



Discussienota

Datum indienen

Onderwerp

Raadscommissie

Portefeuille(s)

Discussienota van Havelaar, Von Gerhardt en Van
Berkel inzake Consumentenbescherming Erfpacht
Ruimtelijke Ordening (RO)
Naam portefeuille(s)

Onderwerp

Bespreken van de discussienota *Consumentenbescherming Erfpacht*

Verzoekt de commissie zich uit te spreken over

De borging van consumentenbescherming bij erfpacht door in de Erfpachtverordening op te nemen dat:

- 1 Bij het opstellen en uitvoeren van erfpachtbeleid de *'Handreiking erfpacht voor gemeenten'* van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de daarin genoemde *knvb-criteria* (kostenefficiënt, nuttig, veilig, begrijpelijk) het normenkader vormt voor consumentenbescherming.
- 2 Bij voorlichting aan erfpachters de gemeente een Erfpachtbijsluiter beschikbaar stelt met daarin uitleg over de belangrijkste kenmerken van erfpacht, over de kosten, over de hefboomwerking en over de risico's daarvan.

Wettelijke grondslag

artikel 77,lid 1 Reglement van Orde

Inhoud

Samenvatting

In juni 2021 constateert Berenschot in een onderzoek in opdracht van de gemeenteraad dat de consumentenbescherming bij Amsterdamse erfpacht tekortschiet. In februari 2022 heeft de gemeenteraad naar aanleiding van dit onderzoek het amendement de Jager (D66) aangenomen om consumentenbescherming als nadrukkelijk uitgangspunt te nemen voor erfpacht en daartoe een normenkader te ontwikkelen. Dit normenkader moet de gemeenteraad nog vaststellen.

In november 2022 heeft Deloitte voor het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (kortweg: Min BZK) onderzoek gedaan bij 27 gemeenten,

waaronder de gemeente Amsterdam, waaruit blijkt dat de consumentenbescherming tekortschiet. In april 2024 heeft Min BZK in reactie op deze bevindingen de *Handreiking Erfpacht voor Gemeenten* (kortweg: Handreiking Erfpacht) opgesteld als normenkader voor consumentenbescherming. Het is gebaseerd op de zogenaamde knvb-criteria (kostenefficiënt, nuttig, veilig, begrijpelijk) van de AFM en is tot stand gekomen door participatie van de hele sector, inclusief de gemeente Amsterdam, de Autoriteit Financiële Markten, de Autoriteit Consument en Markt, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Nationale Hypotheekgarantie.

De rechtszekerheid voor erfpachters is beperkt: de berekeningswijze van grondwaarde en canon zijn niet vastgelegd in de erfpachtovereenkomst, de berekeningswijze bevat een risico verhogende hefboom en Amsterdamse erfpacht is complex. Uit gemeentelijk marktonderzoek blijkt dat erfpacht als complex wordt ervaren door consumenten en dat een minderheid de informatie duidelijk vindt.

Borging van consumentenbescherming via een normenkader en via een erfpachtbijsluiters is noodzakelijk. Initiatiefnemers stellen voor om de Handreiking Erfpacht als normenkader te hanteren om de consumentenbescherming te borgen. Om de begrijpelijkheid van erfpacht te vergroten stellen indieners tevens voor om een Erfpachtbijsluiters op te stellen op basis van het model van de Nationale Hypotheekgarantie.

1. Consumentenbescherming staat onder druk

In juni 2021 publiceert Berenschot in opdracht van de gemeenteraad Amsterdam een onderzoek naar consumentenbescherming bij erfpacht.^{i, ii} De hoofdconclusie is dat de consumentenbescherming onder druk staat en verbeterd moet worden.

‘Het is duidelijk dat de consumentenbescherming onder druk staat en verbeterd moet worden.’

Berenschot adviseert om de hefboomwerking in erfpacht te elimineren.

‘Wij adviseren de consequenties van grondwaardebepalingen en canonberekeningen voorspelbaarder te maken en de hefboomwerking te elimineren. Dit kan door de rekenformules eenvoudiger te houden. In de te hanteren methoden moeten cumulatieve-effecten voorkomen worden en hefbomen gematigd worden. Dat leidt tot een geleidelijker ontwikkeling van canons zonder grote uitschieters of sprongen. De voorspelbaarheid wordt ook verhoogd door wijzigingen in rekenmethoden zoveel mogelijk te beperken.’

Volgens de laatste schatting van december 2025 is circa 63% van de 191.000 erfpachtrechten overgestapt op eeuwigdurende erfpacht of zal uiteindelijk overstappen.ⁱⁱⁱ Bij eeuwigdurende erfpacht is er geen sprake meer van een

hefboomwerking. Dat betekent dat circa 37% niet is overgestapt, circa 70.000 erfpachtrechten blijven op voortdurende erfpacht. Bij deze erfpachtrechten leidt de hefboomwerking, bij canonherziening einde tijdvak en bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht, tot weinig begrijpelijke, weinig voorspelbare en weinig veilige uitkomsten.

