To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@acm.nl]
Cc: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)@acm.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Tue 7/20/2021 1:22:50 PM
Subject: FW: Uw klacht, ingediend bij de Ombudsman 24 februari jl.
Received: Tue 7/20/2021 1:22:51 PM
2021-02-26 Beantwoording raadsadres GEANONIMISEERD kenmerk 2021-1172.pdf

Hoi (10)(2e),
Het toeval wil dat ik zojuist van de Ombudsman Metropool Amsterdam een mail krijg over een deels soortgelijke klacht/verzoek van een erfpachter in het kader van de Overstapregeling. Vanzelfsprekend begrijp ik dat de ACM een eigen beoordelingskader op basis van een eigen taak en verantwoordelijk heeft, maar ik deel het toch even met jullie. De mail is deels geanonimiseerd dus graag vertrouwelijk behandelen.
Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e) (10)(2e)
Grond en Ontwikkeling, afdeling Erfpacht en Uitgifte
Gemeente Amsterdam
T (10)(2e)
(10)(2e)@amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht
Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag.

Groet,

Van: (10)(2e) <(10)(2e)@ombudsmanmetropool.nl>
Verzonden: dinsdag 20 juli 2021 13:12
Aan: (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) <(10)(2e)@amsterdam.nl>; (10)(2e) <(10)(2e)@amsterdam.nl>
CC: (10)(2e), (10)(2e) <(10)(2e)@amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: Uw klacht, ingediend bij de Ombudsman 24 februari jl.

Hi collega's,
... en ook deze zaak sluit ik dus hiermee af ...
Met groet,
(10)(2e)

Van: (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 20 juli 2021 12:51
Aan: '(10)(2e)' <(10)(2e).nl>
Onderwerp: Uw klacht, ingediend bij de Ombudsman 24 februari jl.

Geachte heer (10)(2e),
In februari heeft u namens de heer @@ bij de Ombudsman een klacht ingediend over – bondig geformuleerd - de in uw ogen gebrekkige informatie van de gemeente Amsterdam inzake de Overstapregeling zoals deze in het complexe Amsterdamse erfpachtstelsel is ingevoerd.
In dit kader heb ik u 24 juni jl. telefonisch meegedeeld dat de Ombudsman in de kwestie die u aan ons hebt voorgelegd niets kan betekenen.
In dit telefoongesprek heb ik toegelicht waarom de Ombudsman niets kan betekenen en ook heb ik toegezegd in een email dit vast te leggen. Bij deze geef ik invulling aan deze toezegging.
Dat de Ombudsman niets kan betekenen wordt o.a. veroorzaakt door een expliciete uitspraak van de gemeenteraad op 17 december 2020: op die datum verwierp de gemeenteraad motie 1345 inzake de pardonregeling voor late erfpacht-overstappers.
Het verwerpen van deze motie maakt dat de termijn voor het aanvragen van een overstapaanbieding (onder zeer gunstige voorwaarden) met ingang van 8 januari 2020 daadwerkelijk is beëindigd.
Naast u zijn er meerdere erfpachters die na 7 januari 2020 een verlate aanvraag hebben ingediend. Ook deze aanvragen zijn niet gehonoreerd.
Bijgaand stuur ik u ter informatie de beantwoording van een raadsadres door wethouder van Doorninck – de verantwoordelijk wethouder voor o.a. erfpacht – aan een erfpachter die zich hierover heeft beklaagd bij de gemeenteraad.
In deze beantwoording gaat de wethouder o.a. in op de communicatie-activiteiten die rondom de Overstapregeling zijn georganiseerd om alle erfpachters te bereiken en te informeren over de overstapregeling en de finale datum van 7 januari 2020.
Doordat de gemeenteraad van mening is dat de gemeente voldoende rondom deze regeling heeft gecommuniceerd en ook heeft uitgesproken dat er geen sprake hoeft te zijn van een pardonregeling is er voor de Ombudsman geen ruimte uw klacht nader te onderzoeken.

Zou de Ombudsman dat wel doen, dan zou het instituut Ombudsman op de "beleidsstoel" van de gemeenteraad gaan zitten; dat is niet de bedoeling en ook niet de rol van de Ombudsman.
Vandaar dat ik u heb moeten melden dat de Ombudsman niet bevoegd is in deze situatie en dus niets voor u kan betekenen.
In uw klacht heeft u nog enkele onderwerpen aangekaart waar ik – om misverstanden te voorkomen – in het onderstaande kort op in ga.

1. **De heer @@ is nimmer geïnformeerd over de beleidswijzigingen die de gemeente heeft doorgevoerd m.b.t. de AB2000.**

Dit is een juiste constatering. Algemene beleidswijzigingen worden bekend gemaakt via het Staatsblad. Het is onmogelijk om iedere erfpachter persoonlijk op de hoogte te stellen van algemene generieke beleidswijzigingen.
Dit kan anders liggen bij specifieke beleidswijzigingen. Dan kan wel sprake zijn dat de desbetreffende erfpachters afzonderlijk hiervan via een brief op de hoogte worden gesteld, maar dit is dus meer de uitzondering dan de regel.

