**To:** (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; Burg Eric van der[(10)(2e)@amsterdam.nl]
**Cc:** Bestuur SEBA[(10)(2e)@erfpachtinamsterdam.nl]
**From:** (10)(2e) 10)(2e
**Sent:** Wed 11/9/2016 3:15:56 PM
**Subject:** Antwoordbrief 2016-2016-8444
**Received:** Wed 11/9/2016 3:16:00 PM

Geachte heer Van der Burg, meneer of mevrouw (10)(2e),

Ik reageer hierbij op de brief d.d. 31 oktober die ik ontving n.a.v. mijn brief aan de burgemeester en mail aan de wethouder (3 oktober). De hoofdvraag in mijn brief aan de burgemeester betrof het onderscheid tussen privaatrecht en publiekrecht en de bijbehorende logica om met de wederpartij/erfpachters te gaan onderhandelen. Daarop heb ik een uitgebreid antwoord ontvangen van 10)(2e (10)(2e), waar ik het nog niet mee eens ben (de reden daarvoor komt nog), maar wat in ieder geval de plank niet missloeg in het interpreteren van mijn vraag.

Het is niet mijn bedoeling in herhaling te vervallen, maar het moet mij van het hart dat de antwoordbrief op twee punten de plank volkomen misslaat. Ik betwijfel of dit ligt aan de onduidelijkheid van mijn mail, maar mocht dat het geval zijn, dan sorry; ik probeer het nog een keer.

Ik heb nergens bedoeld twijfel te uiten over de financierbaarheid van vastgoed op erfpachtgrond in het algemeen en zeker niet over de financierbaarheid van nieuwbouw op erfpacht. Ook contracten gebaseerd op eeuwigdurende erfpacht zullen de banken toejuichen vanwege duidelijkheid en zekerheid die dit biedt. Twijfel kan echter ontstaan over de financierbaarheid van bestaande *voortdurende* erfpachtcontracten als straks het alternatief van eeuwigdurende erfpacht beschikbaar is. De hierop betrekking hebbende passage was in mijn mail zelfs vetgedrukt.
Ik voorzag in mijn mail een situatie, waarin de erfpachter alleen formeel een vrije keus heeft om al dan niet over te stappen, maar de facto niet. Doorgaans zal hij de keuze om (eeuwigdurend) af te kopen niet kunnen maken, omdat hij dat geld niet kan opbrengen zolang hij in zijn huis zit. Maar als hij ooit in de situatie komt waarin hij zijn woning wil verkopen, zal hij wel moeten. De banken kunnen/zullen dan immers stellen dat alleen het model van eeuwigdurende erfpacht voor hen in aanmerking komt voor financiering.
Dat betekent dat de opvolgende koper kan eisen dat alsnog wordt overgestapt. Dit zal een zwaar prijsdrukkend effect op de transactie hebben, ten nadele van de verkoper. De vermogensverschuiving die hier dan plaatsvindt, lijkt op aantasting van het eigendomsrecht, om geen lelijker woorden te gebruiken. Anticiperend op deze situatie, zal voor veel erfpachters daardoor de beslissing om over te stappen aanzienlijk minder vrijwillig zijn dan u stelt. En dit is op zichzelf al een reden om terug te keren naar de argumentatie van de gemeente bij monde van de heer (10)(2e), die stelde dat bij tussentijdse contractwijziging natuurlijk wel onderhandeling en wilsovereenstemming nodig zouden zijn, maar bij de overstapregeling niet, omdat de bestaande contracten onaangetast blijven. Die argumentatie kan dan bij de rechter geen stand houden, omdat die argumentatie vrije keuze veronderstelt.

Uw opmerking over de voordelen van erfpacht in vergelijking tot de aankoop inkoop van volledige grondeigendom, klopt alleen bij nieuwbouw. U weet ook wel dat de verschillen in woningprijzen in Amsterdam nauwelijks herleidbaar zijn tot de situatie qua grondeigendom (misschien vlak voor einde tijdvak). Dat wijst op twee dingen. In de eerste plaats betalen de erfpachters eerst de volle mep voor een huis, dat volgens de gemeente eigenlijk slechts zeer ten dele van hen is. In de tweede plaats moeten ze bij einde tijdvak en waarschijnlijk ook al bij de komende aanbieding om over te stappen een vermogen bijbetalen voor de grond. Kortom, waar blijven de voordelen voor erfpacht bij reeds uitgegeven grond? Alleen nadelen. Het prijsdrukkende effect van het louter kenbaar maken van de afkoopsom anno 2017 straks in het aanbod van de gemeente moeten we nog afwachten, maar misschien is zelfs die enkele aanbieding op schrift wel merkbaar in de prijzen van woningen op erfpachtgrond (en daarmee in de WOZ-waarde 2018 e.v. Zo bijt de slang zich in de staart; zie ook volgende alinea; niets blijft zonder gevolg in de economie.)

Verder weet u ook wel waar die hoge woningprijzen, vrijwel ongeacht de grondsituatie, door veroorzaakt worden. Dat is natuurlijk de onvolprezen aantrekkingskracht van onze stad, waarmee het (gedeeltelijk) afromen van de woningprijzen door de gemeente wordt beargumenteerd. Ja, dat bepaalt de vraagzijde. Maar in economische termen is het juister om prijsvorming te wijten aan vraag én aanbod, namelijk aan schaarste. In die zin heb ik in mijn mail een belangrijke bepalende factor bij de gemeente neergelegd, niet bij het erfpachtbeleid zoals uw antwoordbrief suggereert, maar bij het ruimtelijke ordenings- en bouwbeleid. Nu komt een bouwstroom de laatste jaren wel op gang, maar het kan niet anders dan dat het nijpende gebrek aan woningen door een te geringe bouwactiviteit mede wordt beïnvloed door gemeentelijk (bouw)beleid en het beschikbaar stellen van kavels. Zo heb ik de opwaartse invloed van de gemeente op de WOZ-waarden van woningen

bedoeld. Laat die WOZ-waarde nu weer bepalend zijn voor de erfpachtgrondwaarde in de residuele berekeningswijze van de gemeente....

Dat brengt mij nog op een laatste punt. In de recente mails die verontruste erfpachters op hun vragen van het Grondbedrijf ontvangen, wordt nogal veel nadruk gelegd op de onafhankelijke advisering door de Grondwaardecommissie. De indruk wordt zelfs gewekt dat dit rapport mede is gebaseerd op de gesprekken met allerhande belanghebbenden, waaronder de erfpachters (SEBA). Er is mee gesproken, maar niet naar geluisterd. Ik zou graag zien dat u ophoudt met dergelijke misleidende informatie (propaganda). U kunt toch niet beweren dat de erfpachters zich kunnen vinden in deze methodiek, die zoals we na de Marktwaardecommissie en het RIGO-rapport weten allerminst onomstreden is. Minder goed ingevoerde Amsterdammers worden door deze standaardzinnen op het verkeerde been gezet. En u wilde nu juist zo zorgvuldig en transparant opereren in dit dossier!

Ten slotte spreek ik de hoop uit dat het uitstel in de besluitvorming van het college aanleiding biedt tot nadere bezinning en tot heroverweging van het toepassen van residuele berekening a la GWC. Ik hoop te hebben aangetoond dat die naar de afgrond leidt. Alleen berekeningen die gebaseerd zijn op de historische uitgifteprijs van de grond (met nader in overleg te bepalen opslag voor waardevermeerdering) leveren een redelijke en verdedigbare uitkomst op.

Met de meeste hoogachting,
10)(2e (10)(2e)
Verontruste Erfpachters Amsterdam