

PERSBERICHT

Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA)

Amsterdam, 8 december 2014

SEBA NIET AKKOORD MET UITGANGSPUNTEN OVERSTAPREGELING ERFPACHT

De gemeente Amsterdam is sinds 2012 bezig met de vernieuwing van het erfpachtstelsel omdat het huidige systeem onvoldoende transparant en niet duidelijk is. Ook zijn banken tegenwoordig terughoudend bij de financiering van erfpachtwoningen.

Tegen het wijzigingsvoorstel van het vorige college heeft SEBA 36.000 handtekeningen verzameld waardoor er afgelopen mei een referendum over gehouden zou worden. Na een vernietigend advies heeft het vorige college haar hervormingsplannen voortijdig ingetrokken en is het erfpachtreferendum aangehouden in afwachting van een nieuw plan van het nieuwe college.

Het college van B&W heeft op 20 november de uitgangspunten van haar vernieuwing van het erfpachtstelsel aangekondigd. Hierdoor wordt het vanaf medio 2016 mogelijk voor Amsterdammers om de grond onder hun woning of bedrijf eeuwigdurend vooruit te betalen. De huidige erfpachters krijgen een aanbod van de gemeente om tussentijds over te stappen. Deze overstap is vrijwillig. De gemeente Amsterdam benoemt op korte termijn een commissie van externe deskundigen om te adviseren over de grondwaardebepaling en de overstapregeling.

De gemeenteraad moet binnenkort instemmen met de uitgangspunten voor het nieuwe erfpachtstelsel en de overstapregeling voor bestaande erfpachters. De uitgangspunten voor de overstapregeling leiden volgens SEBA tot een onacceptabele situatie voor de bestaande 250.000 erfpachtcontracten.

“Over de kern van het nieuwe stelsel – eeuwigdurende erfpacht - zijn we positief, maar SEBA gaat niet akkoord met de uitgangspunten voor de overstapregeling. Erfpachters komen in de knel door de uitgangspunten zoals die nu zijn geformuleerd.” zegt Koen de Lange, voorzitter van Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA).

1. Verwachting waardeverschil strijdig met huidig beleid

Het college stelt dat de grondprijzen op dit moment gebaseerd zijn op voortdurende erfpacht en moeten worden aangepast om de grondprijzen voor eeuwigdurende erfpacht te kunnen bepalen. De gemeente Amsterdam bepaalt de grondprijzen echter op basis van uitgifte in eigendom (alsof de grond verkocht wordt). SEBA wil niet dat erfpachters twee keer voor hetzelfde betalen. In circa 80% van de gevallen is de grondwaarde al volledig door de erfpachter betaald (de zogenaamde afkoop van de erfpachtcanon).

2. Geen rechtszekerheid: canonherziening bij overstap

Voor canonherziening bij overstap wil het college van de bestaande erfpachtrechten eenzijdig de grondwaarde vaststellen. Het college wil kennelijk de tienduizenden

canonherzieningen van de afgelopen decennia alsnog corrigeren en naar haar hand zetten. SEBA wil niet dat de rechtszekerheid voor erfpachters door de overgangsregeling wegvalt.

3. Amsterdamse splitsing appartementsrechten

Het overgrote deel van de erfpachtwoningen in Amsterdam zijn appartementsrechten. Om over te kunnen stappen naar het nieuwe stelsel is de medewerking van alle appartementseigenaren binnen een complex vereist. SEBA vindt het niet acceptabel dat zo meteen in de praktijk aan individuele huiseigenaren de toegang tot het nieuwe stelsel wordt onthouden doordat één of meer burens niet kunnen of willen overstappen.

Uitgangspunt SEBA: kapstok over

Koen de Lange: *“SEBA vindt dat bestaande erfpachters te allen tijde over moeten kunnen stappen op basis van hun huidige canon, en als deze is afgekocht zonder bijbetaling. De volledige grondwaarde is in geval van afkoop immers al betaald.”*

Hierdoor kan een groot deel van de opdracht aan de grondwaardecommissie komen te vervallen en is geen rekentool voor conversie nodig, hetgeen veel (uitvoerings-) kosten en complexe ICT ontwikkelingen (risico's) scheelt.

Partners om samen te werken

Een wijziging van het erfpachtstelsel is van grote invloed op beide contractpartijen, de gemeente aan de ene kant en de individuele erfpachter aan de andere kant. Het is onbegrijpelijk dat de belangrijkste stakeholder voor de gemeente – de erfpachters – geen gelijkwaardige gesprekspartner zijn in het voorgestelde wijzigingsproces. SEBA wil dat bij de samenstelling van de grondwaardecommissie erfpachters een evenredig deel van de leden moeten kunnen voordragen. Ook wil SEBA dat de opdracht aan de grondwaardecommissie beperkter, eenduidiger en in samenspraak met ons wordt geformuleerd. SEBA wil gedurende het gehele wijzigingsproces beter toegang krijgen tot informatie en input kunnen geven aan discussies.

=====

Over SEBA

De stichting SEBA vertegenwoordigt erfpachters van de gemeente Amsterdam. Sinds 2010 voert SEBA een bodemprocedure tegen de Gemeente Amsterdam over het herzieningenbeleid. SEBA verzet zich tegen de onduidelijkheid over de voorwaarden van erfpachtovereenkomsten, onduidelijkheid over de uitgangspunten en grondslag bij canonherziening en tegen de samenstelling van de canon. In september 2014 stelde het Gerechtshof SEBA in het gelijk op het punt dat de gemeente Amsterdam niet eenzijdig nieuwe erfpachtvoorwaarden mag opleggen bij canonherzieningen. Over andere punten in het vonnis gaat SEBA in cassatie bij de Hoge Raad. In 2013 heeft SEBA 36.000 handtekeningen verzameld om een referendum mogelijk te maken tegen het inmiddels ingetrokken erfpachtplan van het vorige college.

Contact: Koen de Lange | 06.21521358 | bestuur@erfpachtinamsterdam.nl

Brief aan het college en de raadscommissie www.erfpachtinamsterdam.nl