

Beste erfpachters,

Wij hebben onze rondgang langs de erfpacht-woordvoerders van de 4 coalitiepartijen (GroenLinks, PvdA, D66 en SP) nu afgerond.

De eerste gesprekken waren overwegend nodig om bewustzijn van het probleem te creëren. Om verschillende redenen zat dat probleembesef nog niet erg diep. Sommige partijen voelen zich niet zo verantwoordelijk voor de situatie, waarvoor alleen D66 en SP (met VVD) in het vorige college zelf hebben gezorgd.

Geen van alle con amore. D66 nog het meest. Die partij vindt dat de aangeboden overstapregeling redelijk is en door 100 % van de erfpachters uit welbegrepen eigenbelang zou moeten worden aanvaard. Een stelling die wij alleen kunnen onderschrijven voor de woningen met een bsq < circa 25%. Die mensen zouden het aanbod om over te stappen naar eeuwigdurend vastpinnen van de canon moeten aangrijpen, maar doen dat ook nog niet massaal, zoals blijkt uit [deze onthullende laatste voortgangsrapportage van de wethouder](#).

De huidige impasse is natuurlijk niet verantwoord, omdat de onhoudbaarheid van het systeem al zijn schaduw vooruit werpt. Immers, nu (nog 14 maanden) moeten de erfpachters beslissingen nemen over te stappen of niet. Anderen overwegen een huis op erfpachtgrond te kopen of te verkopen en ook daarvoor is volledige informatie essentieel. Daarbij hebben is de informatie over de wijze waarop een beter, structureel houdbaar alternatief zal worden ingevoerd en op welke termijn.

We zien nu de volgende kansen voor het in gang zetten van de dringend noodzakelijke beweging. Om de woningeigenaren op (te) dure erfpachtgrond, grofweg binnen de ring, te redden, moet er een fundamenteel ander alternatief worden ontwikkeld. Iedereen weet dat, maar weinigen hebben er zin in. Dus is een duwtje nodig.

1. Politiek monsterverbond?

Er zijn drie fatale manieren waarop de torenhoog stijgende WOZ-waarde van Amsterdams vastgoed rechtstreeks doorwerkt in de portemonnee van mensen, wat natuurlijk niet kan:

- nieuw vast te stellen erfpachtcanons.
- de liberaliseringsgrens voor sociale huurwoningen, waarbij het 'puntenstelsel' tegenwoordig wordt berekend op basis van de WOZ-waarde.
- (op termijn) de drempel van het hoge 'villa'-tarief in het eigenwoningforfait Na afschaffing van de Wet-Hillen.

Het is opmerkelijk dat alle drie dodelijke mechanismen dateren van recente datum, terwijl de grillige beweging van WOZ-waarden zich al aftekende. Onverantwoordelijk! Alle drie 'WOZ-killers' leiden tot het verjagen van mensen uit hun woning of ontzeggen mensen de toegang tot betaalbare woningen.

Het gewone, lage tarief van de eigenwoningbelasting (beneden € 1 mln.) en het tarief van de Onroerendzaakbelasting OZB zijn ook gebaseerd op WOZ-waarde, maar die hebben nog een ingebouwde schokdemper. Die tarieven worden neerwaarts aangepast als de woningprijzen stijgen, maar bij de drie genoemde pijnpunten geldt dit niet.

Het zou een mooi politiek compromis kunnen zijn tussen SP, VVD en D66 om ze alle drie tegelijk om zeep te helpen. Interessant was in dit verband de beweging die afgelopen weekend op Twitter zichtbaar was. Daar zagen we dat zowel SP als VVD dezelfde klacht uitten tegen het gebruiken van de actuele WOZ-waarde voor het bepalen van woonlasten. VVD-kamerlid Koerhuis, VVD-woordvoerder voor wonen, en SP-Wethouder Ivens leken elkaar te kunnen vinden voor een deal om beide afhankelijkheden af te schaffen. Zou dit werkelijk tot resultaat leiden, dan hoeven we niet meer te wachten op een ongewisse 'onafhankelijke commissie' die het college in

het vooruitzicht stelt.

2. Rechterlijke uitspraak

Binnen enkele weken zijn twee nieuwe ontwikkelingen te verwachten:

- meer duidelijkheid over het aanvechten van WOZ-taxaties op grond van de stelling dat niemand voor 2014 de kopers van Amsterdams vastgoed heeft gewaarschuwd dat zij eigenlijk maar een beperkt deel van de waarde in bezit krijgen. Hierdoor is de WOZ-waarde 2014 en 2015 geflatteerd en daarop is nu juist de berekening van de overstapcanon gebaseerd!

