To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e) (10)(2e)
Sent: Sat 9/24/2016 11:48:06 AM
Subject: Re: Vragen over erfpacht naar aanleiding van gesprek Burgemeester - II
Received: Sat 9/24/2016 11:48:14 AM

Geachte heer (10)(2e),

Graag maak ik gebruik van de uitnodiging aan het eind van uw mail. Uw reactie laat namelijk nog vragen onbeantwoord en roept nieuwe vragen op.

Overigens doet u het in uw antwoord voorkomen alsof ik vooral mijn eigen situatie voor ogen had. Dat was slechts zeer ten dele het geval (nog steeds gelden AB 1915).
Ik vroeg vooral in algemene zin naar de juridische kant van uw vernieuwingsproject.

Graag hoor ik een mogelijk tijdstip in uw agenda. Ik ben flexibel.

Met vriendelijke groet,
(10)(2e) (10)(2e)

2016-09-22 15:39 GMT+02:00 (10)(2e), (10)(2e) <(10)(2e)@amsterdam.nl>:

Beste heer (10)(2e)

Vervelend dat het niet is gelukt om in mijn vorige mail voldoende duidelijk te zijn. Ik doe graag een nieuwe poging maar mocht het antwoord toch nog vragen oproepen dan is het wellicht beter om een afspraak te maken om in een gesprek één en ander verder te verduidelijken.

Ik snap uw zorgen over de kosten van uw erfpacht op het moment dat uw canon wordt herzien in 2025 en begrijp ook goed dat u een Overstapregeling zou willen die uw zorgen ondervangt. De uitgangspunten van de Overstapregeling zijn gericht op een redelijk en billijke Overstapregeling en ik hoop dat op het moment dat de Overstapregeling verschijnt u die uitgangspunten ook herkent.

De kern van mijn antwoord op uw vorige mail was dat er aan het einde van het lopende tijdvak altijd een nieuw tijdvak volgt. Dit is in het voortdurende erfpachtstelsel zo en zal bij de overstap naar eeuwigdurend niet anders zijn. Het is geen fundamentele wijziging maar het toevoegen van een keuzemogelijkheid waarbij de gemeente tevens recht wil doen aan de bestaande afspraken en alle erfpachters gelijk wil behandelen.

Afzien van een opvolgend tijdvak na afloop van het tijdvak van uw voortdurende erfpachtrecht zou niet eerlijk zijn omdat de gemeente daarmee erfpachters die eerder een canonherziening einde tijdvak hadden benadeelt evenals de kopers en verkopers van een huis die dat onder de condities van het bestaande erfpachtregime hebben gedaan.

Met het introduceren van eeuwigdurende erfpacht verandert er niets aan het huidige voortdurende erfpachtstelsel en ook verandert er niets aan uw huidige contract. U behoudt bijvoorbeeld de mogelijkheid om van deskundigen gebruik te maken als u niet in zou willen gaan op het aanbod dat de gemeente u bij einde tijdvak doet. Met de Overstapregeling biedt de gemeente u echter in aanvulling hierop wel een extra mogelijkheid. In plaats van een aansluitend 50 jarig tijdvak kunt u ook kiezen voor een aansluitend eeuwigdurend tijdvak. U kunt als erfpachter overwegen of het overstappen naar eeuwigdurende erfpacht voor u interessant is, verschillende erfpachters zullen dit verschillend wegen. De keuze om over te stappen naar eeuwigdurend is een vrijwillige keuze. Ik begrijp dat u had gehoopt dat de canonherziening per direct zou verdwijnen, maar zoals hier boven uitgelegd is dat niet mogelijk.

U verwacht in 2025 een CHET. Op dat moment zal de gemeente u dus een aanbod doen voor een volgend voortdurend tijdvak op basis van de dan meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht. En daarnaast krijgt u dan een aanbod om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht op basis van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht.

Dat bij het einde tijdvak de canon en de AB herzien worden en op welke wijze dat gebeurt staat opgenomen in alle Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht. Wel zijn hier termijnen aan verbonden, waar de gemeente zich aan moet houden. In uw geval heb ik de indruk dat deze termijnen niet zijn aangehouden, waardoor de AB1915 ook van toepassing bleven in het tweede tijdvak. Bij conversie van een tijdelijk erfpachtrecht naar een voortdurend erfpachtrecht is het gebruikelijk dat de oorspronkelijke einddatum van het tijdelijke recht wordt aangehouden als datum voor het einde van het voortdurende tijdvak.

De afgelopen jaren zijn tal van CHET's uitgevoerd waarbij de AB2000 werden aangezegd en de gemeente een aanbieding deed voor de canon. Al dan niet na tussenkomst van deskundigen werd vervolgens een nieuwe canon voor het nieuwe tijdvak vastgesteld. Bij deze canonherzieningen was voor zover de gemeente bekend geen sprake van BTW heffing of overdrachtsbelasting. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht wijkt in essentie niet af van een CHET en dat betekent dat de gemeente er vanuit gaat dat BTW en overdrachtsbelasting op dezelfde wijze uitpakken.

Ik hoop uw vragen goed te hebben beantwoord maar mocht dat nog niet in voldoende mate het geval zijn dan stel ik voor om een afspraak te maken en hierover mondeling van gedachten te wisselen.

Met vriendelijke groet,

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

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

Manager vernieuwing erfpachtstelsel

Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

(10)(2e)

(10)(2e) @amsterdam.nl

(10)(2g)

Van: (10)(2e) (10)(2e) [(10)(2e) @gmail.com]

Verzonden: maandag 19 september 2016 12:16
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: Vragen over erfpacht naar aanleiding van gesprek Burgemeester - II

Geachte heer (10)(2e),

Hierbij wil ik nog aangeven wat ik niet goed begreep in uw antwoordmail.

Het viel me op dat u zo hamert op het in stand blijven van de oorspronkelijke erfpachtovereenkomst. Daarbij beschrijft u zelfs wat die afspraak behelst, namelijk:
"dat aan het einde van het tijdvak een nieuw tijdvak zou volgen en dat daarbij de Algemene Bepalingen en de canon voor het volgende tijdvak aangepast zullen worden. Deze afspraak blijft in stand."

Deze zin roept veel vragen op:
1. De essentie van het oorspronkelijk gevestigde erfpachtrecht zie ik zo: rechten en plichten en procedure voor aanpassing. Recht op gebruik van de grond, plicht om het op een bepaalde manier te gebruiken (de planologische kant van de zaak) en recht om canon aan te passen op een bepaalde nauw omschreven manier en plicht om canon te betalen, inclusief de bijbehorende Algemene Bepalingen (de financiële kant van de zaak). Misschien vergeet ik nog iets, maar deze canonherziening zie ik als integraal bestanddeel.

Dat is toch juist wat na aanvaarding van het aanbod om over te stappen fundamenteel verandert? Dan snap ik de bovengeciteerde zin dus niet. Hoe kan de afspraak instand blijven en toch fundamenteel wijzigen?

En dan in samenhang daarmee komt dus ook niet deze zin in een ander daglicht te staan: Als de gemeente de inhoud van het erfpachtrecht met u als erfpachter zou willen wijzigen dan kan dat tijdens het lopende tijdvak alleen als beide partijen daarmee instemmen. In een dergelijke situatie zal de gemeente met de erfpachter in overleg moeten treden om tot overeenstemming te komen.
Nu er bij het aanbod over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht sprake is van fundamentele verandering van het erfpachtrecht, moet je wel degelijk onderhandelen en overeenstemming bereiken, zou ik zeggen. Ik kan niet anders dan de huidige besluitvorming zien als verandering van het stelsel (uw project heet toch niet voor niets Vernieuwing Erfpachtstelsel?)

2. Indien klopt wat u zegt, betekent dit dat automatisch aan het einde van het tijdvak de nieuwe Algemene Bepalingen zullen worden toegepast. Dat zijn dus de AB 2016. Dit is geheel in tegenspraak met datgene wat de gemeente tot dusver heeft gecommuniceerd, namelijk dat er sprake is (en blijft) van keuze tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht. De letterlijke formulering laat geen keuzevrijheid toe. De overstap is bij einde tijdvak dus sowieso verplicht? (waarschijnlijk is overstap ingeval van verkoop ook vóór het einde van een tijdvak de facto verplicht, zoals ik in mijn vorige mail veronderstelde, namelijk als de banken bij verkoop alleen nog eeuwigdurende erfpacht willen financieren).

3. Het door u veronderstelde automatisme is niet altijd contractueel ingebouwd, want in mijn geval is in 1975 bij einde tijdvak canonherziening overeengekomen (circa 4 x de oude canon), maar de Algemene Bepalingen 1915 zijn daarbij in stand gebleven. Die zijn nu nog steeds van toepassing. Ik vermoed dat in het contract met de eerste erfpachter de clausule ontbrak dat de AB zouden worden aangepast. Is het u bekend in hoeveel gevallen deze clausule ontbreekt in het erfpachtcontract? Of sinds wanneer deze standaard is toegevoegd bij eerste uitgifte?

4. Overigens weet ik niet wie omstreeks 1900 de eerste erfpachter van ons huis was, maar wel dat het toen om tijdelijke erfpacht ging.

Na 1915 is er dus iets ingrijpends gebeurd, namelijk omzetting in voortdurende erfpacht, waarbij overigens de startdatum van de eerste termijn van 75 jaar met terugwerkende kracht is vastgesteld op 1900, de start van erfpacht. Het is moeilijk meer te achterhalen, maar het lijkt me dat er dus twee 'oorspronkelijke' (eerste) erfpachters in het spel zijn. Op het moment van uitgifte en vestiging van de tijdelijke erfpacht (1900) en op het moment van vestiging van voortdurende erfpacht (na 1915; misschien precies op het moment waarop de tijdelijke periode afliep of, waarschijnlijker, op het moment waarop de gemeente van mening veranderde over het stelsel, dat voortaan voortdurend moest zijn, en dan volgde nog een tijd van onderhandelen en vaststellen).

Beide contracten zijn op het tweede moment zo'n beetje in elkaar geschoven, namelijk door 1900 aan te merken als start

van de eerste termijn. Misschien was mijn grootvader (die al vanaf 1916 in het huis woonde) zelf wel de tweede 'oorspronkelijke' erfpachter, die dus mede heeft onderhandeld over het nieuwe contract en de nieuwe canon van 514 gulden per jaar. Het verschil met nu is dat hij waarschijnlijk niet de keus had om het oude contract met tijdelijke erfpacht te handhaven, maar dat is waarschijnlijk nu ook niet echt het geval (zie punt 2) .

Maar als de keuze voor eeuwigdurende erfpacht ook met zich meebrengt dat je verplicht ook de Algemene Bepalingen 2016 moet accepteren, is er voor mij behalve tussentijdse canonverhoging en aanpassing van de canonprocedure nog een rigoureuze breuk met het verleden in beeld. Immers bij CHET 1975 zijn de AB niet gewijzigd en dat zou waarschijnlijk bij CHET 2025 ook niet gebeuren. Dus in mijn geval zou de overstap een dubbele ingreep in het erfpachtrecht betekenen, omdat daar nu voor het eerst nieuwe Algemene Bepalingen worden geïntroduceerd.

5. Misschien geeft de volgende vraag uitsluitsel over het karakter van de overstap naar eeuwigdurende erfpacht: wordt over de meerkosten BTW geheven, overdrachtsbelasting of geen belasting? In het eerste geval is er kennelijk sprake van een soort nieuwe dienst, dus vergelijkbaar met de omzetting van mijn grootvader in 1918. In het laatste geval is er sprake van een reguliere canonherziening en dan is er contractueel geen rechtsgrond voor een verhoging van de canonprijs. Kortom, de gemeente zit vanuit haar contractuele verplichtingen altijd fout. Men moet of onderhandelen over iets nieuws of bij het oude blijven. Conclusie: kapstok-over is straks eigenlijk de enig mogelijke optie!

6. Over het probleem dat ontstaat als de eerste erfpachter later zijn recht heeft gesplitst in appartementsrechten (pag. 32 van de Raadsvoordracht van 19-1-2016), zal ik nu verder niet uitweiden, maar duidelijk is dat dit punt ook weer terugkeert bij de vraag of het eeuwigdurende erfpachtrecht een voortzetting of een echte mutatie is van het oorspronkelijke erfpachtrecht.

Is mijn conclusie juist dat de gemeente zich met het eerste (voortdurende) erfpachtcontract ongelofelijk in de nesten heeft gewerkt, wat nu naar voren komt doordat de canonverhogingen de spuigaten uitlopen en de banken dat niet meer accepteren. Daarvoor moest een uitweg worden gevonden, in de vorm van eeuwigdurend maken van de canonperiode. Nu probeert de gemeente de zaak te lijmen door te doen alsof het oude contract bij een (onvermijdelijke en helemaal niet zo vrijwillige) overstap naar eeuwigdurend juridisch niet verandert, maar kan dat standpunt zal wel worden volgehouden? Naar ik veronderstel, wilt u deze juridische kwesties voor 11 oktober goed uitpluizen, het lijkt me cruciaal voor uw project. Als u zich in uw vorige antwoordmail onzorgvuldig hebt uitgedrukt, hoor ik dat ook graag.

met vriendelijke groet,

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

Paulus Potterstraat (10)(2e)

1071 DB Amsterdam

---------- Forwarded message ----------
From: (10)(2e) (10)(2e) <(10)(2e)@gmail.com>
Date: 2016-09-16 17:48 GMT+02:00
Subject: Re: Vragen over erfpacht naar aanleiding van gesprek Burgemeester
To: "(10)(2e), (10)(2e)" <(10)(2e)@amsterdam.nl>
Cc: Eric Van der Burg <(10)(2e)@amsterdam.nl>

Geachte heer (10)(2e),

Dank voor uw uitvoerige antwoord.
Ik begrijp het ook na drie keer lezen niet, maar daar wil ik apart nog op terugkomen.

Nu reageer ik op de vrijwilligheid van de keuze die u beklemtoont en waarom er geen onderhandelingen nodig zijn. Het bestaande stelsel is uitgangspunt en het aanbod eeuwigdurend is take-it-or-leave-it. Zo interpreteer ik uw redenering nu maar even.
Misschien wilt uw wethouder terugmelden dat hij hiermee met vuur speelt of op eieren loopt.

De overstap moet volstrekt vrijwillig zijn. Een vrije keuze, maar het is een keuze uit twee kwaden. Het nieuwe aanbod is pas na 11 oktober helemaal duidelijk, maar nu al kan met naar aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden verwacht dat dit voor zeer velen niet aanvaardbaar en niet betaalbaar zal zijn, géén optie dus. Nou jammer dan, zult u zeggen.
Maar met het alternatief (houden wat je hebt) is nog iets gekkers aan de hand.

