Mail van [redacted] dd. 9 november 2016

Geachte heer Van der Burg, meneer of mevrouw [redacted]

Ik reageer hierbij op de brief d.d. 31 oktober die ik ontving n.a.v. mijn brief aan de burgemeester en mail aan de wethouder (3 oktober). De hoofdvraag in mijn brief aan de burgemeester betrof het onderscheid tussen privaatrecht en publiekrecht en de bijbehorende logica om met de wederpartij/erfpachters te gaan onderhandelen. Daarop heb ik een uitgebreid antwoord ontvangen van B. [redacted], waar ik het nog niet mee eens ben (de reden daarvoor komt nog), maar wat in ieder geval de plank niet missloeg in het interpreteren van mijn vraag.

Het is niet mijn bedoeling in herhaling te vervallen, maar het moet mij van het hart dat de antwoordbrief op twee punten de plank volkomen misslaat. Ik betwijfel of dit ligt aan de onduidelijkheid van mijn mail, maar mocht dat het geval zijn, dan sorry; ik probeer het nog een keer.

Ik heb nergens bedoeld twijfel te uiten over de financierbaarheid van vastgoed op erfpachtgrond in het algemeen en zeker niet over de financierbaarheid van nieuwbouw op erfpacht. Ook contracten gebaseerd op eeuwigdurende erfpacht zullen de banken toejuichen vanwege duidelijkheid en zekerheid die dit biedt. Twijfel kan echter ontstaan over de financierbaarheid van bestaande *voortdurende* erfpachtcontracten als straks het alternatief van eeuwigdurende erfpacht beschikbaar is. De hierop betrekking hebbende passage was in mijn mail zelfs vetgedrukt.
Ik voorzag in mijn mail een situatie, waarin de erfpachter alleen formeel een vrije keus heeft om al dan niet over te stappen, maar de facto niet. Doorgaans zal hij de keuze om (eeuwigdurend) af te kopen niet kunnen maken, omdat hij dat geld niet kan opbrengen zolang hij in zijn huis zit. Maar als hij ooit in de situatie komt waarin hij zijn woning wil verkopen, zal hij wel moeten. De banken kunnen/zullen dan immers stellen dat alleen het model van eeuwigdurende erfpacht voor hen in aanmerking komt voor financiering.
Dat betekent dat de opvolgende koper kan eisen dat alsnog wordt overgestapt. Dit zal een zwaar prijsdrukkend effect op de transactie hebben, ten nadele van de verkoper. De vermogensverschuiving die hier dan plaatsvindt, lijkt op aantasting van het eigendomsrecht, om geen lelijker woorden te gebruiken. Anticiperend op deze situatie, zal voor veel erfpachters daardoor de beslissing om over te stappen aanzienlijk minder vrijwillig zijn dan u stelt. En dit is op zichzelf al een reden om terug te keren naar de argumentatie van de gemeente bij monde van de heer [redacted], die stelde dat bij tussentijdse contractwijziging natuurlijk wel onderhandeling en wilsovereenstemming nodig zouden zijn, maar bij de overstapregeling niet, omdat de bestaande contracten onaangetast blijven. Die argumentatie kan dan bij de rechter geen stand houden, omdat die argumentatie vrije keuze veronderstelt.

Uw opmerking over de voordelen van erfpacht in vergelijking tot de aankoop inkoop van volledige grondeigendom, klopt alleen bij nieuwbouw. U weet ook wel dat de verschillen in woningprijzen in Amsterdam nauwelijks herleidbaar zijn tot de situatie qua grondeigendom (misschien vlak voor einde tijdvak). Dat wijst op twee dingen. In de eerste plaats betalen de erfpachters eerst de volle mep voor een huis, dat volgens de

gemeente eigenlijk slechts zeer ten dele van hen is. In de tweede plaats moeten ze bij einde tijdvak en waarschijnlijk ook al bij de komende aanbieding om over te stappen een vermogen bijbetalen voor de grond. Kortom, waar blijven de voordelen voor erfpacht bij reeds uitgegeven grond? Alleen nadelen. Het prijsdrukkende effect van het louter kenbaar maken van de afkoopsom anno 2017 straks in het aanbod van de gemeente moeten we nog afwachten, maar misschien is zelfs die enkele aanbieding op schrift wel merkbaar in de prijzen van woningen op erfpachtgrond (en daarmee in de WOZ-waarde 2018 e.v. Zo bijt de slang zich in de staart; zie ook volgende alinea; niets blijft zonder gevolg in de economie.)

