

Zwartboek Erfpacht 3.0*



pardonregeling nu!

Amsterdam, december 2020

* Update Zwartboek Erfpacht 2.0

**Een jaar geleden stond op deze plaats Zwartboek 2.0., aanvullingen op het Zwartboek 1.0. Wat is er in dat (bijzondere corona-) jaar allemaal gebeurd in het steeds onmogelijker dossier van de ‘Vernieuwing’ van het Amsterdamse erfpachtstelsel?
Hier volgen de hoofdpunten.**

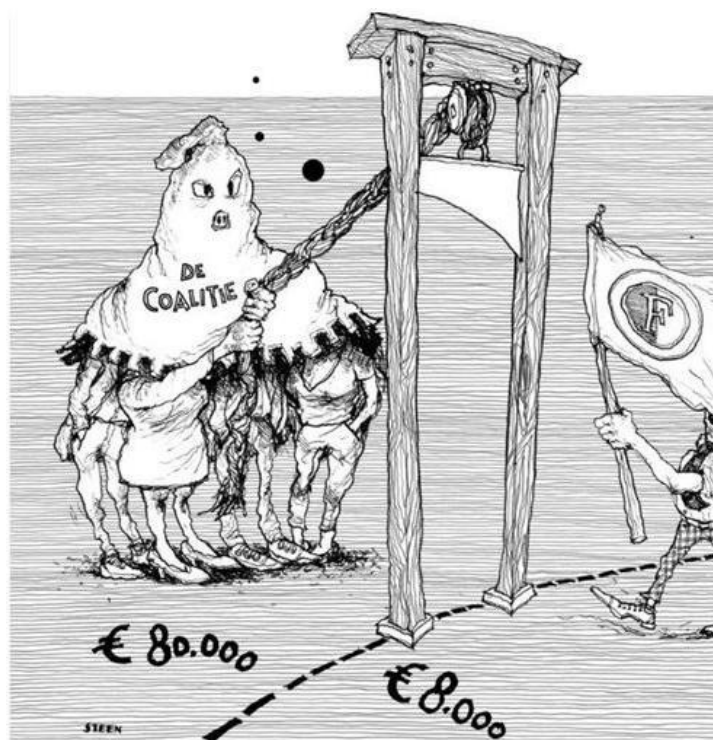
5 december 2020

Inhoud

- 1. Aantal overstappers, aantal verliezers**
- 2. Pardonregeling!**
- 3. De uitvoering hapert, erfpachters krijgen de pin op de neus (2e deadline)**
- 4. Onzekerheden?**
- 5. Zagen aan de stoelpoten van het erfpachtbeleid**
 - A. Raadsonderzoek Consumentenbescherming*
 - B. Klacht Europese Commissie*
 - C. Uitspraak Hoge Raad inzake WOZ-waarde*
 - D. Black box*
 - E. Wob-procedures*
 - F. Vangnetregeling*
 - G. Notariaat*
 - H. Claimprocedure*
- 6. De belangrijkste hoofdlijnen samenvattend**

1. Aantal overstappers, aantal verliezers

Op het uur van de guillotine, oudejaarsavond 31 december 2019, 24:00 uur, viel de guillotine niet. De website van het overstapportaai was overbelast en onbereikbaar en de wethouder besloot tot één week uitstel.



Bron: Het Parool, beeld Paul van der Steen ©

Mede door het maximaal opvoeren van de druk meldden zich uiteindelijk volgens opgave van de gemeente, 85% van de in aanmerking komende erfpachters met een aanvraag (vastklikken, afkopen) of een datumvastlegging. Dit hoge percentage is een belangrijke misrekening van ons Zwartboek 1.0, waar we in par. 7.c. verwachtten dat de overstapregeling een fiasco zou worden. De gemeente zelf schatte de aanmeldingen eerder op 20%. In latere begrotingsstukken werd nog een aantal van 100.000 (= circa 50%) genoemd. Dit getal vonden wij toen ongeloofwaardige bluf. Maar wij Zwartboekschrijvers geven ons 'verlies' ruitelijk toe. Het werd 85% van de 158.000 in aanmerking komende erfpachtwoningen: 135.000

Er was achteraf nog wel iets gekks aan de hand met die aantallen erfpachters. We hadden vooraf gerekend met 210.000 erfpachtwoningen. De wethouder noemde eind 2019 ineens het getal van 158.000. Het verschil bleek te zitten in circa 58.000 corporatiewoningen die op de nominatie staan verkocht te worden, maar niet in aanmerking komen voor overstappen.

