

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1861

Vragen van het lid **Ronnes** (CDA) aan de Ministers voor Milieu en Wonen en van Financiën over *erfpacht in Amsterdam* (ingezonden 19 december 2019).

Antwoord van Minister **van Veldhoven-van der Meer** (Milieu en Wonen), mede namens de Minister van Financiën (ontvangen 24 februari 2020) Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2019–2020, nr. 1423

Vraag 1

Kent u bericht «Tachtigjarige klimt op barricade»?¹ Wat is uw reactie op dat bericht?

Antwoord 1

Ja. De reactie daarop volgt in de antwoorden op de gestelde vragen.

Vraag 2

Deelt u de conclusie dat de gemeente Amsterdam erfpacht hanteert op een wijze die lijkt op de woekerpolis: complex, niet transparant, onvoorspelbaar, mensen worden niet goed geïnformeerd maar geconfronteerd met enorme, plotselinge kostenverhogingen?

Antwoord 2

Erfpacht is een zakelijk recht waarbij de erfpachter voor een bepaalde duur het recht heeft de onroerende zaak van een ander te gebruiken tegen een vergoeding (de canon). Veel voorkomende looptijden voor het erfpachtrecht zijn 30, 50, 75, 99 jaar of eeuwigdurende erfpacht. De canon en de erfpachtvoorwaarden zijn bekend bij het aangaan of de aankoop van het erfpachtrecht. In de erfpachtvoorwaarden kan worden overeengekomen dat de canon periodiek wordt herzien. Wanneer de canon aan het einde van de duur waarvoor deze is vastgelegd wordt herzien, heeft de erfpachter in de Amsterdamse erfpachtvoorwaarden voor «voortdurende erfpacht»² de mogelijkheid deze canon door een commissie van drie deskundigen te laten bepalen. Erfpacht is derhalve niet vergelijkbaar met een woekerpolis.

¹ De Telegraaf, Publicatiedatum: 24 Oct 2019 14:00

² Voortdurende erfpacht is een erfpachtrecht welke eeuwig voortduurt maar waarbij de Algemene Bepalingen en de canon periodiek worden herzien.

Vraag 3

Is het u bekend dat de woonlasten van veel Amsterdammers door de gebruikte systematiek exploderen en de kosten na 1 januari 2020 nog verder fors zullen oplopen?

Antwoord 3

Amsterdam heeft gedurende meer dan honderd jaar gemeentelijke grond voor woningen uitgegeven in erfpacht. Dit betreffen over het algemeen «voortdurende erfpachtrechten» waarbij de canon na 75 of 50 jaar, afhankelijk van het erfpachtcontract, wordt herzien. Alleen voor woningen waarvan de canon wordt herzien, veranderen de woonlasten.

Of er een groot verschil is tussen de oude en nieuwe canon is erg afhankelijk van het contract, de locatie en het oude betalingsregime. Bij een afgekocht erfpachtrecht is er altijd een groot verschil tussen de oude canon (die is immers jaarlijks gelijk aan nul voor de periode waarvoor deze is afgekocht) en de nieuwe canon. Bij niet afgekochte canons, waarbij de oude canon niet werd geïndexeerd, ontstaat alleen al door de inflatie van de afgelopen decennia een groot verschil met de nieuwe canon, nog afgezien van waardeveranderingen van de locatie. Een positieve waardeverandering van de locatie heeft te maken met maatschappelijke ontwikkelingen waardoor een locatie aantrekkelijker kan zijn geworden. Wanneer de oude canon jaarlijks werd geïndexeerd voor inflatie, dan is het verschil met de nieuwe canon vaak aanmerkelijk kleiner.

Op het moment dat een erfpachter zijn erfpachtrecht omzet naar eeuwigdurende erfpacht wordt de jaarlijkse canon alleen nog herzien met een inflatiecorrectie. Daarnaast kan deze eeuwigdurend afgekocht worden. Er is in beide gevallen geen sprake meer van aanpassing van de canon aan de waardeontwikkeling van de locatie, tenzij de erfpachter verzoekt om aanpassing van het erfpachtcontract (bijvoorbeeld bij wijziging bestemming).

