

× Gemeente  
× Amsterdam

# Financiële bijsluiter bij uw erfpacht

Samenvatting van het Woeker Rapport Amsterdamse Erfpacht  
Website: <http://erfpachtbijsluiter.nl>  
Juni 2017 - Versie 1.3.1



# De financiële bijsluiter bij uw erfpacht, aangeboden door de gemeente Amsterdam.

U heeft of overweegt een woning op erfpacht. Erfpacht is een overeenkomst met ons, de gemeente. Wij noemen het erfpacht, maar het is een niet aflosbare schuld. **Wij bepalen eenzijdig een zeer hoge rentevergoeding, het dubbele van de markt. Wij verhogen deze schuld periodiek explosief, met onze nieuwste plan oplopend tot de 49% van uw woningwaarde. Uw canonbetalingen worden zo hoger dan uw hypotheeklasten.** Onze erfpacht is zo complex dat u dit niet goed begrijpt of niet gelooft.

Als u een hypotheek afsluit, krijgt u een wettelijk verplicht adviesgesprek en een financiële bijsluiter. Bij erfpacht heeft u geen goede wettelijke bescherming. Een paar sympathieke erfpachters hebben daarom zelf deze bijsluiter ontwikkeld, die de gemeente gratis aan u ter beschikking stelt.

## Inhoud

1. Doel erfpacht
2. Werking van erfpacht
3. Kosten van erfpacht
4. Risico's van erfpacht
5. Advies

# Doel van erfpacht is om op basis van de gemeentelijke monopoliepositie zo veel mogelijk geld bij u op te halen.

- De gemeente Amsterdam bezit 80% van de grond. Zij heeft daarmee bijna een monopolie.
- Als u hier wilt wonen bent u vrijwel gedwongen om zaken met ons te doen.
- “Een monopolie is de beste manier om geld te verdienen.” is ons motto.
- Ons oorspronkelijke doel was wonen betaalbaar maken.
- Wij noemen enkele andere doelen. Die gelden intussen niet meer. Maar daardoor lijkt erfpacht wel sympathieker.
- Wij vinden OZB niet goed voor de dekking van de algemene middelen. Daar is erfpacht beter voor.
- Wij discrimineren u ten opzichte van woningbezitters op eigen grond door u het grootste gedeelte van de kosten van de stad te laten betalen.
- Wij hebben een zorgplicht. En ook Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur. Ssst.

■ + ■ grond van gemeente Amsterdam ■ uitgegeven in erfpacht



## Algemene wet bestuursrecht

Artikel 3:4

De voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

U heeft een blanco cheque getekend.

## Art. 1 Gronduitgifte in Amsterdam

De Algemene Bepalingen kunnen te allen tijde door de Gemeenteraad worden herzien.



-----

Handtekening  
Gemeente Amsterdam

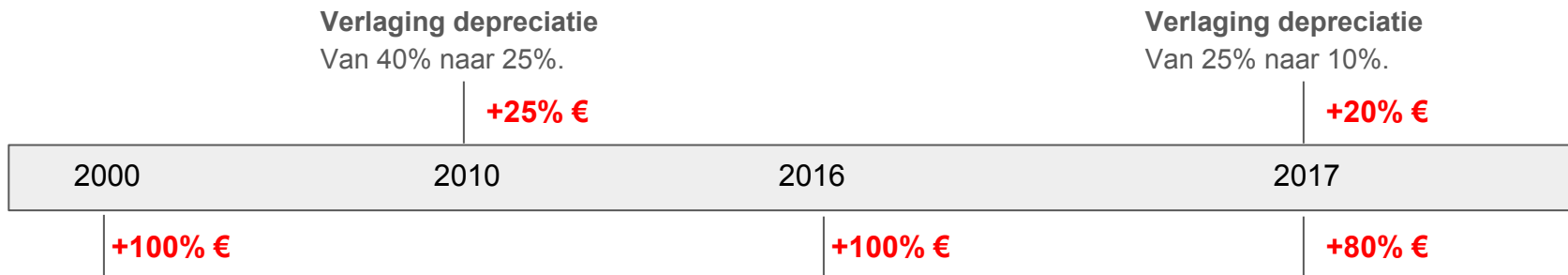
x

-----

Handtekening  
Erfpachter

# Deze blanco cheque gebruiken wij voor voortdurende kostenverhogingen.

- Sinds 2000 ging het al drie keer over de kop.
- Door het in stapjes te doen kunt u er aan wennen.
- Door het niet bij iedereen tegelijkertijd te doen, verminderen wij de weerstand.



