00113

To: 5.1.2e 1 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e e 5.1.2e
Sent: Tue 6/27/2017 3:28:05 PM
Subject: FW: Erfpacht - spoedvraag voor Kort Geding!
Received: Tue 6/27/2017 3:28:07 PM

Hieronder mijn e-mail aan Nauta.
@ 5.1.2e : dank voor je snelle en uitgebreide uiteenzetting!

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

Bestuur en Organisatie
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Bezoekadres: Amstel 1
Postbus 202, 1000 AE Amsterdam
www.amsterdam.nl
werkdagen: ma, di, wo, do en vrij

Van: 5.1.2e e 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 27 juni 2017 17:14
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: FW: Erfpacht - spoedvraag voor Kort Geding!

Beste 5.1.2e,
Wij spraken net al even kort over het toch wezenlijke onderscheid tussen de oude en nieuwe regeling, namelijk het facultatieve karakter van de nieuwe regeling. De eerste regeling (waar het referendumverzoek op zag) was een regeling waar iedere erfpachter vroeger of later aan gebonden zou zijn. Dat is met de huidige facultatieve overstapregeling toch wezenlijk anders. Anders gezegd: mensen die in 2013 tekenden voor het houden van een referendum hoeven niet per definitie nog steeds achter een referendum te staan. Bovendien is het onderwerp van een te houden referendum wezenlijk anders: het al dan niet instemmen met een facultatieve (en meer gunstige) erfpachtregeling.
Hieronder een nadere uitleg van 5.1.2e 5.1.2e ; die uitleg gaat wat dieper in op het voorgaande. Mogelijk dat je daar nog wat inspiratie uit kunt 5.1.2e ...!
5.1.2e,

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

Bestuur en Organisatie
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Bezoekadres: Amstel 1
Postbus 202, 1000 AE Amsterdam
www.amsterdam.nl
werkdagen: ma, di, wo, do en vrij

Van: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 27 juni 2017 17:00
Aan: 5.1.2e 5.1.2e e 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 2 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: FW: Erfpacht - spoedvraag voor Kort Geding!

5.1.2e 1 5.1.2e,
Hierbij meteen aan jullie doorgestuurd de tekst van 5.1.2e 5.1.2e , hopelijk te gebruiken voor het KG van morgen.
Ik ga het nu lezen..
Groet,

5.1.2e 5.1.2e 2 5.1.2e
5.1.2e
Bestuur & Organisatie
M 5.1.2e

382392

00113

5.1.2e @amsterdam.nl
Gemeente Amsterdam
Amstel 1, 1011 PN Amsterdam
Postbus 202, 1000 AE Amsterdam
Amsterdam.nl

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 27 juni 2017 16:57
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Erfpacht - spoedvraag voor Kort Geding!

