

Jaar **2011**
Afdeling **1**
Nummer **1126**
Publicatiedatum **2 december 2011**

Onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen van het raadslid de heer A.H. van Drooge van 6 oktober 2011 inzake nieuwe criteria voor de financiering van (particuliere) erfpacht.

Amsterdam, 28 november 2011

Aan de gemeenteraad

Inleiding.

Op 5 oktober 2011 zijn Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), Kempen & Co, Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA), Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Vereniging Eigen Huis (VEH), Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) en Stichting Gedupeerden Particuliere Erfpacht (SGPE) gekomen met gezamenlijke criteria voor de financiering van particuliere erfpacht. De deelnemende banken, erfpachters en erfverpachters, makelaars, notariaat en koepelorganisaties hebben deze criteria gezamenlijk opgesteld voor de financierbaarheid van woningen op particuliere erfpacht. Voor kopers en verkopers van erfpachtrechten wordt door een toetsing door een deskundige (waar onder in ieder geval een notaris) aan de opgestelde criteria duidelijkheid geboden over de financierbaarheid van een bepaald erfpachtrecht. De criteria gaan in vanaf november 2011 en hebben betrekking op bestaande contracten. De deelnemende partijen zullen de resultaten monitoren.

De criteria zijn te vinden op de site van de Nederlandse vereniging van banken: <http://www.nvb.nl/scrivo/asset.php?id=918358>.

De problemen met betrekking tot erfpacht, zowel in het geval van publieke als van private erfverpachters, hebben al geruime tijd de aandacht van de fractie van het CDA. Daarom juicht de fractie toe dat er met deze criteria wordt geprobeerd hindernissen weg te nemen voor de private erfpacht. Het feit dat de particuliere sector nu met strengere criteria komt maakt de vraag naar een level playing field met de overheid actueel. Ook ten aanzien van gemeentelijke erfpacht bestaat immers veel onrust.

De heer Van Drooge en de heer Blommers hebben over het vorenstaande enkele vragen.

Gezien het vorenstaande heeft vragensteller op 6 oktober 2011, namens de fractie van het CDA, op grond van artikel 45 van het Reglement van orde voor de raad van Amsterdam, de volgende schriftelijke vragen tot het college van burgemeester en wethouders gericht:

1. Is het college op de hoogte van de criteria die zijn opgesteld door de "Werkgroep criteria financierbaarheid bestaande erfpachtrechten"? Is het college op enigerlei wijze betrokken geweest bij dit initiatief dat probeert de financiering van particuliere erfpacht gemakkelijker te maken?

Antwoord:

Het College is op de hoogte van de criteria voor de financiering van particuliere erfpacht die onder leiding van de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) zijn opgesteld. De gemeente is bij de hieraan voorafgaande overleggen ook nauw betrokken geweest, omdat het College van B&W het vanuit haar zorgplicht voor alle Amsterdamse bewoners en woningzoekers een onaanvaardbare situatie vindt, wanneer een deel van de Amsterdamse woningen door beleidswijzigingen van banken praktisch niet verkoopbaar zou zijn. Daarom heeft het College reeds in het voorjaar van 2010 contact opgenomen met onder andere de NVB en enkele grote Nederlandse hypotheekbanken om woningen op particuliere erfpachtgrond weer financierbaar te krijgen. De raadscommissie Bouwen Wonen en Klimaat (BWK) is hierover geïnformeerd in haar vergadering d.d. 15 september 2010, onder nummer BD2010-002385. De nu opgestelde criteria kunnen beschouwd worden als een vervolg op de afspraken die de wethouder Grondzaken in 2010 gemaakt heeft met de hypothecaire financiers.

2. De financiering van gemeentelijke erfpacht is ook niet altijd onproblematisch. ING schreef op 13 april 2011 aan wethouder Van Poelgeest: "Vanuit het zorgvuldig adviseren van onze klanten is er extra aandacht voor klanten waarbij de gemeentelijke erfpachtovereenkomst afloopt tijdens de duur van de gewenste hypotheek. Klanten kunnen dan immers met stijgende lasten als gevolg van canonherziening te maken krijgen. De looptijd van de hypothecaire lening wordt in overleg met de klanten in deze gevallen veelal dan ook gelijk gesteld aan de resterende geldigheidsduur van het erfpachtcontract."

