Zwartboek Erfpacht 1.0

stop deadline

Amsterdam, 2019

Inhoud

1. **Inleiding**
   a. Voorwoord,
   b. Doelstelling

2. **Vertrouwen in onze overheid**
   a. Zorgplicht
   b. Gewekte verwachtingen en argumenten voor max. netto grondquote 13%
   c. Transparantie
   d. Onwaarheden

3. **(on)Gelijke behandeling?**
   a. WOZ-waardeverschillen
   b. BSQ's verschillen factor 10
   c. Eigen grond naast erfpachtgrond
   d. Waarom geen eerlijker en eenvoudiger methode via OZB?

4. **Toekomstbestendigheid**
   a. Wat als je niets doet? Wat verandert op 1-1-2020?
   b. Wat als je na jaren een aanbieding krijgt en de gemeente doet die niet op tijd gestand?
   c. Wat als hogerhand straks de vloer aanveegt met de overstap?
   d. Wat zal invloed zijn van bsq-rekenwijze op taxatie WOZ-waarde (Erfpachtcorrectie)

5. **Averechtse effecten van erfpacht**
   a. Aanjagen van de Amsterdamse woningcrisis (prijsopdrijving)
   b. Frustreren van energietransitie en andere gewenste investeringen

6. **Erfpachtvluchtelingen, nu al. En dan?**
   a. Schrijnende voorbeelden
   b. Wat doen de nieuwe eigenaren? (expats, verkamering)

7. **Administratieve en Uitvoeringsproblemen**
   a. Onvoorziene ellende: de uitvoering
   b. Idiote termijnen
   c. Ongelofelijk lage benutting van de overstapregeling: fiasco!

8. **Juridische ongerijmdheden**
   a. Vreemde voorwaarden die de erfpachter volgens AB 2016 voor lief moet nemen
   b. Overgangsbeleid
   c. 7even ongerijmdheden (Van Reekum)
   d. Samenvatting collectieve schadeclaim

9. **Rol van de Professionele Eerste Lijn**
   a. Wat doen de makelaars/taxateurs?
   c. Wat doen de banken?
   d. Wat doen de notarissen?

10. **Rol van toezichthouders en consumentenbeschermers**
   a. AFM, ACM,
   b. Gemeenteraad
   c. Ombudsman
   d. Minister, Parlement

11. **Conclusie**

1. Inleiding

1.a. Voorwoord

Tijdens een recent gesprek met de gemeentelijke Ombudsman Metropool Amsterdam is het besluit genomen om een zwartboek aan te leggen over de situatie rond erfpacht in Amsterdam[1].

Hier gingen jaren van corresponderen, procederen, inspreken bij gemeenteraadscommissies en vragen om helderheid, redelijkheid en billijkheid aan vooraf. Verzoeken om gesprekken met verantwoordelijke wethouders verzandden regelmatig of werden gewoonweg genegeerd.

Net als AWEP, de Amsterdamse woon- en erfpachtpartij, willen wij dat Amsterdam bewoonbaar en betaalbaar blijft en geregeerd door een betrouwbare overheid. Onze ervaringen zijn de laatste jaren wel anders.

Het Zwartboek Erfpacht is een bonte verzameling aan brieven, documenten, artikelen in kranten en vakbladen, zonder pretentie van hiërarchie in belangrijkheid of van uitputtendheid. Voor de illustraties danken we vooral AWEP, de Stichting Erfpachtbelang Amsterdam SEBA (par. 3.a) en de gemeente Amsterdam (par. 3.c)

Het onze bedoeling dat deze compilatie tezamen een aanklacht oplevert, een breed beeld van wat de erfpachters de afgelopen jaren aan gekkigheid hebben meegemaakt en waar het voor veel inwoners van Amsterdam dreigt mis te gaan. Het is een document in permanente staat van wording. Regelmatig wordt relevante informatie toegevoegd en erfpachters worden uitgenodigd om zelf aanvullende ervaringen toe te sturen.

Amsterdam, oktober 2019.

Verontruste Erfpachters
Rupino Griffioen
Chaja Heyning
Anne-Mariken Raukema
Jan Schrijver
Robert Vreeken

[1] Een wetenschappelijk artikel over erfpacht in Amsterdam is te vinden in Ruimte en Maatschappij, jaargang 8 (2017).4, Tegen de grenzen aan. Over de grondpolitiek van Amsterdam, dé echte erfpachtstad door Jan F. Schrijver

1.b. Doel van dit Zwartboek: Uithuilen en opnieuw beginnen`

Wij roepen de volgende passage uit het collegeakkoord 'Een nieuwe lente en een nieuw geluid' in herinnering (pag. 72):

> "Een onafhankelijke commissie gaat adviseren over de toekomst van het voortdurende en eeuwigdurende erfpachtstelsel; daarbij wordt onder meer gekeken naar de meerwaarde en de wenselijkheid van de mogelijkheid van afkoop van de erfpachtcanon."

In een eerste gedachtewisseling in de gemeenteraad over deze coalitieafspraak zei de wethouder dat deze commissie wat haar betreft vooral terugblikkend evaluatie over de besluitvorming in 2017 en de gang van zaken daarna zou verrichten en dat dit werk wel kon wachten tot het einde van de raadsperiode.

Hoe men deze passage ook wil interpreteren en hoe in hemelsnaam het vertrouwen van de erfpachters daarbij gewonnen kan worden, de erfpachters kunnen zo lang niet wachten met een evaluatie en een redelijke toekomstverwachting, want zij moeten NU (voor 1-1-2020) beslissen.

Die deadline komt voor alle erfpachters neer op een dwangpositie: accepteer het overstapaanbod of u overkomt iets nog veel erger. En voor sommigen: kies voor de strop of de kogel.
Dit is wel meest acute kwestie die in het oog springt bij dit beleid dat van ernstige tekortkomingen aan elkaar hangt.

Ons Zwartboek draagt op constructieve wijze materiaal aan voor de beoogde evaluatie.
Wat erfpachters zoal tegenkomen, kan ertoe bijdragen het schaamtegevoel van de Amsterdamse gemeenteraad aan te spreken als het gaat over de manier waarop het gemeentebestuur haar pachters bejegent.

Het biedt ook bouwstenen voor beter beleid aan.
Nieuw is:

- **vervang de erfpachtcanon rigoureus door verdubbeling van het OZB-tarief (win-win voor de stad en voor erfpachters, zie par. 3.b), of**
- **maximeer de netto erfpacht - grondquote tot 13%.**

Dit onderwerp verlangt meer dan een onafhankelijke commissie (nogmaals: wie denkt men daarvoor uit te nodigen?), maar minstens een ***raadsenquête***, omdat er veel van te leren is en het een van de topschandalen van de stad betreft.
Maar dan moet uiteraard wel ***de deadline van de Overstapregeling worden uitgesteld*** tot de uitkomst van de introspectie tot definitieve conclusies heeft geleid.

Het schandaal van het erfpachtbeleid treft zowel het vorige als het huidige gemeentebestuur.

- Het vorige gemeentebestuur dat een evident onhoudbaar erfpachtstelsel met daarin een gemene hefboom heeft bedacht en ingevoerd.
- Het huidige gemeentebestuur als het college het effect van de hefboom door de woningprijsstijgingen (die alle verwachtingen overtreffen) en de rampzalige gevolgen van dien compleet negeert en de perfide deadline van 31 december 2019 niet opheft!

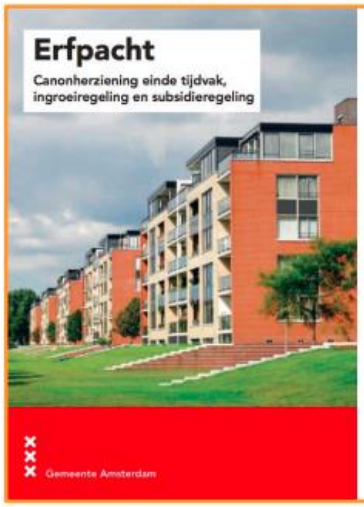
2. Vertrouwen in onze overheid

2.a. Zorgplicht (voorbeelden AWEP)

Het rapport Redelijkheid en Billijkheid bij Erfpacht klaagt met talrijke voorbeelden de gemeente aan op het essentiële punt dat zij is tekortgeschoten in zorgvuldige informatieverstrekking jegens (potentiële) kopers van woningen. Dit is een doodzonde bij vastgoedtransacties.
De gemeente had moeten melden:
dat zij zelf andere opvattingen heeft over de waarde van de grond dan deskundigen die bij canonherziening de grondwaarde taxeren. Met die andere opvatting wordt bedoeld: het beperkte recht dat voor de verpachter op de grond resteert nadat op die grond bij uitgifte eenmaal erfpachtrecht is gevestigd.

Deskundigen werkten tot 2015 bij bestaande woongebieden met een vaste grondquote (aandeel van de marktwaarde dat aan de grond wordt toegerekend). Circa 22%. Ze hanteerden ook een vaste korting (depreciatie) van 40%. Uitkomst voor de canonbepaling: **circa 13%.**
De gemeente koos sinds 2001 voor de residuele grondprijsberekening (marktwaarde -/- bouwkosten = grond) [2]. Alleen heeft ze dat niet actief gecommuniceerd! In plaats daarvan heeft de gemeente t/m september 2015 in haar voorlichtingsbrochure het volgende gemeld:

Voorlichtingsbrochure t/m september 2015



Doorgaans stellen deskundigen de marktwaarde van uw pand vast aan de hand van recente transacties van vergelijkbare panden. Vervolgens kennen zij een deel van de marktwaarde toe aan de grond en een deel aan de opstal. Aangezien het een bestaand ('gebonden') erfpachtrecht betreft (met bijvoorbeeld bestaande bebouwing), wordt doorgaans door de deskundigen een korting over de marktwaarde van de grond berekend van 40%. Hiermee staat de grondwaarde vast. Op grond van de grondwaarde wordt – aan de hand van het canonpercentage – de canon berekend. De deskundigen bepalen zelf welk canonpercentage zij hanteren.

Een rekenvoorbeeld: de deskundigen stellen de marktwaarde van een woning vast op € 300.000,00. Van deze marktwaarde rekenen zij 25% toe aan de grond. De deskundigen komen dan op een grondwaarde van € 75.000,00 waarover dan een korting van 40% wordt berekend (bijvoorbeeld omdat uw woning geen nieuwbouw betreft, maar bestaande bebouwing). De grondwaarde wordt dan uiteindelijk vastgesteld op € 45.000,00.

Netto grondquote = 25% x (1- 40%) = 15%

Grondbedrijf, Voorlichtingsbrochure, maart 2012 (link 20120301)

Door deze misleidende informatie en door tekortschieten van weerwerk door makelaars, taxateurs, banken en notarissen zijn erfpachters op het verkeerde been gezet. De algemeen gangbare norm was immers dat canonherziening ongeveer 13% van de actuele marktwaarde mocht kosten. Dus zeker geen 30% en al helemaal niet 49% zoals nu al het geval is in grote delen van de stad!

[2] Residueel rekenen is een aanvaarde werkwijze bij nieuwe gronduitgifte als de gemeente nog de volle beschikkingsmacht heeft over de grond. Maar natuurlijk mag dezelfde berekening niet ook later weer worden gehanteerd als de
gemeente de meeste beschikkingsmacht heeft overgedragen aan de erfpachter.

De gemeente is derhalve schromelijk tekortgeschoten in de zorgplicht die zij als contractspartij heeft jegens de erfpachters. Belangrijker is dat zij niet eenzijdig de netto grondwaarde zomaar had mogen verhogen van ca 13% naar maximaal 49%!

Nu dit is gebeurd, zou het huidige gemeentebestuur verdere rampen moeten voorkomen door

- **de deadline van 31 december 2019**

en

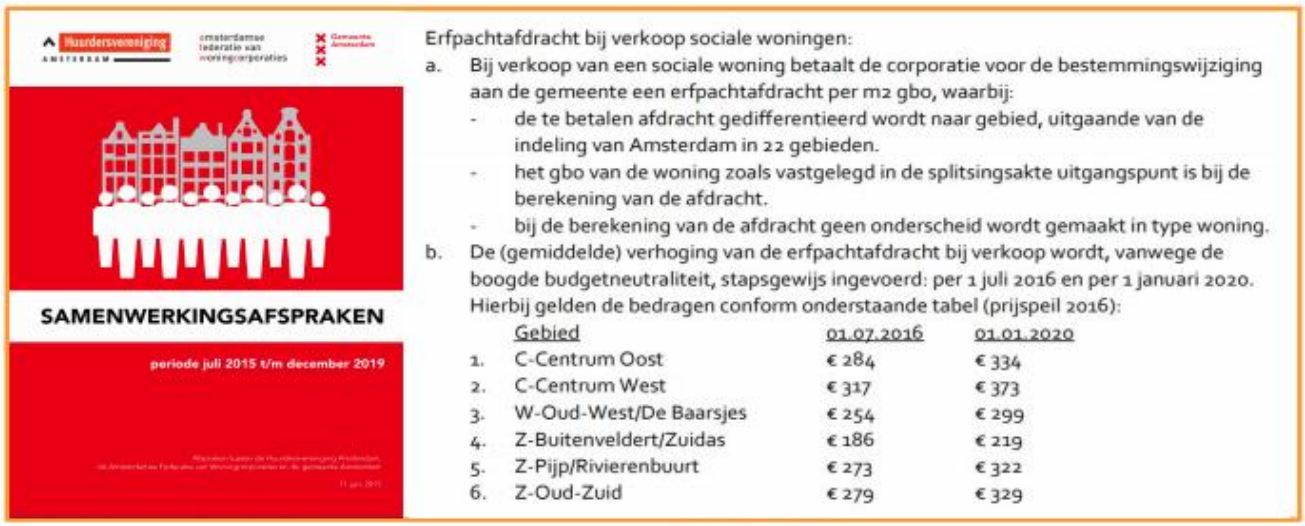
- **nieuwe canonherzieningen in het voortdurende stelsel op te schorten.**

2.b. Gewekte verwachtingen en andere argumenten waarom het maximaal 13% mag zijn.
Er zijn, behalve de gewekte verwachtingen bij kopers die gehonoreerd moeten worden, ook verschillende aanwijzingen dat de gemeente met zijn 5 tot 49% bruto grondwaarden c.q. buurtstraatquote (verder BSQ of bsq), op een dwaalspoor zit.

1) De Hoge Raad vindt in verschillende uitspraken dat het redelijk aandeel dat aan de grond mag worden toegerekend, gebaseerd moet zijn op de marktwaarde van erfpachtgrond.
Aangezien erfpachtgrond niet los te koop is, moet die marktwaarde indirect worden benaderd.
Dit is recent door wetenschappers gedaan middels vergelijking van verkooptransacties op eigen grond met die op erfpachtgrond (Prof. Gautier en Van Vuuren). Vorige maand is deze studie opnieuw geactualiseerd. Uitkomst: het verschil bedraagt tussen 11 en 13%. Dus dat is hoe de markt het bloot eigendom van de gemeente tot op heden waardeert.

2) De gemeente is bij duizenden canonherzieningen voor 2015 akkoord gegaan met de uitkomst van circa 13 %. Stel dat de gemeente via een juridische procedure zijn opvatting had doorgedrukt dat het eigenlijk 30 a 40 % zou moeten, dan was de wereld zeker te klein geweest. De gemeente heeft tot op heden echter GEEN ENKEL taxatierapport aangevochten en daarmee de markt bevestigd in de aanvaardbaarheid van de praktijk met een netto grondquote van max. 13%.

3) Een jaar voor de overstapbesluiten heeft de gemeente nieuwe samenwerkingsafspraken gemaakt met de woningcorporaties, die een eigen erfpachtregiem hebben. Natuurlijk gelden voor sociale woningen speciale tarieven.



Erfpachtafdracht bij verkoop sociale woningen:

a. Bij verkoop van een sociale woning betaalt de corporatie voor de bestemmingswijziging aan de gemeente een erfpachtafdracht per m2 gbo, waarbij:
   - de te betalen afdracht gedifferentieerd wordt naar gebied, uitgaande van de indeling van Amsterdam in 22 gebieden.
   - het gbo van de woning zoals vastgelegd in de splitsingsakte uitgangspunt is bij de berekening van de afdracht.
   - bij de berekening van de afdracht geen onderscheid wordt gemaakt in type woning.

b. De (gemiddelde) verhoging van de erfpachtafdracht bij verkoop wordt, vanwege de boogde budgetneutraliteit, stapsgewijs ingevoerd: per 1 juli 2016 en per 1 januari 2020. Hierbij gelden de bedragen conform onderstaande tabel (prijspeil 2016):

	Gebied	01.07.2016	01.01.2020
1.	C-Centrum Oost	€ 284	€ 334
2.	C-Centrum West	€ 317	€ 373
3.	W-Oud-West/De Baarsjes	€ 254	€ 299
4.	Z-Buitenveldert/Zuidas	€ 186	€ 219
5.	Z-Pijp/Rivierenbuurt	€ 273	€ 322
6.	Z-Oud-Zuid	€ 279	€ 329

Gemeente Amsterdam, Uitwerking Samenwerkingsafspraken, mei 2016 (link 20160501 en 20150611).

