

SHOCKED BY YOUR GROUND LEASE/ERFPACHT COSTS?

You are not the only one.

Many Amsterdam homeowners are now facing much higher ground lease costs than they expected. 70.000 homeowners, nearly 40% of the total, didn't switch to perpetual ground lease (eeuwigdurende erfpacht). For them, the costs can be **three to five times higher** - and this also affects the value of their homes. This becomes apparent when your ground lease contract is renewed (canonherziening) or when you sell your house and buyers are informed by the real-estate agent about the cost increase.

To help protect your rights, you can share your experience with **ACM**, the Dutch authority that checks whether consumers are clearly informed and treated fairly. The more homeowners that contact ACM about what happened, the clearer it becomes that ACM should look into this situation so a fair solution can be found.

Common issues for ground lease holders include missing a deadline, not understanding the letters from the City of Amsterdam, getting stuck in the application process, and/or buying a home without clear information about the ground lease costs. As a result, homeowners usually face increased ground lease costs and lower house values.

WHAT TO DO NOW →

Contact ACM by June 1st

1. Scan the QR code
or go to FairErfpacht.nl

2. Use the example letter
We made a template you can copy,
or you can write your own.

3. Add your own story
Briefly explain what happened to
you.

4. Send your letter to ACM
Email it to: acm-post@acm.nl.

SCAN THE QR CODE BELOW
WITH YOUR PHONE'S CAMERA TO
GO DIRECTLY TO THE LETTER



WHY DOES THIS MATTER?

In 2021, ACM warned the City of Amsterdam that homeowners were not being clearly informed about ground lease costs, the risks and the major future increases as requested in the Unfair Trade Practices Act.

After that, the City introduced a process meant to better inform homeowners. But many people still did not know about it, did not understand the information, or did not realize the financial consequences. Some groups of leaseholders were also excluded, and others got stuck in the application process.

That is why it matters for homeowners to share their experiences. It helps ACM see whether this is a wider problem affecting many people across Amsterdam.

WHAT ARE WE ASKING FOR?

We are asking ACM to look into this situation again and ask the City of Amsterdam to offer a fair solution - with clear information and no groups of leaseholders left out.

WHO ARE WE?

We are a group of Amsterdam leaseholders working to make sure homeowners are treated fairly and given clear information about their ground lease costs.

YOUR STORY MATTERS

Send a short personal letter to ACM before **June 1st**. It does not need to be perfect. Just explain, in your own words, what happened to you with your ground lease.

MORE INFORMATION? FairErfpacht.nl | FairErfpacht@gmail.com

GESCHOKT OVER JE ERFPACHTKOSTEN?

Je bent niet de enige.

Veel huiseigenaren in Amsterdam hebben nu veel hogere erfpachtkosten dan ze hadden verwacht. Ongeveer 70.000 huiseigenaren - bijna 40% van het totaal - zijn niet overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht. Velen realiseren zich misschien niet dat als ze wachten of een deadline missen, een eerder lager aanbod niet meer van toepassing is en de toekomstige **kosten drie tot vijf keer hoger** kunnen worden. Dit kan ook de waarde van het huis verlagen, vooral wanneer de erfpacht wordt verlengd (canonherziening) of wanneer het huis wordt verkocht en de makelaar kopers erover informeert.

Deel je ervaring met ACM, de Nederlandse consumentenautoriteit die controleert of consumenten duidelijk geïnformeerd en eerlijk behandeld worden. Hoe vaker huiseigenaren contact opnemen met ACM, hoe duidelijker het wordt dat dit een breder probleem is dat een eerlijke oplossing vereist.

Veelvoorkomende problemen zijn onduidelijke gemeentelijke brieven, gemiste deadlines, verwarrende aanvraagstappen, technische problemen of het kopen van een huis zonder duidelijke informatie over toekomstige erfpachtkosten.

WAT NU TE DOEN →

Neem contact op met ACM vóór 1 juni

1. Scan de QR-code
of ga naar FairErfpacht.nl

2. Gebruik de voorbeeldbrief
We hebben een sjabloon gemaakt dat je kunt kopiëren, of je kunt er zelf een schrijven.

3. Voeg je eigen verhaal toe
Leg kort uit wat er met je is gebeurd.

4. Stuur je brief naar ACM
Stuur hem per e-mail naar:
acm-post@acm.nl.

SCAN DE QR-CODE MET DE
CAMERA VAN JE TELEFOON OM
DIRECT NAAR DE
VOORBEELDBRIEF TE GAAN



WAAROM IS DIT BELANGRIJK?

In 2021 waarschuwde ACM de stad Amsterdam dat huiseigenaren niet duidelijk werden geïnformeerd over de erfpachtkosten, de risico's en de grote toekomstige stijgingen. De wet oneerlijke handelspraktijken stelt expliciete eisen aan de voorlichting hierover en aan de professionele toewijding van de gemeente.

Daarna introduceerde de stad een proces om huiseigenaren beter te informeren. Maar veel mensen wisten er nog steeds niets van, begrepen de informatie niet, of realiseerden zich de financiële gevolgen niet. Sommige groepen erfpachters werden ook uitgesloten en anderen liepen vast in het aanvraagproces.

Daarom is het belangrijk dat huiseigenaren hun ervaringen delen. Het helpt ACM te zien dat dit een breder probleem is dat veel mensen in Amsterdam treft.

WAT VRAGEN WE?

We vragen ACM dit opnieuw te onderzoeken en de stad Amsterdam op te roepen een eerlijke oplossing te bieden - met duidelijke informatie en zonder groepen erfpachters uit te sluiten.

WIE ZIJN WIJ?

Wij zijn een groep erfpachters in Amsterdam die ervoor zorgen dat huiseigenaren eerlijk worden behandeld en duidelijke informatie krijgen over hun erfpachtkosten.

JOUW VERHAAL DOET ERTOE

Stuur een korte persoonlijke brief aan ACM vóór **1 juni**. Het hoeft niet perfect te zijn. Leg gewoon in je eigen woorden uit wat er met je is gebeurd met je erfpachtcontract.

MEER INFORMATIE? FairErfpacht.nl | FairErfpacht@gmail.com