Dit substantiële verschil had nog een ander belangrijk gevolg. Als je deze corporatiewoningen met overwegend lage BSQ's meetelde in het totaal, drukte deze groep de gemiddelde-BSQ in de hele stad naar 21%. In feite heeft de wethouder destijds de gemeenteraad verkeerd voorgelicht door dit gemiddelde van 21% te vermelden zonder nadere toelichting! Daarmee wekte hij immers ten onrechte de indruk dat de gemiddelde grondquote in het nieuwe systeem vrijwel gelijk zou blijven!

Dit 'foutje' van de 58.000 'spookwoningen' is een zoveelste kras op het blazen van de toenmalig verantwoordelijke wethouder (Van der Burg). Daar kwam nog een veel ernstiger fout overheen: want in plaats van 21% steeg de BSQ in voorkomende gevallen naar 80% en zelfs 90%. Om de indruk van

onteigening weg te nemen, verlaagde deze wethouder vliegenschlud de maximale BSQ naar 49%, maar zonder dat de andere buurtstraatquotes van 50% en minder navenant werden verlaagd.

Al met al creëerden die 58.000 'spookwoningen' en dat tussentijds verlagen van maximale buurtstraatquotes, een onaangename verrassing voor veel erfpachters. Want het gevolg was een gemiddeld veel hoger BSQ en dus een veel hogere canon resp. afkoopbedrag!

2. Pardonregeling!

Van de 158.000 erfpachtwoningen hebben dus 23.000 woningeigenaren geen overstapregeling aangevraagd voor 31 december 2019 resp. 8 januari 2020. In 2020 vallen ze èn in een hogere WOZ-waarde èn in een veel hogere buurtstraatquote: hun afkoopbedrag resp. nieuwe canon explodeerde binnen 24 uur naar torenhoge bedragen. Het eerder door de wethouder genoemde gemiddelde van 21% BSQ is dan zeker helemaal buiten beeld (komt in de buurt van 33%)! De Telegraaf had dat goed door en vond al meteen een schrijnend voorbeeld in Amsterdam-Noord, van een buitenlandse bewoner die tot zijn schrik in één dag 80.000 euro armer was geworden. Een vergelijkbare buitenlands echtpaar in Zuid (nooit een brief of wat dan ook gekregen van de gemeente ...) verloor 70.000 euro op de verkoop van hun flatje van 60m². Later zijn meer van die voorbeelden gevonden.

Nu het gaat om een relatief kleine groep, kunnen we twee conclusies trekken:

- a. het opvoeren van de druk door het toepassen van een deadline heeft gewerkt, de website is erdoor overbezet geraakt maar uiteindelijk is 85% van de erfpachters op tijd 'door het poortje gekomen'. Hoelang de afhandeling van de aanvragen gaat duren (er is sprake van maanden tot jaren ...zie hierna) en hoeveel daarvan uiteindelijk de notaris passeren, moet nog blijken.
- b. de resterende groep van circa 15% is echt beklagenswaardig. De gemeente heeft eigenlijk geen fatsoenlijk argument meer om deze groep niet alsnog tot de regeling met 'gunstige' voorwaarden toe te laten (bsq 2019 WOZ-waarde 2014 of 2015). Het gaat veelal om pechvogels die om meerdere redenen de boot hebben gemist. Hoe barmhartig is het college in deze situatie voor deze kansarmen? Bedenk dat in die 15% ook veel erfpachters zullen zitten die bewust hebben afgezien van een aanvraag. Het pardon zal misschien slechts enkele honderden erfpachters betreffen.