5.1.2e,

Hoe ik tegen de nu voorliggende regeling aankijk is als volgt.
Vanaf 1 juli 2016 worden nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht gedaan (op grond van de AB2016). Erfpachters hebben in die situatie zekerheid over hun erfpachtkosten omdat de erfpachtkosten bij ongewijzigd gebruik (ongewijzigde bestemming) behalve aanpassing voor inflatie niet meer wijzigen.
Deze zekerheid is belangrijk voor erfpachters en bestaat voor de huidige erfpachters niet omdat voor deze erfpachters iedere 50 jaar de erfpachtkosten opnieuw worden bepaald.
De gemeente weet dat die zekerheid belangrijk is en wil ook dat bestaande erfpachters die mogelijkheid krijgen. Een extra mogelijkheid waarvoor erfpachters zelf kunnen kiezen.
De gemeente weet dat die zekerheid belangrijk is omdat erfpachters die nu aan het einde van het tijdvak met de nieuwe erfpachtkosten voor het opvolgende tijdvak worden geconfronteerd vaak schrikken van deze herziening. Ze hadden bijvoorbeeld geen rekening gehouden met het gegeven dat aan het einde van een tijdvak een nieuw tijdvak komt, dat de erfpachtkosten flink stijgen als de waarde van de woning is gestegen en ook hadden ze geen idee met welke kosten zij rekening zouden hebben moeten houden. Precies dat is ook de reden dat de gemeente een Overstapregeling heeft gemaakt.
De gemeente maakt aan deze onzekerheid een eind door naast de bestaande mogelijkheid van een opvolgend voortdurend tijdvak voor woningeigenaren de optie aan te bieden om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Erfpachters hebben op dat moment dezelfde zekerheid als erfpachters die direct bij uitgifte eeuwigdurende erfpacht krijgen.
Belangrijk is dat erfpachters niet worden verplicht om over te stappen. Niet nu en niet aan het einde van het tijdvak.
Dat is een belangrijk verschil met het huidige stelsel. Iemand die nu aan het einde van zijn tijdvak komt wordt verplicht om over te stappen naar de AB2000. In het voorstel van Van Poelgeest zou het ook zo zijn geweest dat aan het einde van het tijdvak verplicht zou moeten worden overgestapt naar die nieuwe voortdurende AB.
Ook trekt de gemeente de mogelijkheid die de erfpachter op basis van zijn huidige contract heeft om aan het einde van het tijdvak de erfpachtkosten voor het opvolgende voortdurende tijdvak door deskundigen te laten bepalen niet in.
Concreet betekent dit dat wanneer de gemeente een onaantrekkelijk (te duur) aanbod doet aan het einde van het tijdvak om over te stappen naar een opvolgend eeuwigdurend tijdvak, de erfpachter kan kiezen voor een opvolgend 50 jarig voortdurend tijdvak waarbij de erfpachtkosten door deskundigen zullen worden bepaald als de erfpachter dat wenst.
Door partijen wordt gezegd dat de gemeente ook de methodiek van grondprijsbepaling wijzigt voor bestaande erfpachtrechten. Op zich is dat waar maar doordat de mogelijkheid van deskundigen aan het einde van het tijdvak blijft openstaan maakt dat materieel niet uit, immers de erfpachtkosten kunnen gewoon door deskundigen worden bepaald.
Overigens stelt ook nu de gemeente jaarlijks opnieuw de grondprijzen vast waarbij de ontwikkelingen in de markt worden gevolgd. Betoogd kan worden dat het grondprijsbeleid niets anders is dan het opnieuw vaststellen van de grondprijzen op basis van een andere systematiek. Dit grondprijsbeleid wordt gebruikt bij canonherzieningen einde tijdvak en op het moment dat erfpachters verzoeken om het erfpachtcontract te wijzigen. Bij canonherzieningen bestaat de mogelijkheid van deskundigen, bij het verzoek om wijziging van het erfpachtcontract heeft de erfpachter de mogelijkheid om de aanbieding niet te accepteren en het verzoek om wijziging in te trekken.
Belangrijk is verder dat de gemeente al sinds 2001 de grondprijzen voor opvolgende tijdvakken en wijzigingen van erfpachtcontracten residueel berekent.
Het college heeft er voor gekozen om voor de Overstapregeling niet zelf de systematiek te bepalen van de methode van grondwaardebepaling. Daarom heeft het college in 2015 aan een onafhankelijke grondwaardecommissie gevraagd om advies uit te brengen over de meest geschikte methode van grondwaardebepaling. Het advies van deze grondwaardecommissie was dat de residuele methode de meest geschikte methode werd geacht en het college heeft die methode dan ook verder uitgewerkt.
Uit de doorrekeningen die de gemeente heeft laten uitvoeren door Rebel blijkt dat de Overstapregeling voor erfpachters die in 2017, 2018 en 2019 een overstapverzoek doen aantrekkelijk is. De inkomsten voor de gemeente vertegenwoordigen in dat geval een netto contante waarde van 2,2 miljard euro terwijl de inkomsten bij ongewijzigd beleid een netto contante waarde vertegenwoordigen van 5,4 miljard euro.
Als laatste wil ik aandacht vestigen op transparantie.
Amsterdammers die een woning op erfpacht kopen in Amsterdam weten nu vaak niet met welke toekomstige erfpachtkosten rekening moet worden gehouden. Door de systematiek die het college heeft ontwikkeld weten toekomstige kopers dat wel. Ook als de huizenverkoper niet is overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht kan de koper precies berekenen wat het kost om bij aanschaf van de

