

Gemeente Amsterdam  
t.a.v. Gemeenteraad  
p.a.: info@gemeenteraad.amsterdam.nl  
cc. m.van.doorninck@amsterdam.nl  
cc: f.halsema@amsterdam.nl  
Postbus 202  
1000 AE Amsterdam

Amsterdam, 11 maart 2021

Raadsadres: makelaarsbrochure voor herstel misleiding erfpachters  
Bijlagen: Erfpachtersbrochure, Makelaarsbrochure, Brief wethouder

Geachte leden van de gemeenteraad,

Uw wethouder mevrouw van Doorninck ziet geen noodzaak voor herstel van de onjuiste en onvolledige voorlichting aan erfpachters als beschreven in het raadsadres van 7 januari<sup>1</sup>.

In dit tweede raadsadres worden de door de wethouder gehanteerde tegenargumenten ontkracht en wordt de oproep aan u, de raad, herhaald om erfpachters alsnog de mogelijkheid te bieden op basis van volledige en juiste informatie over te stappen tegen de voorwaarden zoals die golden tot 8 januari 2020.

De wethouder schrijft in haar reactie op het eerste raadsadres :

In uw brief en e-mailberichten verzoekt u:

- tot herstel van de - naar uw mening - misleidende informatie (oftewel: onvolledige en onjuiste informatie) over de overstap naar eeuwigdurende erfpacht; en
- om alle erfpachters die niet vóór 8 januari 2020<sup>2</sup> een overstapaanbieding hebben aangevraagd of voor 1 juli 2020 een bestemmingswijziging of splitsing hebben aangevraagd ten behoeve van de overstap, alsnog de gelegenheid te bieden over te stappen op basis van de overstapvoorwaarden zoals die golden tot 1 januari 2020.

...

Het college is echter van mening dat erfpachters tijdig, volledig en op een juiste wijze zijn geïnformeerd en zal uw verzoeken om die reden niet inwilligen.

Recentelijk heeft de rechtbank Amsterdam in een tweetal rechtsprocedures geoordeeld dat het overstapbeleid en de daarbij gehanteerde voorwaarden tot stand zijn gekomen op basis van zorgvuldige besluitvorming.<sup>3</sup> ... Aanvaardt de erfpachter het overstapaanbod niet, dan blijven de huidige erfpachtvoorwaarden van toepassing.

De wethouder schrijft dat de huidige voorwaarden van toepassing blijven. In de **erfpachtersbrochure voor overstap eeuwigdurende erfpacht** (bijlage 1) staat "Als u niet overstapt, verandert er voor u niets." en "Uw huidige voorwaarden behouden". Maar de huidige erfpachtvoorwaarden zijn niet behouden, maar flink duurder gemaakt door de gemeente:

<sup>1</sup> [https://amsterdam.raadsinformatie.nl/vergadering/775473#ai\\_5780054](https://amsterdam.raadsinformatie.nl/vergadering/775473#ai_5780054) inclusief onderzoeksrapport

<sup>2</sup> de overstapdatum werd met een week verlengd vanwege IT issues

<sup>3</sup> Deze rechtszaken gingen niet over de informatievoorziening overstap voor en na 1 januari 2020 en zijn in deze context irrelevant.

1. Het canonpercentage is verhoogd van 0,24% naar 1,94%<sup>4</sup> 5;
2. De grondwaarde is met 21% verhoogd door BTW te berekenen over de grond;
3. De depreciatie is verlaagd van 25% naar 10%.<sup>6</sup>

Over deze prijsverhoging van de bestaande overeenkomst zijn erfpachters onjuist geïnformeerd: de huidige voorwaarden bleven niet behouden.

De wethouder vervolgt...

De gemeente is zich ervan bewust dat het erfpachtstelsel complex is voor erfpachters...

Bij complexe producten hoort eenvoudige communicatie. In een later opgestelde **makelaarsbrochure** (bijlage 2) stond simpelweg dat overstap in 2020 drie keer zo duur zou worden.



Dit stond niet in de **erfpachtersbrochure**. Waarom is deze prijsverhoging wel verteld aan de makelaars, maar niet aan de erfpachters zelf?

Het Overstapportaai is ontwikkeld om een volledig inzicht te bieden in ieders persoonlijke opties inclusief bijbehorende bedragen voor overstap.

Dit is niet juist. In het overstapportaai stond onvolledige informatie over de kosten van overstappen na 1 januari: de financiële doorrekening uit de makelaarsbrochure of een persoonlijke doorrekening ontbrak.

Daarbij is aangegeven dat de overstapvoorwaarden na 1 januari 2020 onder de huidige marktomstandigheden van dat moment, minder gunstig zijn.

