01494

SB Office[(10)(2e)@amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e) (10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e) (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e) (10)(2e)
van[(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Mon 10/31/2016 1:09:37 PM
Subject: Brief m.b.t. vernieuwing erfpacht voor tekenboek wethouder Van der Burg
Received: Mon 10/31/2016 1:09:38 PM
20161031 Concept-beantwoording (10)(2e) docx
(10)(2e) aan BM.pdf

Goedemiddag collega's,

Bijgaand een concept-brief aan erfpachter dhr. (10)(2e) ter ondertekening door de wethouder. De brief is opgesteld in reactie op een door (10)(2e) aan de burgemeester overhandigd pamflet (zie bijgaande pdf) en onderstaande mail aan de wethouder.
Willen jullie dit voorleggen in het tekenboek?

Dank weer en groet,
(10)(2e)

(10)(2e) (10)(2e)
Adviseur Bestuurszaken
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

M (10)(2e)
(10)(2e)@amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl

Begin doorgestuurd bericht:

Van: (10)(2e) (10)(2e) <(10)(2e)@gmail.com>
Datum: 3 oktober 2016 14:15:58 CEST
Aan: Eric Van der Burg <(10)(2e)@amsterdam.nl>
Onderwerp: Erfpacht, overstapregeling
Antwoord aan: <(10)(2e)@gmail.com>

Geachte wethouder Van der Burg,
Onderstaande mailtekst (cursief) hebben wij dit weekend (met kleine aanpassingen per partij) naar uw collega-wethouders in B&W gestuurd. U als eerstverantwoordelijke geven wij het volgende mee (IN KAPITALEN)

1. DIT ONDERWERP IS EEN POLITIEKE CRISIS WAARD, MAAR DIE IS NIET NODIG INDIEN DE VOLGENDE AANDACHTSPUNTEN BIJ DE OVERSTAPREGELING IN ACHT WORDEN GENOMEN:

2. DE VIER RANDVOORWAARDEN VOOR OVERSTAPREGELING BEGIN DIT JAAR GEVEN U MEER RUIMTE OM ERFPACHTERS TEGEMOET TE KOMEN DAN OM DE GRONDWAARDECOMMISSIE TE VOLGEN.

3. GELIJKHEIDSBEGINSEL KAN PRIMA GEDIEND WORDEN MET DE VOLGENDE HOOFDREGEL: ALLE AMSTERDAMSE WONINGEN ZULLEN NIET MEER DAN 1 x AAN CHET WORDEN BLOOTGESTELD (Dat redt alle vooroorloogse woningen (>75 jaar) al uit de nood van een tweede CHET vanaf 1925. Andere huizenbezitters krijgen ook een redelijk aanbod om van de strop (verplicht verhuizen) te worden bevrijd. Welke voorwaarden voor erfpachters moeten gelden om hiervoor in aanmerking te komen, nader uit te werken, @D66: wellicht een redelijk bedrag ineens, maar niet gebaseerd op de huidige grondprijs)
4. @SP: VOLGEND JAAR WORDEN DE GRENZEN VOOR WOZ-BELASTING OPGEREKT. AMSTERDAM KAN DIT INSTRUMENT GEBRUIKEN ZODAT OOK HUISEIGENAREN IN GRACHTENGORDEL EN ROND VONDELPARK MEER KUNNEN BIJDRAGEN AAN DE GEMEENSCHAP.

5. **DE GEMEENTE MAG (OOK JURIDISCH) GEEN CONTRACTAANPASSING AANBIEDEN DIE DE FACTO NIET VRIJWILLIG IS, DUS OOK NIET EEN AANBOD DAT ALS ENIGE DOOR DE BANKEN WORDT AANVAARD BIJ FINANCIERING OPVOLGENDE KOPER.**
6. @Allen: OVERSTAP MET MINDER AANTREKKELIJKE VOORWAARDEN KAN NIET SUCCESVOL ZIJN EN IS DAAROM CONTRAPRODUCTIEF.

Hoogachtend,
Actiecomite Verontruste Erfpachters Amsterdam

Binnenkort beslist het college van B&W van Amsterdam over de overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht. Zonder twijfel ***het belangrijkste besluit van deze collegeperiode****. U bent hier binnen collegiaal bestuur mede verantwoordelijk voor.*

Dit besluit is cruciaal voor de vraag of veel erfpachters de rest van hun leven in Amsterdam kunnen blijven wonen. Als het aangeboden alternatief te duur is doordat de gemeente alle waardevermeerdering naar zich toe rekent, is de hele operatie mislukt en de kans verkeken om aan het ***door alle partijen erkende moeras van voortdurende erfpacht*** *te ontkomen.*

Toch dreigt dit te gebeuren als we afgaan op alle communicatie vanuit het Grondbedrijf. Die wijst op een grondprijsberekening voor bestaande erfpachtgrond alsof die vandaag opnieuw wordt uitgegeven. Natuurlijk kunnen zittende erfpachters dat niet zomaar ophoesten bovenop hun hypotheek en andere lasten.

Erfpacht is een sociaal bedoeld stelsel ***dat uiteindelijk asociaal uitpakt****. Onze grootvaders betaalden de canon met een kwart maandsalaris, wij worden straks aangeslagen voor een half jaarsalaris! Maar dure huiseigenaren in de Grachtengordel en rondom het Vondelpark betalen helemaal niets voor de waardestijging van hun grond.*
Het erfpachtstelsel is compleet stukgelopen op grondprijzen die niemand heeft kunnen voorzien.
Dat worden, als het Grondbedrijf zijn zin doorzet, straks de beruchte Londense toestanden. Sommigen zullen een uitweg zoeken door woekerhuren voor een deel van hun huis te vragen. De geliberaliseerde huurprijzen zullen zeker gaan stijgen door de grondpolitiek van de gemeente. Nog meer verdrijving van de middenklasse uit de stad.

