(10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
Cc: Burg Eric van der[E.van.der.Burg@amsterdam.nl]
From: (10)(2e) (10)(2e)
Sent: Fri 9/16/2016 3:48:22 PM
Subject: Re: Vragen over erfpacht naar aanleiding van gesprek Burgemeester
Received: Fri 9/16/2016 3:48:28 PM

Geachte heer (10)(2e),
Dank voor uw uitvoerige antwoord.
Ik begrijp het ook na drie keer lezen niet, maar daar wil ik apart nog op terugkomen.
Nu reageer ik op de vrijwilligheid van de keuze die u beklemtoont en waarom er geen onderhandelingen nodig zijn. Het bestaande stelsel is uitgangspunt en het aanbod eeuwigdurend is take-it-or-leave-it. Zo interpreteer ik uw redenering nu maar even.
Misschien wilt uw wethouder terugmelden dat hij hiermee met vuur speelt of op eieren loopt.

De overstap moet volstrekt vrijwillig zijn. Een vrije keuze, maar het is een keuze uit twee kwaden. Het nieuwe aanbod is pas na 11 oktober helemaal duidelijk, maar nu al kan met naar aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden verwacht dat dit voor zeer velen niet aanvaardbaar en niet betaalbaar zal zijn, géén optie dus. Nou jammer dan, zult u zeggen.
Maar met het alternatief (houden wat je hebt) is nog iets gekkers aan de hand.

U mag mij aanwijzen waar uit de oorspronkelijke erfpachtafspraken met wat u de eerste erfpachter noemt (ik kom daarop later in een andere mail nog wel terug), af te leiden is dat de canon bij CHET tot zulke idiote proporties zou kunnen stijgen. Zo hoog als nu door de gemeente wordt voorgerekend, uitgaande van een zeer omstreden gegoochel met grondwaarde (residueel rekenen, tot 50% van de WOZ-waarde, die intussen over 100 jaar tijd 10 x zoveel is gestegen dan inkomens en prijzen, d.w.z dat als de canon toen een half maandsalaris bedroeg, het nu een half jaarsalaris zou moeten worden...).
U kunt toch niet beweren dat mijn grootvader dat in 1918 had moeten voorzien? Ja, hij had moeten voorzien dat hij zich met huid en haar aan een inhalige en kille gemeente overleverde (zoals hij in 1945 moest ervaren met de boete op achterstallige canonbetaling)?, maar dat zult u niet bedoelen.

Dat dit systeem van voortdurende erfpacht buitenproportioneel, schoksgewijs en onbetaalbaar is, is geen privé opvatting van mij, maar wordt ook door de banken en door alle politieke partijen in de Raad onderschreven. De zogenaamd vrijwillige beslissing van de erfpachter is dus een keuze tussen iets ondeugdelijks en iets wat daarvan is afgeleid of daarmee wordt vergeleken (net nog iets duurders, maar dan fijn zeker, voor eeuwig vastgepind). Ik weet niet of de rechter dit ook een vrije keuze zal noemen.

Maar er is nog meer. Stel nu dat het voorstel van eeuwigdurende erfpacht wel aan de eis van de banken voldoet (financierbaar, zekerheid biedend). De voortdurende erfpacht voldeed aan die eisen niet. Dan zie ik zomaar een situatie voor me dat de banken straks alleen nog maar eeuwigdurende contracten zullen willen financieren. Het alternatief is dan immers voorhanden. Dus dat huizen op voortdurende erfpacht de facto onverkoopbaar zullen worden. Waar blijft de vrije keuze dan?

Ik blijf dus erop hameren dat het aanbod voor nieuwe canon alleen verkoopbaar zal zijn (politiek en juridisch) als het voor de erfpachters daadwerkelijk aantrekkelijk en redelijk (dus in ieder geval betaalbaar) zal zijn.

Met vriendelijke groet,
(10)(2e) (10)(2e)

Op donderdag 15 september 2016 heeft (10)(2e), (10)(2e) <(10)(2e)@amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Geachte heer (10)(2e),
>
> Wethouder Van der Burg heeft mij gevraagd onderstaande mail van u te beantwoorden, dat doe ik bijgaand.

In uw mail refereert u aan een bijeenkomst met de burgemeester en de vragen die op die bijeenkomst over Erfpacht aan de burgemeester zijn gesteld.

U geeft aan dat er verschil is tussen privaatrecht (zoals erfpacht) en publiekrecht (zoals bestemmingsplannen), dat klopt inderdaad. Ook geeft u aan dat u van mening bent dat er sprake zou moeten zijn van een onderhandelingssituatie tussen de gemeente en de erfpachter omdat het om een contract met gelijkwaardige partijen gaat. De gemeente onderschrijft dat standpunt niet, ik licht dat graag toe.

