



Aan: De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum: 6 juni 2025
Portefeuille(s): Portefeuille(s)
Portefeuillehouder(s): Grond en Ontwikkeling
Behandeld door: Grond & Ontwikkeling; b.rijpert@amsterdam.nl
Onderwerp: Afdoening toezegging **TA2025-000222** uit de raadsvergadering van 29 januari 2025 over de overstap van woningerfpachters naar eeuwigdurende erfpacht

Geachte leden van de gemeenteraad,

In uw raadsvergadering van 29 januari 2025 heeft het college op een vraag van raadslid Havelaar (CDA) toegezegd u nader te informeren over twee artikelen in respectievelijk Het Parool (d.d. 28 januari jl.) en de Telegraaf (d.d. 29 januari jl.).

Bij het indienen van de mondelinge vragen voor de voornoemde raadsvergadering heeft raadslid Havelaar de navolgende toelichting gegeven:

"Uit een analyse van 17.402 erfpachtcontracten blijkt dat meer dan de helft van de betrokken Amsterdamse erfpachters niet is overgestapt naar het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel. Uit eigen onderzoek van de gemeente (Delta Marktonderzoek) blijkt dat 40% van de mensen de brief over overstappen niet heeft ontvangen en nog eens 40% de hefboom niet heeft begrepen. Dit betekent dat zij geconfronteerd worden met sterk verhoogde erfpachtlasten wanneer hun contract afloopt, wat grote financiële gevolgen heeft voor veel huishoudens. Het CDA wil het college hier vragen over stellen."

Het college herkent zich niet in de analyse die door Seba¹ is uitgevoerd en de conclusies die daaruit worden getrokken. Het college heeft daarom een eigen analyse uitgevoerd op basis van de gemeentelijke data. Hieruit is gebleken dat de analyse van Seba onjuist is en dat in voornoemde twee artikelen diverse andere onjuistheden staan. Het college hecht er daarom waarde aan in deze brief een aantal zaken recht te zetten en uw raad en andere belangstellenden goed te informeren.

Invoering eeuwigdurende erfpacht , de Overstapregeling en de Spijtoptantenregeling

In 2016 heeft de gemeente het erfpachtstel vernieuwd en eeuwigdurende erfpacht ingevoerd. In 2017 is voor erfpachtrechten met een woonbestemming een Overstapregeling ingevoerd. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht is vrijwillig.

In de periode van het najaar van 2017 tot 8 januari 2020 was er een mogelijkheid voor erfpachters om tegen relatief gunstige voorwaarden (o.a. WOZ-waarde 2014/2015 en Buurtstraatquote 2017)

¹ Seba is de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam.

een overstapaanvraag in te dienen. Erfpachters zijn hierover sinds 2017 geïnformeerd. In het voorjaar van 2019 is ook de publiekscampagne “Ken je erfpacht” gestart. Via persoonlijke brieven, advertenties en social-media zijn erfpachters gewezen op de overstapvoorwaarden van vóór 8 januari 2020. Erfpachters die nog geen overstapaanvraag hadden ingediend, zijn in november 2019 nogmaals in een persoonlijke brief gewezen op de mogelijkheid van overstap (veegbrief). Metingen hebben uitgewezen dat de effectiviteit van deze campagne bijzonder hoog is geweest. 85% van de erfpachters heeft ook daadwerkelijk een overstapaanvraag ingediend onder overstapvoorwaarden zoals die in 2017 zijn vastgelegd en tot 8 januari 2020 golden.

Met het instellen van een Spijtoptantenregeling in 2023 heeft het college aan Spijtoptanten nogmaals de mogelijkheid geboden om van de voorwaarden die tot 8 januari 2020 golden, gebruik te maken. Erfpachters die gebruik konden maken van de Spijtoptantenregeling hebben hierover twee persoonlijke brieven gekregen. Erfpachters zijn goed geïnformeerd en hebben ruim de tijd gehad van het gemeentelijk overstapaanbod onder de overstapvoorwaarden van 2017 gebruik te maken. Heel veel erfpachters hebben ook van dat aanbod gebruikgemaakt.

Analyse op basis van de gemeentelijke data

Naar aanleiding van de analyse van Seba heeft de gemeente een eigen analyse uitgevoerd. In de gemeentelijke analyse is gekeken naar particuliere woningerfpachters² (consumenten) met een einde tijdvak in uiterlijk 2032. Daaruit blijkt dat circa 69 % van deze erfpachtrechten is overgestapt, voor circa 11 % nog een overstapaanvraag loopt, voor circa 9 % ooit een overstapaanvraag is gedaan maar niet is overgestapt, en voor circa 11 % nooit een overstapaanvraag is gedaan.