O.i. is er alle reden voor een pardonregeling of bezemwagen voor deze groep!

Dan moet wel gelijktijdig elke BSQ verhoging in 2020 en volgende jaren geschrapt worden en de laagste WOZ-waarde in 2014 resp. 2015 gehandhaafd blijven!

3. De uitvoering hapert, erfpachters krijgen de pin op de neus (2e deadline)

De uitvoering van de overstapregeling is een drama. Wethouder Van Doorninck beloofde dat ze voor november 2021 90% van de aanvragen zal hebben voorzien van een aanbieding. Maar na 9 maanden waren het er nog maar 26.000 (20%). Of de wethouder het nu haalt of niet, het is louter willekeur op welk moment je een aanbieding krijgt (het gaat in elk geval niet op volgorde van aanvraag).

Maar het maakt nogal wat uit.

Want als je die aanbieding ontvangt, wellicht na maanden of jaren wachten (*sic*), gaat de dag- en maandteller lopen. Dit is de tweede deadline in het systeem die de erfpachters de pin op de neus zet. Het kunstmatig (tijd)klemmen plaatsen op de beslissingen van potentiële klanten is in de wereld bekend als de *boiler*

room. Streng verboden als verkooptruc, bijvoorbeeld in de effectenhandel. Maar de gemeente Amsterdam wordt niets in de weg gelegd, want daar regeert toch een fatsoenlijke democratisch bestuur ... of niet?

De erfpachter krijgt 3 maanden om te beslissen of hij/zij de aanbieding aanvaardt of niet. Tijdens de coronamaanden is deze periode tijdelijk verlengd tot 6 maanden. Daarna krijg je nog 6 maanden om de akte bij de notaris te tekenen. Geen dag langer, want dan vervalt je aanvraag en val je in het ravijn van de voorwaarden 2020 en later.

De ongelijke verhouding tussen contractpartners gemeente en erfpachter is evident: de ene partij kan alle tijd nemen, de andere mag geen dag over de tijdslimiet heen gaan.

Lang wachten op de aanbieding hoeft in dit geval geen straf te zijn. Het creëert zelfs ongelijkheid. Immers, hoe langer het duurt, hoe meer de huidige onzekerheden, i.e. uitspraken van de rechter, duidelijk worden.

4. Onzekerheden?

Via een kort geding heeft SEBA geprobeerd, op grond van de ongelijke rechtspositie van erfpachters, deze deadline te laten vernietigen. Helaas vergeefs¹, maar het hoger beroep loopt nog en dient op 15 december a.s. Wat zijn die onzekerheden waar de ene erfpachter nog in gehuld is, terwijl de ander zijn afweging later in de tijd op meer feiten kan baseren? We noemen de volgende:

1. De onzekere ontwikkeling van de huizenprijzen.

In Zwartboek 2.0 zag niemand nog de grootste economische (corona-)crisis aankomen sinds mensenheugenis en zelfs nu nog gaan de huizenprijzen mede dankzij het schandalig achterblijven van de woningbouw crescendo. Maar intussen zien we nu opeens het ondenkbare mogelijk worden. Wat over 10 jaar de huizenprijzen zullen zijn, is niet meer te zeggen. Wat als over enige tijd de economische crisis hard toeslaat, nog meer Amsterdammers de stad uitvluchten en de huizenprijzen fors dalen: dan gaat de BSQ volgens het rekenmodel hard onderuit en zijn de forse afkoopbedragen resp. hoge canons puur verlies voor de erfpachter, de gemeente spint er garen bij.

2. Of neem het oordeel van de rechter over de claimprocedure en de rechtmatigheid van de grondwaardeberekening.

Wie (voor eeuwig) getekend heeft bij de notaris, kan daar nog spijt van krijgen mocht zich in de (nabije) toekomst een andere juridische werkelijkheid ontvouwen, i.e. gerechtelijke uitspraken in het voordeel van de erfpachter. Dan ben je aangewezen op de goedertierenheid van de gemeente om de al afgesloten overstapcontracten weer open te breken op grond van latere rechterlijke uitspraken in concrete gevallen. Bij lagere huizenprijzen en BSQ's ($\leq 20\%$), vrezen we, hoeven erfpachters sowieso niet op coullance van gemeentezijde te rekenen.

Ergo, de afweging van de erfpachter om over te stappen of niet, kan eigenlijk niet rationeel plaatsvinden zonder kennis van de uiteindelijk door de rechter te interpreteren rechten én meer inzicht in de feitelijke marktontwikkelingen. Daarom is overstappen op het moment van verkoop, in overleg met de koper, zoveel logischer dan nu op dit uiterst willekeurige en onzekere moment! Dat uitstel tot het moment van verkoop heeft een bijkomend voordeel, namelijk dat het dan jaarlijks om kleine aantallen overstappers gaat. De

¹ Persbericht staat [hier](#)

ambtelijke organisatie is daar beter op ingericht én het scheelt veel geld, ook voor de erfpachter, die maar één keer naar de notaris hoeft.

5. Zagen aan de stoelpoten van het erfpachtbeleid

Dit zagen ging in 2020 gestaag voort, maar het gaat wel langzaam. Mede door corona, waardoor o.a. de rechtspraak ernstig is vertraagd. We noemen hieronder de volgende ontwikkelingen in volgorde van belangrijkheid vanuit het adagium: **de toekomst zal het leren**

A. Raadsonderzoek Consumentenbescherming.

Als rechtstreeks voortvloeiend van het Volksinitiatief van SEBA heeft de meerderheid van de raad besloten het erfpachtbeleid tussen 2000 en 2020 te onderzoeken. De hamvraag daarbij is of de consumentenbescherming wel voldoende in acht is genomen. Dit onderzoek vindt plaats op basis van de criteria die ook de Autoriteit Financiële Markten hanteert voor complexe financiële producten.

Behalve Koen de Lange, die hierdoor de titel van meest invloedrijke Amsterdammer van 2020 verdient (initiatiefnemer raadsenquête die raadsonderzoek werd), gaan de credits naar D66 (fractievoorzitter Reinier van Dantzig) -deze partij hielp het voorstel van het de oppositie, o.l.v. Diederik Boomsma (CDA), aan een meerderheid. Het belang van de uitkomsten, die begin 2021 verwacht mogen worden, is groot. Want het kan de politieke en rechterlijke meningen over erfpacht bijsturen en erop toezien dat erfpacht in handen van gemeenten wel correct moet zijn -op zijn Amsterdams gezegd *kosher*.



In de *Tweede Kamer* zijn al wel geluiden dat er behoefte is aan een wettelijke bescherming van erfpachters tegen woeker van verpachters. Maar in de verkiezingsprogramma's drong dit idee helaas nog niet door. We zagen een Initiatiefnota Koerhuis (VVD) over dit onderwerp verschijnen, waarvan de behandeling (waarbij ook ons Zwartboek ter tafel lag) helaas is gesneuveld in de corona-stagnatie. Terzake Kamervragen door CDA-er Erik Ronnes werden beantwoord door de minister van BZK, maar geschreven door een medewerker van het Amsterdamse Grondbedrijf, die bij Binnenlandse Zaken is gedetacheerd! Dat was er duidelijk uit af te lezen.

De minister sprak zichzelf ook nog eens tegen, want in haar reactie op het Zwartboek schreef ze dat de discussie over het erfpachtbeleid lokaal gevoerd moet worden.

Maar de desbetreffende Kamervragen beantwoordt de minister inhoudelijk en eenzijdig –en kiest in feite dus toch partij in deze lokale discussie.²

B. Klacht Europese Commissie

Door het raadslid en jurist Anton van Schijndel en econoom Peter de Reus is een **Klacht bij de Europese Commissie over Misbruik van Marktmacht** in de Amsterdamse erfpachtbesluiten ingediend omdat het in strijd is met artikel 102 van het Europees Verdrag. Deze stap was nodig, omdat de Nederlandse marktmeester Autoriteit Consument en Markt (ACM) geen vinger heeft uitgestoken, c.q. wilde uitsteken, naar deze Amsterdamse bestuurlijke praktijken.

Dit initiatief valt idem in de categorie consumentenbescherming.³

C. Uitspraak Hoge Raad inzake WOZ-waarde

In april jl. deed de Hoge Raad een belangrijke uitspraak over het bezwaar en beroep door SEBA ingediend tegen de **WOZ-waarderingen van 2014 en 2015**.⁴ De gemeentelijke Dienst Belastingen was van mening, onder verwijzing naar de wet, dat burgers na zoveel jaar geen recht meer hebben op een WOZ-beschikking en zeker tegen een oude WOZ-beschikking geen bezwaar mogen maken.

De Hoge Raad oordeelde anders. Weliswaar krijgen niet alle erfpachters met terugwerkende kracht het recht om die waarden (2014 of 2015) alsnog aan te vechten, maar dat geldt wel voor nieuwe eigenaren en voor mede-eigenaren (partners). Immers, zij waren niet eerder zelf in de gelegenheid om deze WOZ-waarden aan te vechten. De Hoge Raad motiveert dit door het belang dat deze waarderingen achteraf blijken te hebben voor de bepaling van de grondwaarde bij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Deze uitspraak ontregelt de uitvoering van de overstapregeling fors. De gemeente erkende dat deze Hoge Raad-uitspraak voor alle erfpachters moet gelden die aan dezelfde voorwaarden voldoen. De wethouder bood aan ook de lopende overstapprocedure te ‘pauzeren’ zolang de definitieve WOZ-waarde niet is vastgesteld.⁵ Inclusief rechtszaken en hoger beroep kan deze pauze jaren duren.

Geweldig in het licht van bovengenoemde Onzekerheden!

D. Black box

Het **open wrikken van de Black box** gaat uiterst moeizaam –de wethouder weigert elke medewerking en blijft traineren, wekenlang, maandenlang. Daardoor blijft de precieze berekening van de BSQ voorlopig in nevelen gehuld. Het is duidelijk dat het vorige punt ‘pauze in de overstapprocedure’ uiteindelijk ook van invloed is, resp. kan zijn, op de hoogte van de tot nog toe geldende buurtstraatquotes. Immers de BSQ - 2017 is gebaseerd op de (gemiddelde) WOZ-waarde van 2014, maar evenzeer op de gemiddelde herbouwwaarden van de geselecteerde panden in een straat of buurt. Voor de erfpachter die twijfelt aan de juistheid van de door de gemeente ‘modelmatig’ bepaalde BSQ, is het daarom belangrijk om te weten welke woningen in zijn straat of buurt model hebben gestaan voor zijn buurtstraatquote en welke herbouwwaarden daarbij zijn gebruikt.

De wethouder wil deze gegevens om begrijpelijke redenen niet prijsgeven.

² Lees verder [hier](#).

³ Lees verder [hier](#).

⁴ Zie Persbericht met uitspraak [hier](#)

⁵ Brief aan de Raad vindt u [hier](#)

Haar eerste verdedigingslinie was dat de Wet Waardering Onroerende Zaken het openbaar maken van WOZ-gegevens uit 2014 niet zou toestaan. Dat stond nergens, maar de raad slikte het. Ook de privacy van de huiseigenaren zou in het gedrang komen. Flauwekul, want we kennen sinds 2016 een openbaar platform, waarop iedereen elke WOZ-waarde in het land te weten kan komen.⁶

Daarna volgden nieuwe, even onhoudbare verdedigingslinies van de wethouder, laatstelijk in een brief aan de raad, zie agendapunt 14 van de RO-agenda dd. 9 december 2020. In die brief ontwijkt de wethouder elk antwoord op bestendige uitspraken van de Hoge Raad en de Raad van State.