2. **Zo is de heer @@ bijvoorbeeld niet op de hoogte van de drempelwaarde voor het canonpercentage bij canonherziening en is hij ook niet op de hoogte van het feit dat een herziening door deskundigen niet aan de orde komt zolang de gemeente niet eerst een aanbieding voor canonherziening doet.**

Voor het gemeentelijke canonpercentage bestaat er momenteel inderdaad een drempelwaarde van 1,94%. Dit geldt enkel voor de berekening die de gemeente opstelt in de aanbieding die de gemeente zal doen. De deskundigen zijn niet gehouden aan deze genoemde drempel en kunnen dan ook met andere percentages werken. Daarnaast klopt het inderdaad dat de gemeente (Erfpacht & Uitgifte) eerst een aanbieding doet en de erfpachter de keuze heeft om wel/niet akkoord te gaan.
Mocht de erfpachter niet akkoord gaan dan komt de erfpachter van zelf in de deskundigenprocedure. Dit is in een dergelijke situatie een duidelijke vervolgprocedure; als een erfpachter hier navraag over doet zal hij altijd hierover dit heldere antwoord krijgen.
Zolang een erfpachter niet in een Canonherzieningsprocedure zit, is deze deskundigenprocedure niet relevant en is communicatie hierover ook niet nodig.
Het is dus juist dat erfpachters hierover niet proactief van op de hoogte worden gesteld. Vanaf het moment dat de Canonherzieningsprocedure wordt gestart wordt het proces en de geldende procedures toegelicht.

3. **De heer @@ kan dus, anders dan de gemeente communiceert, einde tijdvak geen herziening door deskundigen afdwingen.**

Zoals in het voorgaande bij punt 2 aangegeven, kunnen erfpachters de gemeentelijke aanbieding afwijzen; dan komen zij van zelf terecht in de deskundigenprocedure. Een erfpachter hoeft de deskundigenprocedure niet af te dwingen: door een aanbieding van de gemeente af te wijzen komt de desbetreffende erfpachter van zelf in de deskundigenprocedure terecht. De deskundigen zullen de grondwaarde bepalen en de aanbieding zal aan de hand van die gegevens worden opgesteld.

4. **Verder is de heer @@ niet geïnformeerd over de door de gemeente verwachte grondwaardestijgingen, de hefboomwerking van het grondwaardebeleid en wat dit is zijn geval voor gevolgen heeft, de wijzigingen in depreciatie en opgenomen kosten in de canon berekening en de mogelijke waardevermindering van zijn woning als gevolg van niet tijdig handelen.**

De gemeente kan geen uitspraken doen over te verwachten grondwaardemutaties. Bij de berekening van een overstapcanon en/of een afkoopsom zijn allereerst meerdere, verschillende componenten van toepassing. Deze zijn daar het de toekomst betreft elk op een eigen wijze onvoorspelbaar. Dit maakt het onmogelijk om aan te geven hoe een afkoopsom er over een aantal jaar uitziet. Wel is vanuit de afdeling Erfpacht & Uitgifte altijd benadrukt dat het geen gebruik maken van de gestelde deadline grote financiële gevolgen kan hebben. Deze verschillen zijn voor iedere erfpachter en voor ieder erfpachtrecht anders. Het is dan ook niet mogelijk om iedere erfpachter hier specifiek op de gevolgen te wijzen.
Echter, de algemene boodschap dat het later alsnog overstappen naar het eeuwigdurende stelsel flink duurder kan uitpakken is nooit onder stoelen of banken gestoken. In het bijgevoegde Raadsadres is ook uitgebreid ingegaan op o.a. de hefboomwerking.
In de verwachting u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd hebben wij inmiddels uw dossier (met nummer 12343) gesloten.
Met vriendelijke groet,

(10)(2e)
(10)(2e) **onderzoeker**
OMBUDSMAN METROPOOL AMSTERDAM
Telefoon: (10)(2e) en **tussen 9.00-12.00 uur** via ons algemene nummer (10)(2e)
Adres: Jacob Bontiusplaats 9, 1018 LL Amsterdam / postbus 2119, 1000 CC Amsterdam
E-mail: (10)(2e) @ombudsmanmetropool.nl
Route, privacy-beleid en meer informatie: www.ombudsmanmetropool.nl

I.v.m. het coronavirus hebben wij m.i.v. 23 september jl. helaas ons kantoor in Amsterdam weer moeten sluiten.
Ook de spreekuren in Zaanstad en Almere hebben we aan de nieuwe ontwikkelingen moeten aanpassen.
Wij blijven wel voor u bereikbaar via internet, e-mail en telefoon en waar mogelijk helpen wij u.