

HET ERFPACHT SCHANDAAL

**Hoe Amsterdamse erfpacht een woekerpolis
werd die de wooncrisis verergert en wat daar
aan moet gebeuren**

**Diederik Boomsma
lijsttrekker CDA Amsterdam**

maart 2022

Inleiding

Vindt u Amsterdam de mooiste stad ter wereld? Wij ook! Maar wonen in deze stad staat onder druk. De prijzen van huur- en koopwoningen stijgen razendsnel, en voor steeds meer mensen wordt het onmogelijk om een betaalbare woning te vinden. Dat is niet goed voor de stad. Vacatures voor bijvoorbeeld leraren en verpleegkundigen worden steeds moeilijker gevuld. Jonge mensen die hier zijn geboren moeten noodgedwongen de stad verlaten. Anderen zijn een steeds groter deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Vriend en vijand zijn het erover eens: dat schreeuwt om een oplossing.

Veel partijen wijzen hét kapitalisme, de markt, of beleggers aan als boosdoeners. Anderen wijzen op het monetaire beleid, de extreem lage rente en toestroom van kapitaal dat de huizenprijzen opdrijft. We zullen hoe dan ook de komende jaren in en om de stad veel en snel betaalbare woningen moeten bouwen. We zullen hoe dan ook eindelijk de verhuurdersheffing moeten afschaffen zodat corporaties meer ruimte krijgen. Maar één belangrijke oorzaak van de Amsterdamse wooncrisis krijgt tot nu toe weinig aandacht: het falende erfpachtbeleid. Want erfpacht maakt wonen in de stad extra duur. Het zet de bestaanszekerheid onder druk. En de dubieuze manier waarop dit beleid is ingevoerd tekent de verstoorde bestuurscultuur in onze stad.

Misschien denkt u nu: “erfpacht? Waar gaat dit over?” Logisch. Erfpacht is ingewikkeld, en is in de meeste gemeenten sinds de late Middeleeuwen niet of nauwelijks meer in gebruik. Veel gemeenten die nog wel erfpacht hadden verkochten de grond de afgelopen jaren juist aan de erfpachters. Maar in Amsterdam bezit de gemeente nog altijd meer dan tachtig procent van de bebouwde grond. Wie daarop een huis heeft, moet de grond ‘pachten’. Veel mensen wonen op erfpacht, maar merken daar jarenlang weinig van, omdat hun eigen contract is afgekocht. Vaak wordt dan ineens duidelijk dat er nog een

enorme rekening aankomt, en ze bijvoorbeeld opeens een maandsalaris per jaar extra kwijt zijn. Inmiddels hebben veel erfpachters een datum geregistreerd om over te stappen op de nieuwe eeuwigdurende contracten. Maar vaak is voor hen en voor anderen die niet registreerden nog niet duidelijk wat de gevolgen zijn, en hoe het werkt. Dat komt ook omdat de gemeente de erfpachters niet alleen slecht en niet volledig, maar ook misleidend heeft geïnformeerd over wat het systeem voor hen betekent.

Tienduizenden mensen zijn de dupe: ze krijgen een enorme lastenverzwaring voor hun kiezen, waar ze geen rekening mee hebben gehouden, en ook nooit rekening mee hadden kunnen houden. Daardoor moeten Amsterdammers nu niet alleen een vermogen neertellen voor een hypotheek, maar ook aan erfpacht. Dat treft niet alleen zittende huiseigenaren, maar juist ook starters op de woningmarkt. En ook huurders! Want een verhuurder die jaarlijks duizenden euro extra moet betalen aan erfpacht, zal dat verhalen op zijn huurders.

De afgelopen jaren heeft de gemeente met allerlei ondoorgrondelijke maatregelen de prijzen opgedreven, zonder onderbouwing, en zonder daar goed en eerlijk over te communiceren. Veel van deze verhogingen zijn het gevolg van complexe financiële constructies, die bijna niemand volledig kan overzien, en ook nog voor een belangrijk deel geheim worden gehouden.

Erfpacht functioneert op dit moment als een woekerpolis: hoge kosten, heel ingewikkeld, een groot gebrek aan transparantie, verborgen kosten en een financiële ‘hefboom’ waardoor kosten in korte tijd vijf, zes of zelfs tien keer zo hoog kunnen worden.

De afgelopen vijf jaar hebben wij veel documenten opgevraagd via de Wet Openbaarheid Bestuur. Het openbaar maken van de belangrijke documenten over deze besluitvorming

heeft de gemeente jarenlang getraineerd. In veel gevallen hebben we tot de hoogste rechter moeten procederen om ze openbaar te krijgen. Nu blijkt uit die stukken dat de gemeente daarmee niet alleen de erfpachters, maar ook de gemeenteraad op het verkeerde been heeft gezet. En nog steeds is het grootste deel van de documenten niet vrijgegeven.

Inmiddels vertoont erfpacht helaas veel kenmerken van het toeslagenschandaal: een hardvochtige overheidsbureaucratie die mensen in de problemen stort met beslissingen waar ze niet tegen kunnen protesteren, kleine nalatigheden of fouten die ertoe leiden dat mensen tienduizenden euro's kwijt zijn, het onvermogen om fouten te herstellen, en het slecht informeren van de gemeenteraad, waardoor de democratische controle tekortschiet. Kortom, dit beleid moet van tafel. Als dat niet gebeurt, zal dat de komende jaren zorgen voor een nog ergere wooncrisis, die de stad verder op slot zet. Dankzij de inzet van het CDA komt er nu een Erfpachtpardon: vijftigduizend mensen die nog niet zijn overgestapt op eeuwigdurende erfpacht onder de voorwaarden die golden tot januari 2020 krijgen alsnog de kans. Dankzij de inzet van het CDA komt er nu zowel landelijk als in de gemeente betere bescherming voor erfpachters. Maar we zijn er nog niet. Wat nu moet gebeuren is:

- het erfpachtpardon compleet maken: bevries de voorwaarden van 2020
- de BSQ vaststellen op maximaal 15%
- instellen van een onafhankelijke bezwaarcommissie
- instellen van een vangnetregeling

In dit boekje leggen wij verder uit hoe het zit, wat we al hebben gedaan, en wat er moet gebeuren.

Diederik Boomsma

Amsterdam, 1 maart 2022

Erfpacht: hoe zit het ook alweer?

De meeste woningen in Amsterdam staan op grond van de gemeente. Wie een huis of appartement koopt, krijgt de grond eronder dus niet in bezit. Die blijft van de gemeente, die daarvoor een vergoeding oplegt: erfpacht. Amsterdammers kunnen de grond onder hun eigen huis niet kopen. Erfpacht is verplicht, behalve in de grachtengordel, een aantal straten rond het Vondelpark. Daar staan huizen wel op 'eigen grond,' omdat die zijn gebouwd vóór de invoering van erfpacht in 1896.

Voor de invoering van erfpacht bestonden eind negentiende eeuw nog wel wat goede redenen. Zo kon de gemeente de ruimtelijke ordening beter sturen. Er waren toen nog geen bestemmingsplannen, en er was geen anti-speculatiewetgeving. Die zijn er nu wel. Van de oorspronkelijke redenen is er maar één over: geld. Erfpacht wordt gebruikt als een hoge extra belasting op wonen, boven op de onroerendezaakbelasting (OZB). Dat is dubbel. Want via de OZB betaal je al belasting over je woning. Belastingheffing is gebonden aan wettelijke eisen. De regels moeten openbaar zijn, je moet bezwaar kunnen maken, en de belasting moet op iedereen op dezelfde manier van toepassing zijn. Je kunt niet zeggen: BTW is 40 procent voor Rotterdammers en 2 procent voor Friezen, of, we maken de inkomstenbelasting in Bos en Lommer vijf keer zo hoog als op de Herengracht. Ook bij belastingheffing gaat nog veel mis, zoals we hebben gezien de afgelopen jaren. Maar erfpacht is officieel geen belasting, het is een zakelijk contract tussen twee partijen: individuele burgers en het gemeentelijk grondbedrijf. Daarom kan de gemeentelijke overheid van alles maken, zoals de introductie van plotselinge, onvoorspelbare verhogingen. Dat leidt tot willekeur en rechtsongelijkheid. De twee contractpartijen zijn bovendien niet gelijkwaardig. De gemeente heeft een marktmonopolie, kan eenzijdig voorwaarden wijzigen en heeft als overheid allerlei extra bevoegdheden, plus diepe zakken voor een lange juridische arm.

Iedereen die op erfpachtgrond woont—van het Geerdinkhof in Zuidoost tot Nieuw-west en van Buitenveldert tot het Amerbos bij de A10 in Noord—heeft dus een zakelijk contract met het gemeentelijke grondbedrijf. Net als wanneer je een hypotheek afsluit of een aandelenpolis. De voorwaarden staan in zogenaamde Algemene Bepalingen (AB's). Deze zijn sinds 1915 ongeveer elke twintig jaar aangepast. Inmiddels heeft tachtig procent van de erfpachters Algemene Bepalingen 1994 of 2000.

Tot een paar jaar geleden waren alle contracten gebaseerd op 'voortdurende' erfpacht. Dat betekent dat de gemeente de erfpacht elke vijftig jaar (het tijdvak) opnieuw berekent. De gedachte is: de grond is in die periode meer waard geworden, dus dan moet de vergoeding voor het gebruik ervan ook omhoog. Die vergoeding wordt afgeleid van de grondwaarde. Dat jaarlijkse bedrag is de 'erfpachtcanon'. Eind jaren negentig waren er voor het eerst veel herzieningen. Daarmee begonnen ook de problemen. De gemeente begon de spelregels en de rekenmethodes te veranderen.

Grondwoeker: de grote prijsopdrijving

Het is logisch dat de waarde van grond onder woningen na verloop van tijd toeneemt, als ook de huizenprijzen stijgen. Maar hoe verhouden de huizenprijzen en de waarde van de grond eronder zich tot elkaar?

Bij een leeg, onbebouwd stuk grond komt de prijs ervan tot stand via onderhandeling: de eigenaar verkoopt de grond aan diegene die er het meest voor over heeft. Maar om bij bebouwde grond na twintig, dertig of vijftig jaar te bepalen wat dan de actuele grondprijs is, is best lastig. Als de appartementen erop duurder zijn geworden, is de grond dat ook, kun je stellen. Maar je kunt die grond niet los verkopen en je kunt je huis niet optillen en ergens anders neerzetten. Grond en woning zitten

aan elkaar vast. Er zijn geen vaste, algemeen geaccepteerde regels om de waarde te bepalen van grond los van de woning die erop staat. Die waarde is altijd gebaseerd op bepaalde aan-
names, waar economen, econometristen, juristen, taxateurs en andere experts voortdurend over discussiëren.

Aan het einde van het eerste tijdvak doet de gemeente een voorstel voor de nieuwe grondwaarde en op basis daarvan de nieuwe erfpacht. Die kun je in één keer voor de hele periode vooruitbetalen 'afkopen', of je kunt jaarlijks 'erfpachtcanon' betalen. Omdat de gemeente een monopoliepositie heeft, is in de contracten vastgelegd dat erfpachters die het niet eens zijn met het voorstel van de gemeente met de gemeente samen een commissie van deskundigen kunnen aanstellen voor een onafhankelijke waardebeoordeling. Daarbij wordt één deskundige aangewezen door de gemeente, één door de erfpachter, en de derde wijzen zij gezamenlijk aan. Meestal zijn dat makelaars. Zij geven vervolgens een 'bindend advies' waar alle partijen zich aan houden. Daar liep de gemeente al tegen de lamp. Uit onderzoek van de Rekenkamer in 2012 blijkt dat de deskundigen bijna altijd tot veel lagere waarden kwamen dan de gemeente: gemiddeld was de jaarlijkse canon die onafhankelijke deskundigen vaststelden, maar de helft van wat de gemeente vroeg. Dat is op zich al een buitengewoon slechte zaak. Mensen die te goeder trouw de nieuwe canon van de gemeente accepteerden, waren de dupe. Mensen die geen tijd of geld hadden om onafhankelijke deskundigen in te schakelen, ook. Dat is dus misbruik maken van het vertrouwen van je eigen burgers.

Tot 2013, 2014 kwamen erfpachters die deskundigen inschakelden uit op een grondwaarde van ongeveer 13 procent van de waarde van het huis. Soms iets lager, soms iets hoger, maar niet boven de 15 procent. De deskundigen redeneerden door-
gaans als volgt: de waarde van de grond is meestal zo'n twintig procent van de waarde van de woning. Maar omdat gemeente en huiseigenaar aan elkaar gebonden zijn, en mensen geen

kant op kunnen, is het heel oneerlijk om die ‘volle’ grondwaarde te incasseren. De erfpachter heeft het alleenrecht om die grond te bewonen; de grond kan niet zomaar vrij verhandeld worden. Daarom werd standaard een depreciatie in mindering gebracht van veertig procent. Uiteindelijk betaalden mensen daarmee dus netto dertien procent.

Natuurlijk kan dat nog altijd een forse verhoging van de kosten betekenen, want de waarde van woningen is in vijftig jaar sterk toegenomen. Maar daarvan zou je nog kunnen zeggen, dat men er rekening mee had kunnen houden bij de aankoop van de woning. Dat was tot op zekere hoogte wat mensen konden nalezen in brochures en op gemeentelijke websites, als ze een huis wilden kopen en wat de erfpacht betekende. Al werden ze daar niet goed over geïnformeerd.

De gemeente—of beter gezegd, het gemeentelijk grondbedrijf—was dit echter de afgelopen jaren een doorn in het oog. Zij wilden namelijk veel meer geld krijgen voor de grond. In plaats van die dertien procent te nemen, heeft de gemeente daarom een andere, zelf ontwikkelde methodiek ingevoerd, die tot vele hogere bedragen leidt en tot veel grotere verschillen. Toen sommige Amsterdammers daarover aan de bel trokken, schoot de gemeente meteen in de verdediging. Het zou altijd al zo zijn geweest. Huiseigenaren zouden al jaren veel te veel voor hun huizen op erfpacht hebben betaald. Ze waren zelf stom geweest, door niet genoeg op de erfpacht te letten. Of ze hadden de ‘kleine lettertjes’ moeten lezen. Ze waren verkeerd voorgelicht door makelaars en notarissen: die hadden mensen moeten uitleggen dat hen nog zo’n dure erfpacht te wachten stond. Enzovoort. Maar in werkelijkheid was het de gemeente zelf die plotseling anders ging rekenen. Zelfs kleine lettertjes ontbraken. Mensen kregen geen brieven daarover. Erfpachters die daarover vragen stelden, kregen juist te horen dat ze de gangbare dertien procent-regel als uitgangspunt konden nemen. Er kwamen daarop natuurlijk rechtszaken, die nu alweer jaren voortslepen. Het ingewikkelde daarbij is

dat erfpachters in de wet niet beschermd zijn zoals huurders en ook niet beschermd zijn door financiële regelgeving zoals bij hypotheeken. Erfpachters zijn vogelvrij als de gemeentelijke grootgrondbezitter als eigenaar gekke dingen doet, die de niemand niet kon zien aankomen.

Gemeente verhoogt de erfpacht door invoering van de BSQ-methode voor grondwaardebepaling van netto 13% naar 44%

Hoe heeft de gemeente de prijzen van erfpacht opgedreven? Door aan allerlei knoppen te draaien in de formules en berekeningen waar de bedragen uitrollen die mensen moeten betalen. Telkens in het nadeel van de erfpachter.

Welke knoppen? Even een kort overzicht om te laten zien hoe ingewikkeld het is. Het erfpachtbedrag wordt bepaald door een groot aantal factoren. Ten eerste welke methode gekozen wordt om de grondwaarde vast te stellen. De gemeente hanteert sinds begin deze eeuw een 'residuele' methode. Die hangt zelf ook weer af van formules, indexen en modellen voor bouwkosten, en de manier waarop die worden geïndexeerd, waarbij er dan weer toe- en afslagen zijn. Ten tweede is het erfpachtbedrag afhankelijk van de 'depreciatie' die wordt toegepast, een correctie voor het feit dat de erfpachter het recht heeft het huis op de grond te laten staan en voor de beperkingen van het erfpachtrecht. De erfpachter is minder vrij om dingen te doen dan een huiseigenaar op eigen grond. Ten derde is van belang, op welke manier de BTW wordt verrekend. Ten vierde introduceerde de gemeente een BSQ-methode die afhangt van de administratieve indeling van de stad in buurten, van de vraag in hoeverre gebouwen in een straat op elkaar lijken en of er veel of weinig sociale huurwoningen staan, of er een plat of een schuin dak op staat, of wel of niet rekening wordt gehouden met een 'verouderingsfactor,' de fundering, of er gemeenschappelijke ruimtes en gemengde voorzieningen bij horen en opslagruimtes, en welke statistische methodes

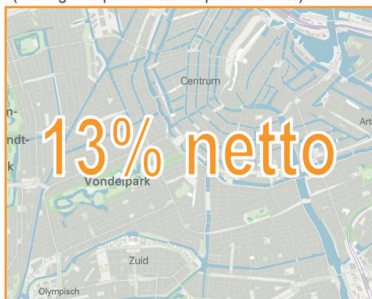
worden gehanteerd. En ten vijfde is de canon ook afhankelijk van discontovoeten en rentepercentages, hoe men omgaat met inflatie, en van de gehanteerde risico-percentages.

Volgt u het nog?

Bijna niemand kan het volgen. Geen wonder dat de hoogle-raren en onderzoekers van bureau Berenschot laatst spraken van een 'Gordiaanse Knoop'. De enorme complexiteit van het systeem geeft in de praktijk dan ook grote problemen.

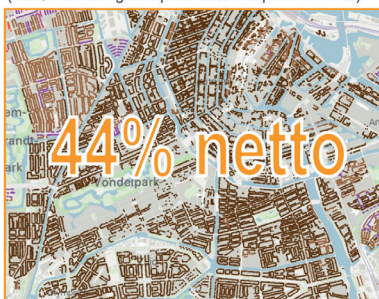
Gemeente verhoogt de erfpacht tussen 2014 en 2020 van netto 13% naar 44% door invoering van de BSQ residuele grondquote.

Netto grondquote 1990 - 2014
(vaste grondquote 22% x depreciatie 40%)



Op basis van door de gemeente geacopeerde deskundigen taxaties.

Netto grondquote vanaf 2020
(BSQ residuele grondquote 49% x depreciatie 10%)



Op basis van door BSQ eeuwigdurende erfpacht overstap.

maps.amsterdam.nl/bac4019/

Percentage van de WOZ dat aan de grond wordt toegerekend voor aftrek van de 10% depreciatie.

- 45% tot 50%
- 40% tot 45%
- 35% tot 40%
- 30% tot 35%
- 25% tot 30%

Uit: Redelijkheid en Billijkheid bij Erfpacht.
Laurens Lichtenberg. Januari 2019.

Vijf manieren waarop de erfpachtprijzen door de gemeente zijn verhoogd:

- Nieuwe methodiek voor grondwaardebepaling in 2017: de BSQ-methode leidt in de helft van de stad tot veel hogere prijzen
- In 2017 is besloten dat opnieuw BTW moet worden betaald over de grondwaarde. Dat was daarvoor niet het geval en dat gaat ook in tegen de adviezen van experts
- Per dat jaar is een prijsverhogende 'erfpachtcorrectie' van gemiddeld drie procent toegevoegd via de WOZ-waarde. Erfpachters betalen daarmee dubbel: je betaalt erfpacht omdat de grond van de gemeente is, maar vervolgens ook nog OZB-belasting over grond. En vervolgens betaal je om het helemaal vreemd te maken erfpacht over toekomstige erfpacht.
- De depreciatie (wat in mindering wordt gebracht vanwege de verhuurde staat en bestaande contractrelatie) is vanaf 2011 stapsgewijs verlaagd. Het was 40 procent, is eerst verlaagd naar 25 procent, en vanaf 2017 nog verder naar 10 procent. Een goede onderbouwing hiervoor ontbreekt.
- In 2016 is voor het canonpercentage (de "hypotheekrente" voor de erfpachter) een bodempercentage ingevoerd van 1,94 procent. Daarmee werden de jaarlijkse erfpachtbedragen meer dan verdubbeld, want daarvoor was het 0,83 procent zoals dat in regels was vastgelegd.

Deze wijzigingen kregen weinig aandacht, omdat de meeste mensen nu eenmaal weinig tijd hebben om zich serieus te verdiepen in canonpercentages, BTW-kwesties en erfpachtformules. Als huiseigenaar bent u hierover in ieder geval niet door de gemeente geïnformeerd.

Amsterdammers moeten een bedrag overmaken, maar kunnen niet zelf narekenen of controleren hoe dat wordt vastgesteld en of het bedrag wel klopt. Dat hoort niet. Ook is gebleken dat het systeem zo ingewikkeld is dat voor het stadsbestuur de effecten en gevolgen van wijzigingen niet goed in te schatten zijn. Dat maakt goede, democratische besluitvorming moeilijk. En het opgeschroefde systeem is ook nog eens ontzettend duur. Het kost de gemeente tientallen miljoenen euro's om dit ingewikkelde beleid uit te voeren. De gemeente moet hiervoor veel experts extern inhuren. En nog gaan er voortdurend dingen mis. Zelfs als je vindt dat de overheid veel meer geld moet kunnen ophalen bij huiseigenaren, is dit waarschijnlijk de minst efficiënte en doelmatige manier om dat te doen.

En dan is er nog iets. Gemeente zegt dat dit allemaal niet uitmaakt omdat erfpachters ook het oordeel van de deskundigen kunnen vragen. Maar uit WOB stukken komen aanwijzingen dat de taxateurs die in het voortdurende systeem als deskundigen kunnen worden ingeschakeld om de grondwaarde te bepalen door de gemeente zijn beïnvloed om over te stappen op een duurdere rekenmethode en om hogere canonpercentages te gebruiken. Deden zij dat niet dan werden ze niet meer ingehuurd. Dit is natuurlijk heel ernstig. Want wat moet de erfpachter als onafhankelijke deskundigen niet meer onafhankelijk zijn?

En waarom zegt de gemeente dat erfpachters beschermd worden door onafhankelijke deskundigen, terwijl ze die deskundigen zelf onder druk zet?

De onvoorspelbaarheid van de hoogte van de canon bij herziening kreeg in de loop der jaren steeds meer effect op de verkoopbaarheid van woningen. Op een gegeven moment trokken zelfs banken aan de bel. Ze konden niet meer bepalen hoeveel aan hypotheek te verstrekken, als er binnen vijftien

jaar een herziening van de erfpacht zou plaatsvinden. Wat als mensen maximaal hebben geleend, maar dan plotseling een enorme verhoging van de erfpacht zouden krijgen? Kunnen ze dan nog wel hun hypotheek afbetalen? Het was duidelijk dat er iets moest gebeuren. Daarom werd besloten dat er een ander systeem moest komen, zonder herzieningen en grote sprongen in bedragen iedere vijftig jaar. De “eeuwigdurende erfpacht”. Dit is overigens een verkeerde naam want de erfpacht was al eeuwigdurend, alleen werd de prijs ieder tijdvak opnieuw vastgesteld.

Geheime opnames en het torpederen van een referendum

In 2013 probeerde toenmalig GroenLinks wethouder Maarten van Poelgeest, toen in een coalitie met PvdA en VVD, om het erfpachtstelsel te vernieuwen. Dat voorstel mislukte en werd vlak na de verkiezingen door de wethouder zelf teruggetrokken. Dat kwam doordat de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) 36.000 handtekeningen had opgehaald om een referendum erover af te dwingen en de rekenmethode van de gemeente niet door wetenschappers werd gesteund. Vele Amsterdammers waren de straat opgegaan om handtekeningen op te halen. Daarbij ontstond een rel, toen GroenLinks en PvdA partij-apparatsjiks geheime opnames hadden gemaakt van de gesprekken die werden gevoerd door mensen met mensen om handtekeningen op te halen. Deze opnames zetten ze op hun website om te bewijzen dat mensen verkeerd werden geïnformeerd. Voorstanders zouden beweren, dat de nieuwe erfpacht ook effect kon hebben op huurders. Volgens de PvdA en GroenLinks was dit desinformatie en reden om het referendum ongeldig te laten verklaren. Daarmee schoot die partij echter in de eigen voet: daarmee bevestigden ze vooral dat ze zelf weinig begrepen van erfpacht en de gevolgen ervan. Het kan namelijk wel degelijk leiden tot hogere huren, omdat verhuurders hogere prijzen die zij zelf moeten betalen, zullen doorberekenen.

Maar voordat het referendum er zou komen trok het stadsbestuur het voorstel snel terug. Daarmee was ook het referendum van de baan. Wel werd door het stadsbestuur beloofd, dat als later een soortgelijk voorstel zou worden ingediend, dat er alsnog een referendum zou komen. Je kunt het natuurlijk niet maken om dan te zeggen: "ga maar opnieuw handtekeningen ophalen!" Dat bleek echter een valse belofte. Toen in 2016 een nieuw voorstel kwam van VVD-wethouder Eric van de Burg, het referendum alsnog geblokkeerd. Als reden werd

aangevoerd dat erfpacht een bevoegdheid is van het college en niet van de gemeenteraad. Dat is wrang, omdat de gemeente tegenover rechters het erfpachtstelsel juist verdedigt met het argument dat de gemeenteraad ermee instemt en er dus democratische controle is. Maar het meest wrange is nog wel dat het referendum onmogelijk is gemaakt, omdat tussendoor de specifieke regels van de referendumverordening waren aangepast. Die aanpassing werd gepresenteerd als een manier om het referendum mogelijk te maken en te verbreiden. Maar uiteindelijk bleek die het juist onmogelijk te maken! Toen het CDA hierover een spoeddebat had aangevraagd, was het burgemeester Van der Laan—die toen al ernstig ziek was—die tekst en uitleg moest geven. Later lekte dat hij in de vergadering van het college zelf wel zou hebben gepleit voor referendum, maar dat hij zou zijn ‘overruled’. Het zou hebben geleid tot verhitte discussies, en zelfs tot boos gescheld^[i]. Maar het resultaat was dat de burgemeester het blokkeren van het referendum toch moest verdedigen. Van der Laan bevestigde wel dat zowel de gemeenteraad als de erfpachters verkeerd waren geïnformeerd, en waren zoet gehouden met een valse belofte. En dat dit inderdaad zowel ‘kafkaësk als Orwelliaans’ moest worden genoemd. Toch was daarmee het erfpacht referendum definitief van de baan. En dus kon het college ongehinderd door met de nieuwe erfpachtplannen en het verhogen van de prijzen.

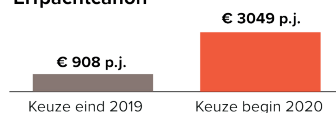
[i] Van der Laan. Biografie van een burgemeester. Door Kemal Rijken. Ambo Anthos (2018). Vierde geactualiseerde druk, pp 464

Exploderende kosten: de financiële hefboom bij overstap

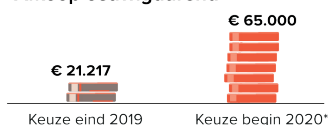
Bron: Financieel Dagblad



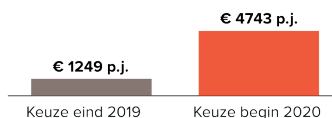
Erfpachtcanon



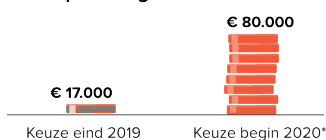
Afkoop eeuwigdurend



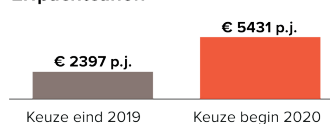
Erfpachtcanon



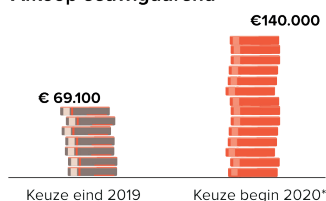
Afkoop eeuwigdurend



Erfpachtcanon



Afkoop eeuwigdurend



Eeuwigdurende Erfpacht: van de regen in de stortregen

Bij 'eeuwigdurende' erfpacht blijft de grond van de overheid, maar wordt de prijs van de grond en de erfpacht nog maar één keer vastgesteld, vervolgens wel aangepast aan de inflatie, maar niet meer om de zoveel tijd opnieuw berekend. Bij nieuwbouwprojecten wordt sinds een paar jaar de grond uitgegeven volgens deze nieuwe methode. Dat geeft meer zekerheid. Voor nieuwbouw is 'eeuwigdurende erfpacht' in principe dan ook een verbetering. Maar wat te doen met alle bestaande erfpachtcontracten? Met die honderdduizenden mensen die nog in een 'voortdurend' stelsel zitten met alle dreigende canonsprongen van dien? Daarvoor werd in 2017 door het vorige college van VVD, D66 en SP een 'overstapregeling' gepresenteerd. Maar in plaats van een goede en eerlijke oplossing te komen, greep de gemeente de gelegenheid aan om de prijzen juist nog verder omhoog te schroeven. Men wilde nog een keer zoveel mogelijk waarde naar zich toerekenen. Daartoe werd weer een nieuwe rekenmethode geïntroduceerd, die nog ingewikkelder, nog complexer en nog ondoorzichtiger is.

De gemeente neemt de WOZ-waarde van huizen, en neemt daar een percentage van, de zogenaamde 'Buurtstraatquote' oftewel, de BSQ. Deze wordt voor tal van 'buurtstaten' elk jaar opnieuw berekend. Dit percentage wordt dan als grondwaarde aangewezen. Dat heeft tot gevolg dat het percentage van de waarde van een huis dat aan de grond wordt toegerekend per buurt verschilt. Ook in deze methode wordt gekeken naar de bouwkosten, met formules, aannames en berekeningen die geheim worden gehouden en dus niet te controleren zijn. Om tot een goede berekening van de grondwaarde te komen werden onafhankelijke commissies ingesteld die tot deze nieuwe rekenmethode moesten komen. Uit WOB stukken blijkt dat ambtenaren hebben meegeschreven aan twee rapporten die werden gepresenteerd als het product van een onafhankelijke

commissies van hoogleraren. Daarbij is vanuit de gemeente stevige druk uitgeoefend op de commissieleden—zo erg dat een van de commissies de opdracht niet meer wilde afmaken.

De gekozen parameters en rekenmethodes leidden tot enorme verschillen tussen buurten. In sommige buurten kwam de Buurtstraatquotes uit op vijf procent, in anderen kwam die uit op meer dan tachtig procent. Het leidde tot bizarre verschillen tussen de grondwaarden bij individuele woningen. Voor sommige woningen was bijvoorbeeld net een grondwaarde vastgesteld van vijftigduizend euro, maar werd die met de nieuwe methodiek een jaar later plotseling het vijfvoudige. In Amsterdam Zuid-Oost zijn veel erfpachtcontracten waar de nieuwe rekenwijze juist veel lager uitviel dan wat men tot dan toe betaalde. In grote delen van Nieuw West stijgen de erfpachtkosten door de nieuwe berekening met meer dan vijftig procent. Zo wordt de grachtengordel, grotendeels zonder erfpacht, gesubsidieerd door erfpachters buiten de ring.

Hierop barstte uiteraard veel protest los. Meer dan 7000 mensen kwamen met inspraakreacties. De methode kon toch niet kloppen? Het geeft ook aan hoe weinig het college onder leiding van toenmalig wethouder Eric van der Burg begreep van het eigen beleid. Je zegt tegen mensen: “Uw woning, die u voor 400.000 euro heeft gekocht, is eigenlijk voor tachtig procent van de gemeente, u heeft daar onvoldoende rekening mee gehouden, uw makelaar had u dat moeten vertellen, 320.000 euro van dat bedrag is de grondwaarde, mogen we daarvoor nog even vangen?” En dan verbaasd zijn, dat mensen die door krijgen wat er gebeurt, daar woedend van worden?

Vervolgens is het voorstel aangepast. Zo werd een maximum BSQ ingesteld van 49 procent. Maar de methodiek zelf werd niet gewijzigd. Omdat, onder andere door de lage rente, de huizenprijzen en de WOZ sterk stijgen, schieten de BSQ's binnen de ring in korte tijd allemaal richting dat maximum van 49 procent. Want zo zit het systeem in elkaar: hoe hoger

de huizenprijzen, hoe hoger percentage van de woning van de gemeente is. Om hiervoor te compenseren werd in de overstapregeling, die in 2017 werd aangenomen, bepaald dat mensen tijdelijk zouden kunnen overstappen op basis van hun WOZ-waarde uit 2014 of 2015, die in de meeste gevallen natuurlijk lager lag dan die van 2018. Deze voorwaarden zouden geldig blijven tot januari 2020.

Met de overstapregeling werd een 'rekentool' opgesteld, waarin mensen voor het eerst konden zien wat de erfpacht volgens de gemeente eigenlijk in de toekomst waard zou zijn. Dat gaf duidelijkheid, maar legde ook een bom onder de huizenmarkt, en maakte duidelijk wat een enorme financiële aanslag het erfpachtplan was. Het systeem, met een harde deadline waarna de kosten nog verder exploderen, zet mensen enorm onder druk. Voor veel mensen zou een overstap op eeuwigdurende erfpacht plotseling duidelijk maken dat er een enorme schuld op hun woning rust. Een schuld, die jaarlijks of eenmalig kan worden betaald, maar waar heel veel mensen helemaal geen geld voor hebben, of waar ze al hun spaargeld aan kwijt zouden zijn. Maar als je niet voor 8 januari 2020 het recht om over te stappen zou 'vastklikken' zou je erfpacht zomaar ineens kunnen vervijfvoudigen. In sommige gevallen zou die vervolgens met tonnen kunnen stijgen.

De toename van de woonlasten na een canonherziening zet de financiën van een gemiddeld Amsterdams huishouden sterk onder druk. Mensen gaan bijvoorbeeld van veertig euro per maand naar meer dan achthonderd euro per maand.

Verdedigers van het stelsel en de gemeente beweren dat overstap 'vrijwillig' is, en daarom toelaatbaar, omdat mensen ook in het bestaande, voortdurende stelsel kunnen blijven. Dat is waar. Maar wat ze er dan niet bij vertellen, is dat de nieuwe methode om de grondwaarde te bepalen voor iedereen is aangepast. Daarin had niemand een keuze. Voor de oude voortdurende en de nieuwe eeuwigdurende erfpacht hanteert de ge-

meente sinds 2017 dezelfde formules om de grondwaarde vast te stellen. Het belangrijkste verschil zou zijn dat je, als je in het voortdurende systeem blijft, dan over vijftig jaar weer opnieuw moet bijleggen. Of waarschijnlijk niet jijzelf, maar een volgende eigenaar. Dat is natuurlijk geen echte vrije keuze. “Geef me nu tienduizend euro. Je kunt dat weigeren, maar dan pak ik over een jaar sowieso het driedubbele.” Kunnen we dan spreken van een vrije keuze? De BSQ-methodiek die de gemeente heeft ontwikkeld zorgt niet alleen voor een toename van de kosten, maar kent een zogenaamde financiële “hefboom”. Een hefboom is een effect dat kosten niet alleen toenemen, maar heel snel kunnen exploderen. Dat is hier het geval: als de WOZ-waarden stijgen, stijgt de grondprijs nog veel sneller. Het effect is overigens daarbij ook nog eens dat investeringen die mensen doen in hun woning door de gemeente worden afgeroomd. Een huis met mooie keuken, badkamer en goede isolatie wordt meer waard. Met dit stelsel wordt de waarde die dat toevoegt dus ook naar de gemeente toegerekend.

De bedragen bleven dus in veel gevallen heel hoog, de berekening van de BSQ bleef geheim, en de uitkomsten oneerlijk. Dit systeem brengt overigens ook verhuurders van sociale huurwoningen in de problemen. Zij vragen voor verhuur minder dan 700 euro per maand, waarvan ze alle onderhoud en lasten moeten betalen. Sommige verhuurders gaan meer betalen aan de nieuwe erfpachtcanon dan zij aan huur krijgen. Zij moeten dan dus duizenden euro's per jaar toeleggen. Of andere manieren vinden om de huur te verhogen. Van andere bewoners nemen de woonlasten zozeer toe dat ze moeten verhuizen.

Het CDA deed een voorstel in de gemeenteraad om vast te houden aan een maximum van 15 procent voor de grondwaarde, en om dat op een veel eenvoudigere manier vast te stellen: door de oude, ‘historische’ grondwaarde te nemen en daar simpelweg een correctie voor inflatie op toe te passen. Dat zou miljoenen aan uitvoeringskosten schelen en veel beter te

overzien zijn. Dat voorstel werd helaas weggestemd: een meerderheid van de gemeenteraad volgde de coalitiedwang. Ook weigerde de gemeente de gevolgen voor erfpachters goed te onderzoeken en te bekijken of de erfpacht niet zo hoog zou worden, dat mensen die niet meer zouden kunnen betalen. De overstapregeling werd een feit.

Het nieuwe systeem zorgde voor grote problemen: willekeur, hogere woonlasten, onzekerheid over de toekomst: terwijl veel eerlijker en eenvoudiger systeem mogelijk is. Als het college dit dan toch wil doorzetten moeten bewoners wel goed worden geïnformeerd. Maar zelfs daar heeft de gemeente geblunderd. In februari 2019 werd in de gemeenteraad een CDA motie aangenomen waarin gevraagd werd erfpachters een persoonlijke brief te sturen waarin de gevolgen van wel of niet overstappen voor de erfpachter werd aangegeven. Het College heeft deze motie niet uitgevoerd. Dit vond men te ingewikkeld, zei de wethouder. Stel u voor: een bank verandert de regels van uw hypotheek, waardoor u snel moet handelen, en anders veel meer rente moet gaan betalen en een hoge boete, maar de bank stuurt u alleen een algemene brief met een algemene oproep eens te kijken naar de mogelijkheden. Dat kan natuurlijk niet.

Toen de einddatum van de overgangsregeling in 2019 naderde, werd steeds duidelijker dat het stoppen van de overgangsregeling enorme effecten had voor sommige wijken. De huizenprijzen stegen snel, de WOZ waardes stegen mee en daarmee ook de BSQ, in de wijken waar dat nog kon. Het CDA organiseerde meer dan 60 informatieavonden om bewoners te informeren waarom het belangrijk was om je in ieder geval aan te melden voor de overstapregeling.

Na sluiten van de overstapregeling bleek het regelmatig moeilijk om huizen die buiten de overstapregeling vielen nog te verkopen. De verkoopprijs moest soms flink omlaag worden bijgesteld, maar de totale woonlasten namen toe. En dat

terwijl eeuwigdurende erfpacht juist mede op verzoek van de banken was ingesteld om dit soort problemen te voorkomen. De vangnetregeling waar het College voortdurend mee schermde – wie de erfpacht niet kon betalen mocht afrekenen bij verkoop van het huis in de toekomst - werd afgeschoten door de AFM, omdat de erfpachter daarmee te veel schuld zou kunnen krijgen t.o.v. het onderpand of inkomen. Een alternatief kwam er niet.

In de loop van 2021 werd ook nog eens duidelijk dat erfpachters die bij de overstap de canon hadden vastgeklikt in de verwachting dat ze in de toekomst altijd nog konden afkopen toch tegen een groot probleem zouden aanlopen. Want de ‘afkoopsom’ om voorgoed van de erfpacht af te zijn neemt elk jaar met maar liefst 4,5 procent toe. Door de indexering van de canon verdubbelt de afkoopsom daarmee iedere 16 jaar. Dat was nog een onverwacht effect waarover de gemeente niemand had geïnformeerd. Zelfs als je speciaal vroeg naar het afkopen na eerst overstappen op canon gaf de gemeente daarover geen waarschuwing, maar bleef ze het antwoord schuldig.

‘Vastklikken’ lijkt veilig, maar de afkoopsom verdubbelt iedere 16 jaar en met de huidige inflatie nog veel sneller. Het is een onveilige keuze waar erfpachters niet voor worden gewaarschuwd.

Waar staan we nu?

