00180

To: [redacted]@ing.nl]
Cc: [redacted]@nl.abnamro.com[[redacted]@nl.abnamro.com];
[redacted]@rn.rabobank.nl[[redacted]@rn.rabobank.nl];
[redacted]@amsterdam.rabobank.nl[[redacted]@amsterdam.rabobank.nl]; [redacted]@nvb.nl];
[redacted]@rabobank.nl[[redacted]@rabobank.nl]; [redacted]@nvb.nl[[redacted]@nvb.nl]; [redacted]@amsterdam.nl];
[redacted]@amsterdam.nl]; [redacted], [redacted][[redacted]@amsterdam.nl]; [redacted],
[redacted][[redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Thur 10/1/2015 7:17:24 AM
Subject: Re: concept verslag expertsessie banken 23 september
Received: Thur 10/1/2015 7:17:24 AM

Beste [redacted]

Dank voor je reactie.
Ik heb naar aanleiding daarvan een vraag en voeg nog wat uitleg toe.

Als eerste de vraag. Ik snap niet goed wat je bedoelt met oversluiten:

> Bij oversluiten heb je die objectieve waarde niet en is een mogelijk complicerende factor dat je dus niet zonder correctie (wel of geen afkoop) uit kunt gaan van bijv. de WOZ waarde.

Bij (ver)koop van de woning is er altijd sprake van een marktwaarde. Als he tijdvak in het huidige stelsel afloopt ontstaat er een nieuw tijdvak met nieuwe Canon.
Bij de overstap naar eeuwigdurend geeft de gemeente aan wat de Canon daarvoor zou zijn, feitelijk op dezelfde wijze waarop nu de gemeente bij einde tijdvak een nieuwe Canon aanbieding doet. Meestal wordt overigens voor Canon en niet voor een te financieren afkoopsom gekozen.

Ten aanzien van de bijzondere bepalingen is het denk ik belangrijk te benadrukken dat een erfpachtcontract altijd uit een combinatie van algemene en bijzondere bepalingen bestaat. Dat is ook nu zo en dat kan ook niet op een andere wijze omdat uitgiftes nu eenmaal individueel en specifiek zijn.
Het contract wordt dus niet overruled door bijzondere bepalingen maar het contract bestaat uit zowel de ab als bp. Een onlosmakelijk onderdeel.
Voor financiering van een woning is het in het nieuwe stelsel, net zoals ook in het huidige stelsel, belangrijk om het hele contract te betrekken.
De algemene bepalingen leggen de basis van het stelsel vast en zijn dus belangrijk en bepalend.
Ook belangrijk is te realiseren dat bij het afsluiten van een eeuwigdurend erfpacht contract precies duidelijk is welke Canon of afkoopsom hier eeuwigdurend tegen over staat. Als bank heb je dus bij aanvang eeuwigdurende erfpacht volledige zekerheid over de prijs en voorwaarden.
Alleen als de bestemming wijzigt (alle bestemmingen) of het oppervlak (bij commercieel) wordt de Canon herzien. Deze wijzigingen zijn altijd op verzoek van de erfpachter en heeft de erfpachter dan ook geheel zelf in de hand.

Nogmaals dank voor de reactie, dat scherpt de AB voortdurend aan.

Met vriendelijke groet

[redacted]

[redacted]
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

[redacted]

[redacted]@amsterdam.nl
[redacted]

Op 30 sep. 2015 om 16:05 heeft [redacted] <[redacted]@ing.nl> het volgende geschreven:

Hoi [redacted],

Voor ons is van belang dat de canon voorspelbaar is. Dat is hij, dus wat de zinsnede over canonbetalende erfpacht betreft ben ik akkoord.
Dat de opbouw van de marktwaarde niet van belang is, geldt bij aankoop. Daar accepteer je wat je de markt, gegeven de erfpachtconstructie, voor het opstal over heeft. Bij oversluiten heb je die objectieve waarde niet en is een mogelijk complicerende factor dat je dus niet zonder correctie (wel of geen afkoop) uit kunt gaan van bijv. de WOZ waarde.

Paar puntjes die er wel in staan, maar waar het accent van onze inbreng wat steviger in het verslag kan:

- op essentiële punten (hoe kom je op grondwaarde (art. H)/afkoopwaarde (art 8, lid 2)/basisrente als vertrekpunt voor de canon berekening is niet gekwantificeerd etc.) zijn de voorwaarden zo losjes opgeschreven dat je er als erfpachter (en bank) weinig zekerheid aan kan verbinden. Omdat het "eeuwigheidswaarde" heeft willen jullie je niet vastleggen op harde formules/koppelingen. Ik zou "wenselijk" vervangen door "dringen er sterk op aan".
- Artikel 1 (bijzondere bepalingen) geeft aan dat er afwijkingen toegestaan zijn. Aangegeven dat, als dat financiële deel raakt, het contract dus overruled kan worden. Bovendien betekent dit dat je altijd zou moeten toetsen of er bijzondere bepalingen zijn afgesproken en wat de inhoud dan is. Jullie willen ruimte houden om bijv. bij starters/middengroepen met een lagere canon te beginnen en dan hoger te eindigen. Dat is precies wat we niet willen als dat er toe kan leiden dat je voorzienbaar boven je toegestane woonquote uitkomt. Lijkt in het verslag dat een voorlegblad dit oplost, maar dan kun je dus niet generiek de Amsterdamse erfpacht accepteren en moet je iedere post apart gaan beoordelen (hoe werkt die specifieke bijzondere bepaling uit).

Groet,

[redacted]

Van: [redacted] [[redacted]@amsterdam.nl]
Verzonden: woensdag 30 september 2015 15:02
Aan: [redacted]@nl.abnamro.com; [redacted]@rn.rabobank.nl'; [redacted]@amsterdam.rabobank.nl; [redacted]@rabobank.nl; [redacted]@nvb.nl'
CC: [redacted]
Onderwerp: concept verslag expertsessie banken 23 september

Geachte leden van het expertsessie Banken,

Bijgaand stuur ik u een concept verslag van de expertsessie van 23 september jongstleden.
Graag ontvang ik opmerkingen van de aanwezigen op het verslag. Ook zie ik de schriftelijke bijdrage van Steven Oosterhoff en Anneloes van Ulden graag tegemoet waar het enerzijds gaat om de Algemene Bepalingen en in hoeverre deze passen binnen de bancaire richtlijn (zoals toegezonden voor het overleg van de 23e september). Anderzijds of zij kunnen instemmen met de volgende zinsnede ten aanzien van de financiering:

> *De banken hebben aangegeven dat met het advies van de GWC er ten aanzien van de financiering van woningen op canon betalende rechten niet wezenlijk iets verandert. Voor de hypotheekverstrekking wordt de marktwaarde, zijnde de transactiewaarde, als uitgangspunt voor de financiering gehanteerd. Het is daarbij niet van belang hoe die marktwaarde is opgebouwd.*

Op 6 oktober spreekt het college over het advies van de GWC, naar verwachting zal aan het eind van die week het collegebesluit openbaar worden. Ik zal het u dan doen toekomen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
(10)(2g) 5.1.2e

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. De gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

ATTENTION: The information in this e-mail is confidential and only meant for the intended recipient. If you are not the intended recipient , don't use or disclose it in anyway. Please let the sender know and delete the message immediately.