

Notulen: Algemene Ledenvergadering - Recreatiegebouw Kantershof 389  
d.d. 11 maart 2013 20.00 – 22.00 uur

Aanwezige stemmen: 39 stemgerechtigde leden, waarvan: 28 aanwezig  
11  
vertegenwoordigd

Bestuur voltallig aanwezig: mevrouw Trees Horstmanshof (voorzitter) en  
de heer Wim Emmelkamp (penningmeester)

---

### 1. Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom in de nieuwe locatie van Serviceflat Koornhorst.

### 2. Mededelingen

De voorzitter heeft twee mededelingen voor de bewoners:

- 1) de Trespa platen bevestigd om randen van schuren zijn bij veel huizen zwart en zien er niet uit. Deze platen kunnen gewoon met een sopje worden schoongemaakt.
- 2) graag wijst de voorzitter nogmaals op de website [www.kantershofenzo.nl](http://www.kantershofenzo.nl)  
U wordt automatisch op de hoogte gehouden van alle nieuws rondom de vereniging en de naaste omgeving als u zich inschrijft voor de Nieuwsbrief.

### 3. Vaststelling Agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

### 4. Voorlichting Erfpacht

Er zijn twee gastsprekers: Dhr. Koen de Lange, voorzitter van SEBA (Stichting Erfpachters Belang Amsterdam) en Dhr. Otto Koppen, voorzitter Nederlandse Vereniging van Erfpachters; hij is al jaren met Gemeente Amsterdam in gesprek over de erfpacht.

De heer de Lange vertelt over het ontstaan van SEBA. Dit gebeurde naar aanleiding van de herzieningsprocedure rondom de erfpacht zes jaar geleden. Een grote groep erfpachters kreeg geen uitspraken van de Gemeente Amsterdam over vragen die zij had. Er was geen andere optie dan naar de rechter te gaan. De Stichting is hiervoor opgericht om als collectief een stem te kunnen maken naar de Gemeente Amsterdam.

Erfpacht: elke bewoner heeft een privaatrechtelijke overeenkomst met de Gemeente. De Gemeente baseert zich op de regeling van erfpacht in het Burgerlijk Wetboek. Echter, deze regeling is zeer summier; zo is de wijze van taxeren van de grond en daarop gebaseerde canon niet vastgelegd.

De Gemeente geeft invulling aan de regeling op een wijze die voor haar heel gunstig uitkomt, maar niet voor de erfpachters.

Er staan bij erfpacht grote financiële belangen op het spel. Enkele cijfers: de afgelopen tien jaar zijn ongeveer 8.000 erfpachtcontracten herzien, met een canon van in totaal € 400 miljoen. SEBA denkt dat een derde tot de helft van dit bedrag ten onrechte wordt betaald door de bewoners.

Voor Amsterdammers is het belang dus groot om zo'n procedure gezamenlijk te doen.

De belangrijkste herziening is het eerste tijdvak, na 50 jaar. De Gemeente vindt dat zij dan een compleet nieuwe set met voorwaarden aan dit contract kan toevoegen. De canons stijgen doordat de Gemeente de *marktwaarde* wil aanhouden i.p.v. de oude berekening. SEBA verzet zich o.a. tegen de verandering in de berekening; de grond wordt op een residuele manier berekend: wat kost het als het huis opnieuw wordt gebouwd (stenen etc.), inclusief alle verbouwingen; het gevolg is een zeer hoge canon die u gaat betalen, terwijl u zelf in verfraaiing van uw huis heeft geïnvesteerd.

De Stichting stelt dat de Gemeente zich niet netjes gedraagt als contractpartij. Duizenden erfpachtcanons worden herzien, met soms grote gevolgen: van 100 euro per jaar naar duizenden euro's per jaar aan erfpacht.

Er zijn reeds 600 mensen die zich hebben aangesloten bij SEBA. Lopende de huidige procedure heeft de Gemeente moeten erkennen dat tot 1993 de canon op de kostprijs van de grond was gebaseerd. SEBA wil dat de uitkomst van haar procedure voor alle erf-pachters geldt in Amsterdam. Hier is de Gemeente op tegen; zij zullen alleen de uitspraak toepassen op die mensen namens wie SEBA procedeert.