*“Minder gunstig”* is wel erg eufemistisch voor *“het wordt 3x zo duur, namelijk € 39.000 extra”*. Deze bedragen waren bij de gemeente bekend zoals ook blijkt uit de makelaarsbrochure.

<sup>4</sup> [Collegebesluit](#) dd 27-09-2016, Wijzigen van het beleid voor gemeentelijke aanbiedingen bij canonherziening einde tijdvak

<sup>5</sup> [College brief](#) dd 06-06-2017, Afdoening Motie 278.17 inzake de bodem in het canonpercentage

<sup>6</sup> idem, p.8

Aan de hand van de meeste recente WOZ-beschikking en de door de gemeente aangepast buurtstraatquotes van 2019 hebben erfpachters ook zelf een inschatting van deze verhoging kunnen maken. Erfpachters zijn aldus allen persoonlijk geïnformeerd.

De wethouder bevestigt hiermee dat informatie over kosten na 1 januari 2020 niet in het overstapportaal, brief of brochure stonden. De buurtstraatquotes van 2019 kon slechts worden gevonden op een onbekende website<sup>7</sup>. Daarmee moesten erfpachters dan een onbekende berekening maken. Dit zijn wel erg “kleine lettertjes” voor een gemiddelde consument.

Dat de brieven niet aangetekend zijn verzonden, betekent niet dat de erfpachters niet persoonlijk zijn geïnformeerd.

Het is in strijd met het gemeentelijk beleid om erfpachters per gewone brief te informeren over erfpachtherzelingen. Hoeveel erfpachters hebben deze brief niet ontvangen? Waarom wordt de OZB-aanslag verstuurd via mijn.overheid.nl en deze brief niet?

Het feit dat het college niet alle adviezen over erfpacht van relevante instanties heeft overgenomen doet daar niet aan af.

De motie van de gemeenteraad<sup>8</sup>, het advies van de Ombudsman en het advies van de Rekenkamer zijn niet gevolgd. De motie verzocht om de kosten voor de erfpachters ook voor overstap na 1 januari door te rekenen.

*“- de beslissing om al dan niet over te stappen voor of na 1 januari 2020 volgens de huidige beleid majeure financiële consequenties heeft voor veel mensen;  
- veel mensen zich dat niet realiseren en de gemeente een belangrijke plicht heeft om erfpachters hier goed over te informeren;  
- de gemeente beschikt over zowel de WOZ-waarden als de BSQ's van woningen op erfpacht en andere relevante gegevens;...  
alle erfpachters een persoonlijke brief te sturen die op grond van de bij de gemeente bekende gegevens zo goed, helder en overzichtelijk mogelijk weergeeft wat de keuzes en kosten zijn van overstappen nu, en na 1 januari 2020.”*

De Ombudsman signaleert fundamentele tekortkomingen. “Zo ontbreekt de keuze ‘nu niets doen’ en dus ook nadere informatie over hoe het vervolgtraject er dan - qua proces en financiële gevolgen - uitziet.”<sup>9</sup>

De Rekenkamer adviseert hetzelfde: “Maak het de erfpachters op een begrijpelijke manier duidelijk welke keuzemogelijkheden zij hebben. De erfpachters staan voor belangrijke

<sup>7</sup> <https://maps.amsterdam.nl/bsq>

<sup>8</sup> <https://amsterdam.raadsinformatie.nl/modules/6/moties/499004> aangenomen met 90% van de stemmen en een positief preadvies

<sup>9</sup>

[https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/9642951/1/Bijlage%203\\_20191202\\_OMBUDSMANAMSTERDAM\\_Brief-erfpacht](https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/9642951/1/Bijlage%203_20191202_OMBUDSMANAMSTERDAM_Brief-erfpacht)

*keuzes. Niet alleen op korte termijn: wel of geen offerte aanvragen voor de overstapregeling voor 31 december 2019. Maar ook daarna.”<sup>10</sup>*

In tegenstelling tot de erfpachtersbrochure komt de makelaarsbrochure redelijk goed tegemoet aan alle adviezen.

Het college zal de gemeenteraad op korte termijn informeren over de wijze waarop verder aan deze aanbevelingen [red: van de Rekenkamer] uitvoering is gegeven.

De makelaarsbrochure is uit 2018. Waarom is deze brochure niet in de enveloppen gestopt voor de erfpachters? Om nu alsnog juiste en volledige informatie op te sturen lost niets op tenzij erfpachters kunnen overstappen op basis van de oorspronkelijke voorwaarden.

Mede naar aanleiding van de publiekscampagne heeft voor circa 85% van de woningen op erfpacht vóór 8 januari 2020 een overstapaanvraag gedaan.

Dit raadsadres gaat over de 23.500 erfpachters die niet voor 8 januari een overstap aanvroegen. Circa 1.000 erfpachters<sup>11</sup> gaven aan volgens de oorspronkelijke voorwaarden te willen overstappen.

