To: Erfpacht[Erfpacht@amsterdam.nl]
From: Informatiebeheer.CLRE
Sent: Fri 9/16/2016 12:44:45 PM
Subject: FW: [RVE G&O] BDA2016/6428 E-mail (10)(2e) inz erfpacht
Received: Fri 9/16/2016 12:44:46 PM

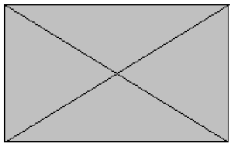
Ter behandeling

Van: (10)(2e) **Namens** BDA Informatiemanagement
Verzonden: vrijdag 16 september 2016 12:30
Aan: Informatiebeheer.CLRE
CC: BDA Informatiemanagement
Onderwerp: [RVE G&O] BDA2016/6428 E-mail (10)(2e) inz erfpacht

Beste collega's,
Svp voor RVE G&O

Gr. (10)(2e)

Van: (10)(2e) [(10)(2e)@conecta.nl]
Verzonden: donderdag 15 september 2016 17:39
Aan: Wethouder U. Kock
Onderwerp: BDA2016/6428 E-mail (10)(2e) inz erfpacht



Amsterdam.nl

Mail wethouder Udo Kock

Naam
(10)(2e)
E-mail
(10)(2e)@conecta.nl
Adres
(10)(2e)
Plaats
(10)(2e)
Uw bericht
Geachte heer Kock,
Ik ben (samen met mijn man) eigenaar van een appartement waarvan de canon afloopt in 2035 en ik ben zeer bezorgd over de nieuwe erfpachtregeling en de manier waarop er beslissingen (lijken te) worden genomen zonder dat erfpachters daarbij een stem lijken te hebben. Terwijl wij wel partij zijn bij het gebeuren!
Ik wil u graag wijzen op het volgende (deze tekst kopieer ik van een bericht van de Verontruste Erfpachters en dat doe ik omdat ik precies dezelfde zorgen heb

en vooral hun oplossingen heel redelijk vind). Ik dank u bij voorbaat voor het lezen ervan:

Naar verluidt, zal het college op 11 oktober een besluit nemen over de Overstapregeling. Het is dus al iets in de tijd opgeschoven en kan dan nog wel een week of twee verdaagd worden als het college er niet in een keer uitkomt.

Het is een heel moeilijk besluit voor het college. Hoe moeten ze tussen de klippen doorzeilen?
Problemen die ze zelf hebben veroorzaakt door de macht van het Grondbedrijf niet te weerstaan.

Wat is het geval:

Iedereen is het erover eens dat het bestaande stelsel dringend aan vervanging toe is. De banken hebben al een gele kaart getrokken en kunnen zelfs een keer gaan weigeren huizen met een contract voor voortdurende erfpacht te financieren. Alle politieke partijen in de Gemeenteraad zien wel in, dat het bestaande stelsel met canonverhogingen tot 4000% niet meer kan. Het jaagt op termijn mensen de stad uit.

Dat betekent politiek gezien dat er een alternatief aanbod moet komen waar vrijwel alle erfpachters op in zullen gaan. Het aanbod is immers vrijwillig. De gemeente wil niet met de erfpachters onderhandelen over een nieuw contract op basis van wilsovereenstemming, om praktische of principiële redenen. Men moet dus de keuze aan de erfpachter laten: take it or leave it. Maar als veel mensen het niet kunnen of willen accepteren, blijft het oude systeem bestaan dat niemand wil. Dilemma 1.

Dilemma 2 is dat de wethouder van Financiën heel graag zoveel mogelijk (eeuwigdurend) wil laten afkopen en zo in één klap heel veel geld wil binnenhalen. Maar als het aanbod te onaantrekkelijk wordt, gaat ook dat niet lukken. Ja, misschien krijgt hij 10.000 erfpachters over de streep om (gemiddeld) 10.000 euro bij te betalen, maar dan blijven 240000 erfpachters in het oude systeem hangen. Beter zou het zijn als hij van alle 250.000 erfpachters 1000 euro toe zou krijgen. Dan heeft hij in 1 klap 250 mln. binnen. En er is een nog beter middel (zie aan het eind van dit bericht).

