

PERSBERICHT

Voor verspreiding donderdag 2 december om 09:00 uur

donderdag 2 december 2010

Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) acht Gemeente Amsterdam aansprakelijk voor te hoge koopprijzen van huizen op erfpacht

Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) kondigt vandaag aan om namens erfpachters bij de rechter een verklaring voor recht te vragen dat de Gemeente Amsterdam aansprakelijk is voor de schade die erfpachterslijden als gevolg van een te hoge aankoopprijs voor hun woning. SEBA stelt dat de Gemeente (de erfverpachter) ten opzichte van de kopers de plicht had hen in te lichten over het feit dat de gebruikelijke koopprijzen te hoog lagen. Bij deze prijzen werd geen rekening gehouden met de zware lasten die erfpacht met zich meebrengen. De Gemeente was daarvan al vanaf 1996 op de hoogte.

SEBA en de Gemeente Amsterdam zijn in een rechtszaak verwickeld over de herzieningen van erfpachtcanons aan het einde van het eerste tijdvak van 75 jaar. Uit recent door SEBA ontdekte onderzoeken blijkt dat door erfpachters in de afgelopen 15 jaar mogelijk € 300 miljoen te veel is betaald voor hun woning. In Amsterdam zijn ruim 130.000 particuliere woningen op gemeentelijke erfpacht uitgegeven. De Gemeente Amsterdam bezit ruim 80% van het grondgebied en verdient ruim € 50 miljoen per jaar aan erfpacht.

Uit de onderzoeken blijkt ook dat de Gemeente Amsterdam al sinds 1996 kennis heeft van het ontbreken van prijsverschillen bij verkooptransacties tussen huizen op erfpacht en huizen op eigen grond. Ook tussen huizen met en zonder herziene canons blijkt geen prijsverschil te bestaan. De Gemeente Amsterdam heeft (potentiële) kopers hiervoor niet of volstrekt onvoldoende en ontijdig gewaarschuwd. Als gevolg hiervan hebben in ieder geval vanaf 1996 huizenkopers schade geleden. De hoogte van de schade zal nader onderzocht moeten worden.

SEBA roept een ieder die in de periode 1996 tot en met 2010 in Amsterdam een particuliere woning op gemeentelijke erfpacht heeft gekocht op, om zich aan te melden bij de collectieve procedure. Dit kan via de website www.erfpachtinamsterdam.nl

Onderbouwing

In 3 verschillende onderzoeken van de Dienst Gemeentebelastingen (1996), de Amsterdam School of Real Estate (2004) en de Vrije Universiteit (2006), waarbij de Gemeente Amsterdam betrokken is geweest, is aangetoond dat:

- Er bij verkooptransacties geen verschil is tussen huizen op erfpachtgrond en huizen met bloot eigendom van de grond;
- Er in verkoopprijzen geen verschil is tussen woningen waarbij de erfpachtcanon is herzien aan het einde van het eerste tijdvak en woningen waar een lagere vaste canon geldt;

- Er door huizenkopers in Amsterdam voor minimaal € 20 miljoen per jaar teveel wordt betaald voor woningen op erfpachtgrond.

Bij erfpacht transacties wordt door de Gemeente Amsterdam geen financiële bijsluiter verstrekt aan huizenkopers. Voor zover bekend heeft de Gemeente Amsterdam, als aanbieder van erfpachtcontracten, verzuimd om de verschillende marktpartijen (makelaars, notarissen, taxateurs en consumenten) te waarschuwen voor het ontbreken van prijsverschillen. Dat er geen prijsverschillen zijn is onlogisch, omdat erfpachters, in tegenstelling tot eigen grond eigenaren, een jaarlijks bedrag moeten betalen aan de Gemeente Amsterdam. Dit kan oplopen tot duizenden euro's per jaar.

In erfpachtcontracten en bijbehorende algemene voorwaarden is veel onduidelijkheid over de voorwaarden, de uitgangspunten en grondslag bij canonherziening en de samenstelling van de nieuwe canon. Het gevolg hiervan is dat consumenten de financiële gevolgen van het erfpachtrecht bij aankoop van de woning niet hebben kunnen bepalen.

De onduidelijkheden in de contracten en het volstrekt afwijzen van iedere vorm van inhoudelijk overleg door de Gemeente Amsterdam zijn voor SEBA aanleiding geweest om de rechtszaak tegen de Gemeente Amsterdam te starten.

Over Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA)

De stichting SEBA is voortgekomen uit de Nederlandse Vereniging van Erfpachters (NLVE) om als specifiek Amsterdamse groep erfpachters een juridisch procedure tegen de Gemeente Amsterdam te voeren. SEBA verzet zich tegen de **onduidelijkheid over de voorwaarden** van erfpachtovereenkomsten, **onduidelijkheid over de uitgangspunten en grondslag bij canonherziening** en tegen de **samenstelling van de canon**. SEBA heeft hiervoor het nodige historische bewijs verzameld. Begin 2010 is SEBA een bodemprocedure gestart tegen de Gemeente Amsterdam. De Gemeente Amsterdam ontkent vooralsnog alle historische argumenten van SEBA.

www.erfpachtinamsterdam.nl

Contact:

Koen de Lange – voorzitter SEBA

Telefoon: 06.21521358

Mail: bestuur@erfpachtinamsterdam.nl