Hierin schemert door dat een naderende erfpachtverhoging de financiering van de gemeentelijke erfpacht kan bemoeilijken. Is het volgens het college denkbaar dat hierbij onduidelijkheid over de te verwachten hoogte van de erfpachtcanon een rol speelt? Zo nee, waarom niet? En zo nee, hoe is dit te rijmen met de recente uitspraak van het Hof in de zaak Honnebier, waar de gemeente na 15 jaar in het ongelijk wordt gesteld wat betreft de hoogte van de canon? Kan het college het antwoord toelichten?

Antwoord:

Hypothecaire financiers willen in toenemende mate zekerheid hebben over de hoogte van toekomstige woonlasten. Bij rechten waarvan de canon binnen de te financieren periode zal worden herzien, is de canonstijging een aandachtspunt. Dit betreft zowel de wijze van herziening als de hoogte van de toekomstige canon. Doordat het Amsterdamse erfpachtstelsel voorziet in de inschakeling van drie onafhankelijke deskundigen om de nieuwe canon vast te stellen, is de

onafhankelijkheid gewaarborgd, maar is de exacte hoogte van de canon na de herziening slechts enkele jaren voor de ingangsdatum bekend. Omdat het punt van de voorspelbaarheid van de hoogte van toekomstige canons niet alleen de financier, maar vooral ook de erfpachter raakt, heeft het College van B&W aan Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf opdracht gegeven, te onderzoeken op welke wijze de voorspelbaarheid kan toenemen. Inmiddels is deze opdracht op 14 november 2011, onder de naam *Herbevestigen van de uitgangspunten van het Amsterdamse erfpachtstelsel en opdracht geven tot onderzoek naar actualisatie van het erfpachtstelsel*, ter bespreking aan uw Raad toegezonden. Een denkrichting is bijvoorbeeld om de taxatie met een aantal jaren te vervroegen, zodat de canon niet pas één of twee jaar voor ingang bekend is, maar bijvoorbeeld reeds zes à acht jaar van tevoren. Dit zou eerder duidelijkheid geven richting erfpachters en hun financiers.

Over de recente gerechtelijke uitspraak in de zaak-Honnebier zal het College u zo spoedig mogelijk separaat informeren. Dit kan pas nadat de termijn is verlopen, waarin partijen eventueel hoger beroep kunnen aantekenen, omdat de uitspraak dan pas definitief is.

Voorzover ons College bekend is, speelt de zaak-Honnebier geen enkele rol in de overwegingen van hypothecaire financiers met betrekking tot financiering van erfpachtrechten.

3. Er komen dus strengere criteria voor de financierbaarheid van particuliere erfpacht. Is het college van mening dat voor gemeentelijke erfpacht minstens deze criteria zouden moeten gelden, omdat anders de particuliere erfverpachters geen level playing field hebben? Zo nee, waarom niet? Is het college van mening dat het feit dat Amsterdam feitelijk monopolist is als het gaat om erfverpachting maakt dat voor de gemeentelijke erfpacht strengere criteria zouden moeten gelden dan voor de particuliere sector? Is het college van mening dat reeds aan deze criteria wordt voldaan? Zo ja, op welke wijze? Zo nee, waarom niet en hoe denkt het college hier alsnog aan te voldoen? Denkt het college dat de huidige erfpachtbeleid van de gemeente transparanter en duidelijker kan? Zo ja, op welke wijze? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Onderstaand beantwoordt ons College de verschillende deelvragen van vraag 3.

Moeten de NVB-criteria ook voor gemeentelijke erfpacht gelden?

De door de NVB opgestelde criteria zijn opgesteld naar aanleiding van problemen die banken hadden omtrent de financiering van particuliere erfpachtrechten. Gemeentelijke erfpacht biedt in beginsel betere garanties dan particuliere erfpacht, omdat de gemeente:

- gehouden is aan de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur (ABBB);
- democratisch gecontroleerd wordt door uw gemeenteraad;
- toetsingsmogelijkheden kent via bijvoorbeeld de gemeentelijke Ombudsman.

Ons College heeft voluit vertrouwen in deze drie waarborgen en vindt daarom dat criteria, die zijn opgesteld voor situaties waarin bovengenoemde waarborgen ontbreken, niet per definitie van toepassing moeten zijn voor het gemeentelijke stelsel. Wel wil ons College bij het ontwikkelen van erfpachtbeleid, zoveel als mogelijk is, rekening houden met de achtergrond van de NVB-criteria.

