

# Nieuwsbrief November 2023 Stichting Erfpacht Belangen Den Haag (SEBDH)

## De Stichting Erfpacht Belangen Den Haag

De SEBDH heeft inmiddels een website waarop informatie staat over de ontwikkelingen die spelen in de Gemeente Den Haag. Deze website zal gaandeweg voor iedere bewoner van Den Haag die te maken heeft met Erfpacht gevuld worden met nuttige informatie. Het begin is gemaakt. Bezoek onze website om op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen [www.erfpachtbelangendenhaag.nl](http://www.erfpachtbelangendenhaag.nl)

### Korte historie.

Begin maart 2023 kregen 127 erfpachters in Den Haag Bezuidenhout een bericht over het aflopen van hun erfpacht (31 december 2025), met daarbij de nieuwe taxaties van de erfpacht; in feite de huur van de grond waarop de huizen staan met de nieuwe afkoop prijs en/of jaarlijkse canon vanaf 2026. De enorme verhoging zorgde voor veel beroering en bewoners ondernamen gezamenlijk actie tegen deze onacceptabele verhoging. Door de ingewikkeldheid van Erfpacht richten we onze pijlen op veel verschillende instanties die ons mogelijk in onze zaak kunnen ondersteunen en helpen.

Zo hebben we contact gezocht met de gemeentelijke ombudsman, ACM, Vereniging Eigen huis, Makelaars en Taxateurs, maar ook andere gemeenten waar de erfpacht speelt, zoals Amsterdam. Maar waar we al snel achter kwamen; geen enkele instantie kon wat met onze vragen en verwezen door naar andere instanties. Het bekende van het kastje naar de muur verhaal.

Er is heel veel geregeld in Nederland, alleen geen enkele instantie waar je heen kan als Erfpachter die zijn recht wil halen.

Ook bij de afdeling Erfpacht van DSO bij de gemeente deden we ons beklag. We hebben nu regelmatig met het hoofd van de afdeling en haar adviseurs overleg. Om onze situatie uit te leggen als ook om naar een voor ons zo gunstig mogelijk resultaat te sturen.

Ook hebben we met veel verontruste erfpachters bij openbare raadsvergaderingen gezeten. Kortom het is de gemeente Den Haag niet ontgaan dat de erfpachters in het Bezuidenhout niet akkoord gaan met de huidige opgelegde nieuwe taxaties, en de gekozen werkwijze niet accepteren.

Daarnaast hebben we in een vroeg stadium erfpachtdeskundige Koen de Lange ingeschakeld om voor onze zaak te strijden. Koen heeft al jarenlange ervaring als erfpachtdeskundige in Amsterdam en is een gevestigde naam in deze wereld. Hij heeft de twee taxateurbedrijven die verantwoordelijk zijn voor de opgelegde taxaties met vragen bestookt wat heeft geleid tot een heuse tuchtzaak die op 17 november zal voorkomen bij de NRVV (Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). De uitspraak en daaraan verbonden consequenties verwachten we januari 2024 te vernemen.

### Plaatselijke politiek

In oktober 2023 is er een nieuw college ontstaan in Den Haag, waarbij de voormalige wethouder van de PvdA de heer Balster op zijn positie is blijven zitten, en dat is slecht nieuws. Tot dusver verdedigt hij de uitslag van de taxaties van de taxateurs en is hij bereid om "voor de rust" hertaxaties uit te laten voeren, maar als de uitgangspunten, die wij dus betwisten, niet gewijzigd worden, krijg je nagenoeg dezelfde uitslag.

Er vinden geregeld gesprekken plaats tussen Erfpachters en de verschillende Haagsche politieke partijen die in de gemeenteraad zitten. Dit gebeurt met wisselend succes. Wel heeft het net nieuwgevormde College van Burgemeester en Wethouders aangegeven dat ze onderzoek willen doen naar de mogelijkheden om optredende verschillen in hoogte van de canon door

renteschommelingen aan te pakken zodat je als erfpachter niet voor verrassingen komt te staan en een canon opeens enorm wordt verhoogd.

Gezien het belang van de Erfpacht is er op 21 september een speciale werkvergadering geweest voor de commissie ruimte waarin door ons gevraagde experts het woord hebben gevoerd over de misstanden die burgers ondervinden over Erfpacht. Het verslag is te vinden via:

<https://denhaag.raadsinformatie.nl/vergadering/1132168>

Naast de politieke partijen worden ook gesprekken gevoerd met ambtenaren van DSO (Dienst Stedelijke Ontwikkeling) onder andere over de toegezegde hertaxaties. Nu lijkt het erop dat er overeenstemming is over welke taxateurs dit gaan doen en welke voorbeeld panden in het Bezuidenhout worden uitgekozen. Het levert wel een enorme vertraging op maar dit hoeft voor ons als erfpachters niet ongunstig uit te pakken.