Maar er zijn ook afspraken gemaakt voor activiteiten van woningcorporaties die vergelijkbaar zijn met die van particulieren: geliberaliseerde verhuur en verkoop van panden. Daarvoor moet een toeslag op de basis - canon worden betaald, die op heel andere basis werd en wordt berekend dan WOZ x BSQ, namelijk een per stadsdeel variërend bedrag per m^2.

Je kan m^2-prijzen vergelijken met WOZ-waarden, omdat Amsterdamse huizenprijzen vaak per m^2 worden bepaald. Het is opvallend dat de woningcorporaties en de gemeente beklemtonen dat de afspraken over erfpacht bij deze 'commerciële' activiteiten volstrekt marktconform zijn. Dat zou best kunnen, want ze komen dan weer in de buurt van 10% uit.

De conclusie is dus: marktconform is in de buurt van 10%. Beslist NIET marktconform is de latere, eenzijdig door de gemeente doorgedrukte aanpassing, met de invoering van WOZ - waarde als uitgangspunt (in plaats van verkoopprijs), de depreciatie van 10% i.p.v. 40% en een variabele grondquote (5 - 49%) in plaats van een vaste grondquote (ca 10 - 15%).

4) Nog een aanwijzing vinden we in de wijze waarop de Dienst Belastingen de erfpachtcorrectie bepaalt om bij de taxatie van WOZ - waarden de fictie van volle eigendom bij erfpachtwoningen in te vullen. Hierover meer in par. 4.d.

Het uit de bocht vliegen van de erfpachtgrondprijzen buiten elke redelijkheid en marktwaardering, culminerend in het grillige hefboomeffect, is de belangrijkste inhoudelijke reden om pas op de plats te maken en de deadline van 31-12.2019 op te schorten, totdat een volgend college samen met de erfpachters een meer stabiel en toekomstbestendig stelsel heeft ontwikkeld.

2. c. Transparantie?

De gemeente is niet volledig en niet correct in zijn informatie naar de erfpachters.

In de eerste plaats hebben erfpachters geen zicht op de samenstellende bestanddelen van de BSQ percentages. Welke woningen in de straat zijn geselecteerd om de bouwkosten te berekenen?, hoe zijn die bouwkosten samengesteld?, welke modellen en parameters worden gehanteerd?, en zit daarin bijvoorbeeld ook de BTW? Kan een bewoner die (her)bouwkosten vergelijken met dezelfde gegevens die nodig zijn voor een opstalverzekering? Enzovoort.

Mist wordt ook opgeroepen bij het communiceren over het canonpercentage. Dat is de rente die over de netto - grondwaarde wordt berekend om de jaarlijkse canon te bepalen.
In de eerste plaats zegt de gemeente dat die rente na overstap 2,39% bedraagt, te beginnen in het jaar na einde tijdvak. Ja, dat is de aanvangsrente in het eerste jaar. Maar de gemeente vertelt er niet bij (of in de kleine lettertjes ...?) dat dit percentage elk jaar oploopt met de inflatie. Zodat het eigenlijke canonpercentage geen 2,39 maar 4,5% bedraagt! Als een bank op deze manier zijn rentepercentages zou adverteren zou deze zeker door de AFM op de vingers worden getikt. Maar de gemeente komt er mee weg, want erfpacht staat kennelijk boven de wet als het gaat om financiële producten -nb. de AFM wenste, ondanks verzoeken van burgers, zich niet in te laten met dit erfpachtdossier.

Dit canonpercentage van 4,5% is met de huidige rentestand totaal buiten proportie; vergelijk het

met de Algemene Bepalingen 2000, waar de canonrente is omschreven als het gemiddelde rendement van 5 aflosbare staatsleningen met langste looptijd (nu < 0,5%).

https://www.bloomberg.com/quote/GNTH10YR:IND

Maar de gemeente verdedigt het onder meer door een opslag van 2% voor risico's. U moet weten dat er hoegenaamd geen debiteurenrisico is bij canon - inning, want de gemeente heeft zich voorkeursrechten voorbehouden bij de executie van het onderpand.

Ook tegen deze achtergrond moeten de deadline van 31 december 2019 en de nieuwe CHET's (Canonherziening Einde Tijdvak) worden opgeschort.

2.d. Onwaarheden en leugens

De gemeente permitteert zich ook pertinente leugens in zijn communicatie. We hebben hier verschillende voorbeelden van en roepen erfpachters op meer voorbeelden te melden. Enkele voorbeelden volgen hieronder:

In de beraadslaging van de gemeenteraad over de overstapregeling kreeg het gemeentebestuur van het raadslid Van Osselaer (D66) de vraag hoe het toch kon dat vroeger de erfpachtgrondwaarde doorgaans tussen 10 en 15% uitkwam en nu opeens veel hoger werden. Het college antwoordde als volgt:

> Omdat de netto-grondquote van 12-15%, die vóór 2010 werd gehanteerd (gebaseerd op de niet-onderbouwde bruto-grondquote van 22-23%) , sinds 2010 niet meer wordt toegepast, is deze methode niet maatgevend voor toekomstige canonherzieningen. Daarom ziet het college geen aanleiding om een maximale netto-grondquote van 10% of van 15%, die aan deze achterhaalde methode is ontleend, door te rekenen.

College, Beantwoording schriftelijke vragen van het lid Van Osselaer, februari 2017 (link 20170228)

De stelling dat deze werkwijze na 2010 is opgehouden en dus achterhaald zou zijn, klopt niet! Zie onderstaande voorbeelden.

Netto grondquote 13% tot in 2014

Herziening	Adres	Netto grondquote
1 juni 2012	Kinderdijkstraat 72-HS	10%
1 juni 2012	Waalstraat 127-III	10%
1 januari 2013	Corellistraat 2	12%
15 april 2013	Beethovenstraat 90-III	12%
15 oktober 2013	Milletstraat 47	13%
1 november 2013	Blancefloorstraat 9-III	10%
15 november 2013	Egidiusstraat 63-III	12%
15 november 2013	Fahrenheitsingel 64	10%
1 december 2013	Ferguutstraat 10-II	10%
15 juli 2014	Griseldestraat 2-III	13%
15 augustus 2014	Lucellestraat 42-II	13%

Diverse deskundigenrapporten (link Taxaties) en WOB Grondwaardecommissie (link 20150202 en 20150219)

Een ander voorbeeld van een "vreemde" communicatie is een brief die alle deelnemers aan de SEBA - procedure over voortdurende erfpacht, van de gemeente ontvingen op 9 april 2018 na de uitspraak van de Hoge Raad.
In de eerste plaats is het zeer ongebruikelijk dat een procespartij de deelnemers van de tegenpartij bericht over de uitkomst van de procedure. Maar bovendien blijkt de samenvattende weergave van de uitspraken uiterst eenzijdig en uitsluitend in het voordeel van de gemeente te spreken.

Het lijkt erop of de gemeente triomfantelijk wil uitstralen: houd nu maar op met je verzet. Wij winnen toch alles. Wat niet het geval is als je het aan SEBA vraagt…

3. (On)gelijke behandeling

3.a. WOZ - waardering

De Waardering Onroerende Zaken (WOZ) is cruciaal voor het benaderen van de actuele marktwaarde van woningen. Behalve dat dit basisgegeven in de tijd een zeer grillig verloop heeft en daarom in de terminologie van de gemeenteraad gemakkelijk kan leiden tot schoksgewijze canonverhogingen, is er veel kritiek op de verschillen die zelfs binnen eenzelfde bouwblok optreden. Onderstaand plaatje, met identieke appartementen naast en boven elkaar, illustreert dit beter dan duizend woorden.
En toch worden de grondwaarden rechtstreeks van deze WOZ - gegevens afgeleid.

Cliostraat 16 t/m 22; WOZ-waarden met peildatum 1-1-2015

Hoe kan de huidige WOZ-waarde regeling in hemelsnaam de grondslag vormen voor een eerlijke erfpachtberekening? "Maar we hebben niet beter", zegt de gemeente dan!

Nou, de gemeente heeft van elk pand de schaduwgrondwaarde in de balans staan. Die schaduwwaarde is een met de geldontwaarding meegegroeide uitkomst van de historische grondprijs waarvoor destijds het erfpachtrecht is verleend. Dit gegeven is vast en voorspelbaar en geeft ook een betere relatie met de werkelijke financieringslasten die de gemeente moet dragen in de bouwgrond. Met een kleine opslag heb je zo een basis voor erfpacht voor alle woningen binnen de ring (laat de nieuwe perifere wijken dan profiteren van de buitenkans die de overstapregeling biedt).
Het is wel te begrijpen dat de gemeente toch niet voor dit systeem heeft gekozen, omdat daarmee de recenter uitgegeven gronden in het nadeel zouden komen, zoals dat nu voor de oudere gebieden geldt. Het geeft alleen maar aan hoe willekeurig erfpacht is geworden.

Gemeentebestuur: kom tot bezinning en schort eerst de deadline van 31-12-2019 en de nieuwe canonherzieningen op! Neem uw verantwoordelijkheid!

3.b. BSQ - verschillen

De buurtstraatquotes (grondquotes = het aandeel van de grond in de totale vastgoedwaarde) hebben heel misschien het voordeel, dat ze de grillige verschillen tussen buurwoningen zoals in de Cliostraat een beetje wegpoetsen, omdat het gemiddelde van een hele straat wordt genomen. Maar daar is dan ook meteen alle voordeel mee gezegd. Het is een monster door zijn niet-transparante onnavolgbaarheid en vooral door zijn onmenselijk technocratische uitkomsten.

1) Het grootste nadeel is dat deze grond- of buurtstraatquote het verschil tussen de wild stijgende WOZ - waarden en de veel geleidelijk stijgende bouwkosten onbarmhartig laat doorwerken in de nieuwe erfpachtcanon. Precies dat was voor de gemeenteraad (op aandringen van de banken) aanleiding om de vernieuwing van het erfpachtstelsel te willen. De uitkomst is dus het tegendeel van de bedoeling. Dit is het gevolg van dogmatisch denken van vastgoedeconomen die maar één grondprijs kennen en ambiëren, en dat is die bij de uitgifte van nieuwe bouwgrond. Dezelfde (residuele) rekenmethode wordt nu ook, als ware het nieuwbouw, toegepast bij grond die al lang in erfpacht is uitgegeven en waar de gemeente verder niks mee kan.

2) Door een bijzonder toeval is de besluitvorming van de gemeente Amsterdam over het omzetten van het bestaande voortdurende erfpachtstelsel naar erfpachtrechten met eeuwigdurende canons, net in het jaar 2014 begonnen. Dit werd ook het ijkjaar voor de berekening.
In 2014 was het verschil tussen de al tot grote hoogte gestegen WOZ - waarden van woningen tussen de verschillende delen van de stad en de bouwkosten maximaal. In Zuid - Oost kon je nog een woning kopen voor circa € 2000 per m2, waarvan 95% bestond uit bouwkosten. Dezelfde bouwkosten wegen voor een woning binnen de ring, die voor € 4000 per m2 werd verkocht, natuurlijk veel minder zwaar. Daar was de grondwaarde volgens de gemeente al 55% van de marktwaarde.

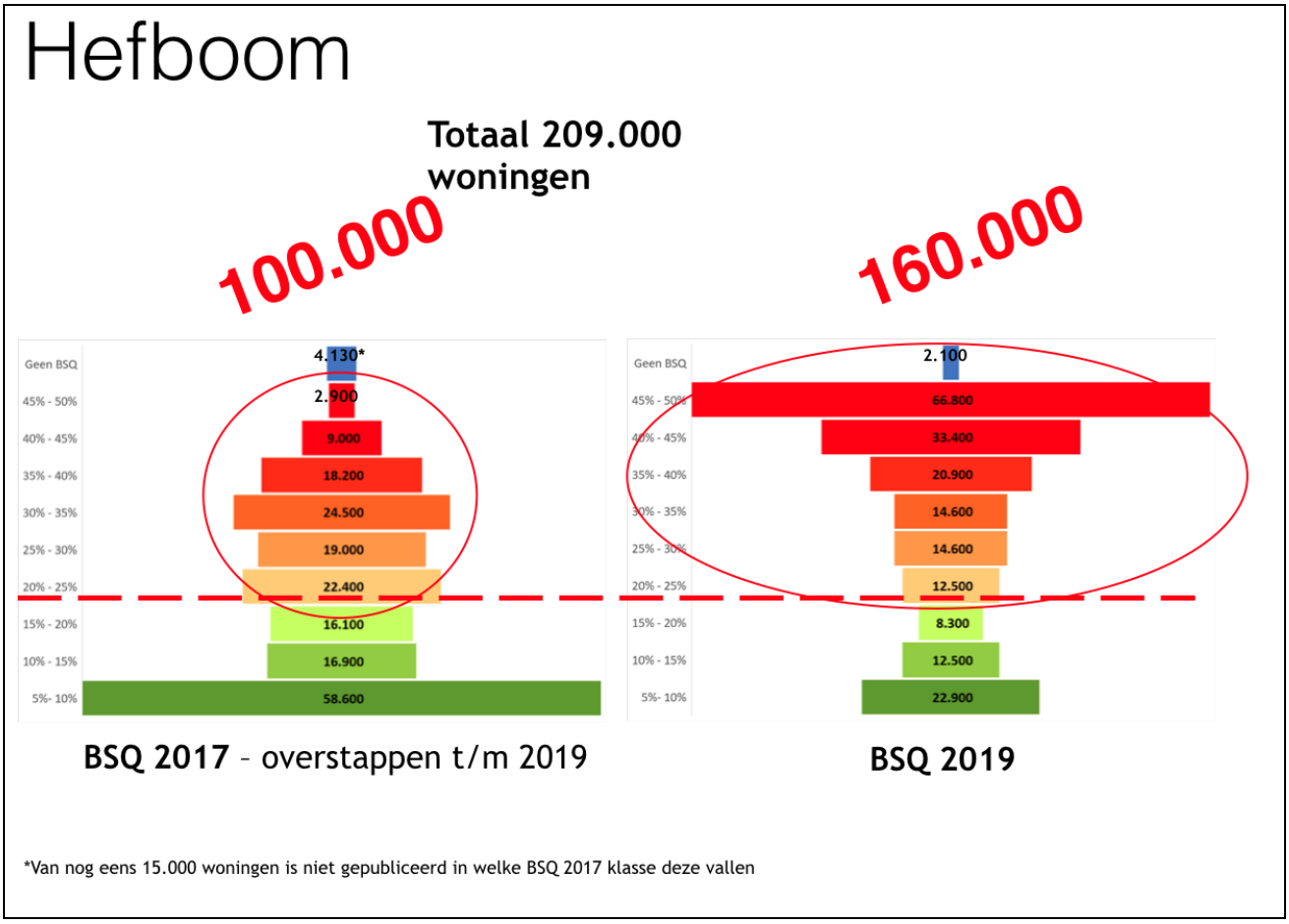
3) De verschillende buurtstraatquotes (bsq's) varieerden volgens het rekenmodel tussen 5 en 87%. Door de massale protesten besloot de wethouder het maximum af te toppen tot 49%. Zijn redenering was dat de erfpachters daarmee altijd nog de schijn hadden meerderheidsaandeelhouder te zijn van hun eigen huis. Waarschijnlijk vreesde hij dat bij hogere grondquotes dan 49%, de erfpachters alle rekeningen van de grond bij de gemeente zouden neerleggen). Dat de wethouder hiermee inbreuk maakte op zijn technocratische 'objectieve' (maar juridisch en praktisch onhoudbare!) rekenmethode nam hij voor lief.

Door die maximering van de bsq tot 49% hebben we nu tussen 2018 en 2020 nog steeds een enorm scheve verdeling tussen de goedkopere en duurdere buurten, dus tussen bsq's van 5 en 49%: een factor 10! Aangezien de grondwaarde neerslaat in erfpachtcanons en dus in woonlasten voor de bewoners, kan zonder overdrijving worden gesteld dat de Amsterdamse VVD-wethouder de meest nivellerende inkomensmaatregel uit de Nederlandse geschiedenis heeft afgekondigd. Het gaat ook niet om kleine bedragen.

