

From: **jan** erf pachters@jfschrijver.nl  
Subject: Deadline?  
Date: 18 August 2019 at 16:03  
To: [REDACTED]



[View this email in your browser](#)



## Deadline?

Beste erf pachters,

De relatief gunstige voorwaarden voor overstappen naar eeuwigdurende erfpacht (WOZ-waarde 2014, kortingen 35%) lopen 31 december a.s. af. Voor velen zijn deze voorwaarden weliswaar beter dan wat na die datum dreigt, maar toch veel slechter dan erf pachters op basis van de langjarige deskundigenpraktijk bij taxaties van bestaande erfpachtgrond hadden mogen verwachten (circa 13% van de WOZ-waarde). Dat is de klemsituatie van dit moment. Lees hierover meer op [www.awep.nl](http://www.awep.nl) (Redelijkheid en billijkheid bij erfpacht).

De deadline van 31-12-2019 is willekeurig en zeer schadelijk voor de stad om de volgende redenen:

1. Het is nu gemakkelijk te voorspellen dat niet meer dan 20% (zegt de gemeente zelf, in werkelijkheid waarschijnlijk nog minder) van de Amsterdamse erf pachters op dat moment gebruik zal hebben gemaakt van de overstapmogelijkheid.

Voor de 80+% anderen dreigt daarna een peilloze afgrond. Zelfs in wijken die met de nu geldende voorwaarden nog goed af zijn (BSQ < 25%) zullen huiseigenaren met de onhoudbare BSQ-rekenmethode van de gemeente virtueel bankroet raken. Lees hierover meer op [jan6996.wixsite.com/rfp8/blog](http://jan6996.wixsite.com/rfp8/blog). Een uittocht uit de stad is op termijn niet denkbeeldig, met vervanging van gezinnen en aloude Amsterdammers door beleggers en expats.

2. De gemeente ondervindt zelfs voor de relatief weinige erf pachters die willen deelnemen aan de overstapregeling onoverkomelijke uitvoeringsproblemen. Het reageren met een aanbieding blijkt de gemeente al vaak meer dan een jaar te kosten. Eigenlijk zou de gemeente alle erf pachters met eeuwigdurende

erfpacht willen ‘redden’, maar dat kan ze niet aan. Tenzij er veel meer tijd voor die overgang zou zijn. En aangezien het uit oogpunt van financiële zekerheid de opzet was om de canons te bevriezen naar de stand 1-1-2014, is er geen inhoudelijke reden om dit op stel en sprong te doen.

3. Erfpachters tasten nu in het duister over de afweging die ze moeten maken: overstappen of niet? De gemeente heeft namelijk zelf nog een onafhankelijke evaluatie van de gang van zaken aangekondigd, maar die zal nog jaren op zich laten wachten. En er is een rechtszaak (claimprocedure) aangespannen die de rechtmatigheid van de erfpachtberekeningen fundamenteel aanvecht (zie [www.cortendegeer.nl/formulieren](http://www.cortendegeer.nl/formulieren)). Ook die zal nog jaren duren voor er duidelijkheid komt. Toch verlangt de gemeente van erfpachters zich nu “eeuwigdurend” vast te leggen, en wel vóór 1-1-2020.

Het pleidooi om de deadline op te schorten naar een tijdstip waarop bovenstaande factoren zijn opgelost, klinkt al van verschillende partijen in de gemeenteraad, maar de coalitie toont zich nog onaangedaan. **Alle redenen om de komende maanden aan te dringen op uitstel van de deadline en bezinning op de heilloze ingeslagen weg in het erfpachtbeleid** via [inspraak bij de Raadscommissie RO](#) en via e-mails naar de wethouder ([m.van.doorninck@amsterdam.nl](mailto:m.van.doorninck@amsterdam.nl)) en naar de woordvoerders in de raad ([n.van.rensen@raad.amsterdam.nl](mailto:n.van.rensen@raad.amsterdam.nl); [r.van.dantzig@raad.amsterdam.nl](mailto:r.van.dantzig@raad.amsterdam.nl); [c.de.heer@raad.amsterdam.nl](mailto:c.de.heer@raad.amsterdam.nl); [tbakker@raad.amsterdam.nl](mailto:tbakker@raad.amsterdam.nl)).

### *Timing*

Als u een aanbieding voor overstappen hebt ontvangen, krijgt u te horen dat de aanbieding 3 maanden geldig is. **Laat u niet opjagen!** Deze termijn is alleen relevant voor het precieze bedrag voor afkopen. U kunt ook annuleren of de aanbieding laten verlopen en (vlak) voor 31 december opnieuw een aanbieding aanvragen als u toch overweegt over te stappen. Die tijdige aanvraag geeft u nog steeds aanspraak op de oude voorwaarden, maar als u dan in 2020 een aanbieding krijgt (kan soms nog maanden duren) blijft die niet langer dan 3 maanden geldig.

Tot einde van het jaar wachten met uw aanvraag is vooral van belang als u wilt overstappen (d.w.z. zich daartoe door de omstandigheden gedwongen voelt)

en TEVENS wilt deelnemen aan de claimprocedure.

Dat lijkt van twee walletjes eten, maar is het niet als u in een *side-letter* duidelijk maakt dat u niet anders kon. De advocaat levert hiervoor advies en begeleiding.

Redenen voor uitstel van uw daadwerkelijke aanvraag tot het laatste moment zijn:

a. Als de gemeente zich de komende maanden toch gedwongen voelt uitstel van de deadline te verlenen (zie boven) is er vanzelf meer tijd en is het mogelijk dat de rechter al een eerste uitspraak doet, waardoor ontvankelijkheid van de deelnemers niet in het geding komt. Dan hebt u voorlopig helemaal geen *side-letter* nodig.

b. Als de gemeente géén uitstel geeft, geldt ook: Hoe langer u wacht, hoe overtuigender klinkt uw *side-letter* dat u zich gedwongen voelt om toch over te stappen. Dat is in augustus minder overtuigend dan in december.



---

*Copyright © 2019 Verontruste Erfpachters Amsterdam, All rights reserved.*

U ontvangt deze email, omdat u zich ooit hebt opgegeven bij Verontruste Erfpachters Amsterdam

**Our mailing address is:**

Verontruste Erfpachters Amsterdam  
Paulus Potterstraat 42  
Amsterdam, 1071DB  
Netherlands

[Add us to your address book](#)

Want to change how you receive these emails?

You can [update your preferences](#) or [unsubscribe from this list](#).