Als men kijkt naar alle particuliere woningerfpachtrechten, ongeacht de einddatum van het tijdvak, dan geven de gemeentelijke cijfers het navolgende beeld. Circa 54 % van deze erfpachtrechten is overgestapt, voor circa 13 % loopt nog een overstapaanvraag, voor circa 16 % is ooit wel een overstapaanvraag gedaan maar is toch niet overgestapt en voor circa 17 % is nooit een overstapaanvraag gedaan.

De analyse van de Seba die in de krantenartikelen wordt aangehaald geeft dus absoluut geen waarheidsgetrouw beeld. Dat komt omdat in die analyse zeer waarschijnlijk ook andere erfpachtrechten met commerciële bestemmingen of rechten van woningcorporaties zijn meegenomen. Deze erfpachtrechten kunnen niet overstappen en hadden dus ook niet meegenomen moeten worden in de analyse van Seba.

Naar mening van het college kan uit haar eigen analyse worden geconcludeerd dat de invoering van eeuwigdurende erfpacht en de Overstapregeling voor de overgrote meerderheid van de particuliere woningerfpachters (consumenten) in Amsterdam voorziet in de behoefte om meer (financiële) zekerheid en transparantie te krijgen dan in het oude voortdurende erfpachtstelsel. De

² In de gemeentelijke analyse wordt onder particuliere erfpachters verstaan: natuurlijke personen die maximaal 9 erfpachtrechten met een woonbestemming bezitten. Natuurlijke personen met meer dan 9 erfpachtrechten met een woonbestemming worden als commerciële belegger/beroepsmatige erfpachter beschouwd.

overstapregeling uit 2017 sluit ook goed aan bij de in 2024 verschenen ministeriele “*Handreiking algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen*” (hierna: Handreiking erfpacht).

Overstap is nog steeds mogelijk met 35% overstapkorting

Erfpachters die nog niet van de overstapmogelijkheden gebruik hebben gemaakt, kunnen nog steeds overstappen naar eeuwigdurende erfpacht op basis van het reguliere overstapbeleid (o.a. een actuele WOZ-waarde en een actuele BSQ en een 35% overstapkorting). Erfpachters maken ook nog steeds gebruik van de overstapmogelijkheid onder de huidige voorwaarden. Op dit moment lopen voor circa 6.500 woningerfpachtrechten aanvragen met een aanvraagdatum na 8 januari 2020, niet vallend onder de Spijtoptantenregeling. Het bieden van een blijvende overstapmogelijkheid sluit aan bij de Handreiking erfpacht uit 2024 en bevordert de rechtsgelijkheid.

Afkopen is niet verplicht bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht, jaarlijkse canonbetaling is mogelijk

In de genoemde krantenartikelen wordt de suggestie gewekt dat woningerfpachters de overstap naar eeuwigdurende erfpacht moeten afkopen. Dat is onjuist. Bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht is het altijd mogelijk om te kiezen voor het betalen van een jaarlijks geïndexeerde canon. Eeuwigdurende afkoop is niet verplicht voor woningerfpachters. Wonerfpachters kunnen ook eerst kiezen voor een jaarlijks geïndexeerde canon en later alsnog afkopen. Ook op dit punt sluit het Amsterdamse erfpachtbeleid aan bij de Handreiking erfpacht uit 2024.

Tegemoetkomingsregeling voor erfpachters die in de knel komen bij overstap of canonherziening einde tijdvak

In sommige gevallen kan de overstap naar eeuwigdurende erfpacht of een canonherziening einde tijdvak in het voortdurende stelsel leiden tot aanzienlijke sprongen in de canon. Dat is hoofdzakelijk het geval bij oude erfpachtrechten waarvan de canon niet jaarlijks geïndexeerd was. In die gevallen is de erfpachter vanaf de uitgifte in erfpacht altijd hetzelfde bedrag blijven betalen, terwijl de onderliggende grondwaarde van het erfpachtrecht met de tijd toenam. Het college heeft oog voor schrijnende gevallen. Voor gevallen waar erfpachters bij een aanzienlijke stijging van de canon, na herziening of overstap in de knel komen, geldt sinds 1 januari 2018 het Beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak³. Deze regeling is beschikbaar voor eigenaar-bewoners, eigenaar-verhuurders en voor eigenaar-gebruikers.

Pilot Geschillencommissie erfpacht

Op 15 oktober 2024 heeft het college besloten om een erfpachtgeschillencommissie in te richten, in de vorm van een pilot. Dit besluit vloeit voort uit het coalitie-akkoord uit 2022 en geeft gevolg aan het door de gemeenteraad in haar vergadering van 16 februari 2022 aangenomen amendement van voormalig raadslid De Jager (D66). Het instellen van een geschillencommissie sluit ook aan bij de voornoemde Handreiking erfpacht.

