

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**
Bestuur, Ruimte en Wonen
directie Woningbouw

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2021-0000336087

Uw kenmerk

Datum 25 augustus 2021
Betreft Kamervragen over het Amsterdamse erfpachtstelsel

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door het lid Eppink (JA21) over het bericht dat experts een bom leggen onder het Amsterdamse erfpachtstelsel¹. Deze vragen werden ingezonden op 3 juni 2021, met kenmerk 2021Z09719.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

¹ Telegraaf, 2 juni 2021, 'Experts kraken grondbeleid Amsterdam en leggen bom onder erfpachtstelsel'
(<https://www.telegraaf.nl/nieuws/2000979906/experts-kraken-grondbeleid-amsterdam-en-leggen-bom-ondererfpachtstelsel>)

Antwoorden op de vragen van het lid Eppink (JA21) over het bericht dat experts een bom leggen onder het Amsterdamse erfpachtstelsel (kenmerk 2021Z09719)

Vraag 1:

Bent u bekend met het rapport 'Erfpacht in Amsterdam, een Gordiaanse knoop'?

Antwoord op vraag 1:

Ja, dit rapport is opdracht van de gemeenteraad van Amsterdam geschreven. Het is op 30 juni 2021 in de raadscommissie besproken. Het college heeft aangegeven het te betrekken bij haar eigen onderzoek naar erfpacht. Behandeling van het erfpachtbeleid en het rapport is nog volop gaande in de gemeente Amsterdam.

Vraag 2:

Deelt u de conclusie uit het rapport dat het Amsterdamse erfpachtbeleid te ondoorzichtig en complex is, en dat de gemeente Amsterdam in haar erfpachtbeleid de belangen van bewoners jarenlang heeft veronachtzaamd?

Antwoord op vraag 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). Er kunnen daarbij voorwaarden van toepassing zijn. Erfpacht, en de van toepassing zijnde voorwaarden, kunnen als complex worden ervaren. In 2016 is het erfpachtstel in Amsterdam herzien en eeuwigdurende erfpacht ingevoerd. In 2017 heeft het gemeentebestuur de overstapregeling vastgesteld. Deze overstapregeling maakt het voor erfpachters van woningen met oudere algemene bepalingen mogelijk over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Deze eeuwigdurende erfpacht kan voldaan worden tegen een jaarlijkse, met inflatie gecorrigeerde vergoeding, of deze kan eeuwigdurend afgekocht worden. In het laatste geval benadert erfpacht economisch gezien eigendom. Tijdens deze herziening heeft het gemeentebestuur de gelegenheid gegeven tot inspraak over de voorstellen. Daarnaast vonden en vinden er in de gemeenteraad geregeld openbare debatten plaats over het erfpachtbeleid waarbij de belangen van de erfpachters ook aan bod komen. Het erfpachtbeleid van de gemeente Amsterdam wordt onder andere gepubliceerd op haar webpagina. In het licht van het voorgaande kan ik u dan ook niet ondersteunen in de uitspraak dat de gemeente Amsterdam de belangen van de erfpachters veronachtzaamt.

Vraag 3:

Deelt u de conclusie uit het rapport dat er voor erfpachters in feite geen keuzevrijheid is en geen vrije markt, omdat met de grondbezitter (de gemeente Amsterdam) niet te onderhandelen valt over de erfpachtvoorwaarden?

Antwoord op vraag 3:

In Amsterdam staat een aanmerkelijk deel van de woningen op grond van de gemeente en deze grond is in erfpacht uitgegeven. Deze erfpachtrechten zijn vrij verhandelbaar. Slechts in uitzonderlijke gevallen is toestemming van de erfverpachter, de gemeente Amsterdam, nodig. In de vestigingsakte van erfpacht zijn de bijzondere en algemene bepalingen vastgelegd. Bij aankoop van een recht van erfpacht zijn deze bekend.

Uit de contractsvrijheid vloeit daarnaast voort dat het elke erfpachter vrij staat om al dan niet op het aanbod van de gemeente voor overstappen op

eeuwigdurende erfpacht in te gaan. Gaat de erfpachter er niet op in, dan blijven de eerder overeengekomen voorwaarden van toepassing.

Vraag 4:

Bent u het met Berenschot eens, dat de rekenmethodes van de gemeente voor onder andere de erfpachtcanon en de BSQ (buurtstraatquote) niet transparant zijn, en moeilijk te controleren?

Antwoord op vraag 4:

De methode waarmee de erfpachtcanon en de BSQ (buurtstraatquote) worden bepaald, ligt vast in het beleid Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten. Ik ben het met u eens dat de uitvoering van de rekenmethodiek moeilijk te controleren is. De oorzaak hiervoor lijkt te liggen in de grote hoeveelheden informatie en berekeningen. Een deel van de informatie is niet openbaar beschikbaar.