Over de elementaire vraag van erfpachters om alle relevante gegevens te kunnen krijgen waarmee de grondwaarde van erfpachtwoningen kan worden nagerekend en gecontroleerd gaat ook het raadsadres dd. maart 2020 van bewoners van de Willem Barlowlaan. Voor de behandeling van dat raadsadres (agendapunt 29, Raadsvergadering 2.7.2020) heeft raadslid Van Schijndel op 15 juni een brief geschreven met verwijzing naar twee memo's van een oud-Advocaat-Generaal van de Hoge Raad.⁷

De eerste inhoudelijke reactie van de wethouder volgde bij brief van 7 september voor de Raad van 10 september.⁸ De wethouder komt hierin weer terug op 'verschillende relevante instanties', maar noemt alleen de Waarderingskamer. Daarnaast citeert ze ten onrechte artikel 40 van de Wet Waardering Onroerende Zaken (dat gaat over niet-woningen, dus bedrijfspanden) om haar stelling kracht bij te zetten dat zij achterliggende gegevens niet mag prijsgeven.

Tijdens een mondelinge gedachtewisseling meldt de wethouder dat zij de huisadvocaat niet heeft geraadpleegd, omdat haar ambtenaren 'zelf wel een wetsartikel kunnen opzoeken' (*quod non*). Over de fundamentele uitspraken van de Raad van State en de Hoge Raad, die beide bevestigen dat de gemeente geen gebruik mag maken van een *black box*, dus 'volledige transparantie van de parameters van digitaal gegenereerde overheidsbesluiten' eisen, zwijgt de wethouder als het graf.

De genoemde brief van de wethouder van 7 september vormt nog steeds de ondeugdelijke grondslag voor de afwijzing van openbaarmaking van de gevraagde gegevens -gegevens die de raadsleden Van Schijndel en Boomsma bij motie hebben gevraagd en die Van Schijndel in raadvragen heeft gespecificeerd.

Het zou de raad in zijn controlerende taak passen om alsnog van de wethouder te verlangen dat zij advies vraagt van de huisadvocaat over de overtuigende argumenten van de Oud-Advocaat-Generaal. Immers die tonen overduidelijk aan dat de gemeente de plank juridisch geheel mislaat. Een uitspraak van de huisadvocaat voorkomt wellicht dat de gemeente bij de eerste gelegenheid waarin de Hoge Raad om een prejudiciële uitspraak wordt gevraagd, over deze kwestie wordt teruggefloten.

Dit zou de eer van de gemeenteraad en die van de wethouder met haar ambtenaren te na moeten zijn.

E. Wob-procedures

Transparantie van de gemeentelijke erfpacht is ook in het geding bij ***verschillende Wob-procedures***. Een van de erfpachters is al jaren bezig om van het Bureau Erfpacht en Uitgifte de instructies boven tafel te krijgen voor de taxateurs van canonherzieningen. Idem probeert deze erfpachter de bijdrage van genoemd Bureau bij het schrijven van het rapport 'Schoon Schip' van de 'onafhankelijke' Grondwaardecommissie,

⁶ [WOZ-waardeloket](#)

⁷ Zie [hier](#)

⁸ Lees [hier](#)

boven tafel te krijgen. Tot dusverre lukt dat maar mondjesmaat, maar na een flinke hoorzitting zullen eind 2020 alle gevraagde stukken aangeleverd zijn (toezegging Bureau Erfpacht en Uitgifte en Juridische Zaken). Daarnaast loopt ook al bijna een jaar de Wob-aanvraag van twee andere stadgenoten, naar

'documenten die betrekking hebben op de (berekening van de) herbouwwaarden, de onderbouwing daarvan en de toetsing aan gegevens uit de bouwpraktijk, alsmede naar de deskundigheid van degenen die de betreffende werkzaamheden hebben uitgevoerd'.

Eerdaags wordt het Bureau Erfpacht en Uitgifte ook aan deze vraag 'herinnerd'.

Vergelijkbare Wob-vragen zijn ook door verschillende dagbladen gesteld. Met de antwoorden moet de gemeente vrezend stuk voor stuk 'aan het kruis' genageld te worden –zie het recente Telegraaf artikel van 1 december jl.: 'Stad verzweeg kostenexplosie'.