³ https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/kosten-erfpacht/voortdurende-erfpacht-betalen/#h3_6

De geschillencommissie vervangt de sinds 2019 bestaande regeling "*Onbezwaarde waarde, maatwerk BSQ en procedure van bedenkingen*". De nieuwe geschillencommissie heeft een ruimere reikwijdte. Particuliere erfpachters (consumenten) zullen in de gelegenheid worden gesteld om bedenkingen in te dienen tegen een schriftelijke aanbieding (in geval van een wijziging die plaatsvindt op verzoek van de erfpachter) of boetebrief. Voorbeelden hiervan zijn een erfpachtaanbieding inzake een wijziging van de bestemming of bebouwing of een overstapaanbieding. Op dit moment vindt de werving van leden voor de geschillencommissie plaats.

Zoals in de commissie Ruimtelijke ordening en Grondzaken van 21 mei jl. toegezegd, zal er een extra extern commissielid aan de geschillencommissie worden toegevoegd en zal één van de externe commissieleden de doorslaggevende stem hebben als de stemmen staken. Na een jaar wordt de pilot geschillencommissie geëvalueerd, waarbij het college ook inzichtelijk zal maken hoe vaak en in welke gevallen de directeur Grond & Ontwikkeling afwijkt van het advies van de geschillencommissie. Naar aanleiding van de evaluatie kan beoordeeld worden of de geschillencommissie en de daarbij behorende processen (mogelijk in aangepaste vorm) moeten worden voortgezet.

Redenen voor erfpachters om niet over te stappen

Zoals hiervoor ook aangegeven is de overstap naar eeuwigdurende erfpacht vrijwillig. Sommige erfpachters kiezen er bewust voor om niet over te stappen. In juni en juli 2023 heeft het onafhankelijke bureau Delta Marktonderzoek onderzoek gedaan onder deze erfpachters, waarbij onder andere is onderzocht waarom erfpachters, die in aanmerking kwamen voor de Spijtoptantenregeling, geen gebruik maakten van de regeling. Uit het onderzoek bleek dat de redenen hiervoor bijvoorbeeld zijn dat hun huidige tijdvak nog lang duurt of omdat deze groep geen financieel voordeel ziet in overstappen.⁴

Door middel van de Spijtoptantenregeling zijn erfpachters die niet op tijd een aanvraag hadden ingediend, in 2023 nogmaals, eenmalig in de gelegenheid gesteld om een overstapaanvraag te doen onder de voorwaarden zoals die tussen 2017 en begin 2020 golden. Alle spijtoptanten hebben hierover een persoonlijke brief ontvangen en er zijn advertenties geplaatst in Het Parool en huis-aan-huisbladen in de Amsterdamse stadsdelen. In juni 2023 hebben spijtoptanten een herinneringsbrief ontvangen waarin zij werden gewezen op de uiterste aanvraagdatum van 1 augustus 2023.

Alle spijtoptanten hebben zoals gezegd twee keer een persoonlijke brief ontvangen waarin de hefboomwerking is toegelicht aan de hand van een voorbeeldberekening. De persoonlijke brief is in concept voorgelegd aan notarissen, makelaars en erfpachters om te toetsen of de boodschap voldoende overkomt en op begrijpelijkheid. Deze feedback is verwerkt in de definitieve brief.

Onduidelijkheid van de brieven heeft ook te maken met het feit dat de brieven in het Nederlands zijn geschreven en dat sommige erfpachters de Nederlandse taal niet machtig zijn. Daarnaast

⁴ De resultaten van dit onderzoek zijn met de gemeenteraad gedeeld via de raadsinformatiebrief Erfpachtontwikkelingen met de stand van zaken per 1 januari 2024.

geven sommige erfpachters aan graag een persoonlijk financieel advies te willen ontvangen over de overstap. Het is echter niet aan de gemeente om erfpachters van persoonlijk financieel advies te voorzien.

Erfpacht kan als ingewikkeld worden ervaren door huiseigenaren. Van huiseigenaren mag echter ook verwacht worden dat zij, indien zij de ontvangen informatie over de overstapmogelijkheid niet begrijpen, hulp vragen bij ofwel de gemeente (via 14020 of via Grond & Ontwikkeling, waar een klantvragenteam overstap erfpacht zit) ofwel een eigen (financieel) adviseur raadplegen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Steven van Weyenberg', with a stylized flourish at the end.

Steven van Weyenberg
Wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling