

Verontruste Erfpachters Amsterdam
Dr. mr. J.F. Schrijver
Paulus Potterstraat 42 hs
1071 DB AMSTERDAM
tel. 020-6763870
e-mail: jfschrijver@gmail.com

Nederlandse Vereniging van Erfpachters
Mr. O.C. Koppen
Pascalstraat 11
1098 PB Amsterdam
tel. 06-43909690
e-mail: info@erfpachters.nl

Amsterdam, 27 juni 2017

Aan : Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Signalering gemeentelijke besluiten ter schorsing en vernietiging, toepassing artikel 273 e.v. Gemeentewet

Zeer geacht College

Als belanghebbende burgers (erfpachters in Amsterdam) brengen wij twee gemeentelijke besluiten onder uw aandacht die in aanmerking komen voor schorsing en vernietiging wegens strijd met de wet en het algemeen belang.

Wij schrijven mede namens de Nederlandse Vereniging van Erfpachters en de in het Actiecomité Verontruste Erfpachters Amsterdam verzamelde erfpachters.

Het betreft de Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017 (Gemeentebblad afd. 1, nr 683) en het Beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017 (Gemeentebblad afd. 1, nr. 682), waarover het college van B&W van Amsterdam heeft besloten op 9 mei 2017, en waarmee de gemeenteraad op 28/29 juni jl heeft ingestemd (omstreden is of in feite de gemeenteraad het besluit heeft genomen, afhankelijk van de interpretatie van de taakverdeling in de Gemeentewet, maar dit doet hier niet ter zake; wat betreft de termijnen: ook na 9 mei zijn nog geen 13 weken verstreken).

Tegen deze besluiten staat geen bezwaar of beroep open.

De gewraakte besluiten gaan niet alleen over de 'vrijwillige' overstap door erfpachters naar een nieuw systeem van eeuwigdurende erfpacht, maar bestrijken ook de bestaande voortdurende erfpachtcontracten, waar aan het einde van het canontijdvak een nieuwe grondprijsbepaling plaatsvindt volgens de nieuw in te voeren methode.

De belangrijkste **strijd met het recht** die deze regeling teweegbrengt betreft de ongerechtvaardigde verrijking (verkapte onteigening in vergelijking met hetgeen erfpachters mochten verwachten: vertrouwensbeginsel) en het eraan ten grondslag liggende machtsmisbruik door de gemeente / onze monopolistische grootgrondbezitter (willekeur en woekerrente, ontzeggen van rechtsmiddelen, waaronder laatstelijk het referendum, en onthouden van rechtsbescherming tegen onjuiste uitwerking van de regeling). De aanbieding die de gemeente aan de erfpachters doet is zo ongelijk tussen wijken en straten dat dit niet tegen het gelijkheidsbeginsel bestand is.

Voor de belangrijkste **strijd met het algemeen belang** wijzen wij op de zeer omvangrijke financiële gevolgen van deze besluiten. Die stralen ook uit op de Rijksbegroting, omdat canonbetalingen in aanmerking komen voor aftrek voor de inkomstenbelasting. Uiteindelijk zal dit effect naar schatting een substantiële tegenvaller voor de minister van Financiën teweegbrengen, maar niet direct en ook

niet precies te becijferen (afhankelijk van de keuzen van erfpachters). De excessief verhoogde canons zullen pas druppelsgewijs worden geïncasseerd, omdat de onderhavige Overstapregeling pas aan het einde van de bestaande canontijdvakken wordt ingevoerd en die tijdvakken zijn zeer in de tijd gespreid.

Hoe dan ook, het Amsterdamse gemeentebestuur dreigt met haar besluiten al dan niet welbewust een deel van de extra inkomsten voor de stad af te wentelen op de Nederlandse belastingbetaler, voor zover de nieuwe canonbedragen het normale te boven gaan en dat doen ze. Het is de taak van de Kroon om dit te voorkomen.

Dezelfde financiële uitkomsten van de besluiten hebben nog een ander (waarschijnlijk meer bewust ingebracht) ongewenst beleidseffect, namelijk de invloed die ervan uitgaat op de inkomsten- en vermogensverdeling. Immers, de methodiek waarmee de gemeente de canons berekent, leidt tot sterk progressieve tarieven, waarbij duurdere woningen niet alleen verondersteld worden op duurdere grond te staan, maar waarbij dit effect zwaar versterkt wordt door wegingsfactoren. In sommige wijken bedraagt deze grondquote minder dan 5%, in andere bijna 50%. Dit is buitenproportioneel als men naar de woningprijzen per m² in die gebieden kijkt. Die verschillen maximaal een factor 4. Het cumulatieve effect is dan dus ongeveer een factor $10 \times 4 = 40$.

Omdat het om relatief zeer grote bedragen gaat (een extra 'hypotheek' over 40% van een actuele WOZ-waarde) betekent dit misplaatste 'Robin Hood-beleid' concreet dat sommige mensen als het moment van canonherziening daar is, zoveel van hun inkomen aan extra woonlasten kwijt zijn dat zij gedwongen worden te verhuizen. De herverdelingseffecten die de gemeente door haar scheve tariefstelling teweeg brengt doorkruisen het landelijk inkomensbeleid en maken 'koopkrachtplaatjes' voor Amsterdamse erfpachters zinloos.

Het is jarenlang staand beleid dat gemeenten geen inkomensbeleid mogen voeren. Het ligt op de weg van de Kroon om dit te verhinderen door vernietiging van deze besluiten wegens strijd met het algemeen belang.

Gelet op de impact van de besluiten op de burgers, zowel als op de stad en het land, is toepassing van bestuurlijk toezicht in dit geval zeker proportioneel te noemen.

Omdat u volgens artikel 273a van de Gemeentewet slechts tien dagen beschikbaar hebt om van de mogelijkheid gebruik te maken de genoemde besluiten voor vernietiging voor te dragen (schorsing lijkt niet dringend noodzakelijk), attenderen wij u nu reeds uitdrukkelijk op deze mogelijkheid. Mocht de gemeenteraad van Amsterdam tot inkeer komen en definitief ervan afzien de besluiten zoals voorzien, te nemen of te bekrachtigen, dan kunt u deze brief als niet geschreven beschouwen.

Ook als de Burgemeester van Amsterdam al binnen de hem gegeven termijn van twee dagen of als uw College zelf binnen tien dagen het initiatief zal hebben genomen de besluiten aan de Kroon ter vernietiging voor te leggen, zullen wij in elk geval na die tien dagen zelf de gelegenheid nemen de minister aan te schrijven in de trant van deze brief.

Wij zijn graag tot nadere toelichting bereid.

Met de meeste hoogachting,

Jan F. Schrijver
Actiecomité Verontruste Erfpachters Amsterdam

Otto C. Koppen
Voorzitter Nederlandse Vereniging van
Erfpachters