

Deze notitie is bedoeld om u kort bij te praten over de hoofdlijnen van het nieuwe erfpacht stelsel, op basis van de informatie van:

- Lex van Drooge van 26.8.2019 en 27.8.2019 (vraag 1 t/m 4 en 6)
- Koen de Lange (SEBA) van 17.9.2019 (vraag 5)

Ter illustratie zijn bij de teksten van v. Drooge en de Lange enkele berekeningen toegevoegd, ontleend aan de specifieke situatie Beethovenstraat 125-3; ze geven een indicatie van de grondwaardeberekening door de gemeente (BSQ 25%), en de financiële consequenties bij wel (vóór 31.12.2019) of niet tijdig (na 1.1.2020) overstappen resp. indienen overstapaanvraag.

Achterin vindt u informatie over:

- de dagvaarding van de gemeente door CortendeGeer (bijlage A) inclusief presentatiemateriaal,
- een voorbeeld hoe oneerlijk de gemeente rekent en u geld aftroggelt (raadsadres c.a. bijlage B)

en

- informatie over het zojuist verschenen Zwartboek Erfpacht 1.0

Ter verduidelijking:

Vraag één is : wel overstappen of niet overstappen naar Eeuwigdurende erfpacht.

- a) als je wilt overstappen, moet je dat vóór einde van dit jaar doen.
- b) als je overstapt vóór einde dit jaar gelden alle kortingen, die ik heb vermeld,
- c) als je niet overstapt vóór het einde van dit jaar, zijn de kortingen weg dus WOZ waarde 2014/2015, 25 % en 10 %.
- d) na het einde van dit jaar kan overstappen nog steeds, maar zonder kortingen. Dus dan geldt de WOZ waarde van dat moment en zijn er geen kortingen.

Ter illustratie: jaarlijkse canon

Canon lopend tijdvak 1956 - 1.10.2030: € 181,-/jaar

Nieuwe jaarlijkse canon per 1 oktober 2030

- bij aanvraag overstap voor 31.12.2019 ¹: ca € 1000,-/jaar + jaarlijkse inflatiecorrectie
- bij aanvraag overstap per 1.1.2020 ²: ca € 4.000,-/jaar + jaarlijkse inflatiecorrectie

Bovengenoemde bedragen zijn exclusief de kosten van de verplichte notariële akte, die geheel voor rekening van de aanvrager is (bijdrage gemeente: € 0). De kosten notaris variëren en lopen uiteen van € 750,- tot € 2330,-.

Let op!: lang niet alle notarissen van de gemeentelijke lijst zijn, zo blijkt, bereid u te helpen met de erfpachtakte.

Wie een nieuwe hypotheek moet nemen, betaalt daarnaast nog een bedrag tussen de € 1.400 en € 3.550. Nog los van de hypotheek zelf natuurlijk.

¹ peildatum WOZ waarde 1.1.2014 van toepassing (€ 292.000,-)

² peildatum WOZ waarde 1.1.2018 van toepassing (€ 520.000,-)

Wil je overstappen, dan volgt vraag twee.

Vraag twee is : wel direct afkopen of niet direct afkopen.

- a) bij het overstappen wordt de vraag gesteld direct afkopen of jaarlijks canon gaan betalen
- b) als je **wel** wilt overstappen en gebruik wil maken van de kortingen, en je wilt of kunt geen groot afkoopbedrag betalen, kies je voor : **jaarlijkse canon betaling**
- c) deze jaarlijkse canonbetaling gaat pas in als de huidige periode is afgelopen
- d) met het vastleggen van de jaarlijkse canon heb je alle voordelen van nu vast gelegd.
- e) deze jaarlijkse canon neemt elk jaar toe met de jaarlijkse inflatie (CBS consumenten prijsindex).

Daarmee zijn alle voordelen, die nu gelden (lage WOZ-waarde, kortingen enz.) vastgelegd.

