

Nieuw dieptepunt in de Erfpachtaffaire in Amsterdam !!

De Rechtbank Amsterdam heeft vorige week over de gemeentelijke overstapaanbiedingen naar eeuwigdurende erfpacht twee uitspraken gedaan die door de huiseigenaren werden verloren. Met deze uitspraken wordt het vertrouwen van burgers in de rechtstaat ernstig geschonden. Net als in de kindertoeslagaffaire wassen de rechters het eenzijdige en voor een grote groep van zo'n 100.000 huiseigenaren zeer schadelijke overheidsbeleid schoon door weg te kijken van het probleem. De rechtbank weigert namelijk om de hoofdvraag in de procedures, is de gemeentelijke aanbidding een marktconforme prijs en daarmee redelijk, te beantwoorden. De rechters baseren hun uitspraak op het uitgangspunt dat het de gemeente vrij staat om overstapbeleid te maken en dat de overstap een vrijwillige keuze is. Vervolgens stappen de rechters, zonder dit op de meeste onderdelen ook maar te motiveren, over alle bezwaren van de huiseigenaren heen en worden de zaken procedureel afgedaan. De rechters werken zo om de kern van de zaak die aan hen is voorgelegd heen, namelijk of de gemeente gehouden is om bij conversie een marktconforme aanbidding te doen. Over hoe de overstapaanbidding voor de individuele huiseigenaren uitpakt gaan de rechters volledig voorbij. De rechtbank weigert op deze manier zich uit te spreken over de vraag of de door de gemeente toegepaste rekenmethode in de voorgelegde gevallen redelijk is. Ook ontwijken ze de klacht dat er nu door de wijziging van gemeentebeleid schade is ontstaan. Doodleuk stellen de rechters dat in de toekomst het gemeentelijk beleid weer anders kan zijn en het daarom niet zeker is dat er schade is ontstaan als huiseigenaren de overstapaanbidding nu niet accepteren.

Als een huiseigenaar bij de rechter geen antwoord kan krijgen op de kern van de zaak, namelijk: is de overstapaanbidding een marktconforme prijs en daarmee redelijk, dan wordt er geen recht gedaan aan de erfpachtsituatie waarin de gemeente de Amsterdamse woningmarkt heeft gestort, en wordt het vertrouwen in de rechtstaat ernstig geschaad. We zien nu al bij verkooptransacties gebeuren dat huiseigenaren die de overstapaanbidding niet accepteerden 10-duizenden euro's minder krijgen bij de verkoop van hun woning. Kopers kiezen, in toenemende mate gedwongen door hun bank, voor zekerheid en stappen alsnog over tegen veel hogere kosten. De door de hefboomwerking in het gemeentelijk prijsbeleid nog hoger geworden overstapkosten worden dan gewoon van de verkoopprijs afgetrokken. Het is slechts een kwestie van tijd totdat dit in de Amsterdamse woningmarkt helemaal transparant wordt. Huiseigenaren zijn dus wel gedwongen om de overstapaanbidding te accepteren om zo verdere schade te beperken. De rechtbank weigert deze gevolgen voor individuele huiseigenaren in de markt te zien en gaat hier in de uitspraken volledig aan voorbij.

Alleen al uit het feit dat 85 procent van de huiseigenaren tijdig voor 8 januari 2020 een overstapaanbidding hebben aangevraagd, blijkt al dat de gemiddelde huiseigenaar beter dan de rechtbank begrijpt – of wil begrijpen - hoe de woningmarkt in Amsterdam werkt. Ook de gemeente begrijpt dit goed, ze adverteerde en communiceerde veelvuldig met huiseigenaren over de 'gunstige' voorwaarden bij een tijdige overstapaanvraag om zo een nog verdere kostenexplosie van de erfpacht te voorkomen.

Dit is stevige taal richting de rechtelijke macht. Echter, het gaat om de woning van echte mensen. Wonen in Amsterdam is op deze wijze financieel niet veilig.

Koen de Lange
Voorzitter SEBA

De uitspraken worden op dit moment door de advocaat geanalyseerd. Daarna wordt bekeken wat de juridische vervolgstappen zullen zijn. Bovenstaande is nadrukkelijk niet het standpunt van de advocaat in deze zaken.

[https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?
id=ECLI:NL:RBAMS:2021:63&showbutton=true&keyword=erfpacht](https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBAMS:2021:63&showbutton=true&keyword=erfpacht)

[uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?
id=ECLI:NL:RBAMS:2021:64&showbutton=true&keyword=erfpacht](https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBAMS:2021:64&showbutton=true&keyword=erfpacht)