Verder weet u ook wel waar die hoge woningprijzen, vrijwel ongeacht de grondsituatie, door veroorzaakt worden. Dat is natuurlijk de onvolprezen aantrekkingskracht van onze stad, waarmee het (gedeeltelijk) afromen van de woningprijzen door de gemeente wordt beargumenteerd. Ja, dat bepaalt de vraagzijde. Maar in economische termen is het juister om prijsvorming te wijten aan vraag én aanbod, namelijk aan schaarste. In die zin heb ik in mijn mail een belangrijke bepalende factor bij de gemeente neergelegd, niet bij het erfpachtbeleid zoals uw antwoordbrief suggereert, maar bij het ruimtelijke ordenings- en bouwbeleid. Nu komt een bouwstroom de laatste jaren wel op gang, maar het kan niet anders dan dat het nijpende gebrek aan woningen door een te geringe bouwactiviteit mede wordt beïnvloed door gemeentelijk (bouw)beleid en het beschikbaar stellen van kavels. Zo heb ik de opwaartse invloed van de gemeente op de WOZ-waarden van woningen bedoeld. Laat die WOZ-waarde nu weer bepalend zijn voor de erfpachtgrondwaarde in de residuele berekeningswijze van de gemeente....

Dat brengt mij nog op een laatste punt. In de recente mails die verontruste erfpachters op hun vragen van het Grondbedrijf ontvangen, wordt nogal veel nadruk gelegd op de onafhankelijke advisering door de Grondwaardecommissie. De indruk wordt zelfs gewekt dat dit rapport mede is gebaseerd op de gesprekken met allerhande belanghebbenden, waaronder de erfpachters (SEBA). Er is mee gesproken, maar niet naar geluisterd. Ik zou graag zien dat u ophoudt met dergelijke misleidende informatie (propaganda). U kunt toch niet beweren dat de erfpachters zich kunnen vinden in deze methodiek, die zoals we na de Marktwaardecommissie en het RIGO-rapport weten allerminst onomstreden is. Minder goed ingevoerde Amsterdammers worden door deze standaardzinnen op het verkeerde been gezet. En u wilde nu juist zo zorgvuldig en transparant opereren in dit dossier!

Ten slotte spreek ik de hoop uit dat het uitstel in de besluitvorming van het college aanleiding biedt tot nadere bezinning en tot heroverweging van het toepassen van residuele berekening a la GWC. Ik hoop te hebben aangetoond dat die naar de afgrond leidt. Alleen berekeningen die gebaseerd zijn op de historische uitgifteprijs van de grond (met nader in overleg te bepalen opslag voor waardevermeerdering) leveren een redelijke en verdedigbare uitkomst op.

Met de meeste hoogachting,

10)(2e (10)(2e)

Verontruste Erfpachters Amsterdam

Van: (10)(2e)
Verzonden: donderdag 17 november 2016 11:19
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e)
Onderwerp: Fwd: Erfpacht, simpel, transparant en eerlijk

Kunnen jullie een zeer korte reactie sturen

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

Van: (10)(2e) (10)(2e) <(10)(2e)@gmail.com>
Datum: 17 november 2016 11:16:37 CET
Aan: (10)(2e) <(10)(2e)@amsterdam.nl>
Onderwerp: Erfpacht, simpel, transparant en eerlijk
Antwoord aan: <(10)(2e)@gmail.com>

Geachte wethouder Van der Burg,

Blijkens uw twitteraccount is sport uw echte liefde. Dat zij u gegund, maar de belangrijkste beslissing uit uw loopbaan is toch de overstapregeling erfpacht.