## Residueel rekenen

Waardestijging woning met terugwerkende kracht aan de gemeente toerekenen.

## 50 jaar afkoop = grondprijs

Elke vijftig jaar de grondprijs betalen.

## Einde deskundigenoordeel

Gemeente stelt in eigen voordeel elk jaar zelf de canon en BSQs vast zonder onafhankelijk deskundigenoordeel.

## Risico opslag van 1,5%

Terwijl gemeente geen risico's loopt.

## Verhogen canon groei met 1% p.j.

Van CPI-1% naar CPI.

## Onteigening erfpachtrecht

Gemeente pakt uw erfpachtrecht (=woonrecht) volledig af met de BSQ methode.

*Legenda: +100% € = uw kostenstijging.  
BSQ: BuurtStraatQuote = grondquote, het gedeelte van uw woning dat wij aan onszelf toe rekenen.*

# U tekent de blanco cheque met lage prijzen. Later verhogen wij de prijzen.

- De grondquote (BSQ) is het deel van uw huis dat wij aan onszelf toerekenen.
- Wij lokken u met een grondquote van 13%.
- Later verhogen wij de grondquote oplopend tot 49%.
- Bedrijven mogen op deze wijze geen producten verkopen volgens de Wet oneerlijke handelspraktijken. Wij vallen niet onder deze wet.

## Prijslijst en BSQs nieuwbouwwoningen State Amsterdam

Type	m2	Koopsom o.b.v. jaarlijkse canon incl. BTW	Afkoopsom erfpacht 50 jaar	BSQ
IRON suite	190	€ 1.118.806	€ 171.194	13%
MARBLE suite	103	€ 570.977	€ 84.023	12%
ONYX suite	123	€ 675.831	€ 99.169	12%
MIRAGE suite	64	€ 340.816	€ 49.184	11%

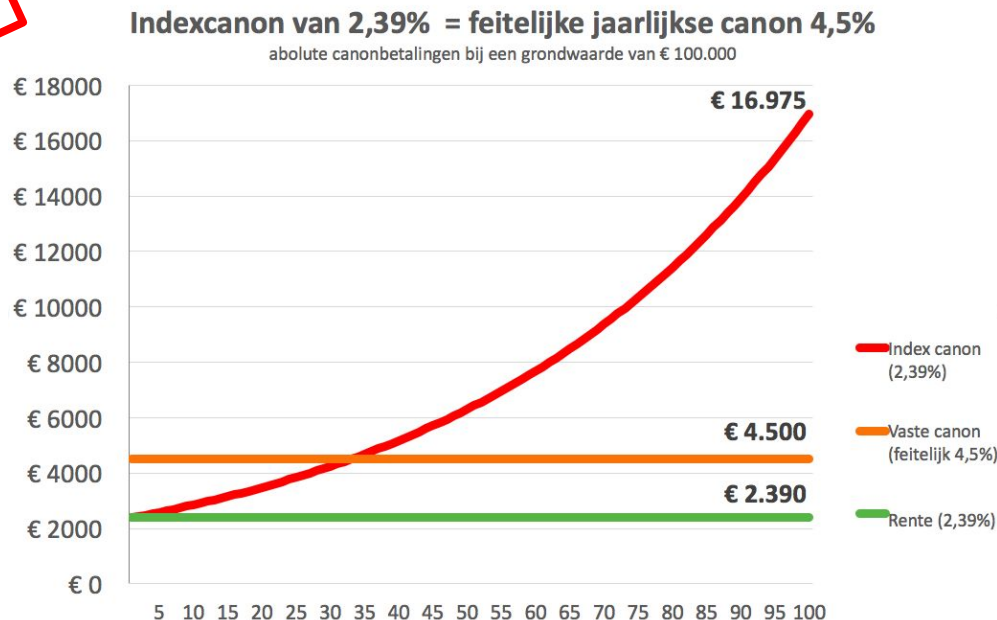
[Prijslijst 2017 \(incl stelpost voor keuken, badkamer en afwerking\)](#)



# Wij verbergen uw werkelijke kosten door lage canonpercentages te noemen.

- Wij noemen een canonpercentage van 2,39%, terwijl u eigenlijk 4,5% betaalt.
- Door de canon langzaam te laten stijgen, merkt u dit niet meteen.
- Banken mogen op deze wijze geen producten verkopen. Wij vallen niet onder AFM toezicht.