De eerste erfpachter en de gemeente komen contractueel de erfpacht overeen. De rechtsverhouding van de opvolgende erfpachters wordt bepaald door de inhoud van het erfpachtrecht. Bij een overdracht van het erfpachtrecht gaan automatisch alle rechten en verplichtingen, dat wil zeggen de algemene en de bijzondere bepalingen, over op de opvolgende erfpachter. De koper gaat daarmee akkoord met de afspraken die de eerste erfpachter ooit met de gemeente maakte.

Als de gemeente de inhoud van het erfpachtrecht met u als erfpachter zou willen wijzigen dan kan dat tijdens het lopende tijdvak alleen als beide partijen daarmee instemmen. In een dergelijke situatie zal de gemeente met de erfpachter in overleg moeten treden om tot overeenstemming te komen.

Bij de invoering van eeuwigdurende erfpacht ligt dit anders.

De invoering van eeuwigdurende erfpacht laat uw huidige erfpachtrecht ongewijzigd en daarmee ook uw positie die u als erfpachter heeft. Ik wil 2 punten nader toelichten:

- Bij de uitgifte van het erfpachtrecht is met de eerste erfpachter overeengekomen dat aan het einde van het tijdvak een nieuw tijdvak zou volgen en dat daarbij de Algemene Bepalingen en de canon voor het volgende tijdvak aangepast zullen worden. Deze afspraak blijft in stand.

- Daarnaast zal de gemeente erfpachters een nieuwe keuze aanbieden. Als u dat wilt kunt u ook overstappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel, deze keuze is vrijwillig. De gemeente stelt daartoe een overstapregeling op die recht doet aan de afspraken die de eerste erfpachter en gemeente eerder hebben gemaakt. Daarnaast vindt de gemeente het belangrijk dat de overstapregeling redelijk, billijk en transparant is. Bij de totstandkoming van deze regeling wordt over verschillende aspecten met stakeholders, erfpachters en experts van gedachten gewisseld. Vervolgens zal er inspraak over de regeling als geheel plaatsvinden waarbij erfpachters ook kunnen zien wat de regeling voor hun zou betekenen en of een vrijwillige overstap in hun geval een overweging zou kunnen zijn.

Om bovengenoemde redenen is de gemeente wel in gesprek met de erfpachter om zo vergroting van inzicht en draagvlak na te streven. Omdat de keuze vrijwillig is en de gemeente uw huidige erfpachtcontract ongewijzigd laat is er dus geen sprake van een onderhandelingssituatie zoals u zich die voorstelt.

Met vriendelijke groet,

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

Manager vernieuwing erfpachtstelsel

Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

(10)(2e)

(10)(2e) @amsterdam.nl

(10)(2g)

Begin doorgestuurd bericht:

Van: (10)(2e) (10)(2e) <(10)(2e)>
Datum: 10 september 2016 22:17:57 CEST
Aan: <(10)(2e)@amsterdam.nl>
Onderwerp: Erfpacht en de burgemeester
Antwoord aan: <(10)(2e)>

Geachte wethouder van der Burg,

Gisteren was de burgemeester op bezoek in stadsdeel Zuid. Enkele tientallen bewoners waren aanwezig , waarvan een twaalftal aan de beurt kwam om vragen te stellen, over zeer diverse kwesties.
De burgemeester deed het weer op onnavolgbare wijze. Hij had ook warme woorden over u toen het ging over ruimtelijke ordening.

Twee van de vraagstellers begonnen over de erfpacht, vanuit ernstige verontrusting over het beleid.

Een van hen sprak de burgemeester aan als jurist, die toch het verschil wel weet tussen privaatrecht en publiekrecht. Het kan toch niet zo zijn dat de erfpachters niet kunnen meepraten, ja onderhandelen over hun eigen contract? Daar kwam de burgemeester toch niet goed uit, want hij gaf het grote aantal contractpartners als reden.

Dat kan het probleem toch niet zijn, want zelfs over (collectieve) arbeidsovereenkomsten wordt onderhandeld. Met vertegenwoordigers uiteraard. Nou, laat de gemeente dan de erfpachters vragen om vertegenwoordigers aan te wijzen of beschouw de weinige georganiseerde groepen als zodanig. Je kan zelfs zoals bij de G1000 loten om de erfpachters te selecteren die zich een mening mogen vormen.

De huidige top-down werkwijze met inspraak eindigend in een raadsbesluit, alsof het om een bestemmingsplan gaat, is voor het draagvlak onverkoopbaar en juridisch aanvechtbaar, omdat het om een contract met gelijkwaardige partijen gaat.

Inhoudelijk zijn de gemeentelijke plannen voor bestaande erfpacht tot dusver zeer nadelig. De vijf hoofdbezwaren staan hier.

Als er maar serieus zou worden onderhandeld, is er wel uit te komen binnen de vier randvoorwaarden die het college heeft gesteld voor de overstapregeling.

Met vriendelijke groet,

01249 (10)(2e)

Verontruste erfpachters