382392

woning over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Voor de gemeente is ook dit een belangrijke kwaliteit van de Overstapregeling en het grondprijsbeleid.
Dat de Overstapregeling voor veel mensen interessant is blijkt ook wel uit het feit dat er naast de kritische reacties ook positieve reacties zijn op de overstapregeling. Er zijn mensen die hebben aangegeven dat hun eerder gezette handtekening voor een referendum moet worden ingetrokken omdat zij van deze overstapregeling gebruik willen maken.
Het voelt wel erg gek dat een vrijwillige optie die de gemeente aan erfpachters wil aanbieden onderwerp wordt van een referendum met als doel om die vrijwillige optie tegen te houden. Als de vrijwillige optie vervalt dan blijft de huidige systematiek van kracht en dat betekent:

-Inkomsten van de gemeente nemen toe door toename kosten erfpachter
-Onzekerheid over de hoogte van de toekomstige erfpachtkosten omdat hiervoor een vaste systematiek ontbreekt

Natuurlijk is het denkbaar dat een nieuw college dan een nieuwe overstapregeling maakt maar of die er komt en als die er komt of die dan voor de erfpachter gunstiger uitvalt dan de nu voorliggende regeling is niet te voorspellen.

5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 27 juni 2017 15:23
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Erfpacht - spoedvraag voor Kort Geding!
Urgentie: 5.1.2e

Beste collega's van het erfpachtteam,
Voor het kort geding morgen heb ik nog een dringend verzoek aan jullie!
De overstapregeling biedt een vrijwillige mogelijkheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. De erfpachter *hoeft* niet over te stappen, maar kan – door niets te doen- zijn huidige rechten behouden in voortdurende erfpacht. Zelfs de erfpachter die overstapt, behoudt zijn rechten uit voortdurende erfpacht tot het einde van zijn tijdvak. Samengevat gezegd krijgt de bestaande erfpachter er een optie bij, zonder verlies van zijn huidige rechten, waarvoor hij niet verplicht wordt te kiezen. Ik blijf me in dat verband afvragen, waar een referendum dan over zou kunnen gaan. Immers: tegen welk besluit dat nu voorligt ben je tegen? Tegen de uitbreiding van de mogelijkheden, waarvan je geen gebruik hoeft te maken?
Als de huidige regeling gaat over vrijwillige overstap, terwijl de regeling van 4 jaar geleden ging over verplichte overstap: dan is dit toch een wezenlijke wijziging ten opzichte van de oude regeling?
De handtekeningen van 4 jaar geleden zijn enkel geldig bij een soortgelijk besluit, daarvan is nu geen sprake wegens de wezenlijke verandering nl. de vrijwilligheid.
Dit blijkt ook al uit het gegeven dat er blijkbaar mensen zijn die 4 jaar geleden hun handtekening zetten, maar nu hebben aangegeven dat ze hun handtekening graag intrekken.
HEBBEN JULLIE ENIG IDEE HOEVEEL MENSEN HUN HANDTEKENING VAN 4 JAAR GELEDEN VAN DE LIJST VAN SEBA WILLEN HEBBEN?
EVT. BEWIJSSTUKKEN/MAILS DAAROVER ZIJN ZEER WELKOM!
Ik hoop op jullie spoedige reactie!!
Naast het bovenstaande, ligt de nadruk op dit moment erg op wíe mag tot een referendum besluiten en is de nieuwe overstapregeling referendabel, maar volgens mij zou het bovenstaande het referendum (en het kort geding) mogelijk in een ander perspectief plaatsen.
Mogelijk dat jullie dit al in een annotatie hebben staan, maar wellicht kun je er nog wat mee voor morgen voor de WH. Ik kan zorgen voor informatie richting het kort geding-team.
Er is vast ook een keer tijd om eens na te praten over dit proces. Voor nu wens ik jullie heel veel succes morgen. Ik wacht het in gezonde spanning af!
Groet,

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
Bestuur & Organisatie
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Gemeente Amsterdam
Amstel 1, 1011 PN Amsterdam
Postbus 202, 1000 AE Amsterdam
Amsterdam.nl