht of opstal.
20. U of een andere debiteur of zekerheidgever heeft ons iets verteld dat niet waar is. Of heeft ons iets niet verteld dat wel belangrijk voor ons kan zijn.

Groeten,
5.1.2e

PS: ook uit de opzeggingsvoorwaarden van Rabo: Wij vinden dat onze relatie […] een gevaar is of kan zijn voor de integriteit of de reputatie van de financiële sector of ons. Bijvoorbeeld [..] als onze goede naam of die van andere financiële instellingen wordt aangetast of kan worden aangetast. Curieus dat de bank een lening op kan zeggen als de financiële sector zelf haar goede naam door het slijk haalt (rommelhypotheken, overcreditering, Libor etc.). Nou ja zelf . . . . Het was natuurlijk wel de klant die gelegenheid bood en heeft uitgelokt. Uit zichzelf zou de bank dat nooit gedaan hebben

---

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 29 januari 2016 10:58
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: 0 grens

60125

Hoi 5.1.2e,

Op zich staat het er niet verkeerd, maar ik zou het liever als volgt formuleren:

"waarbij de aanpassingsfactor niet lager kan zijn dan 1,00."

Dat is volgens mij nog iets korter en duidelijker.
Hele grote zeurpieten (en onder die categorie kunnen we een zeker advocatenduo wellicht wel scharen) kunnen nl. proberen om bij de formulering:
Indien de aanpassingsfactor lager is dan 1, dan wordt de geldende canon met aanpassingsfactor 1 vermenigvuldigd.
de volgende drogredenering naar voren te brengen: "Dan zijn er twee aanpassingsfactoren, nl. 1 en 0,98, en doe mij dan maar de 0,98."

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 29 januari 2016 9:17
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: 0 grens

Hoi 5.1.2e (e.a.),
Ik heb 5.1.2e hier al over gesproken, maar ook nog even op de mail om de anderen hier in mee te nemen.
Wij hebben het onderwerp gister kort besproken in de financiële werkgroep en geconstateerd dat de ondergrens in de Algemene Bepalingen die de inspraak ingaan opgenomen moet worden. Het is immers een collegebesluit en staat ook als dusdanig in de raadsvoordracht. Wij gaan het binnenkort wel opnieuw in de financiële werkgroep bespreken om te kijken of er geen onoverkomelijke problemen ten aanzien van deze o-grens zijn. Als dit wel het geval is kan dit er toe leiden dat de AB op dit punt na de inspraak aangepast moet worden. Dit zal echter altijd in het voordeel van de erfpachter zijn.
Het desbetreffende artikel in de AB heb ik aangepast (zie bijlage). 5.1.2e en 5.1.2e kunnen jullie nog even kijken of dit juist is?
Groet 5.1.2e

5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 29 januari 2016 8:04
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: 0 grens

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,
Hebben jullie het gister in de WG fin effecten nog gehad over de o grens en of dit nu wel of niet moet worden opgenomen in de AB?
Groeten 5.1.2e