



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Stichting Erfpachters Belang Amsterdam
Ter attentie van de heer drs. Koen de Lange
Per e-mail verzonden: koendelange@mijnerfpacht.nl

Datum 5 november 2025
Ons kenmerk 2025-10150

Behandeld door Grond & Ontwikkeling; b.rijpert@amsterdam.nl

Onderwerp Reactie op uw raadsadres met het onderwerp: "RAADSADRES n.a.v. Afdoening toezegging TA2025-000222 uit de raadsvergadering van 29 januari 2025 over de overstap van woningerfpachters naar eeuwigdurende erfpacht"

Geachte heer De Lange,

In de raadsvergadering van 9 en 10 juli 2025 heeft de gemeenteraad uw raadsadres van 6 juni 2025 in handen van het college van B&W gesteld met het verzoek het raadsadres te beantwoorden en een afschrift van de beantwoording ter bespreking aan de raadscommissie RO te zenden. Met deze brief beantwoord ik namens het college van B&W uw raadsadres en een afschrift van deze brief zal zo spoedig mogelijk ter bespreking aan de raadscommissie RO worden gezonden.

Inleiding

Naar aanleiding van drie artikelen in respectievelijk Het Parool (d.d. 28 januari jl.), Het Parool en de Telegraaf (beide d.d. 29 januari jl.) heeft het college in de raadsinformatiebrief van 6 juni jl. gereageerd op diverse in die artikelen gedane, en naar het oordeel van het college onjuiste, beweringen. Vervolgens is op 18 juni 2025 wederom een artikel in De Telegraaf verschenen. Deze artikelen vinden alle mede hun basis in de door SEBA uitgevoerde analyse over de overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht.

SEBA heeft voor haar analyse gebruikgemaakt van gegevens die door de gemeente zijn verstrekt bij de beantwoording van raadsvragen over het flatgebouw Groenhoven in Amsterdam Zuid Oost. In deze dataset zijn ook erfpachtrechten opgenomen die niet kunnen overstappen omdat ze bijvoorbeeld van woningcorporaties zijn of omdat ze een commerciële bestemming hebben. SEBA heeft er vervolgens voor gekozen om op grond van haar analyse conclusies te trekken over aantallen overgestapte erfpachters en daar vervolgens de publiciteit mee te zoeken. Het college

herkent zich niet in de analyse van SEBA en heeft in de brief van 6 juni jl. een analyse van het college over de voortgang van de overstap met de gemeenteraad gedeeld.

In de raadsinformatiebrief van 6 juni jl. heb ik over de analyse en conclusies van SEBA aangegeven dat die naar het oordeel van het college onjuist zijn. De analyse van SEBA geeft geen goed beeld van de werkelijke aantallen overgestapte particuliere woningerfpachters en ik blijf daarbij.

Informatievoorziening over de Overstap van woningerfpachters is transparant

Sinds de start van de Overstapregeling eind 2017 is het college transparant geweest over de voortgang van de overstap naar eeuwigdurende erfpacht, zowel van consumenten/particulieren als beleggers. De gemeenteraad is hierover steeds frequent en openbaar geïnformeerd. Sinds 2023 wordt de gemeenteraad over de voortgang van de uitvoering van de Overstapregeling geïnformeerd via de halfjaarlijkse raadsinformatiebrief erfpachtontwikkelingen. In de raadsinformatiebrieven werd in het verleden, en worden ook nu regelmatig globale aantallen genoemd als het gaat om overstap van erfpachtrechten met een woonbestemming¹.

Er is geen onduidelijkheid over de 'absolute' of 'precieze aantallen'. Precieze aantallen bestaan niet omdat er altijd sprake is van een momentopname. Het bestand van de circa 300.000 erfpachtrechten wijzigt continu doordat er dagelijks o.a. uitgiftes, overstappen, splitsingen, samenvoegingen, bestemmingswijzigingen en uitpondingen door woningcorporaties plaatsvinden.