**Let op: sterk stijgende canon!**



## Wij maken een nettowinst van bijna € 1.000 p.j. op uw canon schuld omdat wij teveel rente rekenen.

- Uw woning kost gemiddeld € 250.000. Uw huis is 75% hiervan, de andere 25% is de grond. Omdat u er op woont, is er een afwaardering van 40%. Resteert een “grondwaarde” van € 37.500.
- “Grondwaarde” noemen we ook de “canon schuld”. Want dat is wat het is: een variabele schuld.
- Wij lenen goedkoper dan dat wij doorrekenen. De winstmarge op uw canon schuld is € 940 per jaar.
- Als u zelf direct bij de bank leent is dit € 940 per jaar goedkoper.
- Wij verstoppen deze winst door hem “risico opslag” te noemen. Maar alle risico’s liggen bij u, wij hebben geen risico dat 2,5% opslag rechtvaardigt. In de woekerpolisaffaire zijn verborgen en slecht onderbouwde kosten door verzekeraars afgestraft. Wij zijn gelukkig van de overheid.





Als u de grond helemaal heeft afgekocht, beginnen wij opnieuw. U begint opnieuw met een veelvoud van de oorspronkelijke canon schuld. Dit doen wij elke 50 jaar.

- Uw canon schuld definitief aflossen kan niet.
- Elke 50 jaar bepalen wij opnieuw de hoogte. Uw schuld kan over een paar jaar al aan de beurt zijn.
- Als u uw huis renoveert, isoleert of uitbouwt, dan verhogen wij uw canon schuld. Wij vertellen dit niet of waarschuwen u hier niet voor.
- Wees niet verbaasd over een stijging van uw schuld van duizenden procenten.

## **Afkoopsom**

De afkoopsom bij uitgifte is in hoogte gelijk aan de grondprijs.

# Vanaf 2017 stijgt uw canon schuld met 50% door onze nieuwe plannen.

- Wij verlagen de depreciatie van 40% naar 10%.
- Dit is verplicht in ons nieuwe stelsel (AB2016), maar ook als u in het bestaande stelsel (AB2000) blijft.
- Uw canon schuld stijgt met 50% en uw jaarlijkse canonbetaling stijgt naar € 2.531.
- Onze kosten blijven gelijk. Onze marge stijgt naar € 1.781 per jaar (= € 2.531 - € 750).
- Bij 120.000 erfpachten samen halen we zo € 2,25 miljard extra op (€ 56.250 - € 37.500).

**Nú 50% extra betalen!**

Uw woning	Nu	Straks
WOZ	€ 250.000	€ 250.000
BSQ (=gronddeel)	25%	25%
Depreciatie	40%	10%
<b>Canon schuld</b>	<b>€ 37.500</b>	<b>€ 56.250</b>
Jaarlijkse canon rente (4,5%)	€ 1.688	€ 2.531

↑ **+50%** ↑

## Als uw woningwaarde stijgt, romen wij dat elke 25 jaar geheel af.

- Als uw WOZ waarde stijgt met € 50.000, groeit de canon schuld met € 45.000. Zo nemen wij direct 90%.
- Dit is het kernprobleem van residueel rekenen dat wij sinds 2000 hanteren: er is geen Fair Balance in waardeverdeling.
- Over deze papieren waardestijging moet u jaarlijks € 2.000 meer rente betalen.
- Een WOZ waarde stijging van 20% leidt tot een canonverhoging van 80%. Dit heet een “hefboom”.
- Door deze canon renteverhoging van € 2.000 betaalt u binnen 25 jaar de gehele WOZ waarde stijging.
- Door de ingewikkelde formule waarin de BSQ stijgt, lijkt het eerlijk.
- Nadat u bent overgestapt heeft u van deze hefboom geen last meer. Overstappen is daarom onbetaalbaar.