Ter illustratie: afkoop eeuwig durende erfpacht

Grondwaarde bij uitgifte 1956: € 4000,-

Grondwaarde afkoop eeuwigdurende erfpacht

- bij aanvraag overstap vóór 31.12.2019 ¹: ca € 31.000,- * excl. notaris en hypotheekkosten
- bij aanvraag overstap per 1.1.2020 ²: ca €120.000,- excl. notaris en hypotheekkosten

Bovengenoemde bedragen zijn exclusief de kosten van de verplichte erfpachtakte en eventuele nieuwe hypotheekakte, die geheel voor rekening van de aanvrager zijn (bijdrage gemeente: € 0). De notaris- en hypotheekkosten variëren. De notariskosten lopen uiteen van € 750,- tot € 2350,-; de kosten van een nieuwe hypotheekakte variëren van € 1400,- tot € 3550,- .

NB lang niet alle notarissen van de gemeentelijke lijst, zo blijkt, zijn bereid u te helpen met de erfpachtakte.

¹ peildatum WOZ waarde 1.1.2014 van toepassing (€ 292.000,-)

² peildatum WOZ waarde 1.1.2018 van toepassing (€ 520.000,-)

* Vergelijk dit bedrag met de residuele berekening in het raadsadres, zie bijlage B.

Raadsadres en gemeentelijk antwoord zijn ook te vinden op:

<https://amsterdam.raadsinformatie.nl/vergadering/558735/Raadscommissie%20Ruimtelijke%20ordening%2022-05-2019?> zie TKN 11

Vraag drie is : kun je later alsnog afkopen.

- a) Ja dat kan. De gemeente gaat dan uit van de vastgelegde canon en berekent daaruit het afkoopbedrag op dat moment volgens een vaste formule.
- b) het afkopen kan op elk moment dat je dat aanvraagt; dus ook nog tijdens de huidige looptijd van het nu bestaande contract.

Vraag vier is: wat zijn de voorwaarden/formules voor dit later afkopen

- a) zie voor de later - afkopen - formules de zogenoemde “Afkoopinstructie” (zie voor meer info: vraag 5 hieronder).
- b) deze is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 9 mei 2017. Vervolgens bekrachtigd in de Raad van 28 juni 2017.

Zie voor 11.Afkoopinstructie: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuw-beleid/afkoopinstructie/>

Zie voor het raadsbesluit: https://www.erfpachtinamsterdam.nl/archief/2017-07-01_Bijlage_3_raadsvoordracht_aanvullend_beleid.pdf

Vraag vijf is: Welke formule 'Afkoopinstructie' is wanneer van toepassing?

- a) de berekeningswijze afkoopsom voor het huidige tijdvak staat beschreven in paragraaf C van de 'Afkoopinstructie'.
- b) de berekeningswijze afkoopsom voor het eeuwigdurende tijdvak staat in paragraaf B (Afkoop van de canon) en D (Van toepassing op alle erfpachtrechten) van de 'Afkoopinstructie'.

Vraag zes is: Kan de gemeente het contract alsnog later open breken ?

- a) Neen. Dat kan niet
- b) Het is een privaatrechtelijk contract tussen twee partijen; de gemeente en de eigenaar van het huis.
- c) Eenzijdig kan dat niet worden opengebroken, dat kan alleen met uw instemming.
- d) Eventueel nieuw beleid kan dus alleen gelden als u instemt en geldt zeker voor alle nieuwe contracten, die de gemeente aangaat.

Zie bijlage A voor de mail van het advocatenbureau CortenDeGeer van 15 mei 2019 aan de deelnemers Erfpachtclaim Schade Grondwaardebeleid Amsterdam en bekijk de bijgesloten presentaties van 28.3 en 25.4 voor deelnemers aan de Erfpachtclaim Schade Grondwaardebeleid Amsterdam.

Advies: sluit u aan bij de groep deelnemers aan de Erfpachtclaim Schade Grondwaardebeleid Amsterdam. Ook al omdat de gemeente zich baseert op onjuiste en volgens ons oneerlijke berekeningen.

Bijlage B: interessant is dat 17 van de 18 appartementen van de VvE Omega in 2014 dezelfde WOZ waarde hebben (€292.000.-). Op basis van deze WOZ waarde heb ik een residuele berekening uitgevoerd om de huidige grondwaarde te berekenen. Die berekening laat zien dat de gemeente Amsterdam via haar BSQ 25% (buurtstraatquote) in onze situatie op een tweeënhalf keer zo hoge grondwaarde uitkomt. In feite eigent de gemeente zich een deel van de waarde van uw huis toe als zijnde grondwaarde. Nb. die hoge BSQ (de grondwaarde als percentage WOZ waarde) beïnvloedt niet alleen de hoogte van de afkoopsom eeuwigdurende erfpacht, maar ook de hoogte van uw toekomstige geïndexeerde canon (jaarlijkse inflatie).

Zie voor bijlage B het raadsadres m.b.t. de berekening van Beethovenstraat 125-3, en het (non-)antwoord van de gemeente/afdeling Erfpacht:
<https://amsterdam.raadsinformatie.nl/vergadering/558735/Raadscommissie%20Ruimtelijke%20ordening%2022-05-2019?> zie TKN 11.
De Ombudsman is ingeschakeld.

Tot slot: een groep verontruste erfpachters heeft 2 oktober jl. het **ZWARTBOEK ERFPACHT 1.0** aangeboden aan mevr. van Doorninck, wethouder Grondbedrijf en Ontwikkeling annex Erfpacht. Het Zwartboek staat op: https://awep.nl/wp-content/uploads/2019/10/Zwartboek_Erfpacht_1.0.pdf Het geeft een beeld van wat de erfpachters de afgelopen jaren aan gekkigheid hebben meegemaakt en waar het voor veel inwoners van Amsterdam dreigt mis te gaan. In wekelijkse afleveringen worden de thema's (Nieuwsberichten) komende tijd via de sociale media verspreid: een aanhoudende stroom van publieke informatie over de tekortkomingen van de overstapregeling en de grondprijsberekening. De eerste Nieuwsberichten vindt u op: <https://www.awep.nl/2019/10/01/zwartboek-erfpacht/> en <https://www.awep.nl/2019/10/08/zwartboek-systeemfouten-erfpacht/>
U bent bij deze van harte uitgenodigd om mee te discussiëren en -tweeten.

BIJLAGE A

Van: erfpachtclaim@cortendegeer.nl [<mailto:erfpachtclaim@cortendegeer.nl>]

Verzonden: woensdag 15 mei 2019 11:51

Aan: hheyning@xs4all.nl

Onderwerp: Nieuwsbrief #3 Erfpachtclaim Schade Grondwaardebeleid Amsterdam

Geachte mevrouw Heyning,

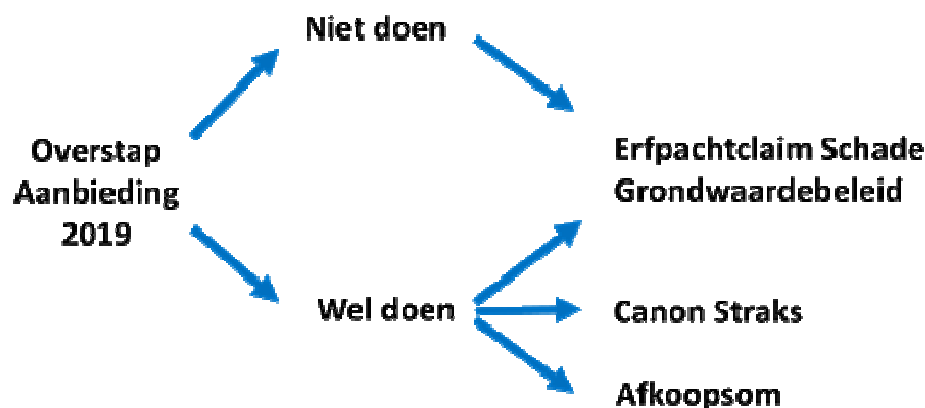
Bijgaand ontvangt u de link naar de presentatie van de informatiebijeenkomsten op 28 maart en 25 april voor deelnemers aan de Erfpachtclaim Schade Grondwaardebeleid Amsterdam.

