

(ingezonden 19 december 2019)

Vragen van het lid Ronnes (CDA) aan de ministers voor Milieu en Wonen en van Financiën over erfpacht in Amsterdam

Vraag 1

Kent u bericht ‘Tachtigjarige klimt op barricade’? 1) Wat is uw reactie op dat bericht?

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?

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?

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’)?

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 waardeverhoging naar zichzelf toe rekent, als ware het een nieuwe gronduitgifte?

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 erfpachters moeten betalen nog sneller stijgt dan de WOZ-waarde? Wat is uw visie daarop?

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?

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 6000 euro. Klopt het dat dat vooral speelt in wijken zoals Zuidoost en Nieuw-West?

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?

Vraag 10

Deelt u de kritiek dat de internetsite 'Overstapportaal' 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?

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?

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?

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?

Vraag 14

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

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?