

Onderwerp: Erfpacht

Geacht College, geachte Raadsleden,

Met het oog op de komende werkbijeenkomst en debatten vraag ik graag uw aandacht voor het volgende.

Wij, de bewoners van appartementencomplex De Primeur aan de Escamplaan (Stadsdeel Leyenburg, naast het Haga Ziekenhuis), hebben sinds oktober-december 2020 een erfpachtrecht met een eeuwigdurend vastgestelde (hoge) grondprijs tegen een 5-jaarlijkse variabel rente percentage.

Wij betaalden in deze eerste termijn, die voor ons maar 2 jaar duurde, een canonrente van 1,6%.

Op 27-3-2023 ontvingen wij van de Gemeente de brief dat de canonrente per 1-1-2023 was verhoogd naar 4%.

De schok bij onze bewoners was groot en we startten meteen een handtekeningactie.

Na de aanvankelijk starre opstelling van de Wethouder in de eerste debatten in april 2023 met voortdurende verwijzingen naar AB1986, hadden wij weinig vertrouwen op een goede afloop. Daarom waren we positief verrast dat de Wethouder met RIS317822 van 30-1-2024 aangaf ons toch tegemoet te willen komen met een verlaging van de canonrente van 4% naar 1,9% en een inkomensafhankelijke betalingsregeling tot aan de verkoop van de woning.

RIS319946 van 17 september jl. lijkt voor ons niet van toepassing behoudens dan dat de Wethouder in zijn voorstel de Raad terecht maant tot spoed. Wij betalen al sinds 1-1-2023 de 4% canonrente en voor velen van ons valt dat zwaar.

Het voorstel volgens RIS317822 om de canonrente met terugwerkende kracht te verlagen van 4% naar 1,9% voor de eerste 5-jaarstermijn is natuurlijk een verlichting.

Maar met een canon die is gebaseerd op een gemiddeld rentepercentage over de voorgaande 10 jaar vragen wij ons met angst en beven wel af wat het percentage per januari 2028 gaat worden. Het is zondermeer duidelijk dat het percentage dan weer flink hoger en wellicht zelfs opnieuw op rond de 4% (rapport Rebel) zal uitkomen.

Helaas moeten we daarom constateren dat RIS317822 voor ons niets meer of minder dan uitstel van executie betekent en dus van schokbestendigheid geen enkele sprake is.

Dat moet en kan anders! Wij willen helemaal af van welke schok dan ook en bepleiten daarom om:

1. **1,9% als maximum** rentepercentage vast te zetten (heeft onze voorkeur)
of
2. **1,9% als eeuwigdurende** rente vast te zetten. Dus een eeuwig durende vaste grondprijs gekoppeld aan een eeuwigdurende vaste rente, kortom een eeuwig durende vaste canon.

Op deze wijze:

- is in de onzekere tijden respectievelijk een zeer beperkt dan wel elk risico van schommelingen weg voor de erfpachter;
- kan de Gemeente helder budgetteren;
- weten bij verkoop de nieuwe kopers en hypotheekbanken waar ze aan toe zijn;
- is er sprake van een eerlijk, helder en billijk stelsel waardoor herstel van vertrouwen in de Gemeente.

3. Tot slot spreken wij onze grote steun uit voor het initiatiefvoorstel van HvdDH en de VVD en hopelijk meer partijen om met spoed een onderzoek op te starten dat kan leiden tot **volledige beëindiging van het Haagse Erfpachtstelsel**.

Erfpachtstelsels zijn achterhaald en vormen al jarenlang worstelingen tussen Gemeenten en Erfpachters. De stelsels lijken te zijn vervallen tot woeker. Dit is de Gemeente Den Haag, die toch het beste placht voor te hebben met zijn burgers, onwaardig en bovendien ernstig in strijd met de oorspronkelijk oprechte beginselen van het erfpachtsysteem.

Voor stimulering van de noodzakelijke afkoop zijn tal van methodieken denkbaar. Bovendien zal door afkoop de Gemeentekas er wel bij varen.

Vraag:

Moet een overstap naar AB2024 via een Notaris worden geregeld en zo ja, voorziet de Gemeente daar dan in?

Wij zien uit naar goede debatten en rekenen op uw wijze besluiten.

“Gemeente: Hoor ons! – Luister naar ons! – Help ons!”.