2014-118

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf (bureau erfpacht)
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

(10)(2e)
5.1.2e
5.1.2e
debiteurnummer 0146095

Amsterdam, 7 januari 2014

Betreft: canonherziening Cliostraat (10)(2e) Amsterdam

Geachte heer, mevrouw,

Recent heb ik kennis genomen van het feit dat de aan mij op 9 april 2010 aangeboden canon voor het tijdvak 16 april 2013 tot 15 april 2063 vele malen hoger is dan de canon aangeboden aan mijn naaste buren. Ter illustratie heb ik hieronder de nieuwe canon voor mijn eigen woning en die van drie andere woningen in de Cliostraat, onderdeel van het 'Muzenhof', vermeld (deze gegevens ontvang ik zonder huisnummer):

1. woning van 110 m2: EUR -- per jaar (EUR per m2) voor 25 jaar, vast;
2. woning van 116 m2: EUR -- per jaar (EUR per m2) voor 50 jaar, jaarlijks te indexeren;
3. woning van 105 m2: EUR -- per jaar (EUR per m2) voor 50 jaar, jaarlijks te indexeren.
4. mijn woning van 114 m2: EUR - - per jaar (EUR er m2) voor 50 jaar, jaarlijks te indexeren

Ten aanzien van woningen 2 en 3 (waarvoor de canon ook voor 50 jaar is vastgesteld) bedraagt de gemiddelde canon per m2 EUR Toegepast op mijn woning zou dat een jaarlijkse canon van EUR opleveren ( ). Dit betekent dat ik jaarlijks EUR meer canon zou betalen dan andere bewoners voor dezelfde vierkante meters in hetzelfde huizenblok. Gedurende het toepasselijke tijdvak zou voor mijn woning in totaal meer aan canon dienen te worden betaald dan voor de woning van mijn buren (50 x EUR).

Ten aanzien van woning 1 is het verschil in canon ten opzichte van mijn woning nog opmerkelijker, nu canon voor een periode van 50 jaar juist (veel) lager zou moeten zijn dan die voor een periode van 25 jaar. In 2010 werd voor mijn woning naast de eerder genoemde jaarlijks te indexeren canon van EUR -- gedurende 50 jaar, ook een vaste canon voor 25 jaar aangeboden van EUR (EUR per m2).

De eigenaren van woning 1, 2 en 3 hebben gebruik gemaakt van de deskundigenprocedure. Ik heb daar geen gebruik van gemaakt (mijn verzoek daartoe is niet in behandeling genomen omdat het 13 dagen na de gestelde termijn ontvangen was) en ik ben ook niet akkoord gegaan met de op 9 april

2010 aan mij aangeboden canon.

Omdat de grondwaarde bepalend zou moeten zijn voor de hoogte van de canon is echter niet voor te stellen dat het hierboven beschreven substantiële verschil in canon in hetzelfde huizenblok tussen vrijwel identieke woningen kan bestaan. Nog merkwaardiger is dat de canon voor mijn woning, die voor 50 jaar is vastgesteld, ruim twee maal hoger is dan de canon voor de woning van mijn naaste buren, die voor 25 jaar is vastgesteld (het effect van een verschil van 4 m2 in vloeroppervlakte is verwaarloosbaar). Een procedureel verschil rondom canonherziening kan geen rechtvaardiging vormen voor deze in het oog springende ongelijke behandeling.

De canonherziening heeft al een grote negatieve impact op mijn financiële mogelijkheden maar een groot bijkomend probleem is dat ik mijn woning graag spoedig wil verkopen om ruimer te kunnen wonen met mijn partner en twee kinderen. Het genoemde verschil in canon, waar makelaars in Amsterdam goed van op de hoogte zijn, is niet (aan potentiële kopers) uit te leggen noch te financieren en maakt mijn woning momenteel zonder enorm verlies onverkoopbaar. Dat verlies is al fors als gevolg van gedaalde huizenprijzen en de 'gangbare' canonherziening.

Ik meld voor de goede orde dat ik aangesloten ben bij SEBA. De hierboven gesignaleerde ongelijkheid in canon speelt zich naar mijn mening echter af buiten de discussie ten aanzien van de rechtmatigheid van herziening van erfpachtcanon in Amsterdam.

Ik vraag met klem om uw begrip voor mijn situatie en om uw medewerking de canon voor mijn woning in heroverweging te nemen teneinde het onwaarschijnlijk grote verschil in canon met vergelijkbare woningen in de Cliostraat (oneven nummers) ongedaan te maken. Ik zal, onder voorbehoud van de procedure tussen SEBA en de gemeente Amsterdam, akkoord gaan met een canon die in de buurt ligt van (zoals hierboven berekend) EUR (10)(2e) gedurende 50 jaar (jaarlijks te indexeren) en medewerking verlenen aan het passeren van een notariële akte tot canonherziening op die basis alsmede tot vergoeding overgaan van in redelijkheid gemaakte administratiekosten. Graag ontvang ik binnen 21 dagen uw bevestiging van bovenstaande oplossing.

De betaling van EUR (10)(2e) die ik op 23 december 2013 heb verricht en welke onderdeel uitmaakt van een ingroeiregeling behorende bij de aangeboden canon van EUR (10)(2e) per jaar heb ik onder protest verricht. Ik behoud mij ook overigens alle rechten voor.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e)