

[View this email in your browser](#)



B&W produceert minimale 'spijtoptantenregeling'

Het nieuwe gemeentebestuur heeft [een ontwerp-regeling gepubliceerd voor 'spijtoptanten'](#) (wij noemen het liever gedupeerden), waar mensen op kunnen reageren. Maak daar massaal gebruik van! Zie [hier inspraakformulier](#). Aanleiding voor de regeling is dat de gemeente onvoldoende concreet duidelijk heeft gemaakt wat de gevolgen zijn als erfpachters niet op tijd (vóór 8 januari 2020) een aanvraag hadden gedaan voor het overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Te veel erfpachters hebben die datum daarom voorbij laten gaan en constateerden later tot hun schrik dat de erfpacht daarna opeens 3 tot 10 keer zo duur was geworden. Dit is het gevolg van het 'hefboomeffect' in de nieuwe BSQ-berekeningsmethode van de gemeente. De Autoriteit Consument en Markt wijt dit mede aan tekortschietende informatie van de kant van de gemeente, omdat die had verzuimd de consequenties met duidelijke cijfervoorbeelden aan de erfpachters voor te houden, zoals de gemeenteraad uitdrukkelijk had gevraagd te doen. Spreek dus liever over gedupeerden dan over spijtoptanten, zoals de gemeente eufemistisch doet. Spijtoptanten suggereert dat de erfpachters spijt hebben van hun keuze, terwijl velen niet in de gaten hadden dat en waarom ze moesten kiezen.

Procedure

De procedure is zo dat voor de regeling eerst inspraak wordt gevraagd, tot 19 september a.s. Daarna wordt de regeling definitief vastgesteld en dan pas krijgen betrokkenen een brief en dan pas kan men een aanvraag doen, mits binnen 6 maanden. De betrokken erfpachters worden dus niet in de gelegenheid gesteld om meteen al een aanvraag te doen. Dat kan dus zeker een half jaar duren.

Dat heeft praktische gevolgen voor de woningen die het betreft. De eigenaren kunnen al die tijd moeilijk hun woning verkopen, zeker omdat de koper na verkoop helemaal buiten de boot dreigt te vallen. Een grove weeffout!

Doelgroep

Circa 80% van de erfpachters heeft op tijd aanvraag gedaan, maar 20% dus niet. Dat zijn dus al gauw 60.000 woningen (*die dus onverkoopbaar zijn*). maar daarvan zijn op voorhand 12.900 ten onrechte uitgezonderd om van de regeling gebruik te maken.

Beperkingen, kritiekpunten

Mogelijk kritiekpunt betreft natuurlijk het fundamentele punt dat nog steeds wordt vastgehouden aan een deadline. Nu wordt een nieuwe deadline geïntroduceerd, zes maanden na het rondsturen van de informatiebrief eind dit jaar (?) en daarna val je dus weer in het ravijn van de ongewisse en meestal veel hogere prijzen. Daarmee wordt dus weer een nieuwe 'boilerroom' ("koop nu, want er daarna wordt het veel duurder!") geïntroduceerd. Waarom wordt geen rust gecreëerd door de overstapvoorwaarden voor altijd vast te pinnen en bijvoorbeeld overstappen op het moment van verkoop mogelijk te maken? De reden is puur politiek. Een compromis met de SP (en op de achtergrond andere linkse partijen), die de vermaledijde eeuwigdurende erfpacht aan een limiet wilden binden. Daarmee schiepen ze een valkuil (de boilerroom), onmogelijke keuzestress en veel uitvoeringsproblemen. Ze wilden kennelijk na 2020 nog eeuwig een duaal stelsel met veel onduidelijkheid in de koopwoningmarkt.

Het tweede grote kritiekpunt zit in de afperking van de gebruikers van de regeling (art 3 a en b)

12.900 huiseigenaren worden uitgesloten van de Erfpacht Herstelregeling. Dit betreft woningen:

- waarvan na verkoop levering bij notaris na 8 januari 2020 plaatsvond;
- waarvan de bestemming toen nog niet Wonen was, dus toen nog niet in aanmerking kwamen.

De gemeente vermeldt geen reden voor deze uitzonderingen. Transparant? Bij de eerste groep zal de gemeente wel vrezen voor claims van verkopers, die misschien wel te goedkoop hebben moeten verkopen... (maar dat is geen reden, want de tekortschietende informatie heeft natuurlijk ook die verkopers getroffen).

Bij de tweede groep is de uitzondering ook vreemd, want bij degenen die wel voor 8-1-2020 hebben aangevraagd zitten ook veel van degelijke gevallen.

Graag komt het bestuur van [SEBA](#) in contact met (ex)huiseigenaren in deze groepen uitgesloten.

Betrokkenen kunnen reageren via [dit formulier](#).

Acties voor u

1. Maak massaal gebruik van de [inspraakmogelijkheid](#) al dan niet met [bovenstaande argumenten](#)!
2. Zoek mensen in uw omgeving die in [aanmerking komen voor de regeling](#) en ook hen die [ervan worden uitgesloten](#) en activeer hen!
3. Vraag de laatstbedoelde groep [contact op te nemen met de SEBA](#), zodat die hun problemen verder kan uitdiepen.



Copyright © 2022 Verontruste Erfpachters Amsterdam, All rights reserved.

Want to change how you receive these emails?
You can [update your preferences](#) or [unsubscribe from this list](#).