Is een level playing field voor particuliere erfpacht gewenst?

Een level playing field is volgens de economische literatuur gewenst om de toetreding van nieuwe toetreders te vergemakkelijken; gezien de recente perikelen rond particuliere erfpacht streeft de gemeente er niet naar, dat nieuwe particuliere erfverpachters toetreden tot de Amsterdamse woningmarkt.

Is de gemeente monopolist en moeten voor haar strengere criteria gelden?

De gemeente Amsterdam is één van de vele aanbieders van grond in de Randstad en bezit de bloot-eigendom van ongeveer 85% van de gebouwde omgeving in Amsterdam. Hierdoor heeft de gemeente invloed op grondgebruik en gronduitgifte en kan zij voorkómen dat marktpartijen speculatief of monopolistisch gedrag vertonen. Dit doet de gemeente door gronden uit te geven tegen actuele marktconforme grondprijzen en met duidelijk omschreven erfpachtrechtelijke bestemmingen. De gemeente heeft onder andere de jaarlijkse grondprijzenbrief en het selectiebeleid voor marktpartijen vastgesteld om speculatie met gronden tegen te gaan.

Om de redenen die reeds op de vorige pagina zijn aangegeven, is ons College van mening dat gemeentelijke erfpacht de erfpachter reeds meer zekerheden biedt dan particuliere erfpacht.

Voldoet gemeentelijke erfpacht aan de NVB-criteria?

Het Amsterdamse erfpachtstelsel voldoet volledig aan drie van de vijf criteria van de NVB. Aan twee criteria voldoet het gemeentelijke stelsel niet volledig. Het betreft de criteria:

- de actuele canon moet bekend zijn en de (verwachte) lastenontwikkeling voor de erfpachter moet duidelijk en niet onaanvaardbaar zijn;
- de bloot eigenaar heeft niet het recht om eenzijdig erfpachtvoorwaarden te wijzigen die van materiële invloed zijn op de waarde van het erfpachtrecht;

In Amsterdamse erfpachtcontracten staat duidelijk de hoogte van de huidige canon, alsmede het moment en de procedure voor de canonherziening aan het einde van het tijdvak (nl. canonvaststelling door drie onafhankelijke deskundigen; dit is een juridisch algemeen aanvaarde procedure). De exacte hoogte van de canon na herziening is echter pas enkele jaren voor de herziening bekend.

Volgens de Amsterdamse erfpachtbepalingen heeft de gemeenteraad het recht heeft om nieuwe Algemene bepalingen op te stellen. Ons College verwacht dat voor de banken de toezegging voldoende is, dat uw Raad van deze mogelijkheid slechts gebruik zal maken na raadpleging van onder andere de NVB, en dat uw Raad hun reacties nadrukkelijk zal meenemen bij de vaststelling, om de belangen van erfpachters en van hypothecaire financiers in voldoende mate te waarborgen. Ons College concludeert daarom dat de gemeentelijke erfpachtvoorwaarden in de praktijk voldoende waarborgen bieden om ook in de toekomst aan de wensen van hypothecaire financiers te voldoen.

In de brief van de wethouder Grondzaken die de raadscommissie BWK op 14 november 2011 heeft ontvangen (nr. 2011-19423, bijgaand als bijlage toegevoegd) inzake Criteria van de NVB voor financiering van particuliere erfpachtrechten is uitgebreide informatie over deze vraag opgenomen.

Kan het gemeentelijke erfpachtbeleid duidelijker en transparanter?

Met betrekking tot de vraag of het huidige erfpachtbeleid van de gemeente transparanter en duidelijker kan, kan gemeld worden dat het College op 1 november 2011 heeft besloten, aan uw vergadering voor te stellen dit onderwerp te laten onderzoeken door Bureau Erfpacht. Deze opdracht is reeds op 14 november aan u toegezonden en zal ter bespreking worden geagendeerd voor uw vergadering. Ons College zal uw Raad op de hoogte houden van de vorderingen en de uitkomsten van dit onderzoek.

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

H. de Jong, secretaris

E.E. van der Laan, burgemeester