

ERFPACHT

KOM NAAR DE VOORLICHTINGSBIJEENKOMST
OP DONDERDAG 7 JULI OM 19.30 UUR
WACHTERLIEDPAVILJOEN
WACHTERLIEDPLANTSOEN 1-3 // AMSTERDAM



SEBA Wie zijn jullie?

- Buurteam Erasmusbuurt
 - Fa Jacoubi
- Bestuur Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA)
 - drs. Koen de Lange – voorzitter
 - Ir. Erik Verheul – penningmeester
 - Mr. Otto Koppen – secretaris
- Advocatenteam Corten De Geer
 - Mr. Jeroen Corten - advocaat

Herzieningsproces

- Bos & Lommer: 3.100 appartementen*
- Oorspronkelijk AB 1937
 - 1.900 app. herzien met procedure AB 1937
 - 1.400 app. herzien met procedure AB 1994
 - 1.800 app. herzien met procedure AB 2000
- Bij splitsing van het bouwblok zijn nieuwe algemene bepalingen door de gemeente opgelegd (AB 1994 en AB 2000)

* Herzieningen tussen 2010 en 2016

Herzieningsproces

- AB 1937
 - Deskundigen commissie *per bouwblok*
 - Na herziening AB 2000 van toepassing
- AB 1994
 - Aanbod gemeente op basis van AB 2000, of
 - Deskundigen commissie *per appartement*
 - *Extra aanbod* gemeente op basis van AB 1994
- AB 2000
 - Aanbod gemeente op basis van AB 2000, of
 - Deskundigen commissie *per appartement*

Herziening AB 1937

- Deskundigen commissie per bouwblok
 - Deskundige van erfpachters (>50% erfpachters)
 - Deskundige van gemeente
 - 2 deskundigen wijzen derde deskundige aan
- In erfpachtcontract niet beschreven hoe de canon vastgesteld moet worden
- Taxatierapport is een bindend advies voor canon nieuwe tijdvak van 50 jaar.
- Geen inhoudelijke rechtelijke toetsing mogelijk van het taxatierapport, alleen marginale toetsing (motivatie, procedure, etc.)
- Aanwijzen deskundige = afgeven “blanco cheque”

Herziening AB 2000

- Aanbod gemeente op basis van AB 2000
 - Residuele grondwaarde methode
 - = grondwaarde (€ 791 x # m2 gbo) € 50.000
 - -/- 25% korting € 12.500
 - = nieuwe grondwaarde € 37.500
 - X canonpercentage 3,64%
 - = canon (jaarbedrag) € 1.365
 - Jaarlijkse indexatie + ingroeieregeling
 - Mogelijkheid afkoop 50 jaar ±€ 35.000
- Herziening door deskundigen commissie
 - Als bij AB 1937, alleen commissie per appartement

Herziening AB 1994

- Aanbod gemeente op basis van AB 2000
 - Residuele grondwaarde methode
 - Berekening nieuwe canon als bij herziening AB 2000
 - Jaarlijkse indexatie + ingroeieregeling
 - Mogelijkheid afkoop 50 jaar ±€ 35.000
- Herziening door deskundigen commissie
 - Als bij AB 1937, alleen commissie per appartement
- Extra aanbod gemeente op basis van AB 1994
 - Afkoop verlengd tijdvak van 50 jaar
 - Afkoopsom om gemeente schadeloos te stellen ±€ 15.000
 - Aanvragen aparte offerte

Verschillen tussen methoden

- AB 2000 aanbod gaat uit van herziening canon op basis van residuele grondwaarde methode
 - marktwaarde van de grond bepaald op basis van recente transactieprijzen woningen
 - marktwaarde woning minus de herbouwkosten is de marktwaarde van de grond
 - korting van 25% op de marktwaarde van de grond
 - canon in de regel tussen de 3-5% van de grondwaarde
- AB 1994 aanbod gaat uit van de huidige canon
 - tijdvak wordt verlengd met 50 jaar, geen indexatie
 - voor afkoop wordt een opslag gerekend van 25%
- Deskundige commissie is vrij om methode te kiezen
 - onvoorspelbaar welke methode gebruikt gaat worden
 - gemeente wil dat deskundigen de marktwaarde van de grond vaststellen; taxatierichtlijnen MVA
 - vaak een forfaitaire depreciatie van 40% op de marktwaarde van de woning
 - vervolgens afsplitsing grondwaarde, vaak 20-25%
 - canon vaak op basis van percentage gepubliceerd door ASRE

Herziening vs bodemprocedure

- SEBA werkt mee aan herzieningsproces om duidelijkheid te krijgen over de maximale nieuwe canon
 - deskundigencommissie met bekende taxateur SEBA
- Uitkomst bodemprocedure kan uitkomst canon uiteindelijk gunstiger maken, niet hoger dan taxatierapport deskundigen
- Aanbod gemeente obv AB 2000 is in de praktijk het ongunstigst door methode en gebruikte parameters

SEBA Hoe nu verder?

- **Aanmelding/ volmacht SEBA**
 - Inschakelen rechtsbijstandverzekeraar
 - Anders donatie € 250
- **Deskundige aanwijzen met SEBA/bouwblok**
 - Offerte AB 1994 komt in plaats van taxatierapport (status gelijk aan bindend advies voor SEBA procedure)
- **Advocaat communiceert met gemeente en deskundigen!**
 - Afstemming advocaat en blokvertegenwoordiger
- **Concept taxatierapport wordt van commentaar voorzien**
- **Definitief taxatierapport**
 - Hangende de definitieve uitspraak in SEBA bodemprocedure geen nieuwe akte bij notaris
 - Geen incasso maatregelen van gemeente
 - Nieuwe canon betalen kan wel; bij positief resultaat SEBA teveel betaalde terug met wettelijke rente
- **Specifiek individuele zaken (m2 gbo etc.) blijven verantwoordelijkheid van erfpachter**

Einde aan voortdurende onzekerheid?

- Door collectieve procedure is het financieel mogelijk om, indien nodig, tot de Hoge Raad door te gaan
- Taxatierapport zo gunstig mogelijk vaststellen binnen bestaande kaders. Zekerheid over maximale nieuwe canon
- Collectieve procedure kan uitkomst mogelijk gunstiger maken
- Geen verplichtingen; u kunt ieder moment kosteloos uitstappen (geen restitutie)