



Van	Lochtenberg
Datum	24 juni 2025
Onderwerp	TKN 9 Kennisnemen van een raadsinformatiebrief over de overstap van woningerfpachters naar eeuwigdurende erfpacht ter afdoening van een toezegging uit de raadsvergadering van 29 januari 2025 (VN2025-005740)

In de raadsinformatiebrief¹ staan gegevens over de percentages erfpachters die zijn overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, maar er is onduidelijkheid over de precieze aantallen.

Daarnaast staat in de raadsinformatiebrief dat veel erfpachters niet wilden overstappen omdat zij geen financieel voordeel zagen, zelfs niet nadat zij een spijtoptantenbrief over de hefboomwerking (canonexplosie) hadden ontvangen.

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.'

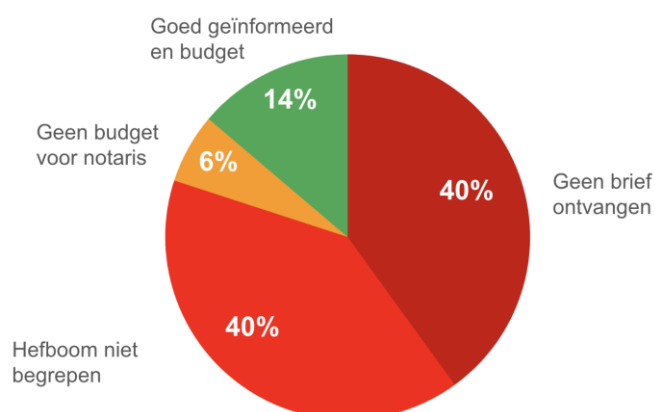
Delta Marktonderzoek stelt, blijkens haar onderzoek, daarnaast ook vast dat 40% van de doelgroep geen kennis heeft genomen van de spijtoptantenregeling.ⁱⁱ Hier wordt in de raadsinformatiebrief geen melding van gemaakt.

'Van erfpachters, die ervoor in aanmerking komen, zijn (...) zo'n zes op de tien bekend met de spijtoptantenregeling'

Delta Marktonderzoek stelt, blijkens haar onderzoek, ook vast dat slechts 1 op de 3 de hefboomwerking goed heeft begrepen.ⁱⁱⁱ Ook dit komt niet duidelijk terug in de raadsinformatiebrief.

'Een minderheid vindt de informatie duidelijk.(...) Van de erfpachters die de bijlage over de hefboomwerking hebben gelezen, vindt een minderheid de informatie over de hefboomwerking duidelijk. Slechts zo'n 1 op de 3 de hefboomwerking goed begrepen.'

Bij elkaar heeft 80% van de erfpachters geen brief gekregen of de brief niet begrepen. En van degene die het wel heeft begrepen, had 31% geen budget voor de notariskosten.



Met deze tekortschietende informatievoorziening lijkt de gemeente de door de Autoriteit Consument en Markt geconstateerde tekortkomingen niet weg te nemen. De ACM wijst er op, dat erfpachters, vanuit de Wet oneerlijke handelspraktijken, duidelijk dienen te worden geïnformeerd over de hefboomwerking.^{iv}

'Hoewel de gemeente uitvoerig heeft geïnformeerd over de overstapregeling en de voorwaarden die golden tot 8 januari 2020, was deze informatie voor een groep consumenten mogelijk niet duidelijk genoeg om het belang van het doen van een aanvraag onder de tijdelijke voorwaarden op waarde te schatten. Met name het effect van de hefboom in de methode om overstapkosten en canon te berekenen was niet duidelijk. Het betreft hier informatie die mogelijk essentieel was (...) Er zijn dan ook mogelijk aanknopingspunten voor de conclusie dat sprake was van een misleidende omissie of handelen in strijd met de vereisten van professionele toewijding (art. 6:193d en/of 6:193b BW).(…) Met het gesprek van afgelopen vrijdag en deze brief dringt de ACM er bij de gemeente op aan om alsnog een oplossing te bieden aan spijtoptanten die niet tijdig een aanvraag hebben gedaan.'

Dit raakt met name de kwetsbare groepen, zij die de Nederlandse taal niet goed beheersen, zij die de gevaren van een hefboom niet goed doorzien en zij die geen budget hadden om over te stappen. Deze groep wordt wel geconfronteerd met stijgingen van de afkoopsom in de orde grootte van € 8.000 naar € 108.000 en overeenkomende stijgingen van de jaarlijkse canon.

ⁱ Raadsinformatiebrief [Afdoening toezegging TA2025-000222 uit de raadsvergadering van 29 januari 2025 over de overstap van woningerfpachters naar eeuwigdurende erfpacht](#), 6 juni 2025.

ⁱⁱ Delta Marktonderzoek, [Spijtoptantenregeling Erfpacht Onderzoek onder Erfpachters – Rapport](#), 19 juli 2023, p.7.

ⁱⁱⁱ Delta Marktonderzoek, p.7.

^{iv} ACM, [Brief ACM/21/051032 erfpachtstelsel en overstapregeling](#), 16 september 2021,