Vraag 4

In 2017 werd in Amsterdam eeuwigdurende erfpacht ingevoerd voor nieuwe gevallen en er werd een regeling ingevoerd waarmee erfpachters kunnen overstappen op het nieuwe stelsel. Klopt het dat daarbij ook een nieuwe manier werd bedacht om de grondwaarde onder bestaande woningen te bepalen (zogenaamde «residuele methode van grondwaardebepaling»)?

Antwoord 4

In 2016 heeft de gemeente Amsterdam het beleid ingevoerd om voortaan grond uit te geven in eeuwigdurende erfpacht. Kenmerk daarvan is dat de canon alleen nog maar voor inflatie wordt gecorrigeerd en dat deze niet meer wordt herzien voor de waardeontwikkeling. Als de canon eeuwigdurend wordt afgekocht hoeft er nooit meer canon te worden betaald zolang de overeengekomen bestemming volgens het erfpachtrecht niet wordt aangepast. In 2017 heeft de gemeente Amsterdam tevens de mogelijkheid geïntroduceerd om bestaande erfpachtrechten voor woningen om te zetten naar eeuwigdurende erfpacht (met uitzondering van corporatiewoningen). Zover mij bekend, hanteert de gemeente Amsterdam al sinds eind jaren negentig van de vorige eeuw een residuele systematiek om de grondwaarde te bepalen voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten. De manier om deze grondwaarde residueel te bepalen heeft zich in de loop der tijd ontwikkeld aan de hand van de meest recente inzichten en technieken.

In 2015 heeft een commissie van drie hoogleraren het advies «Schoon Schip»³, uitgebracht, en de residuele methodiek als meest geëigend beoordeeld om de actuele grondwaarde te bepalen (blz. 32) en voorgesteld de WOZ-waarde te gebruiken als grondslag voor de waarde van de grond en opstal samen. Dit laatste heeft de gemeente Amsterdam sinds 2017 ingevoerd. Overigens gebruikte de gemeente Amsterdam daarvoor al een wijze die vergelijkbaar is met hoe de WOZ-waarde wordt bepaald.

³ https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/900484/advies_van_de_grondwaardecommissie_eeuwigdurende_erfpacht.pdf

Vraag 5

Deelt u de conclusie dat de door de gemeente gehanteerde en een zelf ontwikkelde «residuele» methode van grondwaardebepaling fundamenteel onjuist is omdat de gemeente daarmee bijna alle waarde en waardeinstijging naar zichzelf toe rekent, als ware het een nieuwe gronduitgifte?

Antwoord 5

Het uitgangspunt van de residuele grondwaardemethodiek is de waarde van de onroerende zaak. Deze wordt voor een belangrijk deel bepaald door de locatie. De gemeente Amsterdam hanteert enkele afslagen voor de bepaling van de residuele grondwaarde op basis waarvan de canon wordt bepaald. De canon wordt daarmee niet bepaald op basis van de volledige grondwaarde of waardeinstijging.

Vraag 6

Is het u bekend dat dit systeem een sterk financieel «hefboomeffect» kent aangezien de woningprijzen immers veel sneller stijgen dan de bouwkosten waardoor de grondwaarde en dus wat erpachters moeten betalen nog sneller stijgt dan de WOZ-waarde? Wat is uw visie daarop?

Antwoord 6

Het zogeheten hefboomeffect is mij bekend. Als de vastgoedwaarde sneller stijgt dan de kosten om het vastgoed te realiseren, dan stijgt de grondwaarde procentueel harder dan de bouwkosten. Andersom is ook het geval; als de vastgoedwaarde langzamer stijgt dan de kosten om het vastgoed te realiseren, dan stijgt de grondwaarde nauwelijks of kan deze dalen. Wanneer de vastgoedwaarde daalt en de kosten om te realiseren blijven gelijk, dan daalt de residuele waarde van de grond.