In de raadsinformatiebrief van 6 juni jl. is daarom gekozen voor percentages in plaats van absolute getallen, omdat met deze percentages op de meest heldere en inzichtelijke wijze de verhoudingen kunnen worden getoond voor wat betreft de keuzes die door de erfpachters zijn gemaakt ten opzichte van het totaal. Percentages maken het in dit geval dus beter mogelijk om de verhoudingen te duiden voor wat betreft de mogelijkheden die er zijn (te weten overgestapt, lopende aanvraag, ooit een aanvraag ingediend maar niet overgestapt en nooit een aanvraag ingediend). Op deze wijze wordt de gemeenteraad goed en op hoofdlijnen geïnformeerd.

De analyse van de gemeente op pagina 2 van de brief van 6 juni jl. is gebaseerd op:

- een aantal van circa 11.500 particuliere erfpachtrechten, met het einde van het tijdvak in uiterlijk 2032; en
- een aantal van circa 160.000 particuliere erfpachtrechten, ongeacht het einde van het tijdvak².

¹ Inclusief aanhorigheden als bijvoorbeeld losse bergingen en parkeerplaatsen.

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.

Het college deelt de conclusies van SEBA in het raadsadres niet

Het college deelt de diverse conclusies die SEBA in het raadsadres trekt niet. Ten eerste is het niet zo dat er *"een veel grotere groep erfpachters is dan gedacht die niet overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht"*. Zoals hiervoor opgemerkt is het college vanaf het begin transparant geweest over de aantallen overstapaanvragen en de aantallen daadwerkelijk overgestapte erfpachtrechten. Daarnaast is de overstap naar eeuwigdurende erfpacht vrijwillig en is er nooit een verwachting geweest van het aantal woningerfpachters dat gebruik zou maken van de overstapmogelijkheid. De groep niet overgestapte erfpachters is dus ook niet groter dan gedacht of verwacht.

SEBA stelt in haar raadsadres ook *"dat het college de gemeenteraad en andere belangstellenden wil doen geloven dat 85% van de erfpachters is overgestapt"*. Het college heeft echter nooit gezegd dat 85% van de erfpachters is overgestapt. Wat het college heeft aangegeven is dat voor circa 85% van de erfpachtrechten die voor overstap in aanmerking kwamen, een overstapaanvraag is gedaan voor 8 januari 2020. In de raadsinformatiebrieven erfpachtontwikkeling geeft het college steeds aan hoe het gaat met de afhandeling van de overstapaanvragen en ook welk percentage van de erfpachtrechten uiteindelijk daadwerkelijk overstapt.

Er is ook geen sprake van een *"zeer veel grotere canonsprong is in de (nabije) toekomst dan gedacht"* zoals SEBA stelt. De gemeente is altijd transparant geweest over de berekeningswijze van de overstap naar eeuwigdurende erfpacht en de parameters die daarvoor worden gebruikt (WOZ, BSQ en het vigerende canonpercentage). Deze parameters zijn grotendeels afhankelijk van algemene economische ontwikkelingen en marktomstandigheden, en derhalve moeilijk voorzienbaar of voorspelbaar.

Indien erfpachters ervoor kiezen om niet over te stappen, dan volgt uiteindelijk een canonherziening einde tijdvak. Hoe hoog de grondwaarde en canon op dat moment zullen zijn kan het college niet voorzien omdat ook dit afhankelijk is van (toekomstige) algemene economische ontwikkelingen en marktomstandigheden. Mocht de erfpachter zich bij het einde van het tijdvak niet kunnen vinden in een gemeentelijke canonherzieningsaanbieding, dat bestaat altijd de mogelijkheid om de grondwaarde bindend door een onafhankelijke deskundigencommissie te laten vaststellen.

Er is geen sprake van een data-gat

SEBA stelt in haar raadsadres ten onrechte dat er sprake is van een door het college gecreëerd data-gat. In de raadsinformatie brief van 6 juni jl. heeft het college gekeken naar consument woningerfpachters en heeft ze de zakelijke woningbeleggers, die als professional kunnen worden beschouwd, buiten beschouwing gelaten. De definitie van consument woningerfpachter is door het college in haar analyse overigens vrij ruim genomen en toegelicht in de voetnoot. Erfpachters met maximaal 9 erfpachtrechten worden nog als consument gerekend, en niet als belegger.