In uw brief van 7 januari jl. geeft u aan dat u van mening bent dat circa 23.500 erfpachters benadeeld worden, doordat zij niet vóór 8 januari 2020 een overstapaanvraag hebben ingediend. Het college deelt uw standpunt niet. Het is immers mogelijk dat deze erfpachters (of een groot aantal daarvan) bewust geen overstapaanvraag hebben ingediend, bijvoorbeeld om de reden dat zij hun huidige, voortdurende tijdvak verlengd hebben afgekocht.

Hier staan hypothesen over waarom erfpachters niet zijn overgestapt. Is hier onderzoek naar gedaan? Kunnen de 23.500 erfpachters alsnog de makelaarsbrochure ontvangen via mijn.overheid.nl? Dan is in ieder geval uit te sluiten dat gebrekkige voorlichting de oorzaak is. En als het toch om een kleine groep zou gaan, wat is dan het probleem om dit te doen?

Het college kan zich ook niet vinden in uw berekening waaruit naar uw mening blijkt dat dit leidt tot een potentiële benadeling van erfpachters van bijna € 1.000.000.000,-. Het berekenen van het verschil ten opzichte van de situatie dat erfpachters een overstapaanvraag hebben ingediend vóór 8 januari 2020 is op dit moment niet mogelijk, enerzijds omdat nog niet zeker is of erfpachters daadwerkelijk gaan overstappen ... en anderzijds omdat het op dit moment niet mogelijk is om vast te stellen op welk toekomstig moment erfpachters alsnog een overstapaanvraag indienen.

<sup>10</sup>

<https://publicaties.rekenkamer.amsterdam.nl/canonherziening-einde-tijdvak-en-verlengde-afkoop-erfpacht/>

<sup>11</sup> Telegraaf, Erfpachter krijgt schrik van zijn leven, 19 november 2020

Klopt, het kan ook meer zijn dan € 1.000.000.000. Het bedrag is vast te stellen door de makelaarsbrochure op te sturen.

In uw brief geeft u aan dat naar uw mening sprake is van een kostenstijging oplopend tot 740%, respectievelijk € 350.000 die naar uw mening was vermeld in een geheime doorrekening van alle individuele woningen. U baseert uw stelling op een tussentijdse concept-notitie opgesteld door onderzoeksbureau Rebel ten tijde van de vernieuwing van het erfpachtstelsel.

De berekening van € 1.000.000.000 is gebaseerd op uw eigen rekenvoorbeeld van een gemiddelde woning in de makelaarsbrochure waar de erfpacht € 39.000 duurder wordt. De rekenvoorbeelden van Rebel worden gestaafd door de realiteit. Erfpachter R. van den Belt schrijft dat hij in plaats van € 7.200 nu € 48.605 betalen<sup>12</sup> moet betalen, bijna 7x zo veel. Hij zal niet de enige zijn die die deze kostenstijging niet voorzag als gevolg van de onvolledige informatie. Hij had graag de makelaarsbrochure gehad.

Het college, en in januari 2017 ook de gemeenteraad, is daarbij ook geïnformeerd over de desbetreffende rekenvoorbeelden en de zogenaamde hefboomwerking. Bij de vaststelling van de Overstapregeling in juni 2017 zat een aangepast rapport van Rebel en is de raad opnieuw geïnformeerd over de hefboomwerking.

Dit is het allergrootste probleem van erfpacht. Het college, de gemeenteraad en de makelaars krijgen wel de rekenvoorbeelden, maar de erfpachters niet. Nog nooit is aan hen de hefboomwerking uitgelegd, niet bij de koop van hun woning en ook niet bij overstap. Dit is onvolledige informatie over de meest essentiële eigenschap van de Amsterdamse erfpacht.

Gelet op het voorgaande is het college van mening dat erfpachters sinds de zomer van 2017, na vaststelling van de Overstapregeling, tijdig, juist en volledig zijn geïnformeerd over de overstapvoorwaarden zoals deze golden tot 8 januari 2020.

Als de erfpachtersbrochure zo juist en volledig was, waarom is daarna de makelaarsbrochure opgesteld?

De makelaarsbrochure is nieuw voor de gemeenteraad. Daarvan wist u niet toen er gestemd werd over de motie “erfpachtpardon” afgelopen december. Erfpachters dienen informatie uit deze brochure alsnog te ontvangen en in de gelegenheid te worden gesteld om al dan niet over te stappen op de voorwaarden zoals die tot 8 januari 2020 golden.

Graag licht ik dit verzoek tot herstel toe bij een inspraak bij een commissievergadering.

Hoogachtend,

---

<sup>12</sup> <https://twitter.com/robertbelt/status/1364321148599734274>