Lid worden van SEBA kan via de rechtsbijstandverzekering met woonhuisdekking. U vult het inschrijfformulier in op de hieronder vermelde website en stuurt dit op naar SEBA. Daarnaast stuurt u een formulier, dat u eveneens van deze website kunt downloaden, naar uw rechtsbijstandverzekering. U ontvangt daarop van uw verzekeringsmaatschappij een formulier voorzien van een dossiernummer, waarvan u een kopie opstuurt naar SEBA. Er wordt een beperkte bijdrage gevraagd aan de mensen die geen rechtsbijstandverzekering met woonhuisdekking hebben; eenmalig €150,= per erfpachtcanon.

Oproep: sluit u aan bij SEBA en maak het hen mogelijk deze procedure goed door te kunnen voeren, zodat ook voor u een gunstigere situatie ontstaat dan nu het geval is. Op de site [www.erfpachtinamsterdam.nl](http://www.erfpachtinamsterdam.nl) kunt u nog eens de informatie over SEBA nalezen en kunt u de nodige formulieren vinden en downloaden.

Als uw herziening erfpachtcanon nog niet is gestart, is het toch nuttig om nu al lid van SEBA te worden. Bij verkoop van de woning, kan het lidmaatschap worden overgedragen op de nieuwe bewoner.

Naast het voeren van een bodemprocedure is SEBA ook bezig de politiek te beïnvloeden. De taxatiemethode voor erfpachtgrond zou bijvoorbeeld vastgelegd kunnen worden in de wet. Veel andere grote gemeenten hebben hun systeem van erfpacht aangepast. Rotterdam heeft aan alle erf-pachters is de mogelijkheid gegeven om de grond te kopen. Utrecht is overgegaan naar eeuwigdurende erfpacht; indexatie op basis van de inflatie gebeurt jaarlijks en niet eens altijd. Amsterdam wil haar systeem van erfpacht niet aanpassen.

De penningmeester deelt mee dat hij een en ander heeft nagegaan aan de hand van de verkoopakte en naar aanleiding daarvan met de notaris. Bij verkoop van de huizen in 1996 was de erfpacht afgekocht tot en met 31 januari 2023. Bij deze verkoop kon men de afkoop van de erfpacht verlengen tot in totaal 50 jaar, dus tot en met 31 januari 2046. Zelf zal men in de eigen verkoopakte moeten nagaan tot welke datum de erfpacht is afgekocht (31.01.2023 of 31.01.2046). Bij koop na 1996 kan dit mogelijk nog verschillen. Dit geldt dan uitsluitend voor de erfpacht van uw huis.

Wat de carports betreft, hiervan loopt de erfpacht tot en met 31 januari 2023. De erfpacht van de carports kon niet worden verlengd per individuele koper omdat er sprake is van één erfpachtakte op naam van de VvE Carports Kantershof.

Er zijn een aantal vragen vanuit de bewoners naar aanleiding van de presentatie:

*Wat als de bodemprocedure op 31 januari 2023 nog niet is afgerond?*

Afgesproken is met de Gemeente Amsterdam, dat van de mensen die nu een herziening krijgen, de nieuwe canon niet bij de notaris passeert. Er wordt wel getaxeerd en dit rapport wordt erkend; naar aanleiding hiervan is de nieuwe canonbijdrage bekend en zal de betaling starten. U hebt dan de keuze om het nieuwe bedrag te gaan betalen of het oude te blijven betalen. Indien SEBA succesvol is in haar procedure en u het nieuwe bedrag reeds heeft betaald, ontvangt u geld terug. Mocht het zo zijn dat SEBA niet slaagt in haar opzet en u nog steeds de oude bedragen heeft betaald, dan zijn de meerkosten door de Gemeente direct bij u opeisbaar.

*Wat als er is afgekocht voor 50 jaar?*

Tot die tijd is er voor diegenen niets aan de hand, echter de uitkomst van de procedure heeft wel invloed op uw contract bij de herziening over een x aantal jaren.

*Wat gebeurt er indien de rechtsbijstandverzekering door mij wordt stopgezet?*

Bij stopzetting van de rechtsbijstandverzekering is de eenmalige bijdrage al betaald en bent u reeds lid.

