



Home



Mijn netwerk



Vacatures



Berichten



Meldingen



Ik



Voor bedrijven

Netwe
prober
5[Artikel bewerken](#)[Statistieken weergeven](#)[Bijdrage weergeven](#)

De Residuele Methode is Een Gevaarlijke Methode en Is Rampzalig in Amsterdam

**Koen de Lange**

Erfpacht deskundige 🏠👤, waardebepalingen, taxaties o/g



26 januari 2025

Deze analyse, van vrijgegeven data door de gemeente Amsterdam, toont het gevaar aan van het toepassen van de residuele grondwaardemethode op bestaande erfpachtsituaties.

Hopelijk komt de [Autoriteit Consument & Markt](#) nu eindelijk van haar zelfopgelegde toezichtsvakantie terug. Daarom richt ik me hiermee rechtstreeks op haar directeuren [Martijn Snoep](#) en [Edwin van Houten](#): GA HANDHAVEN op deze Oneerlijke Handelspraktijken !

Naar aanleiding van de [problemen in Groenhoven](#) in Amsterdam Zuidoost, hebben de raadsleden [Rogier Havelaar](#) (CDA), [Myron van Gerhardt](#) (VVD) en [Cas van Berkel](#) (JA21) in oktober 2024 [schriftelijke vragen](#) (selecteer 'elke maand' en 'elk jaar' en zoek op 'Groenhoven') gesteld over de gemeentelijke aanbestedingsbrief canonherziening einde tijdvak in de flat Groenhoven. In de beantwoording van deze vragen, geagendeerd door duo-raadslid [Laurens Lichtenberg](#), zit een interessante bijlage die voor het eerst sinds 2017 een inkijk geeft over wat er werkelijk gebeurt bij de canonherzieningen en de overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

De [bijlage](#) geeft een opsomming per postcode van het aantal erfpachtrechten dat in de periode 2024 tot en met 2032 een einde van het voortdurende erfpachtijdvak heeft en daarbij het aantal dat is overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht en het aantal dat niet is overgestapt. Dit is belangrijk, omdat de huiseigenaren die (om welke reden dan ook) niet zijn overgestapt in de komende jaren hard geconfronteerd gaan worden met de residuele hefboom fantasieberekening van de gemeente. En, zoals hierna zal blijken, dit gaat niet over stuivers, maar over vele duizenden euros.

Staatnaam	Postcode	Einddatum tijdvak	Totaal aantal erfpachtrechten per straat en postcode	Totaal Eeuwigdurend met AB2016	Totaal voortdurend (lig niet ED AB2016)	Bouwnummer
Adischestraat	1013DR	o.a. 11-03-20	10	5	5	o.a. 0122
Akerslootstraat	1066EJ	o.a. 11-03-20	10	10	10	0123
Akerwateringstraat	1089DO	o.a. 11-03-21	11	7	44	o.a. 0142
Alfred Perrouxstraat	1032CJ	o.a. 11-03-21	10	3	7	0008
Albert van Mellohof	1085AP	o.a. 10-04-20	18	12	6	0127
Amaliastraat	1032GH	o.a. 10-04-20	16	7	9	0
Amaliastraat	1032GN	o.a. 11-07-20	12	11	1	0009
Amaliastraat	1032GP	o.a. 11-07-20	11	9	12	o.a. 0104
Amberglein	1094PW	o.a. 11-08-21	27	1	26	024
Amberglein	1094KA	o.a. 10-11-11	24	7	17	0127
Amberstraat	1094TV	o.a. 29-02-22	10	9	11	0128
Amalavenweg	1073KA	o.a. 11-03-20	14	11	4	o.a. 0118