### **Landelijke politiek**

De landelijke Politieke Partijen worden ook benadert maar de meeste hebben de Erfpacht problematiek niet hoog op hun prioriteitenlijst staan. De nieuwe politieke partij van Pieter Omzigt, NSC, daarentegen heeft in het verkiezingsprogramma een duidelijke keuze staan voor bescherming van rechten van erfpachters en het nemen van maatregelen waardoor enorme stijgingen van de erfpachtcanon worden tegengegaan.

Verder worden gesprekken gevoerd naar aanleiding van onze brief op het ministerie van Volkshuisvesting en bouwen met ambtenaren die op dit moment bezig zijn om nieuwe landelijke regels over erfpacht te schrijven. In deze gesprekken wordt door de Erfpachters voluit ingezet om ons standpunt duidelijk te maken, onze rechten te beschermen en vooral exorbitante verhogingen tegen te gaan.

### **ACM**

Het ACM (Autoriteit Consumenten Markt) geeft voorlopig niet thuis. Erfpacht staat niet hoog op hun agenda. Het ACM betwist of erfpacht een zaak is, waarvoor zij zich dienen in te spannen. Speelt naar hun idee op gemeentelijk niveau, geen landelijk issue en te marginaal om daar mensen op in te zetten. We blijven pogingen doen om in die zienswijze veranderingen aan te brengen.

### **De Media**

Het is even een periode stiller geweest over het onderwerp Erfpacht taxaties in Den Haag in de kranten. Maar zodra de ontwikkelingen erom vragen zullen we weer volop aandacht vragen bij de nieuwsbladen en de TV. In het Bezuidenhout Nieuws van september stond een artikel over de Erfpacht situatie van dat moment. <https://bezuidenhout.nl>

### **NRVT**

Op 17 november de tuchtrecht zaak tegen taxateurs Van Ameyde en Cushman & Wakefield. Uitspraak wordt verwacht begin 2024. De NRVT, Stichting van Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs, controleert de aangesloten taxateurs op het juist uitvoeren van taxaties. Omdat twee erfpachters bezwaar hebben gemaakt moet beide bedrijven zich verantwoorden bij de overkoepelende organisatie. Met behulp van onze expert Koen de Lange hebben we op meer dan 50

punten kritiek op de uitgevoerde taxaties. Als we in het gelijk worden gesteld zal er veel in ons voordeel kunnen veranderen.

### **Aansluiting andere wijken.**

Op dit moment worden er contacten gelegd met erfpachter die in de wijk Bohemen wonen. In Bohemen zijn er 1300 erfpachters die nu aan de beurt zijn voor de nieuwe ronde erfpachttaxaties. Zij zijn bijzonder geïnteresseerd in de ontwikkelingen en kunnen wanneer zij zich aansluiten bij onze strijd een enorme versterking vormen. Hetzelfde geldt voor delen van Scheveningen en de Bloemenbuurt

### **Uitvoering toegezegde hertaxaties.**

Wethouder Balster heeft op 31 oktober 2023 aan de Commissie Ruimte een brief gestuurd met daarin het beoogde tijdpad voor de toegezegde hertaxaties van een aantal woningen in het Bezuidenhout. Verder meldt hij dat er onderzoek zal worden gedaan naar het schokbestendiger maken van het Erfpacht beleid. Ook wordt onderzoek gedaan naar financiële steun voor erfpachters die de verhoging niet kunnen dragen RIS316941. Uiterlijk 1 juli 2024 krijgen de erfpachters in het Bezuidenhout dan een nieuwe aanbieding op basis van de hertaxaties, uitkomsten onderzoek naar schokbestendigheid en financiële steun

Ris316941 [2 \(raadsinformatie.nl\)](https://raadsinformatie.nl)

### **Financiële steun SEBDH**

Wij doen een oproep tot het overmaken van 250 euro op het rekeningnummer van de Stichting Erfpacht Belangen Den Haag voor die betrokkenen die dat nog niet hebben gedaan.



Doneer uw bijdrage voor acties tegen de hoge erfpacht via deze QR code of gebruik deze link: [Rabobank Betaalverzoek](#) Zelf overmaken kan ook: NL54 RABO 0364 0748 09 Vermeld je straatnaam en huisnummer.

Reden: dekking van kosten van acties voor erfpachters in Den Haag

Doel: structureel lagere erfpacht canon/afkoop voor alle erfpachters in Den Haag