De afgelopen tien jaar heeft het CDA gevochten voor een eerlijk erfpachtstelsel. Daarbij hebben we een aantal successen geboekt. Maar we zijn er nog niet. In 2021 bleek uit WOB stukken dat er tussen 2010 en 2018 door ambtenaren onder verantwoordelijkheid van de wethouders van Poelgeest en van der Burg veel gesleuteld is aan het erfpachtsysteem, eigenlijk altijd in het nadeel van de erfpachter. Telkens zijn schijnbaar kleine wijzigingen aan de gemeenteraad gepresenteerd, wijzigingen die later voor de erfpachter grote en soms onvoorzienbare prijsverhogingen zouden hebben.

Vorig jaar heeft de gemeente Amsterdam op voorstel van het CDA de opdracht gegeven aan bureau Berenschot om een onafhankelijk onderzoek in te stellen naar de erfpacht in Amsterdam, en speciaal te kijken naar de vraag, of bewoners wel voldoende beschermd zijn. Zoals mensen bij hypotheeken, beleggingen of huurcontracten en dergelijke beschermd zijn tegen oneerlijke praktijken: omdat er regels zijn voor consumentenbescherming. Het resultaat van dat onderzoek was vernietigend. Berenschot concludeerde dat het bar slecht gesteld is met deze bescherming, en dat de gemeente eigenlijk ook helemaal het doel van de erfpacht uit het oog is verloren. In de raadsvergadering van februari 2022 werden concrete aanbevelingen uit het Berenschot rapport aangenomen. Niet alle aanbevelingen zoals wij hadden gehoopt. Het College wilde de principes van Goed Bestuur (rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie en participatie) niet invoeren op dit dossier. Toch is het goed dat er nu in ieder geval betere bescherming zal komen. Het is een stap vooruit maar we zijn er nog niet.

Veel politieke partijen verdedigen deze praktijken met één slogan als ideologisch uitgangspunt: een stijging van de grondwaarde moet ten goede komen aan de 'gemeenschap', die wordt gelijkgesteld aan 'de kas van de gemeentelijke overheid'. Bovendien, zo redeneert men, de huizenprijzen zijn zo sterk

gestegen: dat is onverdiende rijkdom en die moet de overheid afromen. Natuurlijk heeft de gemeente geld nodig voor het onderhoud van wegen, voor zorg, onderwijs en allerlei andere dingen. En bewoners dragen graag bij aan alle voorzieningen om Amsterdam mooier, fijner en leefbaarder te maken. Maar via erfpacht worden die kosten nu eenzijdig bij een kleine groep gelegd.

Het resultaat is juist extreem onrechtvaardig. Erfpacht treft vooral mensen met een gewoon appartement in de wijken rond het centrum. Mensen die hun huis al lange tijd geleden hebben gekocht, en die zien dat de waarde is gestegen. Maar van je WOZ-waarde kun je niet pinnen, en je moet toch ergens wonen. Nieuwe erfpachters die een huis kopen moeten niet alleen maximaal lenen voor een hypotheek, maar krijgen daar ook een torenhoge erfpacht bovenop. Met een beroep op solidariteit, gedraagt de gemeente zichzelf als de grootste woerkerkapitalist die misbruik maakt van een monopolie-positie en de staatsmacht. Het is onmogelijk om via erfpacht de kosten voor bestaande huiseigenaren te verhogen, zonder dat ook starters daarmee worden opgezadeld.

Samenvatting: Het schandaal

De afgelopen jaren heeft de gemeente de prijzen van erfpacht opgedreven, zonder daar goed en eerlijk over te communiceren. Veel van deze verhogingen zijn het gevolg van complexe financiële constructies, die bijna niemand volledig kan overzien, en ook nog voor een belangrijk deel geheim worden gehouden. Erfpacht functioneert op dit moment als een woekerpolis: hoge kosten, een hoge mate van complexiteit, een groot gebrek aan transparantie, verborgen kosten en een financiële 'hefboom' waardoor kosten in korte tijd vervijf- zes of zelfs vertienvoudigen. Dat leidt tot veel hogere woonlasten in de stad en verergert de wooncrisis.

Als er geen oplossing komt blijft een aanzienlijk deel van de Amsterdamse huiseigenaren in een systeem vastzitten waarbij de gemeente feitelijk beslag legt op de helft van de waarde van hun woning. Dat zal de woningmarkt verder op slot zetten. Lagere en middeninkomens kunnen dat niet meer betalen en worden de stad uitgejaagd.

De Buurt Straat Quote (BSQ) is door erfpachters niet na te rekenen. Wel weten we inmiddels dat de berekening van de BSQ niet klopt. En als erfpachters, gesteund door de rechter, het rekenmodel willen zien waarop de BSQ gebaseerd is geeft gemeente aan dat het op een laptop staat die niet meer toegankelijk is. Als dit klopt is het merkwaardig dat zo onzorgvuldig met een belangrijk rekenmodel zou worden omgegaan. Bewoners zijn niet goed en eerlijk geïnformeerd over de gevolgen van de overstapregeling en over de veranderingen die in de afgelopen jaren stilletjes zijn doorgevoerd.

Uit WOB stukken komen aanwijzingen dat de taxateurs die in het voortdurende systeem als deskundigen kunnen worden ingeschakeld om de grondwaarde te bepalen door de gemeente zijn beïnvloed om over te stappen op een andere rekenmethode en om andere percentages te gebruiken. Doen zij dat niet

dan worden ze niet meer ingehuurd.

Door de indexering van de eeuwigdurende canon verdubbelt de afkoopsom iedere 16 jaar. De erfpachter is hiervoor niet gewaarschuwd.

Erfpachters betalen 4.5% canonrente, die bestaat uit een minimumrente van 1.0% en een risico-opslag, terwijl gemeente eigenlijk geen risico loopt. Deze werkelijke rente wordt niet duidelijk gecommuniceerd met de erfpachter.

Alle formules en percentages zijn uit de algemene bepalingen gehouden zodat gemeente ze later nog eens kan aanpassen als daar behoefte aan is. De erfpachter die jaarlijkse canon betaalt, heeft daarom geen zekerheid.

Er is geen vangnetregeling of hardheidsclausule.

Wat heeft CDA Amsterdam bereikt?

Nummer 1: Het Erfpacht Pardon

Dankzij de inspanningen van het CDA kunnen meer dan 50.000 erfpachters alsnog overstappen met de voorwaarden die golden tot 2020. Dat gaat om mensen die geen datum hadden geregistreerd, of die een aanbieding niet hadden geaccepteerd. Dit kan per persoon dertig, veertig tot wel tachtigduizend euro schelen. Hiervoor was het overigens nodig dat de ACM door ons werd benaderd: pas toen die de gemeente op de vingers tikte, ging het college overstag. Dat geeft een grote groep mensen wat ademruimte. Maar we zijn er nog niet. Want voor velen is overstappen nog steeds te duur en te onzeker.

Nummer 2: Er komt Consumentenbescherming

Dankzij de inspanningen van het CDA moet de regering nieuwe regels instellen om de consumentenbescherming voor erfpachters te verbeteren.