4) De gemeente kan zich natuurlijk niet bekommeren om de triviale vraag of en hoe die dure grond, lees canons of eeuwigdurende erfpacht, uit gewone huishoudinkomens betaald kan worden. Het is immers de 'objectief' vastgestelde waardering van de Amsterdamse erfpachtgrond ...? Dat het resultaat, ook met alle kortingen (25 + 10%) in Centrum en Zuid drie keer zo hoog kan uitvallen dan waarmee een erfpachter uit het verleden mocht rekenen, en dat een canon voor woningen in Zuid-Oost, Nieuw-West, Noord enz. juist drie keer zo laag uitkomt als men vroeger

gewend was te betalen (het zij hen gegund, die buitenkans is overigens slechts van korte duur -zie hierna), dat alles bracht het gemeentebestuur niet tot de slotsom dat ze wel met een heel onbruikbaar rekenmodel begonnen waren ...

Deze ongelijke bejegening van Amsterdammers, die door de hele stad heen altijd gewend waren aan een vaste grondquote van circa 20-23%, waarvan na depreciatie van 40% een aandeel van 11-13% overbleef voor de verpachter, is een van de meest onverteerbare onderdelen van de erfpachtbesluiten van 2017.

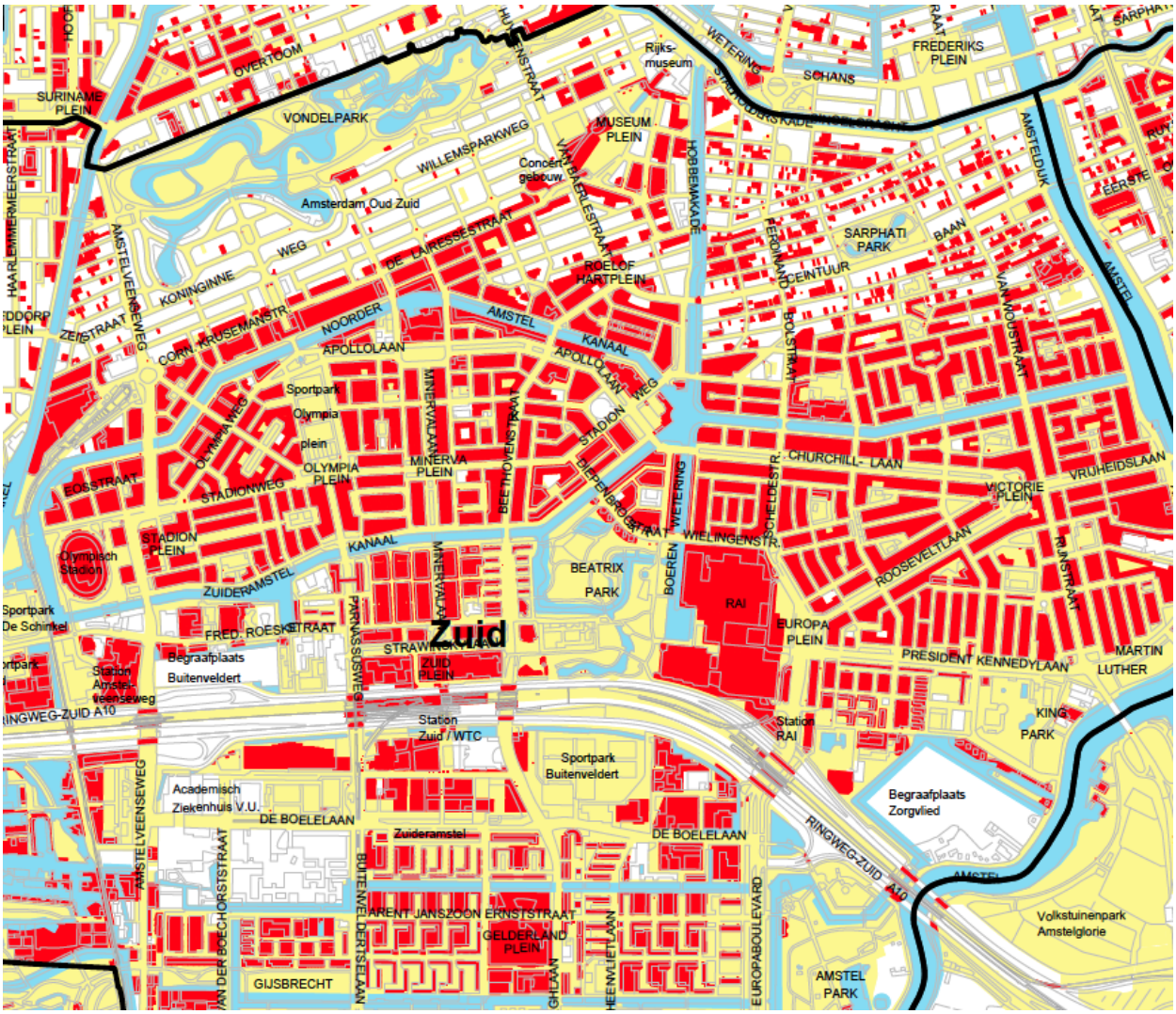


Eén schrale troost: door de ontwikkeling van de woningprijzen tussen 2014 en 2020, wordt deze ongelijkheid vanaf volgend jaar aanzienlijk minder. Bijna het hele Amsterdamse vastgoed belandt dan in de bovenste schijf van bsq 45 - 49%. Dit is natuurlijk een ramp voor de stad en zijn erfpachters, omdat de onbetaalbare erfpacht nu overal 'het nieuwe normaal' wordt. Geen gemeentebestuur kan volhouden dat de Amsterdamse woningbezitter de helft van de waarde van zijn eigendom (huis) geacht wordt aan de gemeente over te dragen.

De hefboom die in het nieuwe erfpachtbeleid van de gemeente ligt besloten, is de belangrijkste reden waarom een behoorlijk en verantwoordelijk gemeentebestuur nu wel moet besluiten om de deadline van 31 december a.s. en komende canonherzieningen voortdurende erfpacht op te schorten! De financiële gevolgen zijn anders niet te overzien.

3.c. Eigen grond naast erfpachtgrond.

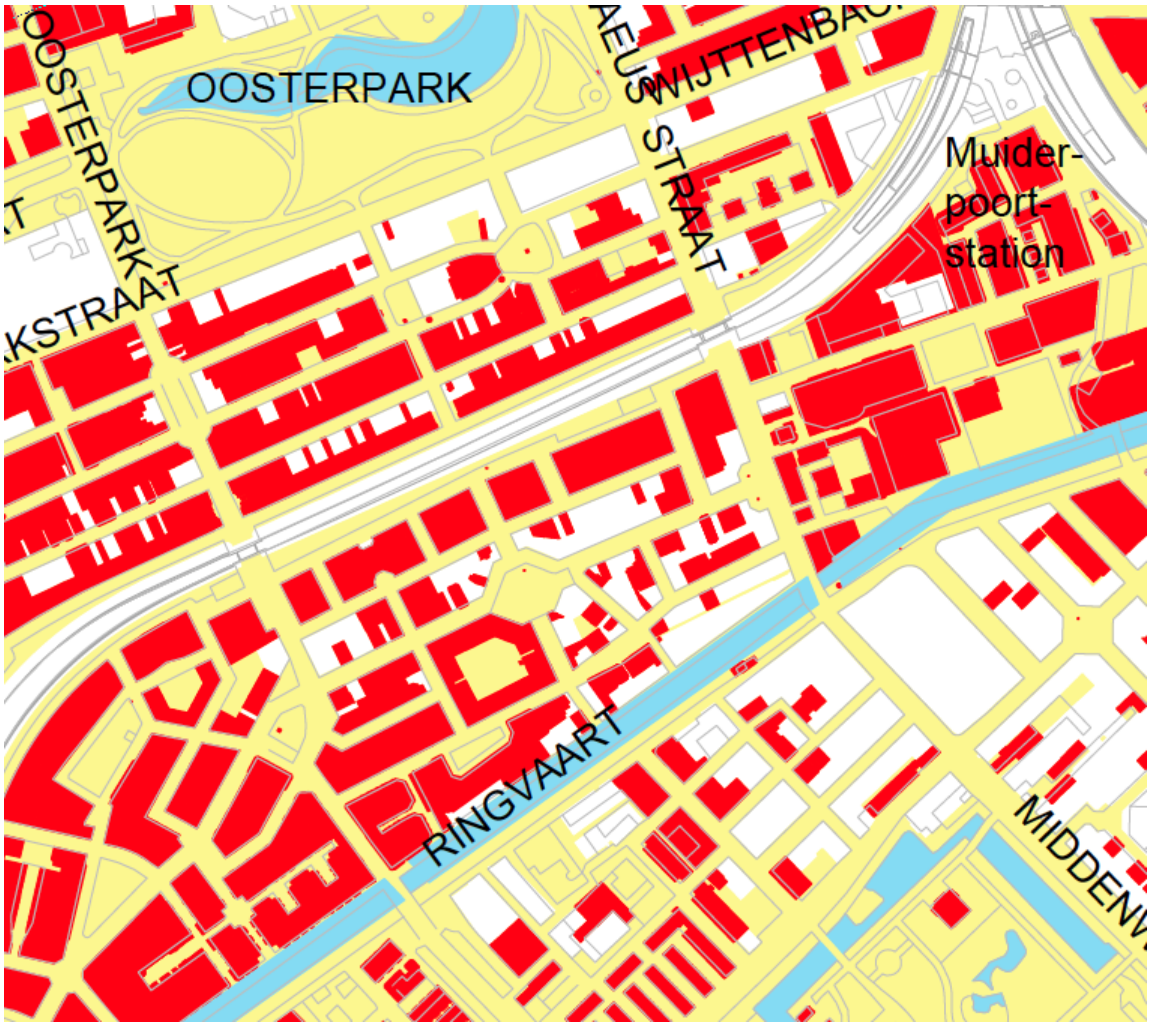
Deze kaart van Amsterdam - Zuid is illustratief voor de grilligheid van erfpacht. Alle rode blokken betreffen erfpachtgrond, terwijl eigen grond wit is (de openbare ruimte is geel gekleurd).
Laten we inzoomen op de Jan Luijkenstraat, waar Remco Campert woont: op erfpacht, einde tijdvak 2025 Dus als Remco 95 wordt stijgt zijn jaarlijkse canon naar 12.000 euro. Dat wordt verhuizen ... Om zijn pand heen zien allemaal witte vlakken, dwz. huizen op eigen grond. Hetzelfde doet zich voor in de Pijp en in Oud-West achter het Vondelpark.



In Oost zien we op het volgende plaatje eenzelfde lappendeken rond de Ringvaart. Daar, op de Transvaalkade had burgemeester Halsema geluk toen ze haar huis op nr. 74 kon verkopen op eigen grond. Maar het grootste deel van die kade is gewoon erfpacht.

Die verschillen zijn uiteindelijk allemaal te verklaren vanuit de historische situatie tijdens de uitgifte van de grond. Gebeurde dat voor 1896, dan was het eigen grond. Na 1896 vielen de woningen in het nieuwe regiem, dat wethouder Treub in dat jaar invoerde ter voorkoming van speculatie …

De historische verklaring en de grillige overgangssituaties die we in deze buurten kunnen terugzien, is formeel juridisch natuurlijk correct.



Maar de grilligheid slaat om in onrecht en onverteerbare ongelijkheid wanneer de gemeenteraad als belangrijkste argument voor de stijgende erfpachtcanons noemt de wenselijkheid om de meerwaarde van woningen voor een belangrijk deel te laten toekomen aan de gemeenschap.

De vraag rijst dan meteen waarom dit principe niet opgaat voor de Amsterdamse huizen (veelal de duurste, in de grachtengordel en Willemsparkbuurt) op eigen grond. Waarom zou Remco Campert uit zijn eigen woning wel mogen bijdragen aan de gemeenschap en Femke Halsema niet?

Gemeentebestuur, bezint u op de houdbaarheid van het erfpachtbeleid, voor zover het gaat om canonheffing en schort de deadline van 31 december 2019 en nieuwe canonherzieningen op!

3.d. Waarom geen eerlijker en eenvoudiger methode via OZB?

Tegen de achtergrond van vorenstaande onlogische ongelijkheid zou een ander systeem van grondwaardebelasting veel eerlijker zijn. Zeker nu de bestrijding van grondspeculatie geen zinnig argument meer vormt voor erfpacht binnen het Amsterdamse grondgebied en ook planologische sturing geen erfpacht meer nodig heeft. Hoe dan ook, het behoud van die functies van erfpacht staan los van de canonheffing.
Wij zijn geen scherpslijpers die perse overal de erfpacht willen uitbannen. De canon moet echter losgemaakt worden van het grondeigendom van de gemeente.

Zo’n systeem van grondwaardebelasting hebben we al: de onroerend zaakbelasting (OZB), die jaarlijks wordt geheven over de WOZ - waarde! Over erfpachtbezit als over vastgoed op eigen grond wordt dezelfde belasting geheven, bij erfpacht nota bene over een hoger bedrag dan de marktwaarde met de fictie van WOZ - waarde, die moet worden berekend alsof het volle en onbezwaarde eigendom betreft!

De opbrengst van de OZB is in Amsterdam grofweg 180 miljoen euro per jaar, bijna evenveel als de ca 170 miljoen euro erfpachtopbrengst voor de stad. De ambtelijke kosten die komt kijken bij het innen van deze heffingen is in beide gevallen ongeveer: 10% (dat is relatief veel!). Die 17 miljoen voor erfpachtheffing zou dus alvast kunnen worden uitgespaard als beide grondheffingen worden samengevoegd.

De tarieven voor OZB zijn in Amsterdam momenteel een van de laagste in het land. Dat komt omdat de WOZ - waarden hier relatief hoog zijn. Het tarief per 1000 euro WOZ-waarde is in Amsterdam nu circa 0,05%.
Vergelijk dit met het gemiddelde in heel Noord-Holland: 0,1% en het is zonneklaar: als Amsterdam het OZB-tarief ophoogt naar het gemiddelde niveau in Noord Holland (nog lang niet het hoogste dus) maakt de opbrengst de hele vermaledijde erfpachtexercitie overbodig!

Niet alleen zou deze radicale beleidskeuze goedkoper uitpakken (jaarlijks €17 à 18 miljoen ambtelijke kosten), maar vooral veel eerlijker!

We zijn benieuwd welke linkse politieke partijen voor deze, voor de hand liggende, rechtvaardige oplossing van het Erfpachtvraagstuk gaan pleiten.

Maar eerst: schort de deadline 31-12-2019 en eventuele nieuwe canonherzieningen op!

4. Toekomstbestendigheid

4.a. Wat verandert er als je niets doet op 1-1-2020?

Meer dan 80% van de Amsterdamse erfpachters lijkt niet in te gaan op het aanbod van de gemeente om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Op zichzelf al aanwijzing dat de vernieuwing van het erfpachtstelsel is mislukt. Het nieuwe stelsel is niet toekomstbestendig!

Voor die geringe animo zijn allerlei redenen te bedenken. Gek genoeg lijken de erfpachters met de hoogste bsq's percentueel nog de hoogste scores te halen in de overstap - statistiek. Dus het oordeel dat men ten opzichte van de te verwachten grondwaarde teveel betaalt (circa 100.000 erfpachters hebben dat op goede gronden), is geen sluitende verklaring voor de slechte deelnamecijfers.
Veel belangrijker voor degenen die wel meedoen is de begrijpelijke vrees dat het na 2020 nog veel slechter wordt. Dat is ook zeker zo. Zie de figuur 'Hefboom' in par. 3.b. Juist in de minst dure wijken gaan de canonbedragen met enorme sprongen omhoog. Bijvoorbeeld in Zuid-Oost (BSQ nu nog 5%, na 1 januari 2020: 33%; WOZ - waarde + 70%) is een huis van € 200.000 nu nog voor € 7000 van de erfpachtpijn af, maar na 1 januari wordt dat bedrag tien keer zoveel! (BSQ 33%, WOZ € 340.000, erfpachtgrondwaarde € 100.000, korting 25% = € 75.000).
Nogmaals: het nieuwe stelsel is niet toekomstbestendig!

Maar wie zal zeggen wat er gebeurt tussen nu en bijvoorbeeld 2040 wanneer zo’n huis zijn einde tijdvak beleeft? In de eerste plaats kan dan de gemeenteraad alsnog hebben besloten dat de erfpacht wordt opgeheven en vervangen door een verdubbelde OZB (zie par. 3.c). Krijgen dan degenen die hebben afgekocht hun geld terug? Niet op rekenen!
In de tweede plaats kunnen de huizenprijzen in de volgende crisisperiode of klimaatramp wel gekelderd zijn. Dan is de BSQ misschien weer terug bij af? Dan zou men zich voor niks hebben druk gemaakt in 2019.
Ergo: het nieuwe stelsel is niet toekomstbestendig!