*Wat wordt er getaxeerd en door wie?*

In het erfpachtcontract staat bij "herzieningsprocedure" dat de canon opnieuw moet worden vastgesteld; hoe dit moet gebeuren, wordt niet beschreven.

De taxatie wordt door drie deskundigen gedaan; u mag een taxateur aanwijzen, de Gemeente Amsterdam wijst een taxateur aan en gezamenlijk wijst u de derde taxateur aan. De uitkomst van de taxatie is een bindend advies. Dit is een van de zaken waar SEBA ook tegen procedeedt. Er wordt niet alleen getaxeerd op het stuk grond, maar ook de nieuwbouwwaarde van het huis.

*Is de taxatie dezelfde als bij de WOZ waarde?*

Er wordt niet op dezelfde wijze getaxeerd als bij de WOZ waarde; dit is een gescheiden verhaal.

*Kan ook voor de carports worden geprocedeerd?*

De erfpacht van de carports loopt door tot 2023; de rechtspersoon is de VvE Carports Kantershof. De VvE kan zich ook gewoon aanmelden als lid.

*Hoe zit het met een door mij geplaatste dakopbouw of aanbouw?*

Als u een dakopbouw of aanbouw hebt laten plaatsen, betekent dit dat uw woning waarschijnlijk op een hogere erfpacht uitkomt bij de herziening dan woningen zonder dakopbouw of aanbouw.

*Waarom hebben zich niet meer erfpachters aangemeld?*

Twee redenen waarom niet meer erfpachters zich hebben aangemeld: het is een ingewikkelde materie, echter zijn we wel in twee jaar gegroeid van 50 naar 600 leden. Het is van toepassing op alle erfpachters; hoe meer mensen er achter staan, hoe serieuzer de stichting wordt genomen.

*Zijn er mensen die weigeren erfpacht te betalen?*

Dit is niet handig, aangezien de Gemeente Amsterdam u dan na twee jaar uit uw huis mag zetten. Wel mag men lopende de procedure na de herziening de oude erfpacht blijven betalen; gevolg is wel dat als SEBA niet in het gelijk wordt gesteld, u veel geld ineens moet bijbetalen.

*Heeft SEBA een eigen taxateur?*

Voor een herziening van ongeveer 200 erfpachten in Bos en Lommer, is door SEBA een taxateur benaderd die dit collectief gaat doen.

*Is de Vereniging Eigen Huis hierbij betrokken?*

De Vereniging Eigen Huis stelt zich zeer afzijdig op, hebben de kennis niet in huis, maar sporten dit wel.

SEBA vraagt de eenmalige bijdrage om de juridische procedure mogelijk te maken. Als meer mensen zich achter haar scharen, kan zij dit langer volhouden. Mocht zij in de toekomst toch nog een bijdrage nodig hebben, dan zal dat aan u voorgelegd worden. U bent er niet aan gehouden om dan weer mee te doen. Deze procedures kosten gewoon veel geld. Men moet de bijdrage als een soort verzekeringspremie zien.

De heer Otto Koppen legt uit wat erfpacht is: niet alleen de grond, ook de stenen zijn van de Gemeente; u hebt het gebruiksrecht van de grond en een verklaring van erfpachtrecht. Ook alle uitbouwen, opbouwen, aanbouwen etc. zijn ten gunste van de Gemeente; de erfpacht wordt alleen maar hoger van alle verfraaiingen.

De Gemeente verdient 70 miljoen euro netto aan erfpachtinkomsten per jaar.

De voorzitter dankt de gastsprekers voor hun toelichting.

De voorzitter voegt hier een **pauze** van 20 minuten in om in persoonlijk overleg met de gastsprekers te kunnen doorspreken hoe verder met deze informatie om te gaan.

## 5. Notulen Algemene Ledenvergadering van 22 maart 2012

De voorzitter neemt de notulen van 2012 per pagina door.

Deze worden zonder opmerkingen vastgesteld.

## 6. Jaarverslag 2012

De voorzitter neemt het jaarverslag per pagina door. Naar aanleiding van dit jaarverslag:

- pagina 2, *Verlichting in de wijk*: Ter verduidelijking; het gaat hier niet om de verlichting van twee carports die defect is. Dit zijn twee carport-units, dus 48 carports.
- pagina 2, *Verkeersborden*; een bewoner merkt op dat op het fietspad komende vanaf de Bijlmerweide richting Kantershofstraat op de kruising Geerdinkhofpad over een van 3 meter wordt aangegeven dat het daar behalve fietspad ook een voetpad is.

