

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Minister mevrouw Mr. drs. J.W.E. Spies

Postbus 20011

2500 EA Den Haag

Datum: 17 september 2012
Ons kenmerk: NVB201201.MinBZK
Uw kenmerk:
Onderwerp: Commentaar op de bancaire richtlijn financierbaarheid erfpacht d.d. 9 augustus 2012

Geachte mevrouw Spies,

Bijgaand sturen wij u een afschrift van de brief die wij hebben gestuurd aan de NVB met ons commentaar op de onlangs gepubliceerde bancaire richtlijn financierbaarheid erfpacht.

Om het maatschappelijk belang van dit onderwerp te onderstrepen willen wij u erop attenderen dat u op 16 juli 2012 nieuwe cijfers van het Kadaster heeft gepubliceerd, waaruit blijkt dat in Nederland op circa 350.000 percelen erfpacht is uitgegeven. Het betreft hier naar schatting 750.000 woningen/appartementen met een gezamenlijke grondwaarde van € 50 miljard.

Zoals uit onze brief blijkt schiet de bancaire richtlijn in haar uitwerking op onderdelen ernstig tekort, waardoor het doel van evenwichtige, logische en begrijpelijke erfpacht niet wordt gehaald. De richtlijn voorkomt hiermee geen nieuwe woekererfpacht, maar bereikt het tegenovergestelde door deze zelfs te mandateren.

Overigens speelt een groot gedeelte van de door ons gesignaleerde problematiek ook bij de door het ministerie van Financiën gepubliceerde Rijkslijn uit 2011.

Wij verzoeken u om de NVB te bewegen de bancaire richtlijn financierbaarheid erfpacht op de door ons aangegeven punten aan te laten passen. Rekenen met een materiële waarde, zoals grond, alsof het een financiële waarde is (kapitaalmarktrente of hypotheekrente), is onzuiver, niet logisch en leidt tot onjuiste uitkomsten. Daarbij lijdt eerlijk en transparant communiceren over een erfpachtrecht met onlogische componenten ook niet tot een voor de consument begrijpelijke propositie. Financiële instellingen moeten dit ook niet faciliteren. Daarnaast verzoeken wij u om wettelijke kaders te stellen met de noodzakelijke wettelijke bescherming voor de consument.

Wij zijn gaarne bereid om u nadere toelichting te geven.

NivE – Nederlands instituut voor Erfpacht

Hoogachtend,

drs. Koen M. de Lange

Directeur van het Nederlands instituut voor Erfpacht (NivE)
Voorzitter van Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA)



Prof. Ir. Frits Seiffert

Emeritus hoogleraar bouweconomie aan de faculteit der bouwkunde van de TU-Delft



Mr. Otto C. Koppen

Voorzitter van de Nederlandse Vereniging van Erfpachters (NLVE)
Directeur van het Nederlands instituut voor Erfpacht (NivE)



Bijlage: Brief aan de Nederlandse Vereniging van Banken t.a.v. de heer Mr. B. Staal d.d. 17.09.2012