Stuk voor stuk redenen voor mensen met lange adem om nu even niks te doen en de notariskosten in de zak te houden. Mensen met een minder lange tijdshorizon, waar bijvoorbeeld de canontermijn binnen tien jaar afloopt, respectievelijk men binnen tien jaar de woning denkt te verkopen, hebben minder reden voor dergelijke speculaties. Wat banken dan zullen zeggen tegen eventuele kopers van je huis als dat niet is overgezet naar eeuwigdurende erfpacht, kun je wel raden. Dan hang je dus. Deze mensen gaan de komende tien jaar nog heel lelijk op hun neus kijken.
Het nieuwe stelsel is niet toekomstbestendig!

Het vermoeden is gewettigd dat al deze redenen niet de werkelijke oorzaak zijn van de geringe animo voor de overstapregeling. Gebrek aan kennis en vooral weerzin tegen de sores en het vermoeden dat we 'getild' worden door de gemeente, zijn waarschijnlijk betere verklaringen. Ook dit leidt tot de conclusie: het nieuwe stelsel is niet toekomstbestendig!

En het eerste wat nu te doen staat is de deadline van de overstapregeling en nieuwe CHET’s (Canonherziening Einde Tijdvak) op te schorten.

4.b. Wat als je na jaren eindelijk een aanbieding krijgt en de gemeente doet die niet binnen 3 maanden gestand?

Het kan zijn dat de gemeente ook met de toezending naar de notaris enorme achterstanden oploopt, of dat op het laatst toch blijkt dat er een foutje in de aanbieding is gemaakt. Aan de kant van de erfpachter kan er een betalingsachterstand zijn die de overstap blokkeert. Moet je dan met de veel duurdere voorwaarden na 2020 een nieuwe aanvraag doen?

Dan zouden de laatste besluiten van het college van B&W d.d. 3 september jl mogelijk soelaas kunnen bieden. Maar de uitwerking van deze Coulanceregeling moet nog volgen, maar we kunnen er donder op zeggen dat hierin nooit alle bijzondere situaties die zich nog kunnen voordoen zijn ondervangen. Dan zou er een meer open algemeen hardheidsclausule moeten worden gemaakt. Immers, *een wet zonder hardheidsclausule is, volgens die andere wet - de Wet van Murphy - per definitie een knevelwet.*

Ook in dit opzicht geldt dankzij de willekeur van de einddatum voor toepassing van de zekerheidsvoorwaarden van 2017: het nieuwe stelsel is niet toekomstbestendig!
Die einddatum moet van tafel!

4.c. Wat als een hoger gezag de vloer aanveegt met de overstapregeling?

Stel dat de door het college aangekondigde onafhankelijke commissie of de rechter oordeelt dat de overstapregeling toch niet door de beugel kan. Word je dan toch gehouden aan de 'vastgeklikte' canon (voor eeuwig!)? Als je braaf op tijd je overstap hebt aangevraagd en bij de notaris hebt vastgelegd, loop je het risico hiermee ook voor eeuwig vast te zitten aan het contract. Als je zelfs een afkoopsom hebt betaald, gaat de gemeente die vast niet (met rente?) terugbetalen!

De gemeente had er beter aan gedaan te wachten tot de overstapregeling aan de verschuivende omstandigheden in de tijd en aan de hoogste rechter was getoetst alvorens hem met zo zwaarwegende gevolgen in te voeren.
Maar nu dat niet is gebeurd, behoort een fatsoenlijke opvolger van het vorige gemeentebestuur ten minste de deadline op te schorten.

Weer een krachtig argument voor de stelling: het nieuwe stelsel is niet toekomstbestendig!

4.d. Hoe zal de nieuwe bsq - rekenmethode doorwerken op de WOZ - taxaties?

De gemeentelijke dienst Belastingen moet ieder jaar voor iedere woning de WOZ-waarde bepalen. Voor woningen op erfpachtgrond komt daar een complicatie bij, want WOZ-waarde is in de wet gedefinieerd als waarde in onbewoonde staat, onbezwaard en met volle eigendom. Daarom moet de dienst Belastingen een correctie toepassen en de waarde van het ontbrekende deel, het bloot eigendom van de verpachter, bij de geschatte marktwaarde (verkoopgegevens in de omgeving) optellen.

Nu het gemeentebestuur van Amsterdam zijn (eenzijdige en onredelijke) opvatting over deze waarde van dit bloot eigendom heeft kenbaar gemaakt, mag men verwachten dat de dienst Belastingen het eigen gemeentebestuur in dit opzicht volgt.

Tot nu toe waren de taxateurs van die dienst behoorlijk zeker van hun zaak bij het toepassen van een totaal andere methode, zelfs voordat de buurtstraatquote was uitgevonden.
Maar we kunnen er absoluut niet zeker van zijn dat dit zo blijft.
Trouwens, eerst is er juist een rechterlijke uitspraak geweest die constateerde dat de Dienst Belastingen zijn erfpachtcorrectie op de 'oude' manier iets te ruim vaststelde. Daardoor hebben erfpachters in 2019 eenmalig 2% van hun OZB-aanslag teruggekregen … De gemeente is overigens tegen deze uitspraak in beroep gegaan. Dus wordt vervolgd. Ja, het is complexe materie! Lees er alles over bij de beantwoording van Schriftelijke Vragen door het raadslid D. Boomsma (CDA) hier.

Stel je voor dat de dienst Belastingen na 2020 vanaf einde tijdvak uit eigen beweging opeens 49% van de marktwaarde aan de grond zou gaan toerekenen en dat bedrag nog eens bovenop de marktwaarde zou optellen! Dan zou de OZB in erfpachtwoningen gedurende geruime tijd veel hoger worden dan die van woningen op eigen grond (tot de markt heel langzaam de waarde van erfpachtrechten heeft aangepast via prijsdaling). Onrechtvaardigheid ten top.
Nu ontkent de Dienst Belastingen dat desgevraagd nog, maar niemand kan voorspellen hoe het titanengevecht tussen de Dienst Belastingen en het Bureau Erfpacht (lees: Grondbedrijf & Ontwikkeling) gaat uitpakken.

Nog gekker is dat intussen de rijksoverheid een eigenwoningbelasting heeft ingevoerd (na afschaffing van de Wet-Hillen). Dan gaat de Amsterdamse erfpachter nog eerder failliet -want dat deze belasting uiteindelijk hiertoe gaat leiden, staat wel vast. Alle Amsterdamse huizen zullen in 2040 zeker onder het zogeheten villatarief vallen van 2,4%! Als je verder geen vermogen hebt en een normaal inkomen, respectievelijk een gekort pensioen, kan je eigen huis je de das omdoen. De dure stenen kun je niet inwisselen voor euro's, maar je mag er wel over belasting betalen. Amsterdamse erfpachters zijn dan op papier steenrijk, maar in werkelijkheid straatarm.

Al deze onzekerheid maakt dat iedereen moet constateren: het nieuwe stelsel is niet toekomstbestendig!

Gemeentebestuur, kom nu eerst met een conserverende maatregel door de deadline van de overstapregeling en nieuwe CHET-procedures op te schorten.

5. Averechtse effecten van erfpacht

5.a. Aanjagen van de Amsterdamse woningcrisis

Erfpacht heeft niet alleen maar voordelen. De meeste voordelen zijn in de loop van de tijd zelfs obsoleet geworden (in onbruik geraakt, verouderd). De regulering van bestemmingen en gebruik van de grond geschiedt voor het grootste deel via bestemmingsplannen en andere planologische besluiten. Het tegengaan van speculatie is ook daarom overbodig geworden nu de gemeente vrijwel alle potentiële bouwgrond in haar bezit heeft. De enige grondspeculant die we in feite nog hebben is de gemeente als grootgrondbezitter zelf!
In theorie kan het voor kopers aantrekkelijk zijn dat de grond niet hoeft te worden meegefinancierd, bijvoorbeeld door een bankhypotheek; de grond wordt immers apart gefinancierd door de gemeente in de vorm van een jaarlijkse canon. Maar de bank moet wel degelijk rekening houden met de canonlast bij het toepassen van de *loan-to-income* toets.

De hoge grondprijs die de gemeente nu rekent, vooral bij nieuwbouw, drijft natuurlijk de prijzen verder op. Zie ook het 'Parool-artikel 'Duur, klein en hoge erfpacht'.: Nieuwbouw minder in trek en dit artikel van BNR door een marktspecialist: 'Woningnood Amsterdam: totaal geen urgentie'.

> Schreeuwend dure erfpacht, tot 40% van de verkoopprijs van de woningen komt voor, zoals op dit moment in de Houthavens en andere nieuwbouwprojecten, die soms pas in 2021 worden opgeleverd. Hoewel de Algemene Bepalingen 2016 dus al lang waren afgekondigd, kunnen volgens het overgangsbeleid de gronden die in 2015 al in onderhandeling waren, nog niet meteen instappen op eeuwigdurende erfpacht. Daar wordt eerst een (peperdure) erfpacht gevestigd volgens het oude voortdurende stelsel met 50 jaar canon betalen en daarna kan de erfpachter nog eens overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Twee maal de hoge grondprijs betalen dus, wat veel weerstand oproept.

Maar ook de aangekondigde nieuwe canonberekening gaat onmiskenbaar doorwerken in de huren. In Amsterdam worden 90.000 woningen van particulieren verhuurd. Meestal een enkel pandje of soms twee. Soms gaat het om grote aantallen, zoals bekend van de prins van Oranje en Wybren van Haga, maar ook institutionele beleggers hebben een aanzienlijk woningbezit, dat enig rendement moet opleveren.
Afgelopen jaren is ook veel corporatiebezit verkocht -en dus in de vrije sector gekomen c.q. onderhevig aan marktwerking. Daarnaast gaan we beleven dat de huurwaarde (puntentelling) ook in de sociale sector gemakkelijk over de huurgrens heengaat, sinds in 2015 in Amsterdam de WOZ - waarde net zoveel invloed heeft op de puntentelling als de oppervlakte van de woning. Er komen dus veel geliberaliseerde woningen bij. Het nieuwste is dat de verhuurder onder omstandigheden ook bij de zittende huurder na vijf of tien jaar de huur mag verhogen. Hoe dan ook, de verhuurder móet wel als de canon straks meer gaat kosten dan de huur opbrengt.
Dit effect moet bij het gemeentebestuur bekend zijn, maar die heeft waarschijnlijk een heel andere kijk op verhuurders (het zijn allemaal huisjesmelkers). Zoals de waard is ...

Dit is natuurlijk een vicieuze cirkel. De prijsopstuwing genereert veel meer verhuisbewegingen dan normaal. Veel woningen die leegkomen worden gekocht door beleggers, die er kamertjes of vooral B&B van maken. Er komen dus studenten, *short-stay* expats en toeristen voor terug. De stad die we kennen wordt verkwanseld aan een stoet geldwolven, met de gemeente voorop.

Conclusie: De stad wordt mede dankzij het eigen inhalige grondbeleid van de gemeente onbetaalbaar voor gewone Amsterdammers. De huidige erfpachtregeling is een van de aanjagers van de woningcrisis waar we in zitten.

Gemeentebestuur: haal de angel eruit, doe een eerste gebaar door de deadline van de overstapregeling op te schorten.

5.b. Frustreren van belangrijke investeringen

De systematiek die de gemeente zelf heeft bedacht is zo absurd slecht dat het zelfs averechts werkt voor particuliere investeringen van de huiseigenaren zelf die noodzakelijk en wenselijk zijn, zoals groot onderhoud en klimaatmaatregelen.

De WOZ - waarde wordt jaarlijks getaxeerd aan de hand van de verkooptransacties in de buurt. De investeringen van particulieren hebben dus indirect invloed op de hoogte van de WOZ-waarde van de volgende jaren. De verkoopprijzen van woningen stijgen, bijvoorbeeld doordat ze goed geïsoleerd worden, doordat er mooi nieuw sanitair in wordt aangebracht of een dakterras wordt toegevoegd. Ook kunnen ze zelfs aantrekkelijker worden op de markt als de erfpacht eeuwigdurend is afgekocht. Al die effecten stralen af op de theoretische waarde van de woningen in de buurt, die bij WOZ - taxaties wordt geschat. Dan komt er ook nog een erfpachtcorrectie bovenop, omdat de WOZ - waarde uitgaat van de waarde van volle onbezwaard bezit (fictie). Zie daarvoor par. 4.d.
Al deze effecten zouden minder zwaar wegen als iedereen maar overstapte op eeuwigdurende erfpacht, maar dat blijkt niet het geval. met de inzichten van nu: minstens 80% van de erfpachters gaat dat niet voor 31 december a,.s. doen. Dat is de harde werkelijkheid waar de gemeente mee moet rekenen. De WOZ en de BSQ blijven tot grote hoogte stijgen en de motivatie voor vorengenoemde investeringen (onderhoud, klimmaat) is negatief.

Hoe rijdt de erfpacht de zo noodzakelijke investeringen in de energietransitie nu al respectievelijk straks in de wielen. Wel dat gebeurt op twee manieren:
1) omdat de mensen er het geld niet meer voor hebben, want de inhalige gemeente gaat helaas voor: canonbetaling duldt geen uitstel, en
2) om de averechtse prikkel die uitgaat van erfpacht gebaseerd op de actuele WOZ-waarde. Immers alle klimaatinvesteringen worden opgeteld bij de WOZ waarde -behalve wanneer u kunt aantonen van label G of F naar label A te gaan ....

De stad zal ook om redenen van beleidsrationaliteit moeten kiezen voor een ander systeem dan het huidige erfpacht.
Conclusie: wat men ook voor oplossing van het erfpachtvraagstuk kiest in de toekomst, de koppeling van de erfpacht aan de actuele WOZ-waarde moet worden verlaten, voor het behoud van bewoners voor de stad en voor het mogelijk maken van belangrijke investeringen voor een duurzame toekomst.

De eerste stap is het opschorten van de deadline van 31-12-2019 en van eventuele canonherziening ingevolge voortdurende erfpacht, tot een oplossing is gevonden.

6. Erfpachtvluchtelingen, nu al. En dan?

6.a. Schrijnende voorbeelden

We kennen verschillende erfpachters die na het bekend worden van de besluiten over AB 2016 en de overstapregeling besloten te verhuizen. Er zijn er ook genoeg met vele slapeloze nachten. Ze willen er alleen niet voor uitkomen dat het om die (financiële) reden was. Er zijn genoeg andere argumenten aan te voeren om de stad te verlaten, zoals de drukte en de festivalherrie. Hier een passage uit een brief, die nog het meest openhartig is over de motieven:

> Wij zijn uiteindelijk medio 2018 verhuisd waarbij de primaire reden was dat vanwege groot structureel onderhoud aan onze woning wij voor een hele lange tijd elders onderdak zouden moeten regelen. Wij besloten het huis te verkopen en hebben een appartement gezocht en gekocht dat niet op erfpachtgrond staat. De wijk, waar we ruim 40 jaar met veel plezier hebben gewoond, hebben wij daarom verlaten. Nu realiseren wij ons hoezeer de erfpachtperikelen ons in het oude huis negatief beïnvloed hebben. De steeds terugkerende stress vanwege onzekerheid over gemeentelijke besluiten , die onze woonlasten flink zouden doen stijgen, het gevoel niet eerlijk te worden behandeld, niet te worden gehoord voelde als beroofd worden van ons woongenot. Wel de lasten, weg de lusten.

Al vroeg in het proces verscheen een reportage in NRC (februari 2017) met verhalen van Amsterdammers die door de erfpacht gedwongen waren te verhuizen. Deze mensen zijn intussen ook daadwerkelijk vertrokken!

Peter Hendriks van Follow the Money schreef een reeks artikelen over het Amsterdamse erfpachtschandaal en verzamelde na het eerste artikel (zie hier) een aantal reacties van erfpachters, die hij anonimiteit beloofde. Dat doen wij natuurlijk ook. Dus stuur ons alstublieft uw verhaal of dat van uw kennissen.
Van de 220 erfpachters die reageerden op de enquête van Follow the Money over Amsterdamse erfpacht, vrezen 155 dat zij binnen afzienbare tijd hun huis niet meer kunnen betalen. Dat is nogal wat! De wethouder deelde echter met droge ogen mee dat haar dergelijke gevallen niet bekend waren. Zie het artikel van Peter Hendriks hier.

Vangnetregeling?
Om min of meer gedwongen verhuizingen (uiteraard naar ver weg, want binnen de stad iets nieuws kopen gaat ook niet) te voorkomen, zegde het vorige gemeentebestuur een uitgebreide vangnetregeling toe. De raad heeft ook een motie van die strekking aangenomen.
Er bestond altijd al een soort vangnetregeling, maar dat was om minimuminkomens zonder verder vermogen, een deel van de canon kwijt te schelden. Een regeling waar vrijwel nooit gebruik van is gemaakt.