U mag mij aanwijzen waar uit de oorspronkelijke erfpachtafspraken met wat u de eerste erfpachter noemt (ik kom daarop later in een andere mail nog wel terug), af te leiden is dat de canon bij CHET tot zulke idiote proporties zou kunnen stijgen. Zo hoog als nu door de gemeente wordt voorgerekend, uitgaande van een zeer omstreden gegoochel met grondwaarde (residueel rekenen, tot 50% van de WOZ-waarde, die intussen over 100 jaar tijd 10 x zoveel is gestegen dan inkomens en prijzen, d.w.z dat als de canon toen een half maandsalaris bedroeg, het nu een half jaarsalaris zou moeten worden...).
U kunt toch niet beweren dat mijn grootvader dat in 1918 had moeten voorzien? Ja, hij had moeten voorzien dat hij zich met huid en haar aan een inhalige en kille gemeente overleverde (zoals hij in 1945 moest ervaren met de boete op achterstallige canonbetaling)?, maar dat zult u niet bedoelen.

Dat dit systeem van voortdurende erfpacht buitenproportioneel, schoksgewijs en onbetaalbaar is, is geen privé opvatting van mij, maar wordt ook door de banken en door alle politieke partijen in de Raad onderschreven. De zogenaamd vrijwillige beslissing van de erfpachter is dus een keuze tussen iets ondeugdelijks en iets wat daarvan is afgeleid of daarmee wordt vergeleken (net nog iets duurders, maar dan fijn zeker, voor eeuwig vastgepind). Ik weet niet of de rechter dit ook een vrije keuze zal noemen.

Maar er is nog meer. Stel nu dat het voorstel van eeuwigdurende erfpacht wel aan de eis van de banken voldoet (financierbaar, zekerheid biedend). De voortdurende erfpacht voldeed aan die eisen niet. Dan zie ik zomaar een situatie voor me dat de banken straks alleen nog maar eeuwigdurende contracten zullen willen financieren. Het alternatief is dan immers voorhanden. Dus dat huizen op voortdurende erfpacht de facto onverkoopbaar zullen worden. Waar blijft de vrije keuze dan?

Ik blijf dus erop hameren dat het aanbod voor nieuwe canon alleen verkoopbaar zal zijn (politiek en juridisch) als het voor de erfpachters daadwerkelijk aantrekkelijk en redelijk (dus in ieder geval betaalbaar) zal zijn.

Met vriendelijke groet,

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

Op donderdag 15 september 2016 heeft (10)(2e), (10)(2e) <(10)(2e)@amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Geachte heer (10)(2e)

Wethouder Van der Burg heeft mij gevraagd onderstaande mail van u te beantwoorden, dat doe ik bijgaand.

In uw mail refereert u aan een bijeenkomst met de burgemeester en de vragen die op die bijeenkomst over Erfpacht aan de burgemeester zijn gesteld.

U geeft aan dat er verschil is tussen privaatrecht (zoals erfpacht) en publiekrecht (zoals bestemmingsplannen), dat klopt inderdaad. Ook geeft u aan dat u van mening bent dat er sprake zou moeten zijn van een onderhandelingssituatie tussen de gemeente en de erfpachter omdat het om een contract met gelijkwaardige partijen gaat. De gemeente onderschrijft dat standpunt niet, ik licht dat graag toe.

De eerste erfpachter en de gemeente komen contractueel de erfpacht overeen. De rechtsverhouding van de opvolgende erfpachters wordt bepaald door de inhoud van het erfpachtrecht. Bij een overdracht van het erfpachtrecht gaan automatisch alle rechten en verplichtingen, dat wil zeggen de algemene en de bijzondere bepalingen, over op de opvolgende erfpachter. De koper gaat daarmee akkoord met de afspraken die de eerste erfpachter ooit met de gemeente maakte.

Als de gemeente de inhoud van het erfpachtrecht met u als erfpachter zou willen wijzigen dan kan dat tijdens het lopende tijdvak alleen als beide partijen daarmee instemmen. In een dergelijke situatie zal de gemeente met de erfpachter in overleg moeten treden om tot overeenstemming te komen.

Bij de invoering van eeuwigdurende erfpacht ligt dit anders.