Fragment Bijlage 3

Eerst even wat verantwoording over de data. De data komt van de gemeente Amsterdam. Dank aan [Rob de Wildt](#) die dit digitaal beschikbaar heeft gemaakt. In de bijlage bij de beantwoording van de schriftelijke vragen zijn 18.123 erfpachtrechten opgenomen. Het bestand is vervolgens per postcode aangevuld met de [buurtstaatquotes \(BSQ\)](#) van 2017 en 2025 en het stadsdeel. De BSQ is het gedeelte van de waarde van de totale woning dat de gemeente aan zichzelf toerekent. Van 721 erfpachtrechten is geen BSQ 2017 of 2025 beschikbaar, deze zijn verder niet meegenomen in de analyse, zodat er 17.402 erfpachtrechten overblijven. De niet meegenomen postcodes liggen bijvoorbeeld in het stadsdeel Westpoort en betreffen niet-woon functies. In het bestand zitten ook woningen die eigendom zijn van woningcorporaties uit de zogenaamde verkoopvoorraad. Die kunnen pas overstappen als ze verkocht zijn (uitgepand). Ook zitten er wat erfpachtrechten in met niet-woon bestemmingen, die onderdeel zijn van panden met woningen, zoals een winkel in de plint. Al met al verstoren deze erfpachtrechten die nu nog niet mogen overstappen het beeld van deze analyse niet.

Deze analyse omvat circa 10% van het totaal aantal erfpachtrechten dat in aanmerking kwam en komt voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht, verdeeld over de hele stad. Een zeer grote steekproef dus, waaruit we conclusies voor de gehele overstap in Amsterdam kunnen strekken. Het is een beschrijvende analyse van de overstapdata, geen statistische analyse, die de ramzalige uitwerking van de residuele grondwaarde methode bij toepassing op bestaande erfpachtrechten laat zien. Het blijft, ondanks de vele cijfers, dus een goed leesbaar verhaal.

Daar gaan we.

Rijlabels	Som van Totaal aantal erfpachtrechten	Som van Totaal Eeuwigdurend met AB2016	Som van Totaal voortdurend (lig niet ED AB2016)	Gemiddelde van Niet Overgestapt
Centrum	1.026	280	746	73%
Nieuw-West	2.755	1.433	1.322	47%
Noord	813	446	367	48%
Oost	2.753	913	1.840	69%
West	3.270	1.460	1.810	54%
Zuid	1.509	795	714	51%
Zuidoost	5.276	2.363	2.913	57%
Eindtotaal	17.402	7.690	9.712	56%

erfpachtrechten met einde tijdvak 2024-2032 per stadsdeel

Wat gelijk opvalt is dat meer dan de helft, 9.712 erfpachtrechten of 56%, niet is overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht. Dit staat in schril contrast met wat het gemeentebestuur ons jarenlang heeft willen doen geloven. Als een versleten grammofoonplaat is telkens geroepen dat voor meer dan 85% van de erfpachtrechten de overstapaanvraag was gedaan voor 8 januari 2020 en via de spijtoptantenregeling. Nu blijkt dus, ruim 5 jaar later, dat minder dan de helft daadwerkelijk is overgestapt. Op het geclaimde succes van de overstapregeling valt dus nog wel wat af te dingen. Helemaal als we straks de consequenties van de hefboom zien voor de niet-overstappers. Ook zeer zorgelijk is dat in Zuidoost 57% niet is overgestapt, terwijl de overstapregeling op basis van de 2019 voorwaarden (aanvraag voor 8 januari 2020 en spijtoptantenregeling) in dat stadsdeel juist zeer betaalbaar was.

BSQ 2017						
Rijlabels	Som van Totaal aantal erfpachtrechten	Som van Totaal Eeuwigdurend met AB2016	Som van Totaal voortdurend (iig niet ED AB2016)	Gemiddelde van Niet Overgestapt	Cumulatief niet overgestapt	
0-5	7.161	3.143	4.018	58%	41%	
06-10	693	231	462	66%	46%	
11-15	1.806	727	1.079	62%	57%	
16-20	1.485	614	871	58%	66%	
21-25	2.011	959	1.052	51%	77%	
26-30	1.140	524	616	51%	83%	
31-35	1.630	746	884	54%	92%	
36-40	1.144	552	592	49%	99%	
41-45	50	13	37	73%	99%	
46-49	282	181	101	36%	100%	
Eindtotaal	17.402	7.690	9.712	56%	100%	

erfpachtrechten met einde tijdvak 2024-2032 per BSQ 2017 klasse

Dat zien we als we naar de BSQ 2017 verdeling kijken. In de lage BSQ groepen zijn relatief de meeste niet-overstappers. En 77% van de niet-overstappers had een BSQ 2017 van maximaal 25%.

De BSQ 2017 van de niet-overstappers was per stadsdeel als volgt verdeeld:

Niet Overgestapt per Stadsdeel en BSQ 2017											
Rijlabels	0-5	06-10	11-15	16-20	21-25	26-30	31-35	36-40	41-45	46-49	Eindtotaal
Centrum					165	82	232	235	32		746
Nieuw-West	849	65	231	123	54						1.322
Noord	221	43	52	27	24						367
Oost	78	270	478	444	360	196	9			5	1.840
West		14	65	277	349	223	573	309			1.810
Zuid		27	253		100	115	70	48	5	96	714
Zuidoost	2.870	43									2.913
Eindtotaal	4.018	462	1.079	871	1.052	616	884	592	37	101	9.712

Niet overgestapte erfpachtrechten per stadsdeel en BSQ 2017

Voor de niet-overstappers gaan in Nieuw-West, Noord en Zuidoost de grootste klappen vallen, gevolgd door Oost en West.

Dit is namelijk de BSQ 2025 verdeling van niet-overstappers per stadsdeel:

Niet Overgestapt per Stadsdeel en BSQ 2025											
Rijlabels	0-5	06-10	11-15	16-20	21-25	26-30	31-35	36-40	41-45	46-49	Eindtotaal
Centrum							38	73	336	299	746
Nieuw-West		52	188	82	376	164	104	45	159	152	1.322
Noord		33		40	7	60	4	56	36	131	367
Oost							157	401	666	616	1.840
West					9	81	210	24	192	1.294	1.810
Zuid							360	69		285	714
Zuidoost	1.083	807	250	444	48	238	43				2.913
Eindtotaal	1.083	892	438	566	440	543	916	668	1.389	2.777	9.712

Niet overgestapte erfpachtrechten per stadsdeel en BSQ 2025

En om de hefboom inzichtelijker te maken is hier voor de niet-overstappers de BSQ 2017 afgezet tegenover de BSQ 2025:

BSQ 2017 (verticaal) versus BSQ 2025 (horizontaal) , niet-overgestapt													
Rijlabels	0-5	06-10	11-15	16-20	21-25	26-30	31-35	36-40	41-45	46-49	Eindtotaal	BSQ 2025 >40	
0-5	1.083	892	438	566	381	432	145			81	4.018	2%	
06-10						30	156	61	201	14	462	47%	
11-15					50		279	255	332	163	1.079	46%	
16-20						60	133	218	126	334	871	53%	
21-25					9		21	164	68	402	388	1.052	75%
26-30								4	26	40	616	95%	
31-35								16	40	117	884	94%	
36-40								19		159	592	97%	
41-45									12	25	37	100%	
46-49											101	100%	
Eindtotaal	1.083	892	438	566	440	543	916	668	1.389	2.777	9.712	43%	

Niet overgestapte erfpachtrechten, BSQ 2017 versus BSQ 2025

Van de 1.079 niet-overstappers die in 2017 een BSQ hadden van 11-15%, heeft er in 2025 geen enkele meer een BSQ in deze klasse en zijn er 163 die nu een BSQ hebben van 46-49%. Bijna de helft heeft nu een BSQ van meer dan 40%. Het dubbele tot het viervoudige voor het grondaandeel in de woning.

Van 43% van alle niet-overstappers is de BSQ gestegen tot 41% of meer. Opmerkelijk is dat bij de groep die in 2017 een BSQ hadden van 6 tot 25%, in 2025 de helft tot 75% nu een BSQ heeft van meer dan 40%. Dit betekent dat als de WOZ-waarde gelijk is gebleven, de gemeente de grondwaarde meer dan verdubbeld heeft. Doordat de WOZ-waarden in deze periode ook sterk zijn gestegen, wordt de totale rekening nog veel hoger. Niet alleen een afroaming van de meerwaarde van de grond dus, maar ook een afroaming van de meerwaarde van de opstal!

Allemaal heel vervelend, zult u denken, maar dit is toch vrij abstract allemaal. En de overstap was toch vrijwillig? Nou, voor de mensen die het betreft is dit nu de realiteit. Zij krijgen bij de canon herziening einde tijdvak (CHET) te maken met dit grondwaardebeleid van de gemeente. Dan wordt het betalen of verhuizen. Om het even scherp te stellen: degenen die niet mee kunnen gaan in de fantasie berekeningen van de gemeente worden hun huis uitgejaagd. En dat zullen er nogal wat zijn.

Einddatum lopend tijdvak				
Rijlabels	Som van Totaal aantal erfpachtrechten	Som van Totaal Eeuwigdurend met AB2016	Som van Totaal voortdurend (iig niet ED AB2016)	Gemiddelde van Niet Overgestapt
2024	157	96	61	38%
2025	753	364	389	56%
2026	3.547	1.746	1.801	54%
2027	1.254	684	570	49%
2028	1.555	843	712	41%
2029	2.306	1.177	1.129	49%
2030	1.666	934	732	44%
2031	3.400	1.026	2.374	69%
2032	2.764	820	1.944	69%
Eindtotaal	17.402	7.690	9.712	56%

Erfpachtrechten naar einddatum lopende tijdvak

Hier zien we wanneer het voortdurende erfpachtijdvak van de niet-overstappers afloopt. Het is dus niet zo dat mensen die dicht bij het einde van het tijdvak zaten in veel grotere getalen zijn overgestapt. Het anekdotische bewijs voor niet overstappen "oh, dat is nog zover weg, misschien woon ik er dan al niet meer" geldt niet voor de hele groep van niet-overstappers. Tijdens de overstapregeling tot 8 januari 2020 en de spijtoptantenregeling in 2022/2023 lag het einde tijdvak voor deze 9.712 niet-overstappers minder dan 10 jaar weg.

Einde Tijdvak per Stadsdeel, Niet Overgestapt								
Som van Tota Kolom:								
Rijlabels	Centrum	Nieuw-West	Noord	Oost	West	Zuid	Zuidoost	Eindtotaal
2024			10		11	23	17	61
2025	25		44	33	234	39	14	389
2026	22		24	71	390	344	950	1.801
2027	59		97	34	81	3	296	570
2028	134	176	44	163	130	65		712
2029	209	204		129	178	118	291	1.129
2030	62	267	30	154	158	61		732
2031	93	275	97	636	480	56	737	2.374
2032	142	400	21	620	148	5	608	1.944
Eindtotaal	746	1.322	367	1.840	1.810	714	2.913	9.712
	8%	14%	4%	19%	19%	7%	30%	

Niet overgestapte erfpachtrechten per einddatum tijdvak en stadsdeel

Ruim 1/3 van de niet-overstappers (t/m 2032) zit op dit moment al in een Canon Herziening Einde Tijdvak (CHET) procedure. Deze procedure begint 3 of 4 jaar voor het einde van het tijdvak. De niet-overstappers met een einde tijdvak in 2028 hebben dus als het goed is al een eerste brief

ontvangen van de gemeente waarin de AB2000 worden aangezegd vanaf de start van het nieuwe tijdvak. Iets meer dan 2 jaar voor het einde tijdvak krijgt iedereen dan een gemeentelijke CHET aanbieding en hierna volgt eventueel nog een 3-deskundigenprocedure om de nieuwe canon vast te stellen.

Einddatum lopend tijdvak vs BSQ 2017, Niet Overgestapt												
Som van	Kolom											
Totaal	label											
Rijlabels	0-5	06-10	11-15	16-20	21-25	26-30	31-35	36-40	41-45	46-49	Eindtotaal	
2024	27					18	8	8			61	1%
2025	58		8	23	84		122	43	12	39	389	4%
2026	950	27	245	10	105	81	277	93	5	8	1.801	19%
2027	329	15	46	8	10	9	117	35		1	570	6%
2028	41	24	97	163	91	107	38	120		31	712	7%
2029	367	66	112	74	184	174	104	34		14	1.129	12%
2030	163	14	140	122	108	76	63	44		2	732	8%
2031	1.094	249	179	134	393	71	47	194	7	6	2.374	24%
2032	989	67	252	337	77	80	108	21	13		1.944	20%
Eindtotaal	4.018	462	1.079	871	1.052	616	884	592	37	101	9.712	100%
	41%	5%	11%	9%	11%	6%	9%	6%	0%	1%	100%	

Niet overgestapte erfpachtrechten per einddatum tijdvak en BSQ 2017

Voor de niet-overstappers geldt de BSQ 2017 niet meer, zij zijn veroordeeld tot, op dit moment, de BSQ 2025.

Einddatum lopend tijdvak vs BSQ 2025, niet overgestapt												
Som van	Kolom											
Totaal	label											
Rijlabels	0-5	06-10	11-15	16-20	21-25	26-30	31-35	36-40	41-45	46-49	Eindtotaal	
2024		17		10						34	61	1%
2025				14		44		23	20	288	389	4%
2026	565	212	157	16			322	21	37	471	1.801	19%
2027	199	83		47				46	15	180	570	6%
2028			5		24	22	18	97	341	205	712	7%
2029		13		95	88	189	58	91	126	469	1.129	12%
2030			8	112		43	16	131	127	295	732	8%
2031	319	52	15	272	114	191	336	122	437	516	2.374	24%
2032		515	253		214	54	166	137	286	319	1.944	20%
Eindtotaal	1.083	892	438	566	440	543	916	668	1.389	2.777	9.712	100%
	11%	9%	5%	6%	5%	6%	9%	7%	14%	29%	100%	

Niet overgestapte erfpachtrechten per einddatum tijdvak en BSQ 2025

Tijd om het maar eens concreet te maken. Achter ieder van deze cijfers zitten mensen van vlees en bloed. De volgende casusbeschrijving kan, op dit moment al, voor nog eens 4.165 andere Amsterdammers worden geschreven. Dit aantal zal alleen maar blijven groeien.

Victor Rutgersstraat, 1063 GH Amsterdam. Arondeusbuurt in Nieuw-West

Einde tijdvak	29 maart 2029
Algemene Bepalingen	AB1955
Canon	€ 122,97 p/j (vast)
Bouwjaar	1955
Perceel	98 m2
Woning	78 m2 go



Gekocht in 2008 voor € 217.500,- k.k.

Leeftijd 61 jaar

	Overstap			CHET
	Voorwaarden 2019	Voorwaarden 2025	Verskil	Aanbieding 2025 (wordt 2026)
WOZ-waarde	€ 177.000	€ 434.000	+€ 257.000	€ 434.000
BSQ	10%	43%	+33%-punt	43%
Erfpachtgrondwaarde (90%)	€ 15.930	€ 167.958	+€ 152.028	€ 167.958
Canonpercentage	2,39%	2,39%		2,80%
Overstappremie	35%	35%		-
Canon (2025)	€ 320,81	€ 2.609,23	x 8,1	€ 4.702,82
Afkoopsom eeuwigdurend	€ 7.839	€ 100.229	x 12,8	
Afkoopsom voortdurend (50 jr)				€ 113.597

* In deze casusbeschrijving is gebruik gemaakt van openbare informatie van een specifiek huisnummer. Ik ken de erfpachter niet en omwille van privacy heb ik het huisnummer weggelaten. De foto geeft het straatbeeld weer.

De nu 61 jarige eigenaar heeft de woning in 2008 voor € 217.500 gekocht. Net voor de financiële crisis en het heeft tot 2017 geduurd voordat zijn woning niet meer 'onder water' stond. Hij heeft de overstapaanvraag niet tijdig voor 8 januari 2020 gedaan en ook de spijtoptantenregeling in 2022/2023 heeft hij gemist. Wellicht komt dit door zijn van oorsprong buitenlandse afkomst. We weten het niet en dit doet er ook niet toe. De BSQ 2017 was 10% en hij kon overstappen door vastklikken van de canon voor € 320,81 (prijspeil 2025) per jaar of door het betalen van een afkoopsom voor het eeuwigdurende tijdvak vanaf 2029 van € 7.839,-. Die mogelijkheid heeft hij nu niet meer.

Als hij in 2025 alsnog wil overstappen naar eeuwigdurende erfpacht is de overstapcanon het 8-voudige € 2.609,23 (prijspeil 2025), € 191 extra per maand, en de afkoopsom voor het eeuwigdurende tijdvak bijna het 13-voudige, € 100.229,-. De WOZ-waarde is meer dan verdubbeld en de BSQ meer dan verviervoudigd van 10% naar 43%. Waar de gemeente in 2019 de erfpachtgrond nog € 16.000,- waard vond, wil ze nu opeens het 10-voudige incasseren, € 168.000,-, € 152.000,- extra in 5 jaar tijd.