Dit zijn politieke hoofdpijnveroorzakers.
Maar er zijn ook majeure juridische haken en ogen die het moeilijk maken. Als de gemeente een zogenaamd vrijwillige keuze voorlegt, maar als banken en de markt de mensen feitelijk dwingen om toch maar akkoord te gaan met overstappen (anders krijgt uw toekomstige koper geen financiering, of anders wordt een huis met voortdurende erfpacht straks steeds minder waard dan dat van de buren op eeuwigdurende erfpachtgrond), kan de rechter daar een stokje voor steken. Vrije consumentenkeuze wordt immers door het handelen van de gemeente te veel ingeperkt.

Een ander juridisch probleem heeft de gemeente wel gezien, maar over de oplossing zijn de juristen verdeeld.
Verreweg de meeste Amsterdamse woningen zijn eerst in erfpacht uitgegeven en pas daarna in appartementen gesplitst. Dan is het erfpachtrecht dus ooit gevestigd op het hele gebouw en dan zijn de appartementseigenaren geen erfpachters, maar deelgenoten in een collectief. Het erfpachtrecht (zakelijk recht) is van alle appartementseigenaren gezamenlijk.
De gemeente kan wel de canon rechtstreeks bij de appartementseigenaren innen, maar kan straks ook een situatie ontstaan dat bij de ene flat eeuwigdurend erfpacht ontstaat met Algemene Bepalingen 2016 en bij de andere het voortdurend erfpacht blijft bestaan met Algemene Bepalingen 1966 of 1994? Dat lijkt gek. De gemeente kan alles afspreken, ook in afwijking van

oude contracten, met personen, maar geldt dat ook voor hun rechtsopvolgers? Zakenrechtelijk verandert er immers niks.

Oplossing

Voor dit alles is er een eenvoudige oplossing, zoals door (10)(2e) in zijn hierboven aangereikte recente (10)(2e)-artikel is geschetst.
Laat voor de overgrote meerderheid van (afgekochte) canons de gemeente met 1 pennenstreek notarieel verklaren dat zij afziet van toekomstige canonverhogingen. Bij de niet afgekochte canons met AB 1994 of 2000 is door indexering al een groeiende bron van inkomsten voor de gemeente verzekerd. Voor de weinige overige contracten (1915, 1937), moet nog een maatwerkoplossing gevonden worden. Die heel oude panden hebben trouwens al een keer Canonherziening Einde Tijdvak (na 75 jaar) meegemaakt.

Maar bij deze uitkomst mist de wethouder Financiën Udo Kock (D66) zijn bonus. Wie heeft een oplossing voor die arme man?

Wij weten wel wat. Zoek het liever in de Onroerende Zaak-belasting (OZB). Dan betalen ook de rijke huiseigenaren in de Grachtengordel en in het Willemsparkgebied een beetje mee. Nu is de OZB nog gelimiteerd door wettelijke belemmeringen. Maar de Haagse politiek denkt serieus aan verruiming van het lokale belastinggebied en gelijktijdige vermindering van de belasting op arbeid. Na de komende landelijke verkiezingen zal dit hoogstwaarschijnlijk snel worden verwezenlijkt.
In geen van de gevallen kan hij er op rekenen om de enorme schuld van Amsterdam van bijna € 4 mrd. in 1 x op te lossen met wat dan ook. Dat hoeft gelukkig ook niet in 1 keer. De nieuwe uitgifte van gronden voor de geïntensiveerde nieuwbouwinspanning helpt ook fors mee. Elke beleidsmaatregel kan op zichzelf maar een klein stukje van dat probleem oplossen. Maar doe het dan wel eerlijk en niet alleen over de ruggen van de zittende erfpachters!

Met vriendelijke groet,

(10)(2e)