De afgelopen jaren heeft het college van B&W van de gemeente Amsterdam, voordat zij de BSQ vaststelt, de berekening laten controleren door het bureau SEO Economisch Onderzoek en heeft hierop een second opinion plaatsgevonden door prof. dr. H.L.F de Groot. De wethouder voor Grondzaken van Amsterdam heeft op 24 november 2020 per brief² laten weten hoe zij verder tegemoet komt aan de wens voor meer transparantie. Tevens heeft zij op 30 juni 2021 in de raadscommissie RO aangegeven te verwachten dat een grote hoeveelheid documenten binnen afzienbare tijd openbaar zal worden gemaakt.

Vraag 5:

Deelt u de mening dat op basis van het rapport de hervorming van het erfpachtstelsel in 2017 ingezet door VVD, D66 en de SP in feite weinig vooruitgang heeft betekend voor de Amsterdamse woningbezitters?

Antwoord op vraag 5:

Een van de doelstellingen van de vernieuwing van het erfpachtstelsel in 2016 (invoering eeuwigdurende erfpacht) en 2017 (vaststellen overstapregeling) was om de onzekerheid bij de canonherziening einde tijdvak in het voortdurende erfpachtstelsel weg te nemen³. Wanneer een erfpachter overstapt naar eeuwigdurende erfpacht wordt de canon vastgelegd en wordt deze alleen nog aangepast aan de inflatie of kan de erfpachter, zoals aangegeven, kiezen voor eeuwigdurende afkoop. Daarmee is de onzekerheid van de canonsprong bij einde tijdvak van voortdurende erfpacht weggenomen.

Na een informatiecampagne van de gemeente Amsterdam en enkele malen een brief aan alle erfpachters die het betreft, heeft circa 85% van de woningerfpachters besloten een verzoek tot overstappen op eeuwigdurende erfpacht te doen. 25.000 erfpachters zijn inmiddels ook daadwerkelijk overgestapt op eeuwigdurende erfpacht, circa 19% van de erfpachters die een aanvraag voor overstap hebben gedaan. De onzekerheid over de nieuwe canon bij einde tijdvak komt na overstap op eeuwigdurende erfpacht te vervallen. Het feit dat veel erfpachters de keuze hebben gemaakt over te stappen op eeuwigdurende erfpacht duidt erop dat zij eeuwigdurende erfpacht als een vooruitgang beoordelen ten opzichte van voortdurende erfpacht.

²

https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/9526344/1/1548A_20_Brief%20aan%20de%20raad%20openbaar%20maken%20WOZ-waarden

³ Startdocument Eeuwigdurende erfpacht, vastgesteld door het college van B&W van de gemeente Amsterdam, 10 februari 2015

Datum

Kenmerk
2021-0000336087

Vraag 6:

Deelt u de conclusie uit het rapport, dat het Amsterdamse erfpachtbeleid ongelijkheid in de hand werkt, en dat dit merkwaardig is voor een gemeentebestuur dat ongelijkheid tegengaan als prioriteit ziet? Deelt u onze zorgen over de tweedeling die dreigt te ontstaan door het erfpachtbeleid?

Antwoord op vraag 6:

Bureau Berenschot schetst in zijn rapport de verschillen die er tussen erfpachters onderling kunnen zijn doordat er verschillende afspraken gelden (andere afspraken in de erfpachtakte en/of andere bijzondere en/of algemene bepalingen) en tussen erfpachters en eigenaren van woningen op eigen grond. De onderliggende contracten, afspraken of eigendomssituatie verschillen. Er zijn bij mij geen aanwijzingen dat gelijke gevallen door de gemeente Amsterdam ongelijk behandeld zouden worden.

Vraag 7:

Is bij u bekend hoeveel Amsterdammers gedwongen zijn uit Amsterdam te verhuizen, door de enorme lasten die het Amsterdamse erfpachtstelsel met zich meebrengt? Zo nee, bent u bereid dit te onderzoeken, en de Kamer te informeren over de uitkomsten?

Antwoord op vraag 7:

Het is mij niet bekend of er erfpachters zijn die verhuizen vanwege de erfpachtkosten. De gemeente Amsterdam heeft een zogenaamde tegemoetkomingsregeling⁴ voor erfpachters die na herziening van de canon, bij einde van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht of bij einde tijdvak na overstap op eeuwigdurende erfpacht, de nieuwe canon niet kunnen betalen. Ik acht het in de eerste plaats een lokale aangelegenheid eventueel nader onderzoek te doen naar de relatie tussen verhuizingen en de erfpachtkosten.

Vraag 8:

Deelt u de mening dat het erfpachtbeleid van de gemeente Amsterdam een gemeente overstijgende aangelegenheid is, gelet ook op de versturende werking op de woningmarkt die invloed heeft op de woningmarkt ver buiten de stad?

Antwoord op vraag 8:

Het erfpachtbeleid wordt per gemeente bepaald en is daarmee in mijn ogen in de eerste plaats een gemeentelijke aangelegenheid. Ik heb geen onderbouwing voor de stelling dat het erfpachtbeleid van Amsterdam een versturende werking heeft op de woningmarkt. Wel vind ik het belangrijk dat consumenten waar dan ook, goed worden geïnformeerd over de woning die zij willen kopen. Ook de erfpachtregeling die geldt hoort daarbij. De gemeente heeft een rol in het beschikbaar stellen van informatie. Verder hebben ook makelaars, notarissen en banken een verantwoordelijkheid bij het informeren van woningkopers en is het aan de woningkoper zelf om actief informatie te vergaren.

