01246

To: (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Thur 12/15/2016 3:26:10 PM
Subject: FW: Vernieuwing van het erfpachtstelsel, uw brief van 7 december 2016-9798
Received: Thur 12/15/2016 3:26:09 PM

(10)(2e)
daar is (10)(2e) weer.
Ik stel voor een kort antwoordbriefje met als kern van de inhoud:

Ik neem kennis van uw mening over de wijze waarop de Overstapregeling vorm zou moeten worden gegeven. Op het moment dat het college de Overstapregeling vrij geeft voor inspraak is het moment om te kijken in hoeverre de Overstapregeling aansluit bij uw wensen. U bent dan ook in de gelegenheid om in een inspraakreactie aan te geven op welke punten u zich meer of minder kunt vinden.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e)

Van: Burg Eric van der
Verzonden: donderdag 15 december 2016 10:29
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10) (10)(2e)
Onderwerp: Fwd: Vernieuwing van het erfpachtstelsel, uw brief van 7 december 2016-9798

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

Van: (10)(2e) (10)(2e) <(10)(2e)@gmail.com>
Datum: 15 december 2016 10:27:12 CET
Aan: Eric Van der Burg <(10)(2e)@amsterdam.nl>, <(10)(2e)@amsterdam.nl>
Onderwerp: Vernieuwing van het erfpachtstelsel, uw brief van 7 december 2016-9798
Antwoord aan: <(10)(2e)@gmail.com>

Geachte wethouder van der Burg,

Uw laatste brief in onze correspondentie over de vernieuwing van het erfpachtstelsel kan op twee punten niet onweersproken blijven: de Grondwaardecommissie en het gelijkheidsprincipe.

Wat betreft de onafhankelijkheid van de Grondwaardecommissie, die was formeel natuurlijk aanwezig. Maar ik volsta te constateren dat het wel toevallig is dat deze commissie na alle advisering en gesprekken nu juist in haar rapport heeft gekozen voor een methode die het de meest vergaand ten faveure van de belangen van de gemeente werkt . Deze commissie en har opdrachtgever hebben de schijn tegen. Daar wilde ik het maar bij laten.

Wat betreft het gelijkheidsbeginsel is uw reactie nog aanvechtbaarder.
Bij het aandragen van alternatieve ideeën voor overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, krijgen erfpachters steevast van de kant van de gemeente het gelijkheidsbeginsel als argument tegengeworpen. Erfpachters die al net een torenhoge canonherziening hebben getekend zouden daarmee benadeeld worden. (Nou ja: anderen zouden relatief bevoordeeld worden).
Hoeveel zijn dat er? De eerste termijn van de meeste erfpachtcontracten bedraagt 75 jaar. Echt recente canonherzieningen betreffen dus de weinige huizen die in de oorlog zijn gebouwd.
Maar dan nog.
Dit argument impliceert dat een radicaal andere aanpak **nooit** mogelijk is, want er zullen altijd mensen zijn die net in het oude regiem vielen.

Dit terwijl een radicaal ander systeem onvermijdelijk is. “Vrijwillige overstap” is een drogreden. Het bestaande stelsel moet je niet willen, want het is ondeugdelijk. Immers, met de koppeling van erfpachtcanons aan de actuele grondwaarde worden op een gegeven moment de canons echt onbetaalbaar. Huizenbezitters worden verdreven of huurprijzen worden opgedreven. Londense toestanden!

Doe eventueel iets met terugwerkende kracht aan die stakkers die de afgelopen jaren met canonaanpassingen de pin op de neus hebben gekregen. Maar gebruik gelijkheid niet als argument om de noodzakelijke omwenteling in het erfpachtstelsel tegen te houden!

Verder: wat is dat gelijkheidsargument in relatie met erfpacht eigenlijk waard? Niet veel.

1. De erfpacht werkt denivellerend in vergelijking met eigen-grondbezitters: de rijkste huizenbezitters in Centrum en Zuid dragen het minste bij, de minder draagkrachtige erfpachters dragen hoge lasten ‘ten bate van de gemeenschap’.
2. Bij het bekijken van de straatquotes valt op dat Centrum en Zuid voor 52% en 41% worden ingeschaald. Voor de overige wijken loopt dit van 9% tot 25%. Omdat de straatquote gerelateerd is aan de WOZ-waarde, betekent dit dat pachters in het Centrum, waar de WOZ-waarde per m2 al 2x zo hoog is als bv in Zuid-Oost en Nieuw-West minimaal 10x (2x5) zoveel erfpacht moeten gaan betalen als pachters in Zuid-Oost en Nieuw-West (straatquote 9%-10%). Gelijkheid? Verdienen huiseigenaren in de Pijp en de Rivierenbuurt 10 x zoveel als in Zuid of Zuid-Oost? Misschien als ze ook nog 4 x zoveel vierkante meters bezitten, maar dan betalen ze ook 40 x zoveel!
3. Nog iets: De zeer uiteenlopende regelingen die in het verleden zijn toegepast in eenzelfde of vergelijkbare buurt leiden tot zo verschillende effectieve canons dat ze willekeurig aandoen. Kunt u daar niet eens onderzoek naar laten uitvoeren?

Nee, met dit gelijkheidsargument in relatie met erfpacht moet u niet meer aankomen.

Hoogachtend,

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