Sinds de financieel economische crisis is de marktwaarde van woningen in de grote steden, en van Amsterdam in het bijzonder, veel sneller gestegen dan de kosten voor het realiseren van nieuwe woningen. Steden zijn populair om te wonen en dit heeft zijn weerslag op de marktwaarde van woningen en daarmee op de grondwaarde van een locatie.

Vraag 7

Klopt het dat tot enkele jaren geleden de vernieuwde erfpachtgrondwaarden uit kwamen op ongeveer 13 procent van de WOZ: een gemiddelde grondquote van 22% en een «depreciatie» (wegens gebondenheid van partijen) van 40%, doch dat het nieuwe systeem leidt tot een enorme verhoging van de kosten (binnen de ring, in IJburg en Buitenveldert stijgt de grondquote naar circa 44%; in andere delen van Amsterdam naar ca. 27%)? Wat is uw visie daarop?

Antwoord 7

Het erfpachtcontract, de voorwaarden en het moment van eventuele periodieke herziening van de canon zijn bepalend voor het veranderen van de hoogte van canon. De waardeontwikkeling van de locatie is heel bepalend voor de hoogte van de grondwaarde waarop de canon wordt gebaseerd. Ik kan niet ingaan op welke grondquote, het deel van de vastgoedwaarde dat aan de grondwaarde wordt toebedeeld, voor een specifieke locatie in Amsterdam redelijk is.

Vraag 8

Klopt het dat Amsterdam voor de overstapregeling daarnaast heeft bepaald dat tot 1 januari 2020 men rekenen mag met de WOZ-waarde uit 2014 en met een extra «korting»? Klopt het dat dat er toe leidt dat ná 1 januari door deze regeling veel mensen plotseling drie, acht, tien keer zoveel moeten gaan betalen? In plaats van bijvoorbeeld eeuwigdurend afkopen voor 10.000 euro of een jaarlijkse canon van 800 euro, schieten die omhoog naar 80.000 euro en 6.000 euro. Klopt het dat dat vooral speelt in wijken zoals Zuidoost en Nieuw-West?

Antwoord 8

In 2017 heeft de gemeente Amsterdam de mogelijkheid geïntroduceerd om een «voortdurend» erfpachtrecht met de overeengekomen bestemming wonen om te zetten naar eeuwigdurende erfpacht. De gemeente doet daartoe

een aanbieding en baseert de canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht op de actuele grondwaarde. Sinds het laatste kwartaal van 2017 is het mogelijk de gemeente om een aanbieding te vragen. Bij wijze van uitzondering heeft de gemeente voor zichzelf bepaald dat zij voor aanvragen in de jaren 2017, 2018 en 2019 haar aanbieding zou baseren op de WOZ-waarde van 2014 of 2015. Het is mij bekend dat tegen het licht van de voorwaarden zoals die inmiddels van toepassing zijn, de voorwaarden van vóór 2020 gunstig zijn en het verschil tussen de voorwaarden voor een aanvraag voor overstap in 2019 en 2020 groot kan zijn. Doordat de voorwaarden drie jaar lang niet zijn aangepast, is het verschil tussen de voorwaarden voor en na 2020 groot als gevolg van de ontwikkeling van de WOZ tussen 2014/2015 en 2018 (een overstapaanbieding in 2020 wordt gebaseerd op de WOZ-waarde van belastingjaar 2019). Verder verwijs ik naar de antwoorden op vragen 3 en 6.

Vraag 9

Heeft u de indruk dat Amsterdammers over deze ingrijpende wijzigingen goed geïnformeerd zijn? Zo ja, waar baseert u dat op? Klopt het dat men geen persoonlijke brief kreeg met informatie over wat er voor hen persoonlijk zou veranderen en dat ook de lokale rekenkamer constateerde dat mensen niet goed zijn geïnformeerd? Klopt het dat uit een meting blijkt dat recent (in november) bijna de helft van de erfpachters niet weet welke mogelijkheden er zijn om over te stappen?

Antwoord 9

Navraag bij de gemeente Amsterdam leert dat erfpachters in 2019 een aantal malen een brief hebben ontvangen waarin is gewezen op de mogelijkheid van overstappen en dat zij via het «overstapportaai» persoonlijke informatie konden inwinnen over de gevolgen voor hen. Inmiddels zijn er meer dan 136.000 aanvragen voor een overstapaanbieding voor woningen gedaan. Dat is circa 85% van de erfpachtrechten met de bestemming woning die kunnen overstappen.⁴

Vraag 10

Deelt u de kritiek dat de internetsite «Overstapportaai» van de gemeente wordt geplaagd door technische problemen, er vaak uit ligt, en fouten bevat en vast loopt? Klopt het dat mensen daardoor en door de ingewikkeldheid van de problematiek, geen of een foutief antwoord krijgen? Is het denkbaar dat dat tot enorme extra onzekerheid leidt en dat mensen op zijn minst meer tijd zouden moeten krijgen om zich te kunnen verdiepen en financieel advies te kunnen vragen?

Antwoord 10

Ik kan niet beoordelen of individuen foutieve informatie hebben gekregen van de gemeente. Zover ik weet kunnen erfpachters op basis van de informatie in het informatiepakket, dat beschikbaar is in het overstapportaai, (financieel) advies inwinnen. Nadat de aanbieding voor overstappen is ontvangen krijgen erfpachters drie maanden bedenktijd. Dat is voldoende tijd om eventueel advies in te winnen. Bovendien zullen overstappers alleen financiering hoeven te regelen indien ze hun lopende voortdurende en/of hun eeuwigdurende contract tegelijk met de overstap willen afkopen.

Vraag 11

Heeft de gemeente in deze een zorgplicht voor betreffende woningbezitter als het gaat om bepalen van erfpacht? Zo ja, vervult de gemeente Amsterdam die zorgplicht naar behoren?

Antwoord 11

Het aanbod om over te stappen op eeuwigdurende erfpacht is een mogelijkheid die de gemeente Amsterdam heeft gecreëerd om tegemoet te komen aan de onzekerheid die werd ervaren met de erfpachtvoorwaarden voor voortdurende erfpacht. Daarmee komt de gemeente Amsterdam vrijwillig tegemoet aan erfpachters die zich zorgen maken over de onzekerheid van de

⁴ https://www.amsterdam.nl/publish/pages/932877/brief_inz_erfpacht_overstapregeling.pdf

toekomstige canon. Het is een voorbeeld van hoe de gemeente Amsterdam haar zorgplicht invult.

Vraag 12

Is het u bekend dat de gemeenteraad van Amsterdam had gevraagd om een regeling voor mensen die de nieuwe erfpacht niet zouden kunnen betalen en dat de gemeente daarop wilde voorstellen dat deze groep de betaling zou kunnen uitstellen tot het moment dat ze de woning verkopen? Is het u ook bekend dat de Autoriteit Financiële Markten (AFM) gesteld heeft dat dit niet mag, omdat dit een financieel product is en kan leiden tot «overcreditering»? Als dat zo is, moet dan niet ook de conclusie getrokken worden dat dat dan nog meer geldt zonder deze regeling?

Antwoord 12

Het is mij bekend dat de gemeente Amsterdam heeft gezocht naar een regeling voor mensen die de verhoogde canonverplichting niet kunnen betalen die inhield dat deze groep mensen de canonbetalingen onder voorwaarden zouden kunnen uitstellen totdat de woning wordt verkocht. Uit de brief van het college van burgemeester en wethouders (B&W) van Amsterdam aan de Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken van 17 mei 2019 blijkt dat de gemeente Amsterdam bij meerdere instanties (Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn), het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud) en de Autoriteit Financiële Markten (AFM)) advies heeft ingewonnen.⁵ Uit deze brief blijkt dat de AFM heeft aangegeven dat hoewel erfpacht en het uitstellen van canonbetalingen strikt genomen niet onder de Wet op het financieel toezicht (Wft) valt, er wel een risico is op overcreditering.

De gemeente Amsterdam heeft een zogenaamde tegemoetkomingsregeling voor erfpachters die na herziening van de canon bij einde van de looptijd van het voortdurende erfpachtrecht, de nieuwe canon niet kunnen betalen. Het college van Amsterdam onderzoekt nog of erfpachters ook bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht in aanmerking kunnen komen voor tegemoetkoming wanneer de nieuwe canon, gelet op de financiële positie van de erfpachter, hoog is.

Vraag 13

Klopt het dat de AFM stelt dat banken wel rekening moeten houden met erfpacht bij hypotheek? Houdt dat ook in dat banken naar de gemeentelijke erfpacht-gegevens gaan kijken bij verstrekken van hypotheek? Denkt u dat dat grote effecten heeft op de woningmarkt?

Antwoord 13

Een aanbieder van hypothecair krediet dient bij het bepalen of een consument de lasten van een hypotheek kan dragen rekening te houden met alle financiële verplichtingen van de consument. Daaronder vallen uiteraard tevens de verplichtingen die voortvloeien uit erfpacht. Ook kijkt de hypotheekverstrekker naar de erfpachtvoorwaarden. Het effect op de woningmarkt is moeilijk te voorspellen, maar voor zover er effecten zijn, zijn deze niet nieuw. Banken kijken namelijk al jaren naar de erfpachtvoorwaarden.

Vraag 14

Heeft de gemeente in deze ook niet een zorgplicht voor de betreffende woningbezitter als het gaat om bepalen van erfpacht?

Antwoord 14

Wanneer de canon wordt herzien bij einde looptijd wordt een procedure gevolgd zoals opgenomen in de Algemene Bepalingen. De erfpachter heeft in Amsterdam dan altijd de mogelijkheid de nieuwe canon te laten bepalen door een commissie van drie deskundigen. Voor het bepalen van de canon bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht heeft de gemeente Amsterdam beleid opgesteld welke openbaar beschikbaar is. In dit beleid is opgeschreven hoe

⁵ <https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/7666676/1/09012f978298232e>

de canon wordt bepaald. De gemeente Amsterdam geeft op haar website veel informatie en links naar bijvoorbeeld de algemene voorwaarden en het beleid.

Vraag 15

Deelt u de conclusie dat erfpacht feitelijk een financieel product is, maar complexer dan een hypotheek? Deelt u dan ook de conclusie dat de oplossing is om erfpachters een basale consumentenbescherming te bieden – zoals die ook geldt voor financiële producten?

Antwoord 15

Erfpacht is een zakelijk recht dat iemand het recht geeft de onroerende zaak van iemand anders te gebruiken. Erfpacht is dan ook geen financieel product. Erfpacht kan wel als complex worden ervaren door de voorwaarden die van toepassing kunnen zijn en de eventuele periodieke herwaardering van de canon. Voor de erfpachter die overstapt op eeuwigdurende erfpacht geldt overigens dat een element van de ervaren complexiteit (de periodieke herziening van de canon) wordt weggenomen.

De bescherming van erfpachters op gemeente grond is geborgd door een regeling voor geschillen welke is opgenomen in de meeste erfpachtovereenkomsten, zoals bijvoorbeeld in Amsterdam de drie deskundigenprocedure voor het bepalen van de canon, is er een (gemeentelijke) ombudsman waartoe erfpachters zich kunnen wenden en staat de weg naar de burgerlijke rechter open als er geen oplossing voor het conflict bereikt wordt.

Bovendien komt het erfpachtbeleid tot stand binnen de lokale democratie. Het gemeentebestuur stelt het erfpachtbeleid vast, het college van B&W wordt gecontroleerd door de gemeenteraad, de gemeente is gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en een (gemeentelijke) rekenkamer houdt toezicht op het lokaal bestuur.