de leerlingen van het vmbo in Noord. Op veel plekken waar testosteron door tienerlichamen giert, en smartphones met webcam voorhanden zijn, wordt gesextingd. Dat is niet per se verontrustend, flirten is van alle tijden, technologische filters of niet, maar aan het vrijgeven van erotisch getint materiaal kleven gevaren. Het kan makkelijk leiden tot misbruik.

De verhalen zijn bekend. De leer-



FOTO RIEN ZILVOLD

Raoul Chocolaad geeft les over de gevaren van sexting en grooming.

ders moeten hun kinderen bewust maken van de openbaarheid van internet. Ze moeten de waarden en normen van mediagedrag bespreken. Zo voorkom je incidenten."

Voor die incidenten probeert ook Chocolaad de leerlingen van het Clusius College te behoeden. Zijn benadering is eigentijds. Luchtige toon. Altijd een geintje paraat. Seksuele voor-

Adviseurs: verleid erfpachters

Erfpacht

Hoe krijg je Amsterdamse huiseigenaren zo ver dat ze hun erfpacht voor altijd afkopen? Andere grote steden bodèn grote kortingen.

Door **Tim Wagemakers**

Om een eeuwigdurend erfpachtstelsel tot een succes te maken, moet Amsterdam de 110.000 eigenaren van een pand met erfpacht verleiden tot overstappen met flinke kortingen en keuzemogelijkheden. De WOZ-waarde, de wettelijk aan die huizen toegekende waarde, moet leidend zijn bij de bepalen van het erfpachtbedrag.
Dat staat in het advies *Schoon Schip*, dat 'vastgoedhoogleraren' Tom Berkhout, Dirk Brounen en Piet Eichholtz deze week hebben aangeboden aan wethouder Eric van der Burg (Grondzaken, VVD).

Hoe zat het ook alweer? De grond onder veel huizen in Amsterdam is eigendom van de gemeente. Via tijdelijke contracten - meestal voor 50 jaar - kunnen huiseigenaren het recht op gebruik van de grond onder hun huis jaarlijks of ineens afkopen. Maar het systeem, met 250.000 erfpachtcontracten, is complex, ondoorzichtig en leidt vaak tot ongenoegen. Zo worden woningeigenaren bij een nieuw contract geconfronteerd met een grote stijging van de erfpacht. Banken zijn terughoudend bij hypotheekleningen. En de gemeente zit in haar maag met de vele procedures van burgers.

Schoon schip biedt voor de overgang naar eeuwigdurende erfpacht nu een rekenmodel dat voor iedereen begrijpelijk moet zijn. Door van de WOZ-waarde (waarde van huis en locatie) de waarde van het huis zelf (de opstal) af te halen, resteert een eenduidige grondwaarde. Een financiële formule, uitgaande van rente en inflatie, levert vervolgens een canonpercentage op. Door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage komt er een erfpachtbedrag uit.

De hoogleraren bepleiten ook keuzevrijheid voor erfpachters die hun erfpacht voor altijd willen afkopen. De huiseigenaar zou het volledige bedrag voor de grond in één keer moeten kunnen betalen of (voor een hoger bedrag) in jaarlijkse termijnen. Als hij in termijnen betaalt, kan het om een vast bedrag gaan, of een oplopend bedrag dat iets lager begint en oploopt met de inflatie.

In de zomer van 2016 doet de gemeente de Amsterdamse erfpachters een vrijblijvend aanbod om over te stappen naar het nieuwe stelsel. Wie weigert, zal pas bij het aflopen van zijn huidige contract overgaan naar het nieuwe stelsel. De gemeente zou de erfpachters met een korting kunnen verleiden, stellen de adviseurs voor. Bij een vergelijkbare operatie bood Rotterdam 40 procent korting en Den Haag 55 procent.

Over de hoogte van de korting die Amsterdam zou moeten bieden, doet de adviescommissie geen uitspraak. Zij noemt dit een politieke keuze.

Na het zomerreces reageert wethouder Van der Burg op het advies.