Het is duidelijk dat de stad aan de erfpacht dreigt ten onder te gaan. Niet financieel natuurlijk, maar qua management (beheersbaarheid). Het zal wel niet voor niks zijn dat de besluitvorming steeds wordt uitgesteld, maar dat is nog niks vergeleken met de uitvoering!
En het is een ramp wat betreft de verhouding met de burgers, die zich bedrogen voelen en veelal hun stad zullen moeten verlaten als de gemeente blijft vasthouden aan de "actuele grondwaarde". De Hoge Raad heeft deze taxatiemethode weliswaar met de mantel der liefde bedekt, maar daarmee deugt het nog niet. Veel lagere rechters zien dat wel in, omdat er nu eenmaal geen sprake kan zijn van een marktprijs als twee partijen aan elkaar gebonden zijn. Het nadeel is ook dat de vaststelling van een actuele waarde voor de al uitgegeven grond, los van het pand erop, per definitie hocus pocus is en tot geschillen moet leiden. Daarom bepleiten wij een simpel, navolgbaar alternatief.

Elke erfpachter zou de volgende redenering kunnen volgen:

"De gemeente heeft in 1915 (of enig jaar daarna) grond voor u aangekocht à zoveel gulden. Dat hebben we een tijdlang voor u gefinancierd in de vorm van erfpachtcanons, maar we willen er nu wel vanaf, van dat boekhouden voor u. Wij erkennen ook dat elke 50 jaar opnieuw de waarde taxeren alsof opnieuw gekocht moet worden niet deugt. Nu gaan we de canon na 100 jaar (of m.m. minder) op basis van de reële aankoopprijs (net als bij nieuwbouw) laten afkopen of eeuwigdurend maken. Dus nemen de oorspronkelijke grondprijs en gaan die nu met u afrekenen in euro's van nu. Het is in een tabelletje op internet (bijvoorbeeld http://www.iisg.nl/hpw/calculate-nl.php) zo uit te rekenen wat u ons nu schuldig bent voor die grond van toen: 10.000 gulden in 1917 is bijvoorbeeld 77.000 euro nu qua koopkracht. (U kunt er ook voor kiezen canon te blijven betalen, die wordt vastgesteld op een rentepercentage van x %, met indexering voor inflatie; niet met de inflatie dan ook binnen 'x' ingecalculeerd natuurlijk, dat is dubbel tellen)."

Het voordeel is dat deze redenering is volstrekte navolgbaarheid en ook redelijjkheid en aanvaardbaarheid. En het is ook voor de gemeente in een computerprogramma binnen enkele minuten voor 200.000 erfpachters uit te rekenen. Dan mogen er nog mensen komen met bijzondere betaalregelingen, maar dat is het dan. De gemeente krijgt hiermee een smak geld binnen, dat nog jaren de gemeentekas boven jan brengt.

Ik geef een paar rekenvoorbeeldjes: herenhuis in Zuid: grondprijs in 1910 volgens balans 6.000 gulden, afkoop nu na formule IISG € 66.000, canon ... à x%? tussen € 2.000 en € 2.500 p/j
Flat in Amsterdam Zuid-Oost: grondprijs in 1965 10.000 gulden, afkoop nu € 25.000
Appartement in Amsterdam-West: grondprijs in 1994 30.000 gulden, afkoop nu € 45.000
Huis in Amsterdam-IJburg: grondprijs in 2000 100.000 gulden, afkoop nu € 60.000, enzovoort.
Voor degenen die hebben afgekocht voor 50 jaar wordt hetgeen zij al hebben betaald uiteraard in mindering gebracht. Simpel!

Er is ook een alternatief dat de PvdA meer zal bekoren, zonder afkoop en met een waardestijgingsopslag, maar ja, die zitten in de oppositie. Het wordt tijd dat VVD en D66 gaan terugdenken aan hun verkiezingsbeloften.

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