Dit is iets anders dan de definitie *'grote belegger'* zoals die in de raadsinformatiebrief erfpachtontwikkelingen wordt gehanteerd. Daar wordt een onderscheid gemaakt tussen de overstap van grote beleggers, met meer dan 100 erfpachtrechten, en de overige erfpachters met 1 tot 100 erfpachtrechten. Dit onderscheid wordt in de raadsinformatiebrief erfpachtontwikkelingen

gemaakt omdat er voor grote beleggers een ander afhandelingsproces voor de overstap is ingericht en omdat er voor gekozen is om eerst de aanvragen van consument erfpachters en "kleine" beleggers af te handelen.

In de gemeentelijke analyse in de brief van 6 juni jl. zijn alle uitgegeven en geadmistreerde erfpachtrechten van consument erfpachters met een woonbestemming meegenomen, ook de erfpachtrechten met nieuwbouwwoningen van na 2020.

Voor het totaalbeeld van de overstap van erfpachtrechten met een woonbestemming, dus inclusief de grote en kleine beleggers, verwijs ik u naar de raadsinformatiebrief erfpachtontwikkelingen van 4 september 2025 (VN2025-011712, commissie RO d.d. 24 september 2025).

Grondslag voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht

In uw raadsadres spreekt u meermaals over de '*residuele hefboom fantasieberekening van de gemeente*'. De vernieuwing van het erfpachtstelsel, waaronder het vaststellen van de AB2016 voor eeuwigdurende erfpacht en de Overstapregeling, is in de periode 2014 – 2018 op zorgvuldige en democratische wijze tot stand gekomen, na onder meer advies van een onafhankelijke Grondwaardecommissie, inspraakmogelijkheden en met instemming van de gemeenteraad. De gemeentelijke overstapaanbieding komt op zorgvuldige wijze tot stand op basis van het gemeentelijk beleid.

Geen nieuwe Spijtoptantenregeling en geen verruiming

Tenslotte wordt in uw raadsadres een verzoek gedaan om de Spijtoptantenregeling uit 2022 opnieuw open te stellen en zelfs uit te breiden. Het college is dat niet van plan.

De gemeente heeft alle woningerfpachters sinds 2017 diverse malen persoonlijk en goed geïnformeerd over de mogelijkheid van overstap naar eeuwigdurende erfpacht op basis van de overstapvoorwaarden van vóór 8 januari 2020. Erfpachters zijn daarnaast sinds het voorjaar van 2019 via de publiekscampagne "Ken je erfpacht" over de overstap geïnformeerd. In aanloop naar de Spijtoptantenregeling van 2022 heeft het college de informatievoorziening nog verder verbeterd. Alle Spijtoptanten zijn tweemaal aangeschreven en er zijn advertenties geplaatst in verschillende Huis aan huis bladen. Het grootste deel van de woningerfpachters (inclusief Spijtoptanten) is overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht. Erfpachters kunnen nog steeds overstappen, op basis van actuele overstapparameters en met een korting van 35%. Overstappen is vrijwillig. Erfpachters kunnen er voor kiezen om niet over te stappen en dat doen bepaalde groepen erfpachters dan ook welbewust.

Het college is niet voornemens de spijtoptantenregeling te verruimen. Daar komt bij dat de Spijtoptantenregeling was bedoeld voor erfpachters die in de periode tot 8 januari 2020 een overstapaanvraag konden doen, dat niet deden, en daar mogelijk "spijt" van hadden. Erfpachters die in die periode tot 8 januari 2020 nog geen erfpachter waren of die op grond van de Overstaperegeling überhaupt geen overstapaanvraag konden doen, komen daarom niet voor de Spijtoptantenregeling in aanmerking.

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 extending from the end.

Steven van Weyenberg

Wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling