



College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam

De wethouders Van der Burg, Ivens en Kock

Postbus 202

1000 AE Amsterdam

M: inspraakerfpacht@amsterdam.nl

Betreft: Inspraak NLVE ten aanzien van overstapregeling eeuwigdurende erfpacht

Amsterdam, 18 februari 2017

Geachte burgemeester en wethouders,

Helaas heb ik moeten constateren dat uw verantwoordelijk beleidsmakers te weinig kennis van zaken hebben betreffende erfpacht om tot een goede overstapregeling te komen. Ik heb meerder hooggeplaatste ambtenaren gesproken die niet voldoende weten waar het over gaat.

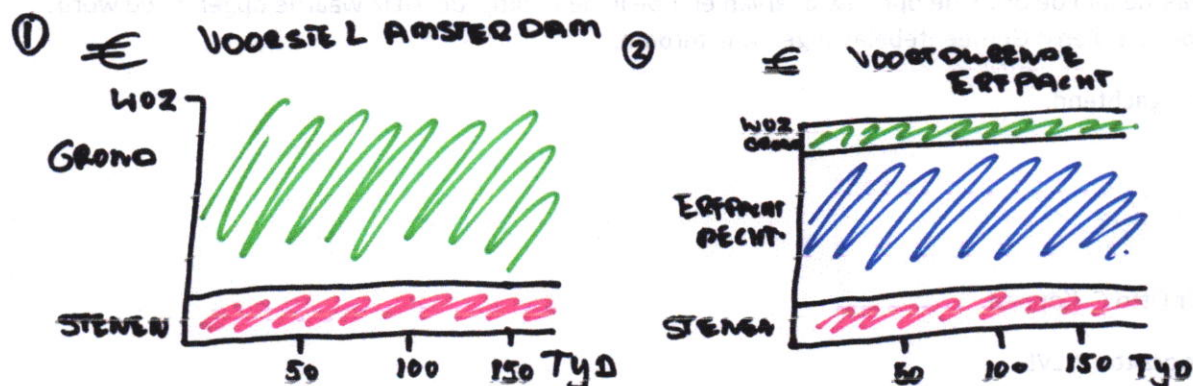
Allereerst wordt er gesteld dat de Amsterdamse erfpachters een huis (de stenen) in bezit hebben in Amsterdam, dat huizen gekocht en verkocht worden in Amsterdam.

Dat is niet juist, nu er geen opstalrecht gevestigd is, is de woning door natrekking eigendom van de grondeigenaar, de gemeente Amsterdam. Erfpachters wonen in een 'gemeentehuis'.

Wat er wel in het bezit is van de erfpachters en wat er gekocht en verkocht wordt is het erfpachtrecht, het recht om de grond en de daarop bevindende opstallen te mogen gebruiken. De economische waarde van de stenen hoort daarbij toe aan het erfpachtrecht. (fig. 2) Doe waarde zou aan de erfpachter minimaal vergoed moeten worden als het erfpachtrecht zou eindigen. (fig. 3)

In de overstapregeling wordt de WOZ waarde gesplitst in a) de herbouwwaarde van de woning (de stenen), b) de grondwaarde. Dat is niet juist. (fig.1)

In de WOZ waarde zit de waarde van het erfpachtrecht (bepaald aan de hand van transactieprizen) en de waarde van het bloot eigendom (de grond belast met het erfpachtrecht). (fig. 2)

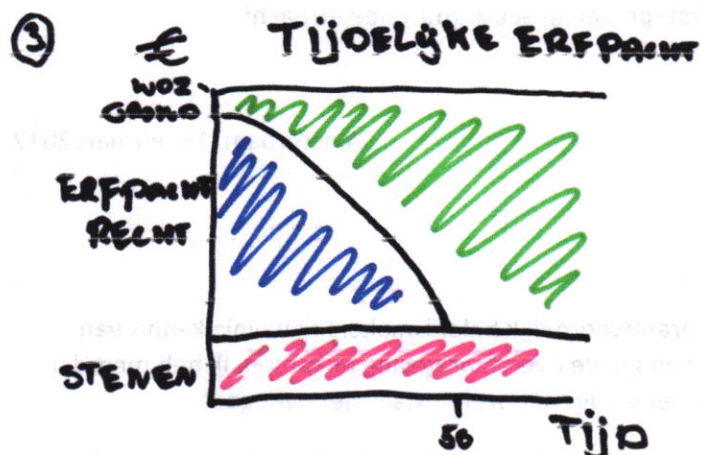




Door te ontkennen dat er een erfpachtrecht bestaat, althans daar geen waarde aan toe te kennen, wordt er een enorme denkfout gemaakt.

Alleen bij een tijdelijk recht van erfpacht zonder dat er een verlenging plaatsvindt, benadert op korte termijn voor het einde, het moment dat de sleutels ingeleverd gaan worden, de waarde van het erfpachtrecht de waarde van de stenen (de opstallen/ de woning) (fig 3.)

In Amsterdam wordt een voortdurend erfpachtrecht uitgegeven, dit erfpachtrecht zal normaal gesproken beëindigen.



De beleidsmakers maken dus meerdere grote denkfouten. Als een erfpachter zijn huis voor een bedrag gelijk aan de WOZ waarde verkoopt, iets wat dagelijks gebeurt in Amsterdam, dan komt de politie toch niet op bezoek om te vertellen dat deze erfpachter iets verkocht heeft, een deel van de grondwaarde. Nee, natuurlijk niet, de erfpachter verkoopt zijn erfpachtrecht en dat is veel meer waarde dan de waarde van de stenen/woning.

De overstapregeling maakt inbreuk op het eigendomsrecht van de erfpachters. Er vindt een oneigenlijke vermogensverschuiving plaats, het blauwe gedeelte in fig. 2 wordt verdrongen door de grondwaarde. Dit wordt ook wel 'diefstal' genoemd.

Er is nog tijd om het plan te keren, nu is er al schade aangericht door de diefstal openbaar te maken alsof het een goed plan is.

De navolgende notitie die onderdeel uitmaakt van deze schriftelijke inspraak reactie stelt de WOZ waarde aan de orde, de opbouw daarvan en hoe in de praktijk de WOZ waarde opgebouwd wordt door de Dienst Gemeentebelastingen Amsterdam.

Hoogachtend,

Mr Otto C. Koppen

Voorzitter NLVE

De marktwaarde van het erfpachtrecht in Amsterdam, de grote diefstal nader uitgelegd.

Heeft u de rekentool ook ingevuld? Bent u ook zo geschrokken van de afkoopsom voor de overstap naar de eeuwigdurende erfpacht? Was de afkoopsom bij u ook 95 keer de huidige jaarcanon? Of soms nog meer? Kost de afkoop u tienduizenden euro's of honderdduizenden euro's. Dit stuk legt u uit waarom de afkoopsom 17 keer de jaarcanon zou moeten bedragen



[plaatje van de website van de gemeente Amsterdam](#)

Amsterdamse erfpachters bezitten het erfpachtrecht op een perceel grond met daarop staand een woning. In de meeste gevallen is geen opstalrecht gevestigd, het recht om een onroerende zaak (een woning) in eigendom te hebben op andermans grond. Amsterdamse erfpachters wonen dus in een 'gemeentehuis', formeel is de woning van de grondeigenaar, de gemeente Amsterdam.

Amsterdamse erfpachters hebben het eigendom van een erfpachtrecht, het recht van gebruik van de grond met de daarop staande woning. Dat recht, opgeschreven op een stuk papier, is wat overgedragen wordt bij verkoop, het recht van gebruik van de grond en het gebruik van de daarop staande woning, dus niet de eigendom van de woning en al helemaal niet het eigendom van de grond.

De waarde van het erfpachtrecht wordt door vele factoren bepaald en is gelijk aan het bedrag dat een bereidwillige koper wenst te betalen voor het in bezit krijgen van het erfpachtrecht, het gebruik van de grond en de woning, de zogenaamde 'marktwaarde'.

Marktwaarde:

Definitie 'Marktwaarde' (VPS 4.1.2.1 RICS-taxatiestandaarden)

Het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

De waarde van het erfpachtrecht wordt bepaald door vele factoren:

- De onderhoudsstaat van de opstallen
- De grootte van de opstal en het soort van opstal
- De grootte en soort van het perceel grond dat in erfpacht verkregen wordt
- De ligging en onderhoudsstaat van het erfpachtperceel
- De hoogte van de canon
- De verplichtingen of verboden opgenomen in de erfpachtovereenkomst
- De duur van de erfpachtovereenkomst
- De overige bepalingen van de erfpachtovereenkomst
- De voorzieningen in nabijheid
- De woning schaarste
- De huurprijzen van (vergelijkbare) woningen
- De marktwaarde en schaarste van woningen op eigen grond
- De infrastructuur



Etc etc

Al deze factoren samen -het zijn er te veel om hier op te noemen- bepalen het bedrag dat een koper bereid is te betalen voor het erfpachtrecht. Dat is de 'marktwaarde' van het erfpachtrecht.

Bij de koop en verkoop van een erfpachtrecht is in de koopsom (de marktwaarde) niet de waarde van de grond inbegrepen, deze wordt immers niet verkocht aan de koper van het erfpachtrecht. *(de gemeente Amsterdam doet anders suggereren door het plaatje op bladzijde 1, en geeft daarmee aan het instrument erfpacht niet te snappen)* Wel komt indirect de waarde van het gebruik van de grond en daaraan gekoppeld de hoogte van de canon die daarvoor betaald moet worden terug in het marktwaarde begrip. Het recht op gebruik van de grond, en de daarop staande woning/opstal, is steeds voorwaarde en de pijler van het erfpachtrecht. Het erfpachtrecht is een beperkt zakelijk recht, een beperkt eigendomsrecht, een 'gebruiksrecht' van andermans grond en woning.

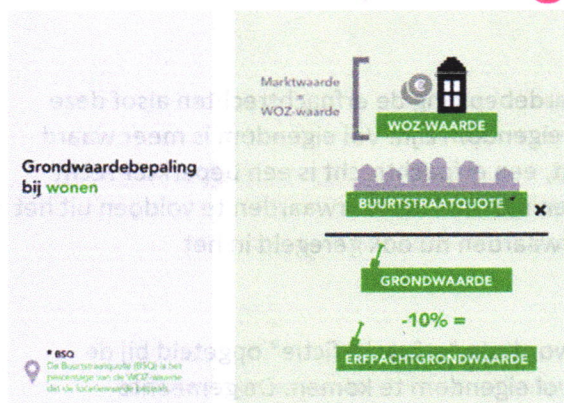
In het marktwaardebegrip komt, zoals hiervoor gesteld, de waarde van de grond wel indirect tot uiting, namelijk door de hoogte van de canon. Een koper neemt in zijn overwegingen voor het bepalen van de prijs die hij/zij bereid is te betalen voor het erfpachtrecht ook de hoogte van de canon mee. Als het canonbedrag een paar honderd euro per jaar bedraagt dan zal de hoogte van de canon weinig invloed hebben op de marktwaarde maar als de canon duizenden of tienduizenden euro's bedraagt dan zal de hoogte van de canon wel degelijk invloed hebben op de marktwaarde.

Grondwaarde:

Een m² grond op de Drentse heide is (nu) minder waard dan een m² grond in de binnenstad van Amsterdam. Dat komt omdat er meer mensen m²'s grond in Amsterdam willen hebben dan m²'s grond op de Drentse heide. Als de vraag ander wordt dan veranderd ook (na verloop van enige tijd) de grondwaarde. Dat waardeverschil van de grond komt bij erfpacht, het recht op gebruik van de grond en niet het verkrijgen van het bezit van de grond (en de opstallen) uitsluitend terug in de hoogte van de canon. De waarde van de erfpachtgrond -het bloot eigendom- is gelijk aan de gekapitaliseerde canon die de koper in de toekomst zal moeten betalen als hij/zij het erfpachtrecht in bezit heeft.

Bij nieuwe uitgifte van erfpachtgrond zal een koper bepalen of hij/zij bereid is die canon te betalen om het erfpachtrecht te verkrijgen. Als hij/zij de canon te hoog vindt dan gaat de koop niet door. De 'markt' zal uiteindelijk bepalen of de canon 'marktconform' is.

Bij bestaande erfpachtrechten worden/werden de erfpachters steeds bij de canonherziening einde tijdvak (CHET) nu en in het verleden gedwongen door het consument-onvriendelijke en onduidelijke contract door de gemeente Amsterdam en door de taxateurs, een veel hogere canon te betalen dan die de erfpachter eigenlijk bereid is/was te betalen. De erfpachter had slechts twee keuzes, of de hogere canon accepteren, of het erfpachtrecht verkopen, verhuizen en het vermogensverlies accepteren. Bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht staat de erfpachter wederom voor deze keuze.



plaatje van de website van de gemeente Amsterdam

De gemeente Amsterdam stelt wederom dat de marktwaarde gelijk is aan de WOZ waarde. Dat is niet juist, de WOZ waarde is hoger dan de marktwaarde.

WOZ waarde:

De waarderingskamer stelt het navolgende over de WOZ waardebepaling:

Marktwaarde en WOZ-waarde

De marktwaarde is het uitgangspunt voor de WOZ-waarde. De WOZ-waarde is daarmee een zo goed mogelijke schatting van de mogelijke verkoopprijs op de waardepeildatum.

Definitie van marktwaarde

De marktwaarde is

- het geschatte bedrag waartegen vastgoed
- tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper
- na behoorlijke marketing
- in een zakelijke transactie
- zou worden overgedragen op de waardepeildatum
- waarbij de partijen met kennis van zaken
- prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

De waarderingsvoorschriften van de Wet WOZ (de ficties)

Bij de WOZ-waardebepaling gelden twee waarderingsvoorschriften. Zij komen op het volgende neer: Getaxeerd wordt de prijs die naar verwachting betaald wordt, als

- het volle en onbezwaarde eigendom van het pand wordt overgedragen (overdrachtsfictie)
- de verkrijger kan het pand in de staat waarin deze zich bevindt onmiddellijk en in volle omvang in gebruik nemen (verrijvingsfictie).

De gemeente gaat er door deze waarderingsvoorschriften bij de taxatie van de WOZ-waarde vanuit dat alle rechten in één hand zijn en dat een pand niet verhuurd is. De reden hiervoor is dat twee gelijke buurpanden, waarvan de één verhuurd en de ander niet, toch een gelijke waarde moeten krijgen. Dit terwijl een verhuurde woning op de markt wellicht minder opbrengt. Op dezelfde wijze wordt bij de WOZ-waardering geen onderscheid gemaakt tussen grond die in erfpacht is uitgegeven en grond die in eigendom is.

De meeste verkoopprijzen van eigen woningen voldoen aan deze waarderingsvoorschriften en kunnen dus goed gebruikt worden voor de taxatie van de WOZ-waarde.

Hieruit blijkt dat de marktwaarde niet gelijk is aan de WOZ waarde. De WOZ waarde is de marktwaarde + de erfpachtfictie.



De erfpachtfictie:

De gemeente Amsterdam waardeert voor de WOZ waardebeoordeling de erfpachtrechten alsof deze een onroerende zaak, grond plus woning/opstal in vol eigendom zijn. Vol eigendom is meer waard dan erfpacht, eigendom is het meest omvattende recht, een erfpachtrecht is een beperkter recht. Een vol eigenaar hoeft immers geen canon te betalen en niet aan de voorwaarden te voldoen uit het erfpachtcontract (vaak is een groot deel van deze voorwaarden nu ook geregeld in het bestemmingsplan).

Voor de WOZ waardebeoordeling van een erfpachtrecht wordt de "erfpacht fictie" opgeteld bij de transactieprijzen (de marktwaarde) om tot waarde in vol eigendom te komen. De gemeente Amsterdam (Gemeentebelastingen Amsterdam) hanteert daarbij de volgende rekenregels. Bij een nog te betalen jaarlijks canon (de niet afgekochte canon) wordt 50 x de te betalen jaarcanon opgeteld met een afslag van 40%. Verderop wordt uitgelegd waarom de afslag van 40% gebruikt wordt door de gemeente Amsterdam. Als de canon herzien wordt binnen 50 jaar na waardepeildatum dan wordt een inschatting gemaakt van de nieuwe canon bij herziening en worden zowel de huidige canon en de ingeschatte herziene canon in de periode van 50 jaar bij elkaar opgeteld. Dat bedrag wordt bij de transactieprijs (marktwaarde) opgeteld en dat is dan volgens de gemeente Amsterdam de waarde in vol eigendom van de gehele onroerende zaak. De gehele onroerende zaak is in dit geval de woning/opstal en de grond samen in vol eigendom.

Als de erfpachtcanon voor het bestaande tijdvak afgekocht is, dan wordt de afgekochte periode in mindering gebracht op de bijtelling van de erfpacht fictie om tot de waarde in vol eigendom te komen. Dit alles is staande praktijk bij de Gemeentebelastingen Amsterdam, zie de verwijzing naar het onderstaande rapport.

Uit het rapport "Erfpacht, Een onderzoek naar de invloed van erfpacht op verkoopcijfers in het kader van de Wet WOZ" (Gemeentebelastingen Amsterdam, maart 2012) blijkt dat de vermindering van 40% die de gemeente Amsterdam hanteert op de erfpacht fictie te maken heeft met het feit dat kopers onvoldoende rekening houden met het gegeven dat zij een erfpachtrecht kopen (canonverplichtingen hebben) en geen vol eigendom. Kopers betalen te veel voor een erfpachtrecht, dat wordt gecorrigeerd door de gemeente Amsterdam door de afslag van 40% op de erfpachtfictie.

De gemeente Amsterdam stelt daarmee dat ten behoeve van de WOZ waardebeoordeling het waardeverschil tussen het erfpachtrecht en vol eigendom 30 keer de jaarcanon is. (50 x de jaarcanon - 40% = 30)

De WOZ waardebeoordelingsmethode laat de marktwaarde van het erfpachtrecht intact, er wordt een bijtelling gedaan op de marktwaarde/transactiewaarde, de erfpachtfictie, omdat (ook) volgens de gemeente Amsterdam kopers minder zouden moeten betalen (als zij goed zouden nadenken) voor erfpacht dan voor vol eigendom.

De WOZ waarde is de optelling van de marktwaarde van het erfpachtrecht en de waarde van de grond en de opstallen in vol eigendom. Het waardeverschil tussen het erfpachtrecht, het gebruiksrecht van grond en opstallen, ten opzichte van het volle eigendom van de grond en de opstallen is gelijk aan 30 keer de jaarcanon. Dat is de waarde van het stuk recht dat de gemeente Amsterdam niet overgedragen heeft aan de erfpachter, de waarde van het bloot eigendom, de waarde van de grond (en de opstallen) belast met erfpacht.



De gemeente Amsterdam kan de grond (en de opstallen) in erfpacht uitgegeven niet meer zelf gebruiken, dat recht komt de erfpachter toe. De gemeente Amsterdam krijgt als vergoeding voor het gebruik door de erfpachter (het niet kunnen gebruiken door de gemeente Amsterdam zelf) een som geld; de canon. De bij elkaar opgetelde canonbedragen voor 30 jaar vertegenwoordigen volgens de gemeente Amsterdam de waarde van de grond en de opstallen bij elkaar opgeteld. Die waarde vertegenwoordigt in een transparante markt de prijs bij verkoop, een koper betaalt niet meer dan wat iets waard is en de gemeente Amsterdam stelt hier zelf (als monopolist) dat 30 keer de canon de juiste waarde is.

Depreciatie:

Depreciatie is volgens de gemeente Amsterdam in relatie tot de overstapregeling:

"In het voorstel van het college wordt de grondwaarde met 10% verlaagd om te komen tot de erfpachtgrondwaarde. Deze zogenaamde depreciatie (afwaardering) van 10% wordt toegepast omdat er sprake is van een bestaande contractrelatie. Dat betekent dat er minder handelingsvrijheid is voor de erfpachter, in vergelijking met iemand op eigen grond."

De overstap naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel is niet gelijk aan de overstap naar vol eigendom. De gemeente Amsterdam waardeert dit verschil als het verschil in (grond)waarde tussen het in bezit hebben van grond in vol eigendom ten opzichte van het bezit/gebruik van erfpachtgrond met daarop de beperkingen uit het contract. Dit wordt gedefinieerd als het verschil tussen de 'grondwaarde' en de 'erfpachtgrondwaarde'. Tot nu toe is de gemeente Amsterdam van mening geweest dat een depreciatie tussen de 25 en 40% redelijk is. De 10% depreciatie die nu aangeboden wordt is niet 'marktconform', niet conform haar eigen beleid. De 10% depreciatie is niet dezelfde vermindering die in de WOZ waardebepaling zit, daar is de 40% een correctie op de verkoopcijfers en geen depreciatie vanwege de contractrelatie.

Uitgaande van een (bescheiden) marktconforme depreciatie van 25% zou de erfpachtgrondwaarde uitkomen op $(30 \text{ keer de jaarcanon} - 25\%) = 22,5 \text{ keer de jaarcanon}$.

De korting:

In de voorbereiding tot het beleidsstuk voor de overstapregeling heeft de gemeente Amsterdam steeds naar de erfpachters gecommuniceerd dat er een korting zou komen op de afkoopsom bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht om de overstap aantrekkelijk te maken voor de erfpachters. Die beloofde korting komt niet meer terug in het beleidsvoorstel. De korting zou ergens tussen de 25 en 40% uit komen zo is de erfpachters steeds voorgehouden. Als we wederom bescheiden blijven en stellen dat de korting 25% zou moeten bedragen, dan komt de erfpachtgrondwaarde uit op $22,5 \text{ keer de jaarcanon} - 25\% = 16,875 \text{ keer de jaarcanon}$. De waarde van de erfpachtgrondwaarde is dan $16,875 \times \text{de jaarcanon}$. De gemeente stelt nu dat de 'korting' gegeven wordt door de WOZ waarde van 2014 te hanteren als uitgangspunt en niet de WOZ waarde van 2016.

De Buurtstraatquote:

De gemeente Amsterdam heeft het begrip 'Buurtstraatquote' ingebracht om de verhouding tussen de waarde van de stenen ten opzichte van de waarde van de grond tot uitdrukking te brengen. Gek genoeg zijn de fysieke stenen in Amsterdam Zuid evenveel waard als stenen in Amsterdam Noord, het is een toverformule om in de duurdere straten nog meer van de marktwaarde te stelen van de daar wonende erfpachters.



Conclusies:

1. De gemeente Amsterdam steelt een groot gedeelte van de marktwaarde van het erfpachtrecht. In ruil voor die grote diefstal geeft de gemeente Amsterdam iets terug aan de erfpachters, iets wat niet van de erfpachters is en het nooit wordt; de opstalwaarde.
2. De gemeente Amsterdam, althans de bedenkers van het overstapplan hebben echt geen benul van wat erfpacht is, erfpacht is in dit voorstel alleen maar een methode om erfpachters in Amsterdam veel te veel geld te laten betalen voor het gebruik van haar grond. Erfpacht is een bijzonder complexe materie, bedenkers van dit plan is dat niet kwalijk te nemen. Wel is hen kwalijk te nemen dat zij nooit over de inhoud van het plan met de NLVE wilden praten alvorens dit plan naar buiten te brengen.
3. De WOZ waardebepalingsmethode is een juiste methode om te komen tot de waarde in vol eigendom als er van uitgegaan wordt dat een koper daadwerkelijk de hoogte van de canon laat meewegen in het bepalen van zijn aankoopprijs; de marktwaarde.
4. De gemeente Amsterdam hanteert bij de WOZ waardebepaling een vermindering van 40% als correctie op de transactiewaarde tussen vol eigendom en erfpacht, kopers betalen doorgaans te veel voor het erfpachtrecht zodat de gemeente Amsterdam (terecht) een correctie toepast.
5. Bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht is de depreciatie 10%, dat percentage is niet marktconform, dat moet minstens 25 tot 40% zijn.
6. De beloofde korting om het voor erfpachters aantrekkelijk te maken om over te stappen is niet gegeven, die korting zou volgens de gemeente Amsterdam tussen de 25 en 40% uit gaan komen.
7. De buurtstraatquote is een verzonnen list om de erfpachters in duurdere straten extra te bestelen.
8. Verhoging van de canon doet de marktwaarde van het erfpachtrecht dalen. Als de canon verhoogd wordt op de manier zoals de gemeente Amsterdam die voorgesteld heeft, zal dat een effect op de marktwaarde hebben, een koper zal immers minder willen betalen voor een erfpachtrecht met een torenhoge canon. De WOZ-waarde zal normaal gesproken door de lagere transactieprizen dalen, de erfpachtfictie zal dit dalende effect echter teniet doen omdat 30 keer de hogere canon opgeteld wordt bij de transactieprijs zodat de gecorrigeerde marktwaarde gelijk blijft.
9. Het aanbod om over te stappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel is openlijke diefstal bij de erfpachters. Er vindt een onrechtmatige vermogensverschuiving plaats in de verdeling van de gecorrigeerde marktwaarde van het vermogensgedeelte van de erfpachters richting het vermogensgedeelte van de gemeente Amsterdam. Een andere bewoording voor diefstal.
10. Een redelijk bedrag voor afkoop van de toekomstige canonverplichtingen is maximaal 16,875 keer de jaarcanon. Dat komt aardig in de buurt van het advies van de 'marktwaardecommissie', die commissie kwam op 17 keer de jaarcanon uit.



Ten slotte:

Het Europees verdrag van de Rechten van de Mens:

De eigendomsbescherming van artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM is hier in het geding.

Het EHRM toetst aan de hand van de volgende drie vragen of aan schending van artikel 1 Eerste Protocol EVRM is voldaan:

1) Is er sprake van eigendom in de zin van artikel 1 Eerste Protocol EVRM?

- Bestaande eigendomsrechten;
- Vermogensbestanddelen;
- Vorderingen; Alleen voor zover sprake is van een 'legitimate expectation'

2) Zo ja, is er sprake van inmenging in het eigendomsrecht?

3) Zo ja, is die inmenging gerechtvaardigd?

a. Voorzien bij wet?

b. In het algemeen belang?

c. Fair Balance? Daarbij is uitgangspunt dat de Lidstaten een 'wide margin of appreciation' hebben.

Aankoopbeleid gemeente Amsterdam bloot eigendom

Besluit gemeenteraad Amsterdam

Jaar	2011
Afdeling	3A
Nummer	51/208
Publicatiedatum	25 maart 2011
Agendapunt	20
Datum besluit B&W	18 januari 2011

In dit besluit is door de gemeenteraad aangenomen dat de gemeente Amsterdam 19 tot 22 keer de jaarcanon betaalt voor het verwerven van het bloot eigendom van een particuliere erfverpachter. Toen speelde dat banken 'particuliere' erfacht niet meer wilden financieren, de gemeente Amsterdam wilde in voorkomende gevallen het bloot eigendom overnemen en zelf erfverpachter worden zodat de banken, de dan gemeentelijke erfacht, wel weer wilden financieren.

Om het voor particuliere erfverpachters aantrekkelijk te maken om het bloot eigendom te willen verkopen gaan wij ervan uit dat de gemeente Amsterdam een 'opslag' op de waarde gezet heeft van ongeveer 25%. Dit raadsbesluit bevestigt wederom dat de waarde van het bloot eigendom volgens de gemeente Amsterdam 17 keer de jaarcanon is. Waarom dan de voorgestelde krankzinnige bedragen?

=====

Nederlandse Vereniging van Erfpachters, Amsterdam 18 februari 2017

mr Otto C. Koppen
voorzitter

WWW.ERFPACHTERS.NL info@erfpachters.nl Pascalstraat 11, 1098 PB, Amsterdam