

Van: verontruste erfpachters erfpachters@jfschrijver.nl
Onderwerp: Nog meer stapjes voorwaarts en meer onthullingen
Datum: 7 maart 2023 om 12:31
Aan: bestuur@irenebuurt.nl

[View this email in your browser](#)



Ontwikkelingen II

Spijtoptantenbrief

Erfpachters die in aanmerking komen voor de coulanceregeling (alsnog overstap aanvragen met de voorwaarden van 2019) hebben [een brief](#) gekregen, die wemelt van de fouten, onduidelijkheden en slordigheden. Zoiets zou toch niet mogen in een actie die voortkomt uit een ingreep door de ACM wegens onzorgvuldige en onvoldoende voorlichting door de gemeente over de gevolgen van overstappen. Het is ook haast onmogelijk om in deze tijd de gevolgen van de keuze al-of-niet-overstappen goed in te schatten. De toekomst van de woningmarkt is super onzeker.

Vooralsnog zijn de WOZ-waarden in de hele stad tussen 2021 en 2022 met 20% gestegen! Dus de grondwaarde zal voorlopig niet onder die van ijkjaar 2017 terugvallen. Anderzijds mag de gemeente geen sprookjes vertellen door in een rekenvoorbeeld de bouwkosten te laten dalen. Als bouwkosten blijven stijgen en woningprijzen tussen nu en zeg 2040 zouden kelderen, gaat de BSQ dankzij het hefboomeffect fantastisch onderuit. Al eerder hebben we gezegd dat de keuze voor eeuwigdurende erfpacht op lange termijn een gokpaleis is.

Belangrijker is dat de wethouder nog een uitspraak schuldig was over de vraag of hij juridisch bij een goederenrechtelijke verhouding als erfpacht wel onderscheid mag maken tussen *de persoon* van de erfpachtkoper (na 2019), die geen gebruik zou mogen maken van de regeling. De wethouder heeft in [deze brief aan de gemeenteraad](#) geantwoord. Dat komt erop neer dat hij bij een vrijblijvende aanbieding, die de overstapregeling en nu ook weer de coulanceregeling in feite is, het recht heeft om met willekeur te handelen bij de keuze wie in aanmerking komt.... Straks alleen de leden van de Vereniging Vrienden van het Grondbedrijf? We zien een nieuwe rechtszaak aankomen.

Black box? grondwaarderapport

De roep om de gegevens te mogen inzien die ten grondslag liggen aan de BSQ-berekening wordt al jaren vergeefs gevoerd. De gemeente heeft zich achtereenvolgens verschanst achter talrijke smoezen: privacybezwaren, de WOZ-wetgeving, laatstelijk het ontbreken van geschikte computersystemen.

Nu is er op 13 februari [een lange voortgangsbrief](#) verschenen, waarin aan het eind de volgende aankondiging wordt gemeld:

“Met inachtneming van de wettelijke beperkingen is na het ingewonnen juridisch advies ruimte gevonden om de volgende informatie te verstrekken aan erfpachters die daarom verzoeken:

- I. De adressen van woningen die gebruikt zijn om de BSQ/onbezwaarde waarde te berekenen;*
- II. De adressen van woningen in de buurtstraat die niet zijn gebruikt voor de berekening van de BSQ/onbezwaarde waarde en de reden daarvoor;*
- III. De individuele grondquotes van de woningen die gebruikt zijn om de BSQ/onbezwaarde waarde te berekenen;*

IV. Een 'leeg' rekenmodel: een format waarmee de stappen om te komen tot de BSQ inzichtelijk worden;

V. De gehanteerde WOZ-waarden van woningen die gebruikt zijn om de BSQ/onbezwaarde waarde van deze woningen te berekenen;

VI. De gehanteerde herbouwkosten van woningen die gebruikt zijn om de BSQ/onbezwaarde waarde te berekenen van deze woningen.

Voor het genereren van de uitgebreide rapporten inzake de BSQ en onbezwaarde waarde zijn nieuwe systemen noodzakelijk geweest. Deze nieuwe systemen zijn reeds gereed en worden in gebruik genomen."

Dit 'worden genomen' is een cliffhanger. Wanneer zijn de gegevens nu echt verkrijgbaar en hoe?

Uit de context valt op te maken dat je een gespecificeerd grondwaarderapport voor je eigen straat/buurt moet opvragen. Er komt dus niet een online bestand, waarin je de gegevens kunt opzoeken.

Te veel betaald voor afkoop 50 jaar voortdurende erfpacht

Een bouwkundig onderlegde verontruste erfpachter stuurde een brief aan de gemeenteraad met de zoveelste misstand in het Amsterdamse erfpachtbeleid. Dit keer gaat het niet over de overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht, maar over canonberekeningen onder het oude stelsel van 'voortdurende erfpacht'. De meeste erfpachters kozen er toen voor om de canon vooruit te betalen (af te kopen). Maar door een bewust gemanipuleerde berekeningswijze betaalden ze daar stelselmatig te veel voor, zoals de briefschrijver nu [in dit rapport](#) ontmaskert. De uitkomst was uiteindelijk steeds 100% van de grondwaarde, en soms zelfs meer dan dat. Een zuiver berekende afkoopsom zou de netto contante waarde van 50 jaar canons zou moeten zijn, wat aanzienlijk lager uitkomt. Deze truc heeft de gemeente in de periode na 2000 naar schatting 500 tot 750 miljoen euro te veel opgeleverd ten nadele van de desbetreffende erfpachters.

De adressant vraagt de gemeenteraad de afkoopinstructie te corrigeren en na te gaan hoe de benadeelde erfpachters kunnen worden gecompenseerd.

Overwinst voor de gemeente Amsterdam door afkoop = grondwaarde bij nieuwe uitgiften en herzieningen bij nieuw tijdvak. Vanaf 2001 steeds meer discrepantie tussen deze afkoopsom en de netto contante waarde.

