Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA)
Gerrit van der Veenstraat 5.1.2e
1077 DT Amsterdam
M: 5.1.2e @erfpachtinamsterdam.nl



College van Burgemeester en Wethouders
en de leden van de Gemeenteraad van de gemeente Amsterdam
T.a.v. Burgemeester 5.1.2e Halsema
Postbus 202
1000 AE Amsterdam
M: 5.1.2e @amsterdam.nl
Cc: 5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e amsterdam.nl

Betreft: Volksinitiatief Raadsenquête over het erfpachtbeleid

Amsterdam, 24 november 2019

Geachte burgemeester, wethouders en leden van de gemeenteraad,

Hierbij bieden wij u onderstaand volksinitiatief aan voor de raadsenquête over het erfpachtbeleid.

Het volksinitiatief is door meer dan 1.200 Amsterdammers binnen 5 dagen ondertekend via de gemeentewebsite. Wij zijn blij dat de noodzaak voor een raadsenquête over het erfpachtbeleid brede steun heeft onder de Amsterdamse bevolking. SEBA ziet zich genoodzaakt om dit via een volksinitiatief te agenderen. Het erfpachtbeleid is politiek ontspoord, volledig gepolariseerd en gewone Amsterdammers zijn hier de dupe van. De financiële gevolgen voor huiseigenaren lopen in de 5.1.2e De vraag die voor ligt is of er nog wel sprake is van goed bestuur op het erfpachtdossier in Amsterdam.

Wij hopen dat u dit volksinitiatief overneemt en de raadsenquête over het erfpachtbeleid start. Dit volksinitiatief is een zeer sterk signaal van de Amsterdammers. Tegelijkertijd maken wij van deze gelegenheid gebruik om een herhaald en dringend beroep op het college van B&W te doen om de overstapaanbieding zoals deze voor 2019 geldt te bevriezen totdat de gemeenteraad haar conclusies heeft getrokken uit de raadsenquête. Het zal u niet ontgaan dat de – niet politieke - argumenten hiervoor zijn meegenomen in het volksinitiatief.

Volksinitiatief: Raadsenquête over het Erfpachtbeleid

Waarom een Raadsenquête?

Huiseigenaren in Amsterdam behoren bij erfpacht een hoge mate van consumentenbescherming te hebben. Een raadsenquête kan duidelijkheid geven of dit in het gevoerde erfpachtbeleid wel zo is. Wij denken dat dit niet het geval is. In Nederland zijn er geen toezichthouders (zoals de AFM of DNB) voor erfpacht. De gemeenteraad voert bij erfpacht haar controlerende taak ad hoc, passief en ongestructureerd uit. In het politieke debat staat het gemeentebelang steeds voorop en de gerechtvaardigde belangen van huiseigenaren zijn steeds verder naar de achtergrond verdwenen.

Erfpacht is zeer ingewikkeld en wordt door de gemeente bij de gronduitgifte van woningen gebruikt. Huiseigenaren ervaren erfpacht als een complex financieel product, zoals een hypotheek. Anders dan bij financiële producten staan in het erfpachtbeleid van de gemeente de Amsterdamse huiseigenaren niet centraal.

Het erfpachtsysteem in Amsterdam is onduidelijk en onvoldoende transparant en kan tot grote en onverwachte stijging van de woonlasten leiden. De gemeente heeft in de afgelopen 20 jaar de spelregels vele malen eenzijdig op onderdelen aangepast zonder erfpachters hierover te informeren en zonder hen de mogelijkheid te geven hiertegen bezwaar te maken. De gemeente wil via het erfpachtsysteem de huizenprijzen afromen. Hierbij rekent de gemeente de meerwaarde van een woning sinds de oorspronkelijke bouw grotendeels aan zichzelf toe, terwijl hier geen juridische grondslag voor is.

Deskundigencommissies die de canon aan het einde van een erfpachttijdvak van 50 (of 75) jaar herzien komen 40 tot 50 procent lager uit dan de voorafgaande gemeentelijke aanbieding. Er zijn echter sterke aanwijzingen dat de gemeente in de afgelopen 10 jaar deskundigencommissies stelselmatig in haar voordeel probeert te beïnvloeden, zodat de onafhankelijkheid van deze bindende adviezen ter discussie komt te staan.