Het Wob-verzoek van de Telegraaf inzake de achterliggende documenten voor de beleidsvoorbereiding van de eeuwigdurende erfpacht⁹ heeft veel opgeleverd en veel stof doen opwaaien. Deze informatie geeft volop voedsel aan de roep om een *pardonregeling* in te voeren. Ook al omdat hieruit blijkt dat erfpachters goede redenen hadden om zich niet bewust te zijn van de desastreuze gevolgen van het laten verstrijken van de deadline op 31 december 2019 (= 7 januari 2020).¹⁰

Ook onthult deze informatie een oude koopmanstruc: je weet dat je eigenlijk 81% korting zou moeten geven voor een eerlijke prijs, maar verkoopt 35% als een *big deal*.

Niet voor niets gaf de Amsterdamse Rekenkamer ondubbelzinnige kritiek op de inzichtelijkheid van de waardebepaling voor erfpachters. Een herhaling van eerdere soortgelijke opmerkingen in 2012!¹¹

Wat al eerder boven tafel is gekomen zijn stukken over de afspraken die de gemeente heeft gemaakt met de Woningcorporaties.¹² Hieruit blijkt duidelijk dat die organisaties, met veel woningen ook in de vrije-huur en koopsector, heel anders worden bejegend dan 'gewone' erfpachters. Hierover loopt al sinds 2017 een klacht bij de Europese Commissie wegens ongeoorloofde staatssteun.

F. Vangnetregeling

De ***Vangnetregeling*** is al in 2017 toegezegd. Hierover is een motie aangenomen die vraagt om een ruime regeling die het, ook voor hogere inkomens, mogelijk moet maken om onbetaalbare canonlasten uit te stellen tot het moment van verkoop van de woning. De gemeente heeft drie jaar geworsteld om een vorm te vinden waarmee deze belofte kon worden ingewilligd. Maar werd hierbij gehinderd door negatieve adviezen van de Autoriteit Financiële Markten (AFM), Nibud en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, die waarschuwden voor overkreditering. Alsof de huidige situaties, waarin mensen onbetaalbare canonlasten moeten ophoesten, al niet per definitie overkreditering impliceren! Gelukkig bracht vlak voor de zomer van 2020 de huisadvocaat uitkomst met de uitspraak: 'dit is helemaal geen kredietverstrekking, maar uitstel van betaling!'¹³

Je zou verwachten dat het dan gewoon geregeld wordt door de gemeente.

⁹ Zie de opbrengst [hier](#)

¹⁰ Zwartboek 2.0 heeft uitgebreid in hoofdstuk 3 de desastreuze werking van het hefboomeffect uitgelegd, maar helaas heeft niet IEDEREEN dat gelezen. Het was ook HET argument om te pleiten voor het opheffen van de deadline/valbijl.

¹¹ Lees dit RMA onderzoek [hier](#). Zie ook het doorwrochte AWEPRapport [Misleidende-voorlichting-aan-erfpachters/](#)

¹² Zie openbaar gemaakte stukken [hier](#) en [hier](#).

¹³ Zie brief aan de Raad hierover [hier](#)

Maar nee, in plaats van hierop voortvarend de vangnetregeling in uitvoering te nemen, ging wethouder Van Doorninck advies vragen aan de AFM, het hol van de leeuw.

Let wel, de AFM heeft, ondanks haar hoofdtaak ‘consumentenbescherming bij financiële dienstverlening’, zich keer op keer verre gehouden van de erfpacht ... maar nu zou de AFM het hoogste en laatste woord moeten hebben?

Deze vangnetregeling is al in 2016 gepresenteerd door de toenmalige wethouder Van der Burg aan een zaal vol erfpachters. Die toezegging wordt dus na 4 jaar nog steeds niet uitgevoerd. Met recht een brevet van onvermogen oftewel een *testimonium paupertatis* van de opvolger van Van der Burg. Intussen groeit het aantal erfpachtvluchtelingen gestaag en neemt het aantal inwoners van Amsterdam, ook om andere redenen, voor het eerst sinds jaren af.