Vraag 9:

Deelt u de mening dat het te verkiezen valt eigendom van woningen te stimuleren, in plaats van het gemeentelijke stelsel waarin algemene waardestijging wordt afgeroomd via erfpachtlasten?

⁴ <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuw-beleid/tegemoetkoming/>

Datum

Kenmerk
2021-0000336087

Antwoord op vraag 9:

Er zijn zowel voor- als nadelen te benoemen ten aanzien van zowel vol eigendom als erfpacht. Bovendien verschillen deze afhankelijk van het perspectief; de woningkoper, de woningverkoper of de gemeenschap. Er zijn bijvoorbeeld duidelijk voordelen voor de gemeenschap als zij een deel van de publieke kosten kan betalen uit de opbrengsten van haar gemeenschappelijk grondbezit, in erfpacht uitgegeven gronden. Een woningkoper kan met een lagere hypotheek toe als hij of zij de grond niet hoeft te kopen maar canon kan betalen voor het gebruik van de grond. Een nadeel voor de woningverkoper is dat niet alle waardeverstijging verdisconteerd wordt in de woningprijs bij verkoop van een woning op erfpacht waarbij de canon periodiek wordt geactualiseerd.

Er is geen eenduidig antwoord op uw vraag. Er zijn argumenten voor en tegen het laten toevallen van een algemene waardeverstijging aan de gemeenschap. Ik kan niet beoordelen of erfpacht het juiste instrument is wanneer een gemeente kiest voor het laten toekomen van de waardeverstijging aan de gemeenschap.

Vraag 10:

Maakt u zich ook zorgen over de druk op de betaalbaarheid van Amsterdamse woningen, en de negatieve invloed van het erfpachtbeleid hierop?

Antwoord op vraag 10:

De betaalbaarheid van woningen in Nederland is een punt van zorg. Ik heb verschillende maatregelen genomen of maatregelen in voorbereiding om woningen in het betaalbare segment te krijgen en te houden. Allereerst draagt de Woningbouwimpuls bij aan de versnelling van woningbouwplannen waarvan minimaal 50% van het woonprogramma valt in het betaalbare segment.

Daarnaast heb ik:

- een besluit voorbereid voor het invoeren van een cap op de WOZ in het WoningWaarderingsStelsel;
- op basis van het initiatiefvoorstel Nijboer de huurverhoging in de vrije sector voor drie jaar gemaximeerd op inflatie + 1 procent;
- de inkomensgrenzen binnen de corporatiesector tijdelijk gedifferentieerd voor meerpersoonshuishoudens (gezinnen);
- een convenant in voorbereiding met sectorpartijen over het transparanter maken van aanvangshuurprijzen, zodat voor potentiële huurders duidelijk is wat ze precies moeten betalen en wat ze daarvoor krijgen;
- met de Wet tijdelijke huurkorting er voor gezorgd dat verhuurders huurders een tijdelijke huurkorting geven (in werking per 1 april 2021);
- er voor gezorgd dat gemeenten de mogelijkheid hebben om een opkoopbescherming in te voeren waardoor betaalbare koopwoningen niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur.

De betaalbaarheid van woningen is een probleem dat in meer steden speelt, niet alleen in Amsterdam. Het is ook geen specifiek Nederlands probleem. Veel grote steden in de wereld hebben een betaalbaarheidsprobleem op de woningmarkt. Ook met erfpacht kunnen maatregelen worden getroffen om de betaalbaarheid te verbeteren. Amsterdam kan via haar erfpachtbeleid bijvoorbeeld zorgen voor verdere regulering van de huurprijzen en een zelfbewoningplicht opleggen.

Vraag 11:

Deelt u de mening dat de gemeente Amsterdam zich in feite gedraagt als een grootgrondbezitter, die zoveel mogelijk financieel voordeel uit Amsterdams woningbezit probeert af te romen?

Datum

Kenmerk
2021-0000336087

Antwoord op vraag 11:

De mening dat de gemeente Amsterdam "zoveel mogelijk" financieel voordeel uit het Amsterdams woningbezit probeert af te romen, deel ik niet. Ik constateer bijvoorbeeld dat de gemeente kortingen heeft gegeven bij overstappen op eeuwigdurende erfpacht en de BSQ beperkt tot maximaal 49%. Doordat een aanmerkelijk deel van de woningen in Amsterdam op grond in bezit van de gemeente Amsterdam staat, is de gemeenschap van Amsterdam gezamenlijk eigenaar. Dat brengt met zich mee dat de gemeente Amsterdam bij het vaststellen van haar erfpachtbeleid een afweging maakt tussen de belangen van de individuele erfpachters en de belangen van de gemeenschap als grondeigenaar.