De gemeente heeft met de overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht eenzijdig een alternatieve transactiemogelijkheid voor potentiële kopers van voortdurende-erfpachtwoningen in de markt gezet. Kopers kunnen nu de onzekerheid van de canonherziening einde tijdvak vermijden door te kiezen voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Het overstapaanbod is een vraagprijs van de gemeente waarover niet is onderhandeld en waarvan niet vast staat dat deze marktconform is. De gemeente mengt zich hierdoor sinds 2018 in toenemende mate in verkooptransacties van voortdurende-erfpachtwoningen. Overstappen is hierdoor helemaal niet vrijwillig.

Bij een actief grondbeleid hoort een actief controlebeleid van de gemeenteraad. Dat is niet het geval.

Chaos in de uitvoering

Zeker 100.000 Amsterdamse erfpachters zijn zich niet bewust van de grote financiële gevolgen als ze voor het eind van dit jaar geen overstapaanbieding aanvragen. Een belangrijke oorzaak hiervoor is het ingewikkelde en onduidelijke systeem dat de gemeente heeft bedacht.

De termijn waarin erfpachters zich hebben kunnen oriënteren op de overstapregeling is door toedoen van de gemeente beperkt van 2,5 jaar naar slechts 10 maanden. Persoonlijke berekeningen zijn pas definitief sinds maart 2019 beschikbaar en voor 30 procent van de erfpachters die een aanvraag hebben gedaan nog steeds niet.

Het gemeentelijk grondbedrijf kan de uitvoering overduidelijk niet aan. Er is nu al een wachtlijst van jaren aangekondigd, terwijl nog maar 25 procent van de erfpachters een aanvraag heeft gedaan. Ook notarissen en banken raken overbelast.

Erfpachters moeten onder de tijdsdruk van de gemeente onnodig kosten maken. Een notariële overstap-akte kost al snel 5.1.2e en vaak moet ook de hypotheekakte worden vernieuwd, zodat er dan nog vele 5.1.2e bovenop komen. Al die extra kosten betekenen dat Amsterdamse erfpachters door het gemeentelijk beleid onnodig tussen d 5.1.2e meer betalen voor hun erfpachtaanpassing dan wanneer dit bij de verkoop van de woning wordt gedaan.

De gemeenteraad was het er unaniem over eens dat de overstapregeling niet tot gevolg mag hebben dat erfpachters uit hun woning zouden moeten vertrekken. Omdat veel huiseigenaren het overstapaanbod niet kunnen betalen dreigt dat straks toch te gebeuren. De beloofde vangnetregeling die hen daartegen moet beschermen is er niet.

De financiële hefboom die vanaf 1 januari 2020 in werking treedt doet zich het sterkste voor in wijken waar nu een lage BSQ geldt, zoals bijvoorbeeld in Zuidoost, Nieuw-West, en Noord, juist bij de beter betaalbare woningen in de stad. In wijken waar nu al een hoge BSQ geldt worden erfpachters klem gezet, ze moeten overstappen om verdere vermogensschade te voorkomen. De grondwaardecommissie adviseerde de gemeente daarentegen om de WOZ-waarde met de peildatum 1-1-2014 ook voor toekomstige aanbiedingen te gebruiken.

De overstapregeling wordt geplaagd door technische problemen waardoor veel mensen nog geen inzicht kunnen krijgen in wat de overstap voor hen betekent.

Volksinitiatief

Wij roepen inwoners van Amsterdam op te tekenen voor dit volksinitiatief waarmee de Gemeenteraad:

het verzoek krijgt om te besluiten

I. overeenkomstig de Verordening inzake het recht van onderzoek (Gemeenteblad 2002, afd. 3A, nr. 126/157) een vooronderzoek ten behoeve van een raadsenquête in te stellen naar het gevoerde erfpachtbeleid van de gemeente in de periode 2000 – 2019;
II. te bepalen dat dit vooronderzoek zal leiden tot een voorstel over de precieze vraagstelling en de scope van de in te stellen raadsenquête;
III. dit voorstel in principe in de tweede raadsvergadering na dit besluit te bespreken.

In afwachting van uw antwoord aan Amsterdam.

Hoogachtend,
Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e de Lange
Voorzitter SEBA

Indiener van het Volksinitiatief Raadsenquête over het Erfpachtbeleid:
5.1.2e de Lange
Gerrit van der Veenstraat 5.1.2e
1077 DT Amsterdam
Geboortedatum 5.1.2e