Presentatie 28 maart en 25 april 2019 >

<https://www.dropbox.com/s/34dg4biwmoo1kme/190425%20-%20Erfpachtclaim%20Schade%20Grondwaardebeleid%20-%20informatieavond%20deelnemers.pdf?dl=0>

Dagvaarding

Inmiddels is op 10 mei 2019 de gemeente gedagvaard in vier casussen die model staan in deze claimprocedure. De dagvaarding waarin uw casus is opgenomen volgt. Hierin heeft u nog een belangrijke keuze mogelijkheid:



1. **Niet Doen.** Indien u geen gebruik wenst te maken van de overstapaanbieding in 2019, kunnen wij uw casus snel opnemen in de dagvaarding. **Wij kunnen u niet garanderen dat de gemeente na afloop van deze juridische procedure alsnog een zelfde overstapaanbieding zal doen als nu in 2019, ook niet als de rechter de erfpachters in het gelijk stelt.** Inzet van de claimprocedure is dan ook om een redelijke overstapaanbieding te ontvangen dan wel een schadevergoeding. Ook vorderen we, in het geval de erfpachters in het ongelijk worden gesteld, dat zij na het vonnis alsnog een overstapaanbieding ontvangt met als peildatum 1 januari 2014.
2. **Wel doen.** Indien u voor de zekerheid wel gebruik wenst te maken van de overstapaanbieding in 2019, adviseren wij u om de aanbieding pas tegen het einde van dit jaar te accepteren en zullen wij u voorzien van een begeleidende brief voor de acceptatie. De gemeente accepteert bij de conversie vooralsnog geen voorbehouden van uw kant. **Indien u het aanbod aanvaard en de overstapakte bij de notaris heeft getekend kunnen wij u niet garanderen dat de conversiesom wordt aangepast, ook niet als de rechter de erfpachters in het gelijk stelt.** U heeft dan immers voor de conversiesom getekend. Omdat u dat doet onder druk van een hogere conversieprijs na 1 januari 2020, achten wij

het wel waarschijnlijk dat de prijs kan worden aangepast als de rechter de erfpachters in het gelijk stelt.
Binnenkort ontvangt u van ons een samenvatting van de dagvaarding van de claimprocedure.

Vervolg stappen

- A. Het enige dat u nu kan/moet doen, voor zover u dit niet al heeft gedaan, is de **overstapaanbieding aanvragen**. De aanvraag bij de gemeente doen betekent nog niet dat u hier ook gebruik van zult maken. De overstapaanbieding aanvragen kan via het

Aanvragen Overstap >

overstapportaal van de gemeente:

<https://erfpacht.amsterdam.nl/portaal/login/>

- B. **Wij nemen de komende tijd contact met u op**, waarin u kunt aangeven langs welke weg (optie 1 of 2 of wachten met beslissen) u deelneemt in de claimprocedure. Indien u kiest voor optie 2 verzoeken wij u dit te doen onder onze begeleiding en pas op een zo laat mogelijke datum. Indien u kiest voor wachten, zullen wij u tegen het einde van het jaar opnieuw vragen of u voor route 1 of 2 kiest.
- C. Wij werken de schadebedragen vervolgens per individuele casus uit en groeperen deze in dagvaardingen die gevoegd gaan worden in de hoofdprocedure van 10 mei 2019. Voor de mensen die voor optie 2 kiezen zal de dagvaarding dus pas aan het einde van dit jaar of na acceptatie van de aanbieding plaatsvinden. Dit kan, gezien de wachttijden bij de gemeente, dus ook pas in de komende jaren zijn. Het is van belang dat zodra u de overstapaanbieding heeft ontvangen, u ons daarvan direct op de hoogte stelt. U heeft dan 3 maanden de tijd om te beslissen of u de aanbieding accepteert.

Informatiesessies

Omdat nog veel te veel mensen geen of onvoldoende weet hebben van de overstapregeling geeft Koen de Lange informatiesessie 'Overstap en Erfpachtclaim' voor groepen van 15 tot 40 personen. Dit kan prima op een avond bij iemand thuis. Indien u uw burens, vrienden, kennissen, VvE ook wil informeren organiseer dan een informatieavond. Neem hiervoor contact op erfpachtclaim@cortendegeer.nl of 06.21521358

Met vriendelijke groet,

drs. Koen de Lange
mr. Eduard de Geer