Een oplossing is teruggaan naar oorspronkelijke historische grondprijzen en daarop geleideljke waardeontwikkeling ("Eichholz") toepassen. De gemeentekas komt daarmee niet tekort, integendeel. de inkomsten blijven binnenvloeien ook nog na 100 jaar. De PvdA denkt hier aan.
Maar er zijn ook andere oplossingen die ruim binnen de vier randvoorwaarden blijven die het college begin dit jaar geeft gesteld.
Een alternatieve oplossing op basis van het gelijkheidsbeginsel is bijvoorbeeld om de regel in te voeren dat alle Amsterdamse woningen slechts 1 x aan een canonverhoging worden blootgesteld. Dat betekent dat alle vooroorlogse woningen (> 75 jaar) de huidige canon houden, maar dan geïndexeerd; de nieuwere panden (Alg. bepalingen 1966, 1994 en 2000) hebben nu al geïndexeerde canons. Die zouden ook vrijwel ongewijzigd kunnen blijven. Voor de rest maatwerk zoeken.

Alles is beter dan de rekenmethode van het Grondbedrijf (actuele 'residuele' grondprijs in rekening brengen aan zittende erfpachters, terwijl de grond voor de historische prijs op de balans staat).
Een deel van het college rekent zich rijk door in een keer te willen cashen. Maar omdat de mensen dat niet kunnen betalen, zal het toch een flop worden.

Laat u niet (mis)leiden door het Grondbedrijf. <u>Stel de gevolgen voor erfpachters centraal in uw afwegingen</u>. Zorg dat de overstap slaagt door een aantrekkelijk en betaalbaar aanbod.

Met vriendelijke groet,
(10)(2e) (10)(2e)
Verontruste Erfpachters Amsterdam

Dr.mr. (10)(2e)
Bestuurskundige
Paulus Potterstraat (10)(2e)
1071 DB Amsterdam
t: (10)(2e)
e: (10)(2e) 4Tgmail.com

Belangrijkste argumenten *om aan zittende erfpachters een aanbod te doen om over te stappen op eeuwigdurende erfpacht dat dicht aansluit bij de huidige canons en dus bij de historische grondprijs:*

1. De gemeente heeft zelf geen zwaardere financieringslast dan voor de historische uitgifteprijs die op de balans staat. Alle hogere waarderingen zijn kunstmatig gecreëerd.
2. Alleen als het aanbod voor de erfpachters redelijk geacht wordt en betaalbaar is, komt de kans op bijna 100% succes van de overstapregeling in beeld.
3. Een dergelijk succes van de overstapregeling is ook nodig, omdat iedereen het erover eens is dat de bestaande voortdurende erfpacht met zijn schoksgewijze canonverhogingen iedere 50 jaar onwerkbaar is; banken zouden zelfs wel eens kunnen weigeren dergelijke contracten nog te financieren.
4. Het college heeft zelf 4 politieke randvoorwaarden opgesteld voor de overstapregeling, waaraan alternatieve oplossingen voldoen en de ingezette lijn van het Grondbedrijf niet.
5. De gemeente kiest ervoor de overstap puur vrijwillig te laten plaatsvinden en niet met erfpachters te onderhandelen over een nieuw contract (!) op basis van wilsovereenstemming; dan mag de monopolistische grootgrondbezitter gemeente de wederpartij niet in een wurggreep nemen.
6. De gemeente wil afzonderlijke appartementseigenaren de gelegenheid bieden apart en anders te besluiten dan hun buren in hetzelfde complex. Juridisch levert dat complicaties op, tenzij alle bewoners dezelfde keuze (kunnen) maken.
7. Het verschil in woonlasten en bijdrage aan de algemene middelen van de gemeente door huiseigenaren op erfpachtgrond en in de dure gebieden met volle eigendom (Grachtengordel en rond het Vondelpark) is niet meer uit te leggen.
8. Erfpacht gaat steeds meer een factor worden in het opdrijven van woningprijzen in Amsterdam; indirect gaat het ook doorwerken op de huurprijzen, want verhuurders zullen de canons uit het rendement van hun woningen willen halen. Het gemeentebestuur zou op die manier zelf meewerken aan het ontstaan van Londense toestanden, die het niet wil.
9. Het is sociaal schrijnend dat ouderen die hun leven lang in Amsterdam hebben gewoond, of jongeren die er voor hun werk moeten wonen, daadwerkelijk worden verdreven uit de stad, omdat zij na canonherziening de erfpacht niet meer kunnen opbrengen.
10. Een hardvochtig gemeentebestuur stelt: 'eigen schuld, want je hebt voor een erfpachtcontract getekend', maar niemand had kunnen voorzien dat de waarde van onroerend goed zo zou stijgen en dat de gemeente hiervan een zo groot deel aan de grond zou toerekenen dat een canon in plaats van jaarlijks een kwart maandsalaris nu een half jaarsalaris zou moeten kosten.
11. Voor uw partij zou het grof kiezersbedrog betekenen. De VVD moet zich niet door D66 op dit vitale punt de les laten lezen (partij die overigens in de verkiezingscampagne riep: "De gemeente moet stoppen met het schaamteloos afromen van huizenprijzen." Paternotte) .