Het jaarverslag over 2012 wordt verder ongewijzigd vastgesteld.

## 1. Financiële verantwoording over het jaar 2012

*Overzicht exploitatie over het jaar 2012 en Balans per 31.12.2012*

De penningmeester geeft uitleg bij de cijfers; er zijn geen vragen.

*Goedkeuring van de jaarstukken / verklaring van de controlecommissie*

De kascommissie, mevrouw Derks (102) en de heer Van Dantzig (388) heeft de boekhouding gecontroleerd. In de aan de stukken gehechte Verklaring van de Controlecommissie adviseren zij de leden het bestuur décharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid en verantwoording over 2012.

*Décharge van het bestuur*

De leden nemen het advies van de controlecommissie over, waarmee décharge aan het bestuur is verleend.

De penningmeester en voorzitter danken mevrouw Derks (102) en de heer Van Dantzig (388) hartelijk voor hun werkzaamheden.

## 2. Begroting 2013

De penningmeester licht de begroting toe;

Er is één vraag: *wat zijn de kosten van de huur voor deze vergadering?* Deze bedraagt € 100,- , dat is € 25,- meer dan de vorige locatie, echter is de koffie en thee hier gratis en is het een zeer prettige locatie.

De begroting wordt zonder wijzigingen vastgesteld door de leden door middel van handopsteking.

## 1. Onderhoud woningen

### *Huidige stand van zaken*

Er zijn door de bewoners 74 offertes aangevraagd, 18 meer dan vorig jaar.  
Nog niet alle aanbiedingen zijn in huis, maar binnen drie weken mag u deze verwachten.

Een bewoner heeft een opmerking over zijn nieuwe cv ketel. Deze is stuk. Hij heeft geprobeerd contact te krijgen met de firma Feenstra, krijgt echter een call center en het komt niet tot een afspraak.

De voorzitter antwoordt dat de vereniging geen bemoeienis heeft met particuliere onderhoudscontracten. De vereniging biedt een collectief contract aan van de firma Breman, deze loopt via SOS service.

Geen van de aanwezigen heeft moeilijkheden met nieuwe verwarmingsketels.” het zou best eens een ‘maandagochtendketel’ kunnen zijn” merkt een van de aanwezigen op.

## 10. Rondvraag

De heer Paul (nr.100) : 4 t/m 22 maart worden er bomen gerooid en zijn een aantal parkeerplaatsen en vuilstortplaatsen geconfisqueerd. Vorige week maandag t/m woensdag is er niets gebeurd, maar daarna is er gerooid en liggen de takken er nog.

De voorzitter heeft hierover al vragen gesteld aan het Stadsdeel. Zij zal berichten middels de website.

De heer Helmus(595): Er is een brief gekomen van de nieuwe wijk Karspelhof; zij hebben overlast van geparkeerde auto's en leggen de schuld hiervan bij de bewoners van Kantershof.

De voorzitter van de nieuwe vereniging van Karspelhof gaat uit van ‘een goede buur’, maar vergeet zelf een ‘goede buur’ te zijn.

Op de vraag van een bewoner of er reacties over de WOZ waarde zijn binnengekomen, antwoordt de voorzitter dat geen enkele reactie is binnengekomen.

Over de toekomstige plannen of bestemming van het recreatiegebouw is nog niets bekend.

De huurwoningen zijn in eigendom van RVG, een investeerder. Een bewoner heeft vernomen dat deze woningen niet meer op de koopmarkt komen, maar dat er naar huurders wordt gezocht. Dit heeft kennelijk te maken met de huidige stand van zaken op de woningmarkt.

Een bewoner heeft de laatste weken heel veel politie gezien in de wijk; een andere bewoner merkt op dat dit komt, doordat er weer een inbraakgolf in de buurt is.

Voor mensen die zich nu willen opgeven voor de nieuwsbrief van de internetsite; er ligt een formulier bij de deur waarop u uw naam en e-mailadres kunt invullen.

Niets verder aan de orde zijnde, sluit de voorzitter de vergadering en dankt alle aanwezigen voor hun komst.