De invoering van eeuwigdurende erfpacht laat uw huidige erfpachtrecht ongewijzigd en daarmee ook uw positie die u als erfpachter heeft. Ik wil 2 punten nader toelichten:

- Bij de uitgifte van het erfpachtrecht is met de eerste erfpachter overeengekomen dat aan het einde van het tijdvak een nieuw tijdvak zou volgen en dat daarbij de Algemene Bepalingen en de canon voor het volgende tijdvak aangepast zullen worden. Deze afspraak blijft in stand.

- Daarnaast zal de gemeente erfpachters een nieuwe keuze aanbieden. Als u dat wilt kunt u ook overstappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel, deze keuze is vrijwillig. De gemeente stelt daartoe een overstapregeling op die recht doet aan de afspraken die de eerste erfpachter en gemeente eerder hebben gemaakt. Daarnaast vindt de gemeente het belangrijk dat de overstapregeling redelijk, billijk en transparant is. Bij de totstandkoming van deze regeling wordt over verschillende aspecten met stakeholders, erfpachters en experts van gedachten gewisseld. Vervolgens zal er inspraak over de regeling als geheel plaatsvinden waarbij erfpachters ook kunnen zien wat de regeling voor hun zou betekenen en of een vrijwillige overstap in hun geval een overweging zou kunnen zijn.

Om bovengenoemde redenen is de gemeente wel in gesprek met de erfpachter om zo vergroting van inzicht en draagvlak na te streven. Omdat de keuze vrijwillig is en de gemeente uw huidige erfpachtcontract ongewijzigd laat is er dus geen sprake van een onderhandelingssituatie zoals u zich die voorstelt.

Met vriendelijke groet,

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

Manager vernieuwing erfpachtstelsel

Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

(10)(2e)

(10)(2e) @amsterdam.nl

(10)(2g)

Begin doorgestuurd bericht:

Van: (10)(2e) (10)(2e) <(10)(2e) @gmail.com>
Datum: 10 september 2016 22:17:57 CEST
Aan: <(10)(2e) @amsterdam.nl>
Onderwerp: Erfpacht en de burgemeester
Antwoord aan: <(10)(2e) @gmail.com>

Geachte wethouder van der Burg,

Gisteren was de burgemeester op bezoek in stadsdeel Zuid. Enkele tientallen bewoners waren aanwezig , waarvan een twaalftal aan de beurt kwam om vragen te stellen, over zeer diverse kwesties.
De burgemeester deed het weer op onnavolgbare wijze. Hij had ook warme woorden over u toen het ging over ruimtelijke ordening.

Twee van de vraagstellers begonnen over de erfpacht, vanuit ernstige verontrusting over het beleid.

Een van hen sprak de burgemeester aan als jurist, die toch het verschil wel weet tussen privaatrecht en publiekrecht. Het kan toch niet zo zijn dat de erfpachters niet kunnen meepraten, ja onderhandelen over hun eigen contract? Daar kwam de burgemeester toch niet goed uit, want hij gaf het grote aantal contractpartners als reden.

Dat kan het probleem toch niet zijn, want zelfs over (collectieve) arbeidsovereenkomsten wordt onderhandeld. Met vertegenwoordigers uiteraard. Nou, laat de gemeente dan de erfpachters vragen om vertegenwoordigers aan te wijzen of beschouw de weinige georganiseerde groepen als zodanig. Je kan zelfs zoals bij de G1000 loten om de erfpachters te selecteren die zich een mening mogen vormen.

De huidige top-down werkwijze met inspraak eindigend in een raadsbesluit, alsof het om een bestemmingsplan gaat, is voor het draagvlak onverkoopbaar en juridisch aanvechtbaar, omdat het om een contract met gelijkwaardige partijen gaat.

Inhoudelijk zijn de gemeentelijke plannen voor bestaande erfpacht tot dusver zeer nadelig. De vijf hoofdbezwaren staan hier.

Als er maar serieus zou worden onderhandeld, is er wel uit te komen binnen de vier randvoorwaarden die het college heeft gesteld voor de overstapregeling.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e)

Verontruste erfpachters