G. Notariaat

De notarissen kregen in 2020 een beetje lucht omdat de uitvoering maar druppelsgewijs aanbiedingen produceerde. Maar als de wethouder haar ‘weddenschap’ van 90% aanbiedingen vóór november 2021 haalt, wordt het stervensdruk en vormen de notarissen de volgende bottleneck. Tenzij de meerderheid van de aanbiedingen wordt ‘gepauzeerd’ wegens betwisting van de WOZ-waarden (zie hiervoor).

De Autoriteit Consument en Markt, die tot nu toe weinig heeft gedaan tegen het misbruik van marktmacht door onze erfverpachter, heeft de gemeente wel gedwongen om het ‘kartel’ van Amsterdamse notarissen voor het opstellen van overstapkten open te breken. Dat kartel kon ontstaan omdat de gemeente haar inwoners ontzegden naar andere notariaten buiten de stad te gaan –de prijs van het Amsterdams notariaat steeg daarop onvermijdelijk (monopoliepositie).

De notariskosten voor dit twee-partijen contract (dictaat), die geheel (!) voor rekening van de erfpachters komt zijn desondanks flink gestegen. Je mag blij zijn als je voor minder dan 1200 euro klaar bent. En het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid), i.e. de toezichtorganisatie voor banken, heeft dit jaar bepaald dat banken het recht hebben om ook een nieuwe hypotheekakte te eisen bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Dan komen er nog zo 700 euro’s bovenop.

Bovengenoemde verruiming van het notariaat wordt echter wel heel ‘zuinig’ uitgewerkt. De notarissen van buiten Amsterdam moeten beloven door het hoepeltje van de directeur van het Grondbedrijf te springen, alvorens ze in aanmerking komen om Amsterdamse erfpachters te bedienen.¹⁴ Er wordt zelfs gesproken over het ondertekenen van een overeenkomst. Daarmee zouden notarissen opnieuw breken met hun beroepscode, omdat zij hun klanten, i.e. burgers, onafhankelijk moeten kunnen bedienen. Dat mogen ze niet verloochenen door naar de pijpen van Amsterdam te dansen. Iets soortgelijks valt te vrezzen bij de taxateurs.

Dus ook hier twee stappen vooruit en één achteruit.

H. Claimprocedure

De *Claimprocedure* van CortenDeGeer Advocaten heeft door de corona-maatregelen vertraging opgelopen. Pas in november vond de eerste zitting plaats en de eerste uitspraak volgt deze maand. Dan hopen we spoedig een eerste signaal van de rechter te krijgen over de rechtmatigheid van de nieuwe rekenmethode van de gemeente, die o.i. niet marktconform is en alle normen van redelijkheid en billijkheid bij de uitvoering van het erfpachtcontract tart.

¹⁴ Zie de desbetreffende brief aan de raadscommissie RO [hier](#)

6. De belangrijkste hoofdlijnen samenvattend

Het vasthouden aan de deadline van 7 januari 2020 in combinatie met het druppelsgewijs vrijkomen van nieuwe (door WOB-verzoeken afgedwongen) informatie maakt het uitvaardigen van een pardonregeling politiek onontkoombaar.

Ook het openmaken van de *black box* en het verstrekken van alle parameters die nodig zijn voor het narekenen van ieders BSQ, is uiteindelijk juridisch onontkoombaar.

Verder wordt het erfpachtbeleid van de wethouder Grondzaken gekenmerkt door traagheid en voortdurend en onterecht vertragen. Op dit punt kan corona niet als excuus worden aangevoerd.

In de strijd voor rechtvaardig en behoorlijk bestuur is het raadsonderzoek naar consumentenbescherming bij het erfpachtbeleid een aanwinst.

Bij de lopende juridische procedures en klachtbehandelingen is het wachten op eerste uitspraken. De uitspraak van de Hoge Raad inzake WOZ-bezwaar voor partners en nieuwe eigenaren is een klapper, die de uitvoering van de overstap verder zal ontregelen.

Verontruste Erfpachters Amsterdam

5 december 2020