

Aan: Directie Grond & Ontwikkeling
Directeur mevr. C. Schippers

CC:



Amsterdam, 2 december 2019

Geachte mevrouw Schippers,

De afgelopen weken is de Ombudsman regelmatig benaderd door inwoners van Amsterdam met een eigen woning in verband met de herziening van het erfpachtstelsel. Een herziening waarbij geldt dat erfpachters met een eigen woning vóór 1 januari a.s. een aanvraag bij de gemeente dienen in te sturen voor het geval zij over willen stappen van voortdurende - naar eeuwigdurende erfpacht.

Meerdere erfpachters hebben zich bij mij beklaagd over hun ervaringen met deze herziening. Aan deze stelselherziening liggen bestuurlijke besluiten ten grondslag; daar gaat de ombudsman niet over. Als ombudsman wil ik daarentegen wel graag de klachten van Amsterdamse burgers met u delen betreffende enkele uitkomsten en uitvoeringskwesties die nu in concrete aanbiedingen en/of berekeningen eerst zichtbaar worden.

In het onderstaande bericht ik u op basis van een eerste analyse mijn bevindingen. Aangezien deze bevindingen van fundamentele aard zijn, is mijn verzoek om binnenkort met u en betrokken medewerkers binnen uw organisatie hierover van gedachten te wisselen. Het gaat bondig geformuleerd over de volgende vijf kwesties.

1. Berekening herbouwwaarde

Binnen het nieuwe stelsel is de 'herbouwwaarde' van een woning een belangrijke maatstaf. Hoe deze herbouwwaarde in de afzonderlijke aanbiedingen tot stand komt, is niet navolgbaar voor erfpachters. De individuele scores op de afzonderlijke kostensoorten die tezamen de herbouwwaarde bepalen, zijn binnen een aanbieding niet zichtbaar. Dit maakt de uitkomst van de aanbieding met betrekking tot deze maatstaf niet controleerbaar.

Deze rekenkundige oncontroleerbaarheid gaat extra wringen zodra erfpachters met (min of meer) identieke huizen in dezelfde bouwperiode hun aanbiedingen bij onderlinge vergelijking op opmerkelijke verschillen stuiten.

Mijn bevinding is dat deze verschillen tot veel onbegrip leiden; in een gesprek met u wil ik hier graag bij stil staan.

2. Toepassing WOZ-waarde

Een andere uitkomst waar erfpachters over klagen betreft de huidige werking van hoe de maatstaf "WOZ-waarde" wordt toegepast. Erfpachters wijzen erop dat, doordat in de afzonderlijke aanbiedingen wordt uitgegaan van de individuele WOZ-waarde per woning, grote prijsverschillen optreden voor identieke huizen in de directe omgeving.

Prijsverschillen die binnen het eeuwigdurend stelsel fors doortellen.

3. Onvolledige presentatie van keuzemogelijkheden

Erfpachters geven aan de stelselherziening onvoldoende transparant te vinden, o.a. omdat in hun ogen de geboden keuzemogelijkheden onvolledig zijn. Zo ontbreekt de keuze "nu niets

doen" en dus ook nadere informatie over hoe het vervolgtraject er dan – qua proces en financiële gevolgen - uitziet.

4. Twee parallelle stelsels

Een andere bevinding is dat erfpachters bij wie binnen enkele jaren het tijdvak afloopt geconfronteerd worden met twee herzieningstrajecten. Eén traject als gevolg van de herziening van het stelsel en één als gevolg van de komende beëindiging van hun tijdvak. Erfpachters ervaren dit als zeer verwarrend en worstelen met vragen. Voor welke termijn krijgt men nu een aanbieding en geldt zowel voor de erfpachter als voor de gemeente dat alles dubbel moet? Is het echt de bedoeling dat twee opgaven door de erfpachter en twee aanbiedingen van de kant van de gemeente de komende jaren moeten worden gedaan?

5. Beschikbaar komen van aanbiedingen

Op 27 november jl. heb ik een update ontvangen van de campagne rondom de Overstap-regeling erfpacht. Dank daarvoor.

Uit deze gegevens blijkt o.a. dat het aantal overstapaanvragen de afgelopen periode is gestegen tot circa 72.000 per 4 november jl.. "Hierin is het directe effect van de publieks-campagne te zien" vermeldt de brief van de wethouder Ruimte Ordening en Duurzaamheid van 18 november jl.

Tussen 14 oktober en 4 november jl. zijn volgens eerdergenoemde brief ruim 1.650 overstap-aanbiedingen verstuurd. Indien dit aantal -van 1.650 aanbiedingen in drie weken- wordt geëxtrapoleerd, kom ik op 26.000 verstuurde aanbiedingen per jaar. Dit betekent op basis van de huidige inzichten dat een grote groep erfpachters nog minstens drie á vier jaar moet wachten op een aanbieding... Ik ben benieuwd u hoe tegen deze situatie – mede in relatie tot bovenstaande vierde bespreekpunt – aankijkt.

Tenslotte, zoals in het voorgaande staat aangegeven is deze reactie gebaseerd op een eerste analyse. Meerdere aandachtspunten heb ik ontvangen (zoals de werking van het stelsel bij grote woningen of bij particulier woningbezit binnen een appartementencomplex van een corporatie); in dit stadium ligt de focus op de genoemde vijf bevindingen.

Mijn secretariaat heb ik verzocht deze week contact met u op te nemen voor het maken van een afspraak. Ik denk aan een tijdsbeslag van circa 1,5 uur.

Met vriendelijke groet,



Arre Zuurmond
Ombudsman Metropool Amsterdam