Nee, de nu aangekondigde vangnetregeling zou veel ruimer moeten worden opgezet. De inkomensgrens zou soepel worden, en de canonschuld die moeilijk is op te brengen zou op de lat worden bijgeschreven tot het moment van verkoop of vererving van de betreffende woning. Dan zou het uitgestelde bedrag tezamen met de (wettelijke?) rente kunnen worden voldaan.
Anderhalf jaar heeft de gemeente gezwoegd om een dergelijke vangnetregeling voor elkaar te krijgen. Maar uiteindelijk moest de wethouder in een brief van 16 mei jl toegeven dat ze er niet in was geslaagd de motie uit te voeren. Haar adviseurs hadden gewaarschuwd voor het risico van

overkreditering. Een gotspe, want als de erfpachter geen vangnetvoorziening krijgt en de canon op een andere manier moet betalen, is er pas echt sprake van overkreditering, toch?

Ook opmerkelijk is dat de wethouder in haar brief stelt dat weliswaar erfpacht niet onder het begrip financiële dienstverlening van de AFM valt, maar dat ze het toch raadzaam acht naar de adviezen van de AFM te luisteren! Dus als het gaat om de consumentenbescherming van de erfpachters wordt met een grote boog om de AFM heen gelopen (zie par. 10.a.), maar wanneer de rechten van erfpachters verder kunnen worden beperkt, is het advies van AFM welkom! Zo kennen wij de gemeente weer.

Het meest ironische is nog dat in de week dat dit bericht in de raadscommissie RO verscheen, op de radio een reclame was te horen van ABNAMRO, die voor 65+ers een Overwaardehypotheek aanprees. De RaboBank heeft iets soortgelijks in de aanbieding en er zijn nog meer aanbieders (zie hier). ABNAMRO kondigt aan binnenkort de doelgroep uit te breiden naar 50+. Vrij besteedbaar. U kunt hiermee pensioen vervroegen of veraangenamen, maar natuurlijk ook canon afkopen of jaarlijks betalen als dit niet uit lopend inkomen kan. Natuurlijk tegen een marktconforme rente. Het is geen vereiste dat u bij de desbetreffende bank rekeninghouder bent. De kosten + rente worden bijgeschreven tot het moment van verkoop. Dus precies wat de gemeente zocht! Een groter bewijs van onvermogen is moeilijk te vinden!

6.b. Wat doen de nieuwe eigenaren?

Een voorbeeld uit de Jan Luijkenstraat, waar canonherziening al in 2025 dreigt en waar de eigenaren in 2018 vertrokken. De erfpacht zal er vast mee te maken hebben, al willen betrokkenen dit niet bevestigen.
Het pand, bestaande uit een groot dubbel benedenhuis en dubbel bovenhuis is opgekocht door een belegger en wordt momenteel verbouwd en uitgebouwd tot negen (!) appartementen. Dit verklaart een deel van de ‘bouwwoede’ in Amsterdam Zuid. Meteen wordt er ook onderkelderd, in de tuin uitgebouwd en zo mogelijk een etage bovenop geplaatst. Allemaal om de dure extra m^2’s te gelde te kunnen maken.

In het algemeen zien we dat internationale kapitaalstromen azen op Amsterdam om geld te beleggen in vastgoed. Vaak wordt dan de winst gemaximaliseerd door mooie oude woningen te ver-kameren of om te bouwen tot hotel of amateur - hotel (AirB&B). Dit moet het gemeentebestuur onwelgevallig zijn, maar men ziet kennelijk niet dat het erfpachtbeleid van de gemeente mede ten grondslag ligt aan deze ongewenste ontwikkelingen.

Erfpachtvlucht is ook daarom een doodsteek voor de sociale structuur van wijken. De oude bewoners, vaak gezinnen en pensionados vluchten massaal de stad uit, terwijl de nieuwe, vaak tijdelijke bewoners weinig bijdragen aan de sociale cohesie in de buurt.

Het inhalige erfpachtbeleid van de gemeente Amsterdam is geen bijdrage aan de gemeenschap, maar integendeel in veel buurten de doodsteek voor die gemeenschap.

Doe een eerste stap in de richting van verantwoord woningbeleid door de deadline voor de overstapregeling en nieuwe canonherzieningen op te schorten.

7. Administratieve en uitvoeringsproblemen

7.a. Onvoorziene ellende: de uitvoering

Zoals zo vaak gebeurt in overheidsland, krijgt het beleid alle aandacht tot en met de besluitvorming. De uitvoering wordt voor lief genomen, resp. er wordt zelden of nooit gecheckt of de desbetreffende afdeling(en) daartoe geëquipeerd zijn.
Het ging al meteen mis bij de start toen 1 oktober 2017 het computersysteem niet in staat bleek de eerste aanvragers te ontvangen.
Het werd dus 1 november, maar daarna bleek al gauw dat het hele apparaat de overstap-operatie totaal niet aan kon. Ondanks dat de toeloop allerminst massaal was. De meeste erfpachters die zich digitaal aanmeldden bij het overstapportaal kregen het bericht dat de computer hun aanvraag niet kon afhandelen bij gebrek aan voldoende informatie. Of ze zich maar met een e-mail wilden richten tot het Bureau Erfpacht met een herhaling van het verzoek. Dan zouden ze wel antwoord krijgen. En dan moest je wel geduld hebben!

Kort samengevat: de administratie bij Bureau Erfpacht kon en kan nog steeds de de opdrachten niet aan. De meest elementaire gegevens bleken niet zo makkelijk te vinden enz., aanvragers moesten en moeten nog steeds hun aanvraag maar opnieuw doen ... Welke zekerheid hebben burgers als dan de datum van 31.12.2019 wordt overschreden, vallen ze dan nog binnen het 2014 regiem met bijbehorende kortingen van 25 en 10%?
Het bureau moest met 45 tijdelijke krachten worden uitgebreid à raison van enkele miljoenen euro's om de stroom enigszins te kunnen bijhouden, respectievelijk de vanaf het begin opgelopen achterstand in te lopen. Stroom? Het paradoxale is dat de toestroom vies tegenviel. Tot op heden niet meer dan 10% van de hele populatie. We moeten er niet aan denken dat alle 190.000 erfpachters zich voor overstappen hadden aangemeld.

Dat was toch wel de bedoeling van de operatie Vernieuwing Erfpachtstelsel? Allemaal overstappen naar een ‘beter en veiliger’ systeem! Maar als iedereen zich hiermee de zekerheid had verschaft, was de ramp in de uitvoering helemaal niet te overzien geweest.

Dit werpt toch een vreemd daglicht op de zaak. We mogen er vanuit gaan dat het huidige gemeentebestuur helemaal niet meer de ambitie heeft om het volledige bestand van 190.000 erfpachtcontracten voor 1-1-2020 langs het loket te krijgen. De halfslachtige manier waarop de communicatie is ingericht, ondanks meermalen stevig aandringen van de gemeenteraad, is een aanwijzing in die richting. Bovendien weten we dat twee van de huidige vier collegepartijen tegen de overstapregeling hebben gestemd. Dus hun animo zal vanaf het begin niet heel groot zijn geweest.

Nu is er echter wel een vervelende complicatie bij gekomen. Namelijk dat de uitzinnige prijsstijgingen van Amsterdamse woningen van de laatste 5 jaar ertoe leiden dat na 1 januari 2020 de hele stad in een diep financieel ravijn valt, omdat de overstap (en ook eventuele canonherziening in de komende jaren) nog veel duurder wordt (zie erfpacht020.wixsite.com/rfp8/blog). Daardoor wordt de deadline van 31-12-2019 voor velen ook bijna letterlijk een *deadline*. Voor zeer velen, omdat de meeste erfpachters er niet aan denken over te stappen. Maar dat eigenlijk wel zouden moeten doen, vooral in de wijken die met WOZ - waarde 2014 nog betaalbaar kunnen meedoen.

Dit dilemma zou voor de gemeenteraad voldoende reden moeten zijn om de deadline in de overstapregeling te laten vervallen. Dit overeenkomstig het advies van de Vereniging Eigen Huis, die eerder zelfs (naar analogie van het Donorcodicil) een omkering in het systeem bepleitte: iedereen wordt geacht over te stappen, tenzij hij of zij zich uitdrukkelijk daartegen verzet.

Wij vinden het daarom logisch dat uitstel van de deadline en ook opschorting van binnenkort aanhangige canonherzieningen einde tijdvak (CHET) wordt verleend tot het moment dat wel een toekomstbestendige oplossing van het erfpachtprobleem is gerealiseerd. Bijkomend voordeel is dat de uitvoering hierdoor lucht krijgt.

7.b. Idiote termijnen

Er zijn schrijnende voorbeelden van mensen die al vroeg een aanvraag hebben gedaan en al 22 maanden wachten op een aanbieding.
De gemeente communiceert nu zelf al bij aanvragen dat een aanbieding wel jaren (!) kan duren.

Dit is toch niet meer acceptabel, zeker als erfpachters vervolgens wel op fatale termijnen worden getrakteerd van drie maanden waarbinnen de acceptatie moet plaatsvinden.
Als de erfpachters massaal gebruik maken van de ingebrekestelling met dwangsom op basis van artikel 4:17 Algemene wet bestuursrecht, gaat de gemeente flink het schip in.
Download formulier hier**.**

Laat het niet zo ver komen, schep lucht door de deadline van 31-12-2019 op te schorten.

7.c. Ongelofelijk lage benutting van de overstapregeling: fiasco!

Op bladzijde 4 van de laatste voortgangsrapportage van de wethouder RO over de voortgang van de uitvoering staat een intrigerende tabel, waarin de geaccepteerde aanbiedingen voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht zijn uitgesplitst per BSQ - categorie. Verreweg de grootste groep potentiële overstappers zit in BSQ 5 en 10%. Deze erfpachters zouden volgens economische rationaliteit vrijwel voor 100% gebruik moeten maken van de overstapregeling. Maar deze groep heeft juist ongeveer het laagste percentage overstappers! Tussen 1 en 2% slechts!
De hoogste BSQ, die tussen 45 en 49% is slechts bij circa 3000 erfpachters van toepassing. Juist deze financieel zwaar getroffen groep heeft verreweg het hoogste percentage overstappers van allemaal, circa 7,5%! Wat is hier aan de hand?

Waarom is sowieso het aantal overstappers zo ongelofelijk laag? Bij bijna alle categorieën behalve de allerhoogste begin september 2019, om en nabij 2%. Dat gaat nog wel toenemen, want er zit nog heel wat in de pijplijn, maar toch. De gemeente zelf noemde al een percentage van 20 als waarschijnlijke uitkomst. Het zou ons niet verbazen dat aan het eind van de rit het aantal tussen 10 en 20% blijft steken. De rest van de erfpachters zit waarschijnlijk in nog lang lopende canonafspraken en wacht wel af waar het schip strandt.

Welke partij zal nu de overstapregeling nog een succes noemen?
Het is een overduidelijk fiasco. Door de geringe animo en natuurlijk door de evidente

onrechtvaardigheden en ongerijmdheden die er in zitten.
Dit verklaart nog niet waarom juist de enige groep die de vlag zou moeten uitsteken voor de overstapregeling (bsq < 15%) zo extreem weinig meedoet?

Een raadsel, wat nog niet zo is opgelost. In elk geval is hier de *homo economicus* van zijn voetstuk gevallen. De gemeente zou er goed aan doen hier goed onderzoek naar te laten doen. Niet volstaan met een steekproef van 200 onder alleen aanmelders, zoals men meende te moeten doen bij het meten van de effectiviteit van de gemeentelijke communicatie, maar representatieve onderzoeken binnen de hele populatie.

Hypothesen: Geen belangstelling? Angst? Geen vertrouwen in de gemeente? Welke erfpachters liggen wakker van hun CHET? Is de datum van einde lopende tijdvak bepalend voor interesse, inspanning, algemene inertie? Leeftijd(en) van de erfpachter(s)? De kosten (die zeker!)? De buurt? Struisvogelgedrag?
We weten het niet, maar een fiasco blijft het, ook de communicatie die zo hemelsbreed afwijkt van de door de gemeenteraad vastgestelde werkwijze bij CHET: daar wordt jaren voor de einddatum een aangetekende brief gestuurd met de concrete aanbieding! De erfpachter wordt dan met de neus op de feiten gedrukt. Dat gebeurt nu in elk geval niet.

Onderzoek de motieven van de erfpachters, en schrap ondertussen de deadline van 31-12-2019!

8. Juridische ongerijmdheden

8.a. Vreemde voorwaarden die de erfpachter volgens AB 2016 voor lief moet nemen

De Algemene Bepalingen (AB 2016), die je bij eeuwigdurende erfpacht er gratis bij krijgt, zijn al in 2016 vastgesteld bij de besluiten over toepassing van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw. Bij die gelegenheid is in de inspraak al (vergeefs uiteraard) fundamentele kritiek geleverd tegen een aantal rare elementen in die regeling.

Zoals het recht van ambtenaren van het Grondbedrijf om zich ten allen tijde toegang te verschaffen tot de woning (huisvredebreuk).

Of de voorwaarde dat bij erfpachters die de wet overtreden zomaar hun erfpachtrecht kan worden beëindigd. De gemeente wil natuurlijk geen zaken doen met lieden die niet aan normen van integriteit voldoen. De vraag of de wederpartij, i.c. de gemeente, zich aan de behoorlijkheidseisen houdt, komt in het stuk niet voor ....
Het spreekt voor zichzelf dat deze onzin van tafel moet. Het zijn bijkomende ergernissen bij alle ellende die de gemeente al over de erfpachters uitstort. Lees verder dit artikel in De Telegraaf van 25 juni 2019.

'Extreme' eisen bij nieuwe erfpacht

door **Richard van de Crommert**

AMSTERDAM • De Integriteitsclausule die Amsterdamse huizenbezitters moeten ondertekenen als ze overstappen op eeuwigdurende erfpacht, zit volgens kenners vol absurde eisen. Huizenbezitters worden benaderd als criminelen, zo vinden ze.

Zo moeten fiscale boetes onverwijld gemeld worden en kan de gemeente, zonder tussenkomst van een rechter, een boete van tien keer de jaarlijkse canon opleggen. De Integriteitsclausule is een tijdelijke overeenkomst met de gemeente, totdat de eeuwigdurende erfpacht passeert bij de notaris. In de clausule staat een lange lijst bepalingen. „Elk gerechtelijk vonnis en iedere dagvaarding moet de huizenbezitter melden. Dan kan de gemeente de overeenkomst opzeggen", zo zegt duoraadslid Bowine Michel van het CDA.

Beroepscode

„En ook een schending van een beroepscode moet gemeld worden. Waarom verzamelt de gemeente dit, hoe gaan ze dit bewaren, wat gaan ze met deze gegevens doen? In de overeenkomst verklaart de erfpachter dat hij geen kennis heeft van misdrijven, overtredingen en integriteitsproblemen bij gelieerde partijen. Dat kan je baas zijn, maar ook iemand anders die invloed op je heeft. Wat betekent dat? Dat de gemeente een clausule heeft om malafide bedrijven te kunnen weren is een ding, maar om alle huizenbezitters te vragen om iedere regel of code die zij of anderen ooit ergens hebben overtreden te melden is absurd."

Huizenbezitters in de hoofdstad 'huren' de grond waarop hun woning staat van de gemeente: daarvoor wordt een vergoeding betaald. Dat heet erfpacht. De eerste 444 Amsterdammers hebben inmiddels een overstapakte ondertekend met deze vergaande eisen. Erfpachtkenners in de stad, onder wie Michel en Koen de Lange, vegen er de vloer mee aan. Ze willen dat de standaard integriteitsclausule van tafel gaat. „Het lijkt wel of huizenbezitters volledig gescreend worden alsof ze criminelen zijn", stelt Michel. „Het gaat om erfpachters die gewoon in hun eigen huis blijven wonen, een huis waar ze vaak al jaren wonen. Dit is een teken dat de gemeente de weg kwijt is. Het erfpachtdossier ontspoort helemaal."

CDA-raadslid Bowine Michel bekelt de strenge screening van huizenbezitters. FOTO DE TELEGRAAF

Screening gaat veel te ver

Dat zegt ook Koen de Lange van de Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam: „De gemeente is met het erfpachtdossier dolende en slaat als een Don Quichot om zich heen door alle huiseigenaren in de overstapregeling door een soort Bibobprocedure heen te halen. Dit is onethisch en volstrekt onhoudbaar beleid."

De diepgaande screening maakt de kenners boos. „Je moet allerlei dingen verklaren tot in het extreme. Daar heeft de raad helemaal geen beslissing over genomen", aldus Michel.

De gemeente Amsterdam zegt desgevraagd te willen voorkomen met malafide partijen een overeenkomst te sluiten. „Daarom wordt bij elke erfpachtaanbieding standaard een Integriteitsclausule toegevoegd", zo laat een woordvoerster van verantwoordelijk wethouder Van Doorninck weten. „Hierin verklaart de partij met wie de gemeente de overeenkomst sluit, dat er op het moment van sluiten geen integriteitsrisico op hem, of aan hem gelieerde personen, van toepassing is."