- het uitbrengen van de dagvaarding van de collectieve claimactie tegen de overstapregeling;

Als een van deze stappen het beoogde effect heeft, kan dit tot de gewenste beweging leiden.

3. Klacht bij de ombudsman

Samen met een van de verontruste erfpachters hebben we een bezoek gebracht aan de ombudsman. Hij heeft beperkte armslag, geen zaken die beleid betreffen of die bij de rechter liggen. Toch concludeerde dat hij wel degelijk ruimte zag voor de behandeling van een klacht, mits die een persoonlijke individuele casus betreft, waar het beleid disproportioneel en onbedoeld effect sorteert. Mijn eigen geval bleek aan de voorwaarden te voldoen. Daarom heb ik een klacht ingediend over het feit dat we nu voor 31-12-2019 moeten beslissen 'overstappen of niet', terwijl we niet over alle relevante informatie beschikken. We kunnen zeker weten dat er nog iets fundamenteels moet veranderen in het bestaande voortdurende stelsel, maar we weten niet wat. Nijpend is de situatie voor alle erfpachters in gebieden met een buurtstraatquote van zeg > 25% en een canonherziening einde tijdvak (CHET)-termijn vóór zeg 2030. Anderen kunnen hetzij veilig beslissen gebruik te maken van de overstapregeling, hetzij hun tijd uitzitten. Hoewel in de laatste categorie de kans bestaat dat zij binnen de genoemde periode hun huis verkopen en dan ook aan kopers een reëel beeld moeten kunnen schetsen over de toekomstige woonlasten. Daarom leidt onze klacht tot het verzoek om de overstaptermijn onder de thans geldende voorwaarden uit te stellen totdat een redelijke afweging met een duurzaam houdbare oplossing van het erfpachtprobleem gemaakt kan worden. Respectievelijk om voor mensen die niet gebruik (kunnen) maken van de overstapregeling de eventuele CHET uit te stellen tot datzelfde moment. Dit verzoek is urgent. De groep waarvoor het echt klemmt (CHET < 2030; bsq > 25) is niet te veronachtzamen. Zo zijn al verschillende bewoners met einde tijdvak omstreeks 2025 verhuisd: erfpachtvluchtelingen. Uiteindelijk is het woonrecht (mensenrecht) in het geding.

4. Wat kunt u doen?

Druk op de ketel is belangrijk. Schrijf in beleefde termen naar de eerstverantwoordelijke bestuurders en raadsleden. Maak u kenbaar als verontruste erfpachter.

Maak in korte e-mails of brieven duidelijk dat u omhoog zit met uw beslissing. Uw overstapvoorwaarden zijn aantoonbaar niet redelijk. En het alternatief 'wachten' brengt moordende onzekerheid mee en vrijwel zeker een onmogelijk ravijn na 2019 (verwijs naar <https://jan6996.wixsite.com/rfp8/blog> voor rekenvoorbeelden).

U kunt niet verder zonder zekerheid over een duurzaam houdbare oplossing voor het erfpachtprobleem.

Mailadressen:

Wethouder Grondzaken Marieke van Doorninck:

m.van.doorninck@amsterdam.nl (Verwijs desgewenst naar bovenstaande drie pijnpunten met WOZ-waarde)

Wethouder Financiën Udo Kock: u.kock@amsterdam.nl (Verwijs naar alternatieve inkomstenoptie om OZB in de hele stad op te hogen ipv melkkoe erfpacht.)

Woordvoerder D66 Reinier van Dantzig: r.van.dantzig@raad.amsterdam.nl (Verwijs

naar schade voor D66 en naar alternatief dat geldt voor woningcorporaties)

Woordvoerder Groen Links Nienke van Renssen:

n.van.rensen@raad.amsterdam.nl (Verwijs naar alternatief zonder WOZ, GroenLinks heeft zich niet uitgesproken)

Woordvoerder PvdA Carolien de Heer: c.de.heer@raad.amsterdam.nl (Verwijs naar alternatief dat PvdA eerder presenteerde op basis van historische grondwaarde!)

Woordvoerder SP Tiers Bakker: tbakker@raad.amsterdam.nl (Verwijs naar alternatief Franse model 'Plus Value' of naar alles via OZB).

Met vriendelijke groet,

Jan Schrijver

Verontruste Erfpachters Amsterdam