Op initiatief van het CDA heeft bureau Berenschot een onderzoek uitgevoerd naar de Amsterdamse erfpacht. De meeste aanbevelingen daarvan zijn inmiddels door de voltallige gemeenteraad overgenomen, na een periode van intensieve bespreking en onderhandeling. En de belangrijkste is dat er normen moeten komen voor betere bescherming. Daarnaast is op basis van het Berenschot rapport in november 2021 met algemene stemmen een CDA motie aangenomen in de Tweede Kamer die de regering oproept om werk te maken van betere bescherming.

Dit zijn belangrijke stappen de goede kant op. Maar we zijn er nog niet. Het blijft van groot belang om toe te zien op een juiste uitvoering hiervan.

Verder hebben wij voor specifieke groepen erfpachters de volgende dingen bereikt:

Verlengde Overstap: voor duizenden erfpachters met een contract onder de AB1994 hebben wij de mogelijkheid om goedkoper over te stappen weten te behouden.

Lager Canonpercentage: het minimum canonpercentage dat het College wilde invoeren voor bestaande contracten hebben wij kunnen verlagen van 3 naar 1,94 procent.

Gemengde Bestemmingen: erfpachters met een kantoor of werkruimte aan huis kunnen door aannemen van CDA-motie ook overstappen. Dit scheelt erfpachters – bijvoorbeeld de zelfbouwers in Amsterdam Noord - al snel zo'n 80.000 euro.

Erfpachtberekeningen inzichtelijker: erfpachters krijgen binnenkort meer inzicht in achtergrond van de berekening van hun afkoopsom zodat zij of hun financieel adviseur deze kunnen narekenen. Hierin zijn stappen gezet, maar de transparantie is nog niet volledig.

Transparantie: Door voortdurend te vragen naar meer transparantie en door WOB verzoeken van erfpachters heeft het College besloten alle documenten met betrekking tot het tot stand komen van de overstapregeling openbaar te maken. Dit heeft inzicht gegeven in de motieven en achtergronden van de wijzigingen die in de loop der jaren zijn doorgevoerd.

Notariskosten: door een melding bij de ACM is het gelukt ook notarissen van buiten de kring Amsterdam toegang te geven tot de overstapregeling. Dit maakte een einde aan de almaar stijgende notariskosten en verminderde de wachtlijsten bij notarissen iets.

En we hebben de afgelopen jaren het onderwerp erfpacht voortdurend op de kaart gezet en gehouden.

Wat willen wij nog bereiken?

De eerste stappen zijn gezet. Maar nu moeten we koers houden, want er moet nog steeds veel gebeuren:

1. Maak het erfpachtpardon compleet. Wij willen dat het percentage van de WOZ waarde dat aan de grond wordt toegerekend gemaximeerd wordt op 15 procent. Dat is wat bewoners konden verwachten. Dat is ook min of meer waar deskundigen op uitkwamen, voordat zij bloot werden gesteld aan onrechtmatige beïnvloeding door de gemeente.
2. Compenseren van mensen die inmiddels al zijn overgestapt door de vastgeklikte canon in de overstapakte te verlagen of de te veel betaalde afkoopsom terug te betalen.
3. Bevries de voorwaarden van de overstapregeling zoals die golden tot 2020. Dat geeft ademruimte. Dan kunnen bewoners overstappen bij de verkoop van de woning, in plaats van dat zij binnen een paar maanden een beslissing moeten nemen met enorme gevolgen. Dat speelt dan niet meer en dat geeft nieuwe bewoners duidelijkheid.
4. Goede Consumentenbescherming voor erfpachters op basis van rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie en participatie. Wij willen er op toezien dat onze voorstellen daartoe goed worden uitgevoerd, en dat het 'normenkader van de Autoriteit Financiële Markten' wordt overgenomen.
5. Een onafhankelijke geschillencommissie.
6. Een goede vangnetregeling voor wie de erfpacht niet kan betalen en een hardheidsclausule voor de gevallen waarbij

toepassing van de regels onredelijk uitvalt.

7. Wie al eeuwigdurend heeft afgekocht krijgt de grond in bezit.
8. Eerlijke canonpercentages, waarin de gemeente alleen kosten en risico's opneemt die zij daadwerkelijk loopt.
9. Berekening van de grondwaarde wordt gebaseerd op de 'schaduwgrondwaarde', de geïndexeerde historische grondwaarde, zoals die tot 2017 bestond. Tenzij de waarde uit de overstapregeling gunstiger is, dan geldt dat bedrag.
10. Voor nieuwbouw met levering na 1 juli 2017 onder de AB 2000 geldt de grondwaarde uit de akte als grondwaarde voor de overstap. Bij een gemengde bestemming is overstap ook mogelijk is zonder bestemmingswijziging en canonherziening.

We zijn dus een eind op weg, maar we zijn er nog niet. Wij gaan door met onze inzet voor eerlijke erfpacht. Daar kunt u op rekenen!

Een speciaal woord van dank aan de vele Amsterdammers die zich ongelooflijk hebben ingezet om het erfpachtschandaal boven tafel te krijgen. Dit essay kon alleen tot stand komen door de hulp en tomeloze inzet van Laurens Lichtenberg, Bowine Michel en Jocelyn Nassenstein, Lex van Drooge, van Koen de Lange van SEBA, door de rapporten en raadsadressen van Rob de Wildt en Peter de Reus en hun ontmaskering van de BSQ in het rapport "Het papieren huis van de Amsterdamse Erfpacht", en de Zwartboeken erfpacht en vele bijdragen van Jan Schrijver, Chaja Heijning en vele anderen.

HET ERFPACHT SCHANDAAL

De gemeente Amsterdam heeft van Erfpacht een woekerpolis gemaakt: hoge kosten, extreem complex, een groot gebrek aan transparantie, verborgen kosten en een 'hefboom' waardoor kosten in korte tijd vervijf- zes of zelfs vertienvoudigen. Dat leidt tot veel hogere woonlasten in de stad en verergert de wooncrisis. Lagere en middeninkomens kunnen dat niet meer betalen en worden de stad uitgejaagd. Daarvoor moet een oplossing komen. In dit boekje leest u meer.

Wat wij hebben bereikt:

- Erfpachtpardon voor 50.000 Amsterdammers: Stap 1
- Er komt consumentenbescherming om oneerlijke praktijken te stoppen

Wat wij nog willen bereiken:

- Erfpachtpardon stap 2: percentage van WOZ als grondwaarde voor erfpacht maximaal 15 procent
- Erfpachtpardon stap 3: bevroren overstapregeling voorwaarden tot 2020
- Erfpachtpardon stap 4: Compenseren van mensen die inmiddels al zijn overgestapt door de vastgeklikte canon in de overstapakte te verlagen of de te veel betaalde afkoopsom terug te betalen.