Tienmaal de canon

Over de hoge boete van tienmaal de canon, zegt ze: „De boete is gekoppeld aan de hoogte van de canon omdat de gemeente gehouden is aan het proportionaliteitsbeginsel. De maatregel die de gemeente neemt naar aanleiding van een geconstateerd integriteitsrisico dient in verhouding te staan tot de ernst ervan. Wanneer zich tijdens de looptijd van een overeenkomst een integriteitsrisico voordoet, kan de gemeente de overeenkomst beëindigen."

De gemeente heeft volgens de woordvoerster niet de intentie om ondernemers of particulieren bij voorbaat te kwalificeren als niet integer.

8.b. Overgangsbeleid, andere grensgevallen: gebrek aan maatwerk

Zoals eerder gezegd (par. 4.b.): een complexe regeling zoals de overstapregeling bovenop materie die daarvoor al supercomplex was, leidt altijd tot verrassingen en onverwachte complicaties.
Het is niet moeilijk om grensgevallen te vinden die bij letterlijke toepassing van de regeling tot uitkomsten leiden die op zichzelf beschouwd ongewenst zijn. Maar ja, het staat in de regels! Toch houdt het gemeentebestuur onverkort vast aan de strikte regeltoepassing, ook als er veel kritiek op komt. Een verklaring voor deze ongenaakbaarheid kan zijn dat twee van de vier collegepartijen de regeling niet als hun eigen besluit zien en er zelfs tegen hebben gestemd in een vorig college. Deze partijen hebben dus zoiets van 'het is al heel wat dat we de regeling van de vorige periode loyaal uitvoeren, dan zullen we het ook doen met alle fouten en gebreken die eraan kleven.'

Twee grensgevallen springen eruit, omdat ze nogal bizarre consequenties meebrengen:

1. De nieuwbouw van na 2016
In 2016 is al een besluit genomen waarbij op alle nieuwbouw voortaan alleen nog eeuwigdurende erfpacht zou worden toegepast. Er hoorde echter een overgangsbepaling bij, waarin werd bepaald dat onderhandelingen over gronduitgifte die in 2015 was gestart, nog volgens het oude regiem zouden worden afgehandeld.

Dit leidt ertoe dat woningen, bijvoorbeeld in Houthavens of aan de overkant van het IJ, die pas in 2018 of 2019 verkocht werden en dus uiteindelijk pas in 2021 gereed zouden komen, ook nog eerst voortdurende erfpacht krijgen en dan daarbovenop nog eens de overstap zouden kunnen maken naar eeuwigdurend, vanaf 50 jaar later. Dat laatste werd echter door de makelaars, hypotheektaxateurs en projectontwikkelaars even vergeten... Aldus werd 100% hypotheek verstrekt over de volledige grondwaarde, die via een afkoopsom in de koopprijs was inbegrepen. Oeps! Aangezien de koper ook nog zou worden aangeslagen voor de erfpachtgrondwaarde uit de overstapregeling berekend met de bsq-methode, bleek nu zonneklaar dat de erfpachters gewoon te veel voor de grond betaalden. En de banken gingen buiten hun boekje door meer dan loan to value als lening te verstrekken… Hierdoor komt alsnog de AFM in beeld bij de erfpacht, terwijl deze organisatie voor de talrijke erfpachters met bestaande contracten geen beschermende rol als toezichthouder wenst te spelen (zie par. 10 a).

In de Houthavens speelde nog iets anders. In dit project met meerdere bouwfasen, dat zich over lange tijd uitstrekt, bleek zonneklaar dat woningen waar de erfpachtrechten eerder waren uitgegeven, veel goedkoper uit zijn, dan latere bouwkavels met verder dezelfde kwaliteit die na de crisis waren gewaardeerd. Dit leidt tot weer een in het oog springende ongelijkheid die aan par. 3.a. kan worden toegevoegd.
Hoe dan ook, veel kopers voelden zich bedrogen en bovendien slecht voorgelicht. Zij eisen na 2017 alsnog meteen in de nieuwe erfpachtvoorwaarden van AB 2016 te vallen en niet dubbel te hoeven betalen.

2. De zogenaamd gemengde bestemmingen
Het zou een concessie aan de SP zijn geweest om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht uitsluitend op woningen betrekking te laten hebben. Commerciële bestemmingen zouden bij het oude regiem blijven. Of later nog eens een andere regeling krijgen. De toepassing van deze afbakening leidt weer tot schrijnende voorbeelden, waarbij de gemeente stelselmatig weigert maatwerk toe te passen naar de geest, en niet naar de letter van de regeling.

Voorbeelden zijn te vinden in Amsterdam-Noord en in IJburg bij zelfbouwprojecten, waarbij de volgende bijzonderheden golden:

- in de crisistijd was geen projectontwikkelaar bereid nieuwe woongebieden te ontginnen; dit werd te riskant geacht. De gemeente was wel bereid een aantal zelfbouwers een kavel te gunnen, die dan geacht werden op eigen risico de pioniersrol te vervullen.
- de woningen kregen de mogelijkheid 'werken aan huis' mee, waartoe de bestemming 80% wonen en 20% werken aan deze locaties werd gekoppeld. Natuurlijk kregen de kopers, die vaak hierin een laatste redmiddel zagen om nog binnen de stad een eigen huis te realiseren, niet te horen wat dit kon betekenen voor hun toekomstige rechten. De gemeente wist dat toen zelf niet eens. Na de crisis zijn in de buurt veel nieuwbouwprojecten verrezen en is de koop het risico waard gebleken.
- Nu blijkt dat overal in deze omgeving met een lage bsq van 5 a 10% erfpachters onder gunstige voorwaarden kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, maar deze zelfbouwers niet, dankzij hun formele 20% werkbestemming. Daarmee zullen hun woningen op termijn zo goed als onverkoopbaar blijken.
- Ook als er in feite helemaal geen werk aan huis plaatsvindt, geldt hier de formele bestemming. In dit geval zou de gemeente toch zeker naar de geest van de regeling moeten handelen en maatwerk moeten toepassen. Zelfs de SP zou dit goed moeten vinden. Het contrast met zeer veel grote villa’s in Amsterdam Zuid is pijnlijk. Deze panden zijn oorspronkelijk als woonhuis gebouwd, maar in feite de laatste decennia al (groten)deels aan kantoren verhuurd. Omdat dit allemaal niet in de erfpachtcontracten is vermeld, is hier doorgaans geen centje pijn. Behalve dat de bewoners hier om andere redenen wellicht aarzelen om gebruik te maken van het overstapaanbod van de gemeente (hoge bsq’s, veel hogere netto-grondwaarde dan men uit het verleden had mogen verwachten). Maar hier gaat het om een recht, dat andere erfpachters (die wel substantieel voordeel uit de regeling zouden kunnen putten) om formalistische redenen wordt onthouden.

Ook deze randproblematiek moet worden opgelost na opschorting van de deadline van 31-12-2019

8.c. 7even misverstanden rond erfpacht, door Van Reekum

Dit prachtige glasheldere document is in februari 2017 ingestuurd als raadsadres bij de gemeenteraad. Het is hier te vinden.

Wie consequent juridisch zou redeneren vanuit de essentie van het erfpachtrecht, zou werkelijk radicaal anders moeten handelen dan de gemeente nu heeft gedaan. De gemeente heeft het pleidooi van Van Reekum kennelijk in zijn geheel naast zich neergelegd.
We beseffen dat in de huidige fase dit geschrift mogelijk als mosterd na de maaltijd zal aanvoelen, maar het is altijd nuttig om zich te realiseren dat de benaderingswijze van de gemeente alles behalve de enig mogelijke, laat staan de enig juiste is.

Het blijft van belang dit stuk zorgvuldig te (her)overwegen, onder meer door de wijze uitspraak (Misverstand #3) dat de waardestijging van de grond niet behoeft te worden verzilverd door canonheffing! De waardestijging staat op de balans van de gemeente. Dit maakt dat ook een

eerlijk en eenvoudig alternatief voor canoninkomsten, via de OZB, prima past bij het handhaven van erfpacht als instrument.

Raad wees verstandig, laat deze '7even Misverstanden' weer op de agenda komen, maar eerst de deadline van tafel. Dat schept lucht voor een fundamentele bezinning.

8.d. Grondslag voor een gerechtvaardigde schadeclaim van honderden erfpachters tegen de overstapregeling

De procedure wordt gevoerd door Corten De Geer Advocaten. Hun redenering is in hoofdlijn als volgt:
Feitelijke uitgangspunten - Algemene rekenregel: De waarde van Erfpachtrecht (EP) + Bloot eigendom (BE) moet samen gelijk zijn aan de Volle eigendom EP + BE = VE
Deze som komt met het overstap aanbod van de gemeente niet uit. We gaan ervan uit dat de bevindingen van Gautier en Van Vuuren (Prof. Gautier en Van Vuuren) juist zijn.
Dan zijn er twee feitelijke conclusies mogelijk:
1) BE te hoog: Gemeente rekent een te hoge waarde aan zichzelf toe, of:
2) EP te hoog: Erfpachters betalen bij aankoop te veel voor erfpachtrecht.

Juridisch pleit voor 1) het volgende:
- Gemeente schiet toerekenbaar tekort doordat zij uitgaat van aan haar toekomende waardedeel dat niet strookt met bestaand erfpachtrecht
- Gemeente handelt onrechtmatig want:
  - In strijd met redelijkheid en billijkheid en diverse algemene beginselen van behoorlijk bestuur
    - Misbruik van omstandigheden
    - Strijd met art. 1 EP (Europees Verdrag Rechten van de Mens)
    - Strijd met art. 24 Mededingingswet
    - Oneerlijke handelspraktijk door onjuiste informatie

  Vordering:
    - Verbod op het doen van onredelijk aanbod
    - Verplichting tot doen van redelijk aanbod
    - Bij reeds geconverteerde rechten: – Partiële vernietiging inzake prijs – Terugbetaling
    - Schadevergoeding

Juridisch pleit voor 2) het volgende:
- Gemeente is gebonden aan algemene beginselen van behoorlijk bestuur
- Gemeente erfpacht in de markt gebracht met voorwaarden die (zelfs bij deskundigen) tot onjuiste waardering leiden
  - Daarop heeft erfpachter geen invloed gehad
  - Daaraan heeft gemeente, terwijl dat haar bekend was, niets gedaan
  - Waardoor erfpachters schade lijden
- Dat is de gemeente te verwijten
- Strijd met hetgeen in het maatschappelijk verkeer betaamt, onzorgvuldig en onevenwichtig
- Gevolg:
  - Toerekenbaar tekortschieten

- Onrechtmatig handelen

Vordering: Schadevergoeding

Een sterk betoog, dat door dit Zwartboek wordt geschraagd. De gemeente mag wel uitkijken dat ze niet het schip in gaat. **Daarom ook is bezinning op het gevoerde erfpachtbeleid nodig, te beginnen met het opschorten van de deadline van 31-12-2019.**

9. Rol van de professionele eerste lijn

9. a. Wat doen de makelaars? en taxateurs?

Van makelaars verwachten kopers eerlijke informatie over de rechtspositie waar een koper van een woning in Amsterdam zich in begeeft. Nu is dat in het voortdurend veranderend landschap van de hoofdstedelijke erfpacht geen eenvoudige opgave. Eigenlijk hadden de makelaars na 2000 aan potentiële kopers moeten vertellen:

> "uit ervaring weten we dat erfpachters zich verbinden aan een fundamenteel onbetrouwbare verpachter die zich gedraagt als een grootgrondbezitter, die eenzijdig de voorwaarden verandert en wel steeds in voor de erfpachters nadelige richting."

Na 2017 was ook die stelling niet meer houdbaar, want voor één categorie erfpachters in de buitenwijken (bsq ca 10%) , en dan nog voor de beperkte periode tussen 2017 en 2020 bleek erfpacht ook goedkoper te kunnen worden. Dat lijkt de bekende uitzondering die de regel bevestigt. Na 2020 wordt de canon ook daar een hoog percentage van een hoge WOZ - waarde. Hoe dan ook, makelaars zouden wel gek zijn zulke realistische informatie te verspreiden, want dan zou er geen huis meer verkocht worden.

Het andere uiterste is natuurlijk helemaal niks of heel weinig zeggen over de werkelijke situatie. Dat komt ook voor. Zelfs dat op Funda niet eens wordt vermeld dat het huis op erfpachtgrond staat. Maar meestal gebeurt dat wel ("afgekocht tot 2045" staat er dan). Slechts zeer zelden wordt iets vermeld over de uitkomsten van de rekentool, die de gemeente nu juist presenteerde als een zo duidelijke vooruitgang in transparantie. Iedereen zou voortaan kunnen uitrekenen wat de waarde van de grond en de waarde van de stenen is. Dus zou er moeten staan:

> "u kunt tot 31-12-2019 een aanvraag doen tot overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De afkoopsom is dan € … of u kunt de jaarlijkse canon vastzetten op € ..."

De makelaars willen wel op een andere manier bijdragen aan hun informatiefunctie. Niet bij uitstek voor potentiële kopers, maar vooral voor zittende bewoners. Ze bieden voor een bedrag van circa € 300 een digitaal hulpmiddel aan waarmee erfpachters worden begeleid bij hun afweging voor al dan niet overstappen. We merken op dat er deskundige(r) erfpachters zijn die dezelfde functie gratis aanbieden. En zij doen het eerlijker, want de makelaars ontpoppen zich als verlengstuk van de gemeente: 'u moet in de gegeven omstandigheden wel overstappen'.
Maar niemand, ook makelaars niet, kan een echt rationeel advies geven. Zeker niet als de bsq niet superlaag is of het einde tijdvak niet zeer binnenkort. Want gemeentepolitiek noch woningmarkt zijn een vast gegeven.

Ten slotte is er voor erfpachters aanleiding op de hoede te zijn voor de makelaars die zich heel vaak ook opwerpen als taxateurs voor canonherziening. Erfpachters die in het voortdurende stelsel toekomen aan het einde van hun tijdvak, hoeven niet in te gaan op de eerste aanbieding van de gemeente, die ook in de toekomst gebaseerd zal zijn op de bsq-rekenmethode. De meeste erfpachters hebben in het verleden gekozen voor een onafhankelijke deskundigenprocedure waar vrijwel elk erfpachtcontract in voorziet. Dan kiest de erfpachters een eigen deskundige, en de gemeente doet hetzelfde, waarna beide deskundigen samen een derde aanwijzen. Deze drie

taxateurs moeten tot een bindend canonbedrag zien te komen. Tot ongeveer 2015 leidde deze deskundigenprocedure vrijwel altijd tot (veel) lagere uitkomsten dan de initiële gemeentelijke aanbieding.

De vraag is wat er nu gaat gebeuren, nu de gemeente zijn rekenmethode zo expliciet heeft geformuleerd en als de enig juiste propageert. Argwaan wordt gewekt doordat de gemeente onlangs een sollicitatieprocedure heeft gestart voor taxateurs die in aanmerking willen komen voor een positie bij (namens) de gemeente Amsterdam. Het spreekt enerzijds vanzelf dat de gemeente zal proberen te testen of deze taxateurs in overeenstemming met de inzichten van de gemeente denken en evenzeer dat onafhankelijke taxateurs die hun beroepseed indachtig zijn, zich met alle macht hiertegen zullen verzetten… Wat als de gemeente conformiteit als eis stelt? Wij houden ons hart vast ...

9.b. Wat doen de banken?

De banken zijn mede het hele spul begonnen. Zij zagen begin van deze eeuw schoksgewijze, extreem hoge canonstijgingen met lede ogen aan. De aflossingsmogelijkheden van hun leningen zouden erdoor in gevaar kunnen komen. Zelf hadden ze voor *particuliere erfpacht* (dat bestaat ook, particulieren die hun eigen grond in erfpacht uitgeven) al een aantal normen opgesteld die meer zekerheid en voorzienbaarheid zouden meebrengen. Voor publieke erfverpachters hoopten ze op redelijkheid van het democratisch proces (!) en volstonden bij de gemeente Amsterdam binnenskamers aan te dringen op stelselvernieuwing.

Als een van de groepen professionele stakeholders (naast notarissen en makelaars) werden ze gehoord door de gemeente over de plannen met de overstapregeling. Zij hielden hierbij slechts één belang in het oog: duurzame financierbaarheid van het vastgoed. Kennelijk konden de besluiten aan deze toets voldoen, want we hebben van de banken verder weinig kritiek meer gehoord. Hun houding naar buiten is heel sterk: doen alsof onze neus bloedt. Hun houding intern is onbekend. WOB verzoeken over de adviezen van de professionele stakeholders helpen niet, want er is geheimhouding beloofd.