Uw woning (bij opstalwaarde € 187.500)	WOZ	WOZ + 20%	Vershil
WOZ	€ 250.000	€ 300.000	€ 50.000
BSQ (=gronddeel)	25%	37,5%	
Depreciatie	10%	10%	
<b>Canon schuld</b>	<b>€ 56.250</b>	<b>€ 101.250</b>	<b>€ 45.000</b>
Jaarlijkse canon rente (4,5%)	€ 2.531	€ 4.556	€ 2.025

Let op: hefboom!

+80%

Hefboom: Een éénmalige WOZ waarde stijging van 20% leidt tot een jaarlijkse canon stijging van 80% (= € 2.025 / € 2.531) bij gelijke bouwkosten van € 187.500 (= € 250.000 x 25%).

## Wij lopen zo min mogelijk risico. Ook alle overige risico's leggen wij bij u.

Naast de canon schuldgroei en canon rentestijgingen liggen ook de andere risico's bij u. Uw toekomstige woonlasten zijn daardoor onvoorspelbaar.

### Secundaire erfpacht risico's voor uw rekening

1. Wel canon verhoging bij inflatie, maar geen verlaging bij deflatie.
2. Bij hoge inflatie zal uw canon *exploderen* omdat deze automatisch wordt doorberekend.
3. Wel canonverhoging, maar geen verlaging bij *bestemmingswijziging* van uw pand.
4. De *fiscale aftrekbaarheid* van de canon kan in de toekomst vervallen.
5. Na elke Gemeenteraadsverkiezingen *nieuwe* erfpachtregels. De uitkomsten daarvan zijn onzeker, voor u een risico.
6. Uw veiligheidsklep, het *onafhankelijke deskundigenoordeel*, verdwijnt na overstap op de nieuwe voorwaarden.

# “Onbehoorlijk gedrag” concludeert ombudsman over onze informatie- en zorgplicht.

De Ombudsman veroordeelt ons in 2010 over informatie- en zorgplicht:

**“Het vereiste van actieve en adequate informatieverstrekking houdt in dat de gemeente burgers tijdig begrijpelijke, juiste en volledige informatie verstrekken.** Het vereiste impliceert ook dat als belangrijke informatie via derden verschaft wordt, de gemeente borgt dat de burger in voldoende mate hierover wordt geïnformeerd. (...) Gezien de beleidsverandering, de uitzonderlijkheid van de bepaling en de grote financiële consequenties die de uitzondering voor potentiële kopers met zich brengt, had de **gemeente zich beter moeten kwijten van haar zorgplicht** (...) **Dit standpunt is door de OGA ook ingenomen** tijdens de hoorzitting. Zij had erop moeten toezien dat de informatievoorziening bij de verkoop was geborgd, met name door kennis te nemen de inhoud van de verkoopbrochures van de projectontwikkelaar. Gelet op het bijzondere karakter (...) had de gemeente zich van de wetenschap hiervan bij de makelaardij en het notariaat moeten vergewissen. Hierdoor hebben verzoekers bij de koop van de woning essentiële informatie gemist om een afgewogen keuze te maken. (...) De gemeente heeft in strijd met het vereiste van actieve en adequate informatieverstrekking gehandeld. (...)

**De onderzochte gedraging is onbehoorlijk.”**

## “Canonherziening gaat soms gepaard met verhoging van de canon.”

- Wij hebben drie belangrijke voorlichtingsbrochures voor u, bij elkaar 75 pagina's tekst:
  - [Algemene Bepalingen 2000](#)
  - [Erfpacht: Het hoe en Waarom](#)
  - [Erfpacht: Meest gestelde Vragen](#)
- Gelukkig informeren wij u op één plek in deze papierbrij, op pagina 21 van de derde brochure.
- Wij kondigen hier canon verhogingen aan van 2500%. Ziet u, het staat er duidelijk:



## Vragen over wijziging van het contract

Er zijn situaties waardoor het bestaande erfpachtcontract aangepast moet worden. Dit gaat soms gepaard met verhoging van de canon. De omstandigheden die leiden tot wijziging in het erfpachtcontract worden in onderstaande vragen toegelicht. Het gaat om:

- canonherziening einde tijdvak;

# Wij voldoen willen en wetens niet aan onze informatie- en zorgplicht.

Wij weten het zelf ruim 15 jaar maar wij informeren of waarschuwen u niet voor uw:

1. kosten: de hoogte van uw toekomstige canon lasten
2. risico's: een WOZ waarde stijging van 20% leidt tot 80% hogere canon kosten
3. kostenverhogingen: uw verbouwing leidt tot hogere canonbetalingen
4. rentes: een indexcanon is veel duurder is dan gewone hypotheekrente
5. overkreditering: canonbetalingen worden hoger dan uw hypotheekrente.