Gewoon je leven leiden en de overstap niet aangevraagd hebben komt hem dus heel erg duur te staan en kost hem nu al zo'n € 92.000,- extra aan afkoopsom. De kans is niet groot dat zijn inkomen in de afgelopen jaren verdubbeld is en hij nu opeens een hypotheek van € 450.000,- kan krijgen, zeker niet gezien zijn leeftijd en aankomende AOW. Ja maar, hij kan de overstapcanon vastklikken en de overstapcanon hoeft hij pas (geïndexeerd) vanaf 2029 te gaan betalen, hoor ik u denken. Klopt, maar dit is een zeer forse lastenstijging vlak voor dat hij met pensioen gaat. Dit zal zijn tijd echter niet gaan duren. Hij is door de residuele fantasie hefboom, financieel klemgezet door de gemeente.

Volgend jaar krijgt hij namelijk de CHET-aanbieding omdat het voortdurende erfpachtijdvak afloopt. De WOZ-waarde en de BSQ die gelden voor die CHET-aanbieding weten we nog niet, maar op basis van de cijfers van dit jaar wordt de canon € 4.702,82 per jaar en de afkoopsom voor 50 jaar € 113.597,-.

Dus, de CHET-canon is nog eens 80% hoger dan de al 8 keer hogere overstapcanon en de afkoopsom voor 50 jaar in het voortdurende systeem is 13% hoger dan de afkoopsom voor altijd in het eeuwigdurende systeem. Je betaalt meer en krijgt minder.

Ja maar, hij kan de CHET-aanbieding ook niet accepteren en de nieuwe canon laten vaststellen door een 3-deskundigencommissie, hoor ik u

wederom denken. Klopt, maar ook dat is een kostbaar en onzeker traject. Als hij voor de afkoopsom bij overstap geen € 8.000 op zijn spaarrekening had staan, dan is de € 3000,- tot € 4.000,- die een deskundigenprocedure hem gaat kosten ook heel veel. Daarbij heeft hij geen enkele zekerheid dat de canon dan door de deskundigen € 2.000,- of € 4.000,- per jaar lager wordt vastgesteld. En ook de ingroeieregeling voor de nieuwe canon heeft de gemeente afgeschaft.

De kans dat hij zich gedwongen ziet om de boel te verkopen en te verhuizen is dan ook groot. Als hij denkt nog wat over te houden aan de huizenprijstijging van de afgelopen jaren (hij zal toch ergens anders moeten gaan wonen) dan krijgt hij nog eens een klap in het gezicht. Makelaars zullen zonder dat de overstap is aangevraagd de woning niet in de verkoop willen nemen en banken financieren een koper niet met een hypotheek als er geen zekerheid is over de canon vanaf 2029 en de koper moet gewoon afrekenen met de gemeente. Die € 92.000,- extra is hij dus sowieso al kwijt. En dan moet er nog een nieuw huis gevonden worden. Een koopwoning met tuintje van € 350.000,- is er in Amsterdam bijna niet (vandaag 1 op Funda voor heel Amsterdam en die is al weg) en een huurwoning ...

Wie gaat het deze man, en de 4.165 anderen die op dit moment al in dezelfde situatie zitten, uitleggen dat de residuele fantasie hefboom van de gemeente eerlijk en redelijk is? Ik kan het niet. Het is een grof schandaal dat de gemeente haar inwoners financieel zo klem zet. Dit is voor een ieder erg, maar echt schrijnend in Nieuw-West, Oost, Noord en Zuidoost.

Een oplossing? Het opnieuw, maar dan permanent, open zetten van de spijtoptantenregeling zal de residuele ramp niet verder doen uitbreiden. Dat zou een goed begin zijn en voorkomt veel nieuwe ellende in Amsterdam. De echte oplossing is om NOOIT de spreadsheet wijsheid van een residuele berekening op bestaande erfpacht situaties toe te passen.

Commentaren

👍👎🗨️ 57 ·

16 commentaren · 3 reposts



Interessant



Commentaar



Delen



Voeg commentaar toe...



Relevantst ▾



Jaap van Veen · 1e

Gepassioneerd Vastgoedbeheerder Commercieel Vastgoed en Taxateur...

1 d · ⋮

[Koen de Lange](#) wat ik even lastig te begrijpen vind uit het verhaal is dat