Een eenmalige uitzondering vormt een kritisch artikel onder de vlag van de Rabo-bank van juni 2017, dat de voorgestelde vernieuwing “niet perse rechtvaardig en effectief” noemt en een alternatief ‘Pareto-optimaal’ (zowel voor de erfpachter als voor de gemeente voordelig) voorstelt. Nooit meer van gehoord, zelfs niet toen de desastreuze hefboom - effecten van de nieuwe berekeningswijze in volle omvang doordrong. Dat zou pas echt de aflossingsmogelijkheden van de erfpachters in de hele stad aantasten.

De banken hadden desgewenst gebruik kunnen maken van hun eigen gedragscode, waarin medewerking aan projecten van derden afhankelijk wordt gesteld van voldoende behoorlijke omstandigheden (‘Equator Principles”). Zo mogen banken niet meefinancieren als voor landontginning mensen tegen hun wil worden gedeporteerd. Ook moet de inspraak van de betrokkenen voldoende zijn gewaarborgd. Toen we de voorzitter van de Nederlandse Vereniging van Banken erop wezen dat het gedrag van de gemeente Amsterdam niet aan de minimale voorwaarden van behoorlijk bestuur voldeed, was het antwoord:

> “… dat de NVB geen partij is in het proces van totstandkoming van de nieuwe Amsterdamse

erfpachtregeling en dat een aantal banken weliswaar betrokken is geweest, maar enkel vanuit adviserend perspectief. Noch de betrokken banken individueel, noch de NVB wil of kan een sturende rol vervullen in het dossier.
Het onderwerp erfpacht heeft zeker de aandacht van banken. Daarbij zien banken er voornamelijk ook toe dat erfpachtvoorwaarden voor huiseigenaren geen onwenselijke, onvoorspelbare of nadelige financiële gevolgen hebben. Een andere, meer algemene, toets van (locale) erfpachtvoorwaarden past niet bij de indirecte rol die banken spelen in dit dossier middels de financiering van huiseigenaren."

Boeiend proza nietwaar?

De banken maken intussen wel duidelijk dat bij verkoop en afsluiten van een hypotheek van nieuwe kopers geëist wordt dat men gebruik maakt van de overstapregeling als voorwaarde voor financiering -zeker als de resterende oude canonperiode binnen nu en 10 à 15 jaar afloopt.

PM
Ten slotte hebben de banken een speciale inbreng in het uitvoeringsproces van de overstapregeling. Zij bepalen namelijk soms wel en soms niet of de bestaande hypotheekakte in dat proces bij de notaris moet worden overgesloten:

- ABNAMRO stelt die eis niet.
- ING eist een nieuwe hypotheekakte als er wordt afgekocht, niet bij het vastklikken van de canon.
- Rabobank eist in alle gevallen een nieuwe hypotheekakte, waarschijnlijk omdat het onderpand een wat andere (maar voor de risicoverstrekker louter gunstiger!) status krijgt.

Dit laatste was voor een oud-directeur / thans klant van de Rabobank Pieter Hofland aanleiding om zijn klacht als volgt te beschrijven.

De extra kosten van de Erfpacht afkoop; het houdt niet op en het houdt niet over....., waarvan (hypotheek)akte....

Toegegeven, ik heb teveel betaald aan de gemeente om de erfpacht af te kopen. Echter, ik voelde mij gegijzeld in mijn eigen huis. De nieuwe regeling hing als een zwaard van Damocles boven mijn ehh....huis. Zelfs als de huidige termijn onder de oude voorwaarden nog decennia doorloopt kan je een probleem krijgen. Stel; je wilt over een jaar of 10 je huis verkopen en de erfpachttermijn onder het oude regime loopt in dat jaar van verkoop in minder dan 30 jaar af; wil de bank de aspirant koper dan wel financieren met al de onzekerheden van dat nieuwe regime? De verkoopbaarheid en de verkoopprijs van een pand hangt natuurlijk met name af van de financieringsruimte van de aspirant koper. Afijn, voor te veel geld met de 2014 'korting' afkopen dan maar. Dan ben ik ervan af, dacht ik. Nou, niet helemaal.....

Wat blijkt, de Rabobank als mijn hypotheekgever eist dat er een nieuwe hypotheekakte moet worden opgesteld alvorens de erfpachtafkoop in het kadaster kan worden ingeschreven. Dit omdat de Rabobank er niet zeker van is of zij nog wel dezelfde hypothecaire zekerheid heeft op het onroerend goed waarop de hypotheek rust. Zo'n nieuwe notariële akte en inschrijving in het kadaster is prijzig. En.....u raadt het reeds, gewoon voor rekening van de erfpachter. Sommige banken eisen helemaal geen nieuwe akte. Terecht natuurlijk, want in feite wordt het onderpand meer waard voor de hypotheekgever.

In mijn geval is het nòg merkwaardiger.

Mijn initiële afkoop was al goedgekeurd door de gemeente Amsterdam en de Rabobank. Toen hanteerde de Rabobank nog niet de eis van een nieuwe hypotheekakte en inschrijving in het

kadaster. Voor mij dan geen vuiltje meer aan de lucht? Toch wel! Vanwege de woekerprijzen van de gemeente -de monopolistische echte vastgoedcowboy- was en is de animo bij veel erfpachters om over te stappen naar de nieuwe regeling te laag. Daarom krijgen degenen die al overgestapt zijn met terugwerkende kracht nu een kleine korting op de veel te hoge afkoopprijs (oftewel; de afkopende erfpachters worden in iets mindere mate bestolen). Dus kreeg ik als vroege afkoper met terugwerkende kracht een 'extra korting'. Nu wil de Rabobank haar zo begeerde nieuwe kadastrale akte toch met terugwerkende kracht bij mij afdwingen. Dit terwijl ik alleen wat van het teveel betaalde geld aan de gemeente Amsterdam terug zou krijgen. Daar zou de Rabobank helemaal geen partij in moeten zijn. Toch kreeg ik (en ik ben natuurlijk niet de enige) doodleuk van notaris Nauta Dutilh -die door de gemeente Amsterdam is aangewezen om dit klusje te klaren- een kostenopgave voor een nieuw op te stellen akte. Nogmaals, deze kosten zijn ook nog eens voor de erfpacht afkopende burger.

Wie zijn nou schuldig aan dit extra op kosten jagen?
De gemeente Amsterdam, die al keer op keer heeft bewezen totaal lak aan het wel en wee van haar burgers te hebben. Zij vraagt teveel voor de afkoop. Zij gedraagt zich als een staatskapitalistische monopolist. Erfpacht was meer dan een eeuw geleden in Amsterdam ingevoerd om grondspeculatie tegen te gaan. De grootste en meest *rücksichtslose* grondspeculant is.....de gemeente Amsterdam. Daarbij komt, dat de gemeente Amsterdam de banken niet wil garanderen dat de hypothecaire zekerheid van het onderpand door de afkoop niet wijzigt. Dus zadel de burgers maar op met de kosten voor een nieuwe hypotheekakte. Het kan de gemeente blijkbaar niet schelen. Wij burgers zijn slechts de reden dat zij een baan hebben.
De notaris. De notaris is in feite ook openbaar ambtenaar met een zorgplicht. Nauta Dutilh vindt kennelijk van niet en verstuurt klakkeloos een kostenoverzicht naar de afkopende erfpachters zonder gedegen uitleg waarom zij die kosten zouden moeten dragen. Daarbij komt dat Nauta Dutilh willens en wetens in zee gaat met een onbetrouwbare partij. Namelijk, de gemeente Amsterdam.
De banken die dit eisen van hun klanten, waaronder de Rabobank. Niet alle banken eisen een nieuwe hypotheekakte, dus misschien heeft u meer geluk met uw bank. Het onnodig op kosten jagen van klanten heet in vaktermen; 'churning'. Dit is een compliance overtreding en stelt niet het belang van de klant centraal, zoals de bankierseed vereist.

Voor mij is de maat vol. Voor nog geen €2000 teruggaaf moet ik zo'n €800 kosten maken. Er zijn zelfs mensen die hogere aktekosten moeten maken dan het bedrag van de 'extra korting'.

Wat is mijn volgende stap? Ik heb bezwaar aangetekend bij mijn bank. Als deze procedure geen soelaas biedt, dan zal ik mij wenden tot de toezichthouder van banken, te weten de 'Kifid'. Maar het is Klein Duimpje tegen de Grote Reus, die heel veel flauwekul uit zijn reuze-duim weet te zuigen. Maar Klein Duimpje is wel woest en steekt het liefst een vinger naar ze op. Een keer raden welke.....

Pieter Hofman

mr drs P. Hofman E.A.
Voormalig Executive Director Rabobank

NB. Kort na het inzenden van deze klacht werd de heer Hofman gebeld door de Rabobank. Er was sprake van een misverstand, in elk geval hoeft hij in zijn specifieke geval (teruggave van 10% extra korting bij al eerder afgehandelde afkoop) toch geen nieuwe akte op te stellen. Maar wel uiteindelijk bij de afkoop van een heel pand en als alle appartementseigenaren zijn overgestapt. Bezondigen de banken zich aan ‘churning’? Ze jagen hun klanten in elk geval behoorlijk op kosten. Hoeveel, dat zal hierna worden uiteengezet, bij de volgende beroepsgroep die meer van erfpachters profiteert, dan zich ervoor inzet: de notarissen.

Deze onduidelijkheid en ongelijkheid zou spoedig moeten worden opgehelderd. **Maar dan moet eerst de deadline voor de overstapregeling van tafel.**

9. c. Wat doen de notarissen?

Nadat de besluiten over de overstapregeling waren genomen, moesten de notarissen het eerst eens worden over een aantal lastige kwesties. Moesten ze overdrachtsbelasting inhouden? Moet de hypotheekakte worden overgesloten? Kan een appartementseigenaar binnen een VVE wel apart een overstapafspraak maken met de gemeente?
De zware juridische kost die hierbij moest worden verteerd (en kennelijk niet al door de gemeente ondubbelzinnig was ondervangen) staat hier.

Voor de gewone sterveling, erfpachter die overweegt over te stappen is van meer belang wat dat geintje eigenlijk kost. Dat hebben we geprobeerd na te gaan, door eenvoudig offertes op te vragen. Het zijn vaak de enige kosten die meteen door de erfpachter moeten worden voldaan als hij, zoals de meesten, volstaat met de optie 'vastklikken van de jaarlijkse canon'. Maar de bedragen zijn niet misselijk. Mogelijk voor een aantal zelfs een drempel. Zeker als ook een nieuwe hypotheekakte moet worden opgesteld (niet te pruimen, maar vaak niet te vermijden).

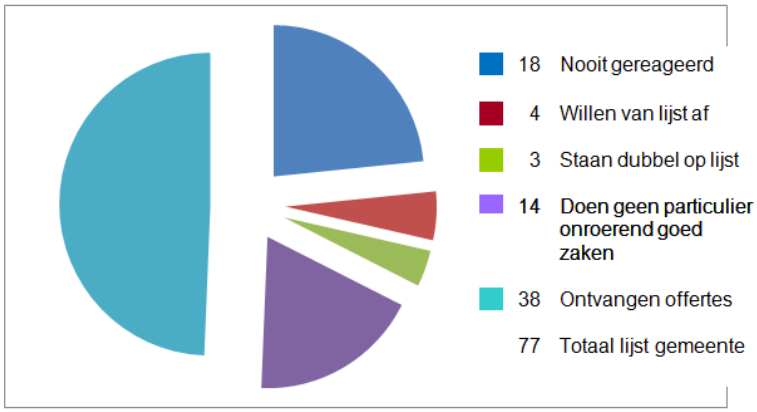
Wie (na enkele weken tot 21 maanden wachten) een overstap aanbod van de gemeente ontvangt, krijgt ook een lijst van notarissen (uitsluitend kantoren binnen de Ring). Er bestaan verschillende versies van deze deels onbruikbare lijst: sommige notarissen reageren namelijk niet, anderen doen geen zaken met particulieren enz.

De notariskosten, voor het opstellen en passeren van een nieuwe erfpachtakte, en zo nodig een nieuwe hypotheek of de afkoop te betalen, zijn voor rekening van de erfpachter. Op een van de notarislijsten (en circuleren meerdere versies) die de gemeente meestuurt in de aanbieding staan 79 kantoren in de Ring van Notarissen Amsterdam – dat kunnen ook kantoren in Diemen of Uithoorn zijn. De notaris legt de wijzigingen in een erfpachtrecht vast in een erfpachtakte. Hij of zij zorgt voor de inschrijving van de gewijzigde akte bij het kadaster. Dit zijn 'aktekosten'. Daarnaast zijn er belastingen en andere lasten, die maken geen deel van uit van de aktekosten, maar moeten wel door de erfpachter worden betaald.

Drie hoofdpunten:

- De informatievoorziening van de gemeente is matig tot slecht te noemen. De notarislijst rammelt. Een vijfde deel (14) van de kantoren valt af, omdat zij geen offerte zeggen uit te brengen. Deels omdat ze geen zaken voor particulieren doen, omdat ze andere specialismen dan vastgoed hebben en een paar achten zich te duur. Een groot deel valt af, omdat zij niet reageren op het verzoek om een offerte. Van de 79 brengen 38 een offerte uit.
- De range tussen de verschillende notaristarieven is groot; de bedragen voor de akte van de overstap naar eeuwigdurend erfpacht zonder hypotheek lopen uiteen van € 750 tot € 2.380 (incl. btw) – een verschil van € 1.630. Als een erfpachter een (extra) hypotheek moet afsluiten om de overstap te betalen lopen deze uiteen van € 1.400 tot € 3.548 (incl. btw), een verschil van maar liefst € 2.148.
- De notariskosten komen bovenop het bedrag dat je als erfpachter kwijt bent aan de afkoop van de canon, tot einde tijdvak of eeuwigdurend. Als je daar tenminste voor kiest.

*** Gemeentelijke lijst notarissen voor 50% onbruikbaar**



De gemeente informeert de erfpachters niet behoorlijk. Verschillende lijsten met namen, adressen, telefoonnummers en websites van notariskantoren worden door de gemeente verstrekt. Van één lijst kunnen er vier worden geschrapt, omdat die dubbel in de lijst staan. Onzorgvuldig. Resteert 75 kantoren. Veertien kantoren geven aan dat zij geen offerte uitbrengen. Vier van hen (City Legal, Van Zaane, Houthof en Heussen) geven expliciet aan dat ze al verschillende pogingen bij de gemeente hadden gedaan om van de lijst te worden verwijderd. 'De gemeente Amsterdam heeft zelfstandig (kandidaat)notarissen opgenomen in de lijst, zonder iedereen te benaderen of dat akkoord is. Men moet zich laten verwijderen als men niet op de lijst wil. Dat is er nog niet van gekomen', aldus een medewerker (Edwin Oostendorp van City Legal). Tweeëntwintig notariskantoren zouden in het geheel niet reageren.

Eén kantoor in kwestie (LB Notarissen, v.h. Leonie Bakker) meldt dat het eigen beleid in juni ('19) is veranderd en sindsdien geen erfpachtzaken meer doet. Jammer, want als een van de weinigen leek Bakker zich te bekommeren om de Amsterdamse erfpachter, aldus een (ongedateerd) interview op de website (https://notarisinamsterdamzuid.nl). Dat eindigt met: '... Vooralsnog lijkt alleen de gemeente Amsterdam voordeel te hebben van het nieuwe stelsel.' LB verwijst naar Van Lenning, in Amstelveen.
De onderlinge verschillen en prijsrange zijn groot. De een volstaat met een één- tot drieregelige e-mail, de ander geeft een nadere toelichting op het proces van overstappen, de te nemen stappen en waarschuwt voor de werkdruk waarmee de gemeente te maken heeft.

Ook qua bedragen lopen de offertes flink uiteen van € 425 (Mol) tot € 1.750 (Dentons) voor het honorarium van de notaris voor het omzetten van de akte naar eeuwigdurend erfpacht. De totale som voor de akte omzetting erfpacht loopt uiteen van € 705 (Mol) tot € 2.330 (Dentons); die voor een nieuwe hypotheek van € 682 (Mol) tot bijna € 1.944 (Seintra | Van Rooij). Wie zaken doet voor beide (omzetting en nieuwe hypotheek) bij AlnovisNotarissen is maar liefst bijna € 3.667 kwijt. Aan notariskosten. Daarmee is nog geen cent aan de gemeente betaald.
Gemiddeld kost de notarisakte, ook met (vrijwel alle) bijbehorende kosten € 1.973. Wie dus de canon wil vastzetten en een nieuwe hypotheek nodig heeft, betaalt gemiddeld € 3.173 euro aan notariskosten.

Ook in notarissenland wordt gestreden om klanten. Als Amsterdam de plannen doorzet, zijn dat er potentieel heel veel. Shoppen loont.