Uw canon schuld loopt in ons nieuwe plan op tot 49% van de waarde van uw huis. Tot nog toe hanteerden en communiceerden wij een schuld van 10 tot 15%:

1. Onafhankelijke, door de gemeente betaalde, deskundigen hanteren veelal 10-15%.
2. Rekenkamer Amsterdam rapporteert een canon schuld van 12,5%.
3. Wij gebruiken 12,5% in een van de weinige rekenvoorbeelden.
4. Op de gemeentelijke WOZ waardebeschikking is uw canon schuld altijd lager dan 15%.
5. Bij nieuwe woningen (StateAmsterdam, Noorderkwartier) hanteren wij tussen de 11% en 15%.
6. De Amsterdamse markt waardeert erfpachtgrond over de afgelopen twee decennia op 10% (onderzoek Professor Gaultier). Wij hebben nooit aangegeven dat dit niet zou kloppen.

# Wij falen in onze consumentenbescherming door een gebrek aan toezicht.

Wij onderzoeken uw behoefte en draagkracht niet.

- Inkomens / vermogenstoets doen wij niet. Bij hypotheeken is er wel een toets. Met erfpacht loopt u veel grotere financiële risico's door de hoge rente en verborgen hefboom.
- Wij toetsen uw financiële kennis niet. Als u in opties wilt handelen, moet u aantonen een hefboomwerking te begrijpen.
- Kunt u het niet betalen? Verkoop uw huis. Overkreditering is niet ons probleem.

Wij verkopen een product dat niet in uw belang is.

- Banken mogen alleen producten leveren die in uw belang zijn. Onze erfpacht is dat niet.
- Wij handelen in strijd met de [Bancaire Criteria voor Financierbaarheid Erfpachtrechten](#): 1. Uw voorwaarden zijn eenzijdig te wijzigen 2. De kosten zijn onvoorspelbaar en onredelijk 3. Onze nieuwe voorwaarden zijn te duur.

Wij falen om uw consumentenrechten te beschermen door tekortschietend toezicht.

- Erfpacht valt buiten de Wet Handhaving Consumentenbescherming, Wet op oneerlijke handelspraktijken, Wet op het Consumentenkrediet, Wet Schuldsanering, Huurbescherming en de Wet Financieel Toezicht.
- Verzekeraars en banken zijn veroordeeld voor overkreditering, ontbrekende zorgplicht, verborgen kosten en misinformatie: ([woekerpolissen](#) en [banken](#) in o.a. [ECLI:NL:GHARL:2015:9921](#), [ECLI:NL:GHARL:2015:9922](#), [ECLI:NL:GHAMS:2016:355](#))

Het is onze plicht en het getuigt van fatsoen om u tijdig, eerlijk en volledig te informeren en waarschuwen.

Wij doen daar nu een eerste aanzet toe met deze Financiële Bijsluiters.

**Let op! Geld lenen kost geld.** 

Bij ons véél geld.



## Advies: Knap uw woning niet op, reken op huurstijgingen of verhuis.

1. Doe geen woningverbeteringen. Soleer niet en plaats geen zonnepanelen. De WOZ en canon kosten zullen stijgen.
2. Reken op huurstijgingen door hogere kosten voor verhuurder. Als de erfpacht stijgt, stijgt direct de WOZ door de eigen grond fictie en gaan uw huurpunten door de liberalisatiegrens.
3. Als u in een gemêleerde stad wil wonen: *verhuis*. Amsterdam wordt een tweede Londen, een stad voor de superrijken met leegstaande huizen.
4. Verhuis als u in de AOW zit. U heeft geen canon aftrek, de verhogingen komen dubbel hard aan.

Groningen zet erfpacht om naar eigendom voor 13,5% van de WOZ waarde, Den Haag 1,4% van de *grondwaarde*. In Amsterdam mag u nog een keer de volledige grondprijs betalen en krijgt slechts eeuwigdurende erfpacht.