Een notaris timmert nogal aan de weg. Erfpachtnotaris.nl is een online-activiteit van de DoeHetZelfNotaris, die weer onder kantoor Van Lenning in Amstelveen valt. DoeHetZelfNotaris, opgericht in 2009, werd in mei 2014 door Pablo van Klinken overgenomen. Doe het zelf en online doet vermoeden dat je extra goedkoop uit bent, maar dat valt nogal tegen. De online notaris rekent een bedrag (vanaf!) € 795 (incl. btw) voor de akte in geval van afkopen. Voor de overstap naar eeuwigdurend erfpacht geldt het vaste tarief van € 725 (incl. btw). Als er een hypotheek op de woning rust (wat in de praktijk vaak het geval is) betaalt men € 195 (idem) alleen voor het contact dat de online notaris opneemt met de hypotheekverstrekker. Dan komt er eventueel meerwerk voor een hypotheekakte c.q. inschrijving van aanpassingen bovenop.

De *kosten* voor het passeren van de verplichte notariële akte lopen uiteen van € 750 tot € 2.330. Wie een nieuwe hypotheekakte afsluit, betaalt nog eens een bedrag tussen € 1.400 en € 3.550. Nog los van de hypotheek zelf natuurlijk. Allemaal bijkomende kosten voor rekening van de erfpachter, bovenop de torenhoge nieuwe canon resp. eeuwigdurende erfpacht.
En dan komt er voor de meeste erfpachters ooit nog een extra gang naar de notaris bij, als namelijk ook de laatste deelnemer aan de VVE is overgestapt en daarmee het hele oorspronkelijke erfpachtcontract kan worden aangepast.

Voor de meeste overstappers die zullen kiezen voor het vastklikken van de jaarlijkse canon zijn dit de enige kosten die meteen op tafel moeten komen. Maar het zijn geen misselijke bedragen, waar de meeste erfpachters een voorziening voor zullen moeten treffen.

Naar verluid zijn in Utrecht, waar ook eeuwigdurende erfpacht mogelijk is gemaakt, met een aantal notarissen aanzienlijk schappelijker bedragen overeengekomen voor dezelfde handelingen. Hebben de Amsterdamse notarissen ervoor gekozen (al dan niet in vereniging) zich met dit extra klusje te verrijken over de ruggen van de toch al gekwelde erfpachters?

10. Rol van toezichthouders en consumentenbeschermers

10.a. Wettelijk stelsel

In onze verzorgingsstaat zijn voor allerlei groepen en economische activiteiten *checks & balances* ingebouwd om misbruik van macht en woeker tegen te gaan en om de positie van de zwakkere contractpartner te beschermen. In de woonsfeer is de huurbescherming heel bekend.
de wet geeft hiervoor een uitgebreide reeks regels.
Erfpacht steekt hier schamel tegen af. De vijftien artikelen in het Burgerlijk Wetboek (Boek 5, Titel 7) die aan erfpacht zijn gewijd, geven allerlei definitiebepalingen en regelingen over vestiging en beëindiging van het erfpachtrecht, maar geen woord over de kostenkant. Over de hoogte van de canon of de herziening ervan ontbreekt zelfs een vage norm dat deze redelijk en billijk behoort te zijn.

De bescherming van hun positie zouden erfpachters moeten ontlenen aan algemene rechtsnormen, zoals het Europese Protocol voor de bescherming van het eigendomsrecht, de Europese consumentenbescherming, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, het beginsel dat contractuele verhoudingen moeten worden uitgevoerd met redelijkheid en billijkheid en dergelijke.

Voor zover het gaat om het optreden van gemeenten of het Rijksvastgoedbedrijf als verpachters, kunnen erfpachters natuurlijk hun toevlucht zoeken bij de volksvertegenwoordiging, de ombudsman en ten slotte de rechter.

10 b. Toezichthouders

- *AFM*

De Autoriteit Financiële Markten zou zich natuurlijk over de erfpachters moeten ontfermen, omdat het gaat om woekerproducten met enorme impact, maar formele argumenten zijn dat erfpacht niet in de lijst financiële producten staat waar de AFM over moet waken.
Verschillende andere argumenten mochten niet baten. Onder meer dat de gemeente de erfpachters eigenlijk een kansspel aanbiedt, een uiterst speculatieve keuze ‘overstappen-of-niet’ met grote gevolgen.
Een laatste poging staat hieronder.

- *Autoriteit Consument en Markt ACM*

De Autoriteit Consument en Markt zou ook zich het belang van het tegengaan van woekerproducten en machtsmisbruik kunnen aantrekken, maar niet als gemeenten zich hieraan bezondigen natuurlijk. Dus hier hebben de erfpachters ook bot gevangen.

- *Reclamecodecommissie*

Zelfs de reclamecodecommissie hebben we ingeschakeld om te bepleiten dat erfpachters misleidende reclame kregen voorgeschoteld (bijvoorbeeld over de ‘korting’ van 25%, het canonpercentage van 2,39%). Het goede nieuws was dat we tenminste ontvankelijk werden verklaard en onze grieven mochten toelichten. Maar uiteindelijk vond men de teksten van de gemeente niet misleidend genoeg om ze te veroordelen.

De erfpachters hebben recht op consumentenbescherming, die ze nu niet krijgen! Dit kost tijd en **de gemeente Amsterdam zou eerst de deadline van de overstapregeling en nieuwe canonherzieningen onder het nieuwe rekenmodel moeten opschorten.**

10.c. Gemeenteraad

Over de gemeenteraad kunnen we kort zijn. Ze hebben ons uitgebreid en netjes te woord gestaan. Inspreken is ook altijd mogelijk. Er zijn hoorzittingen gehouden en experts gehoord.
Maar de werkelijke sturing op het erfpachtdossier is de gemeenteraad al vanaf het begin kwijtgeraakt. Niemand kan duidelijk maken dat de VVD, die via de wethouder toch de meeste

zeggenschap had in het proces, akkoord kon gaan met een regeling, waarvan ze al in de daarop volgende verkiezingscampagne afstand moesten nemen. Coalitiedwang, ammehoela bij zo'n vitaal en ingrijpend onderwerp dat tevens de grootste nivelleringsoperatie in de Nederlandse geschiedenis meebracht (zie par. 3.b)! De grootste partij in de vorige raadsperiode D66 had een woordvoerder die het wel snapte, maar in de pikorde onvoldoende vuist kon maken. En de SP lachte in zijn eigen vuistje, en bleef stellen dat dit hun onderwerp niet was.
In de oppositie was het CDA het meest consequent en de Partij van de Arbeid maakte een historische draai door althans in hun mondelinge bijdragen in de raad, het residuele rekenen af te zweren. De Partij voor de Dieren en de Partij voor de Ouderen kozen ook de kant van de erfpachters. Maar dat was het dan.
Groen Links hield de kaken stijf op elkaar.

De erfpacht is een van de schoolvoorbeelden van de werkwijze die door de commissie - Brenninkmeijer is gehekeld. Het vergezicht 'Amsterdam 2020', de titel van dat rapport, is nog lang niet zichtbaar in de Amsterdamse bestuurscultuur, ondanks het collegeakkoord 'Een nieuwe lente en een nieuw geluid', dat hoog opgeeft van 'cocreatie is uitgangspunt'. Nog steeds is er geen sprake van gelijkwaardig overleg tussen erfpachters en hun contractuele wederpartij de gemeente Amsterdam!

Ook bij de verantwoordelijke wethouder moet je het treffen dat die weet wat hij wil en wat er kan. Maar dat is na Maarten van Poelgeest (GroenLinks) niet meer het geval. En deze wethouder overspeelde zijn hand en verloor daardoor zijn versie van het project Vernieuwing Erfpachtstelsel. De erfpachters hebben het niet getroffen met hun gemeentebestuur.
Zijn opvolger Van der Burg (VVD) wist de besluiten wel door de raad te krijgen (alleen de coalitiepartijen en het was zeker geen *con amore*). Maar hoewel hij in de NRC triomfantelijk uitriep 'hier voor 100 procent achter te staan', was hij dat in de volgende campagne al weer vergeten en bij zijn afscheid betoonde hij spijt bij dit dossier….

Per saldo is de regie duidelijk terechtgekomen bij het Grondbedrijf/Bureau Erfpacht, in meer dan een opzicht 'harde' types die overtuigd zijn van hun gelijk, ongeacht de gevolgen voor de burgers en de samenleving.

Gemeenteraad, herpak de regie. Zet eerst de deadline *on hold*.
En kom met een toekomstbestendig stappenplan!

10.d. Ombudsman

De laatste strohalm tot wie Amsterdammers hun toevlucht zoeken als hun evident onrecht wordt aangedaan is de ombudsman van de Metropoolregio Amsterdam.

Verschillende keren heeft hij erfpachters aangehoord en helpen zoeken naar een gaatje om met een individuele casus los te komen van de algemene politieke beleidslijn, waar hij krachtens zijn mandaat buiten moet blijven. Tot heden is dat niet gelukt en moest ook hij dus de erfpachters teleurstellen.
Zijn argument is dat het politieke materie is, waar hij niet mag intreden. Formeel is dat zo, maar *de facto* ligt dat anders. Zie de vorige paragraaf, die eindigt met de aanmoediging aan de gemeenteraad om de regie te pakken. En eerst de deadline te stuiten.

10.e. Minister, Parlement

- *De minister, vertegenwoordiger van de Kroon.*

Meteen na de schandelijke besluiten richtten de erfpachters zich tot de Kroon (NB in de persoon van de minister van Binnenlandse Zaken Plasterk, enkele maanden later opgevolgd door de ex-wethouder Ollongren!) met het verzoek deze besluiten te vernietigen wegens strijd met het recht of het algemeen belang. Hiervoor werden 18 bladzijden voornamelijk juridische argumenten ingestuurd plus de gevolgen voor de rijksbegroting (omdat de hoge canons aftrekbaar zijn voor de rijksbelastingen), plus het argument dat gemeenten niet geacht worden inkomens- en vermogensbeleid te voeren, wat hier ontegenzeggelijk gebeurt. Intussen kreeg de nieuwe minister een unieke kans om haar onafhankelijkheid te bewijzen door haar nieuwe positie niet te laten beïnvloeden door haar vorige functie.

Al deze argumenten hielpen niet, want we kregen in december 2017 een belachelijk [3] magere brief terug. We presenteren hieronder de samenvatting van deze brief in een persbericht d.d. 20 december 2017.

De argumenten van deze minister om het verzoek af te wijzen zijn procedureel en inhoudelijk van aard.
Het procedurele argument is wel heel ver gezocht. Immers de verzoekers hebben verwezen naar de besluiten van de gemeenteraad op 28 juni jl. En dat zijn niet de besluiten die rechtsgevolg hebben voor de erfpachters, zo betoogt de minister. Dat vormt slechts de politieke bekrachtiging van de eerdere besluiten van het college.
Deze argumentatie herkennen we nog uit de redenering waarmee de gemeente Amsterdam het referendum over de erfpachtbesluiten afwees, maar lijkt in dit geval er met de haren bijgesleept. De minister begreep immers heel goed welke besluiten het betrof en het verzoek vanuit de erfpachtersbeweging was slechts een aangevertje om de Kroon op zijn eigen plicht te wijzen onrechtmatige besluiten niet in stand te laten. Het instrument 'vernietiging door de Kroon' heet in bestuurlijk jargon zelfs ‘Spontane vernietiging’, is dus ook bedoeld om door de minister uit eigen beweging toe te passen.
De inhoudelijke argumentatie wordt daarom niet voor niets ook vermeld in de brief van de minister. Zij herhaalt de redenering van de gemeente achter de berekeningswijze van de erfpachtcanon (het residuele rekenen met buurtstraatquotes) en stelt kort gezegd dat de grond nu eenmaal zoveel

[3] Het procedurele argument (de verzoekers hebben niet het echte besluit met rechtsgevolgen genoemd, maar alleen de politieke bekrachtiging daarvan door de raad) is een giller! Het is van de categorie *‘paarse krokodil*’ (ja ik zie wel welke besluiten u bedoelt, maar u moet ze wel precies opschrijven). Als je burgers kwaad wil maken, moet je met dergelijke formalistische kul aankomen. a) Het Gemeenteblad van Amsterdam geeft precies dezelfde vindplaats voor de besluiten. Dus die gebruikt ook een verkeerde aanduiding?; b) de minister gaat verder wel in op de besluiten, dus weet donders goed waar het om gaat; c) de Kroon heeft een eigen opdracht onrechtmatige besluiten niet in stand te laten. Het instrument vernietiging door de Kroon heet in bestuurlijk jargon zelfs ‘Spontane vernietiging’, en is dus ook bedoeld om door de minister uit eigen beweging toe te passen. In het beleidskader voor schorsing en vernietiging uit 2010 staat het zo: “In de eerste plaats moet worden gesignaleerd dat een besluit mogelijk in strijd is met het recht of het algemeen belang. Dit kan op drie manieren. In de eerste plaats kan de Kroon zelf signaleren dat een besluit mogelijk voor vernietiging in aanmerking komt. Daarnaast kunnen burgers een verzoek tot vernietiging doen.”

waard is. Daarom is er volgens de minister geen sprake van ongerechtvaardigde verrijking van de kant van de gemeente.
Over inkomenspolitiek en de gevolgen voor de rijksbegroting (door de aftrekbaarheid van hoge canonbedragen voor de inkomstenbelasting) zwijgt ze geheel. De bladzijdenlange strijdigheden met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur uit onze brief worden door de minister zonder enig argument terzijde geschoven.
To zover de samenvatting

Dat de verzoekers teleurgesteld zijn over deze reactie, zal duidelijk zijn. De erfpachters rest nu nog een laatste rechtsmiddel: de gang naar de rechter.

- *Parlement*

In het licht van deze brief van de minister komt haar antwoord op Kamervragen van het lid E. Ronnes (CDA) [4] uitgesproken cynisch over. Ronnes vroeg de minister of erfpachters die grond van overheden zoals de gemeente Amsterdam in erfpacht hebben, voldoende consumentenbescherming genieten. De minister antwoordt onder meer:

> "Voor de erfpacht in Amsterdam en op de Waddeneilanden geldt bovendien dat de erfverpachters veelal gebonden zijn aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Hiermee wordt erfpachters voldoende bescherming geboden."

Vergelijk dit met de wijze waarop zij zelf met die algemene beginselen is omgegaan bij het verzoek tot schorsing en vernietiging van de erfpachtbesluiten!

Ook in de Woondeal die de minister op 14 augustus 2019 met de Metropoolregio Amsterdam heeft gesloten geen woord over de gevaren die de woningmarkt bedreigen door het erfpachtbeleid.

Nee, de wetgever toont zeker geen aanstalten om de erfpachters minimale bescherming te bieden tegen de woeker en het machtsmisbruik van verpachters, ook als dat gemeenten en andere overheden betreft. Van de partijen in het parlement is eigenlijk alleen het CDA doordrongen van de noodzaak daarvan, maar ook deze partij heeft daar nog geen halszaak van gemaakt, bijvoorbeeld bij de laatste kabinetsformatie, waar zij aan deelnam.

Zolang de wetgever niet ingrijpt, zoals ze bij andere majeure problemen wel doen (Groningse aardbevingsschade, stikstof (SO2) en CO2-problematiek):
zou de gemeenteraad van Amsterdam ten minste conserverend moeten handelen en de deadline en nieuwe canonherzieningen moeten opschorten.

[4] TK vergaderaar 2017-2018 Aanhangsel bij Handelingen Tweede Kamer, nr. 1849, Zie hier.

11. Conclusie

Het schandaal van de Amsterdamse erfpacht in een notendop

Voorgaande bevindingen leiden tot de conclusie dat het erfpachtprobleem in Amsterdam de afgelopen twaalf jaar is verergerd in plaats van opgelost, wat de bedoeling was van de gemeenteraad (en van de banken).

De eerste ongehoorde misser komt van het vorige gemeentebestuur dat zijn hoofdproject “Vernieuwing van het Erfpachtstelsel” vormgaf op een manier die inherent onrechtvaardig en niet toekomstbestendig is. Alle andere geconstateerde misstanden zijn af te leiden van het eenzijdig ingevoerde rekenmodel dat een gemeen hefboomeffect in zich draagt.

Het tweede schandaal dreigt als het huidige gemeentebestuur de nieuwe ontwikkelingen negeert. Het moet vaststellen dat:

- exorbitante woningprijsstijgingen het genoemde hefboomeffect de grondquote eerder en hoger opstuwt richting het maximumniveau in de hele stad.

En het moet vaststellen dat

- de vernieuwing van het erfpachtstelsel *de facto* uitloopt op een fiasco, doordat voor de gestelde einddatum voor de zekerheid beogende voorwaarden (WOZ 2014, BSQ 2017) slechts een zeer gering aantal erfpachters de overstap aanvraagt.

Het zou in die omstandigheden onverantwoord zijn de deadline van de overstapregeling en nieuwe CHET's niet uit te stellen, in afwachting van een echt duurzame en eerlijke oplossing (die alleen in samenspraak met de erfpachters gevonden kan worden)!