De berekeningswijze voor het vaststellen van de grondwaarde en voor het vaststellen van het canonpercentage zijn bij voortdurende erfpacht *niet* vastgelegd in de Algemene Bepalingen of in de akte. Ook de berekeningswijze bij bestemmingswijzigingen bij eeuwigdurende erfpacht is niet vastgelegd. Erfpachters hebben daardoor weinig rechtszekerheid.

In juli 2023 publiceerde Delta Marktonderzoek in opdracht van de gemeente een onderzoek waarin de hoofconclusie is dat erfpachters erfpacht als complex en onduidelijk ervaren.^{iv} Slechts een minderheid vindt de informatie duidelijk.

‘Van erfpachters, die ervoor in aanmerking komen, zijn zo’n zes op de tien bekend met de spijtoptantenregeling. Ze hebben hier voornamelijk via de brief van de gemeente iets over gelezen. (...) Een minderheid vindt de informatie duidelijk. Er is een duidelijk verband tussen leesgedrag, begrip van de informatie en het keuzegedrag ten aanzien van de spijtoptantenregeling. (...) Vooral onder degenen, die de overstap nog (gaan) overwegen, is meer dan gemiddeld sprake van onduidelijkheid. Zij vinden het dan ook meer dan gemiddeld complexe materie. Erfpachters, die de informatie onduidelijk vinden, willen vooral graag meer duidelijkheid over de consequenties voor de persoonlijke situatie en hebben behoefte aan uitleg in simpele taal.’

Erfpacht is een complex financieel instrument en het Amsterdamse erfpachtbeleid is ingewikkeld. Ook de afgelopen jaren blijft de beleidsontwikkeling en de uitvoering aandacht vragen. Dit is zichtbaar bij bijvoorbeeld de problematiek van de zolderbergingen^v, erfpacht bij huisgebonden beroepen^{vi} en de wijze waarop erfpachters worden geïnformeerd over hun erfpachtrechten.^{vii}

Kortom, de berekeningswijze van grondwaarde en canon zijn niet vastgelegd in de erfpachtovereenkomst, de berekeningswijze bevat een risico verhogende hefboom, Amsterdamse erfpacht is complex en slechts een minderheid van erfpachters vindt de informatie duidelijk. Borging van consumentenbescherming via een normenkader en via een erfpachtbijsluiters is noodzakelijk.

2. De gemeenteraad wil betere consumentenbescherming erfpacht

In februari 2022 heeft de gemeenteraad, in reactie op het Berenschot rapport, besloten om consumentenbescherming als nadrukkelijk uitgangspunt te nemen voor erfpacht en daartoe een normenkader voor consumentenbescherming te ontwikkelen via het amendement de Jager (D66).^{viii}

- '1. om consumentenbescherming nadrukkelijk als één van de uitgangspunten te nemen voor het (actieve) grondbeleid van de gemeente Amsterdam met gebruikmaking van erfpacht;*
2. de kaderstellende rol die de raad heeft in relatie tot de bevoegdheid van het college uit artikel 160 Gemeentewet (verrichten van privaatrechtelijke handelingen) actiever op te pakken om zo de democratische legitimiteit van het erfpachtstelsel te versterken;
3. om hiertoe een discussie te starten vanuit de gemeenteraad over het verbeteren van het door de gemeente te hanteren normenkader, waar erfpachtbeleid aan kan worden getoetst en aan moet voldoen;
6. om met de accountant, de ombudsman en/of de rekenkamer te onderzoeken hoe de raad beter in positie kan komen om de toepassing van het te ontwikkelen normenkader te controleren;
8. om op deze wijze nader invulling te geven aan de beginselen van rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie en participatie;'

Dit amendement is vrijwel raadsbreed gedragen (GroenLinks, D66, VVD, PvdA, SP, PvdD, DENK, JA21, PvdO, CU, BIJ1 en NIDA), maar het is nog niet geëffectueerd.

Met het vaststellen van een normenkader en een erfpachtbijsluiters geeft de gemeente tevens invulling aan het grondrecht op consumentenbescherming zoals dat is vastgelegd in het Handvest grondrechten van de Europese Unie.^{ix}
Art. 38 In het beleid van de Unie wordt zorggedragen voor een hoog niveau van consumentenbescherming.

3. De Handreiking Erfpacht van het Ministerie BZK is het beste normenkader

Sinds 2002 is de financiële bijsluiters verplicht voor complexe financiële producten. Sinds 2011 zijn de zogenoemde knvb-criteria van de AFM verplicht voor complexe financiële producten.^x

In april 2024 publiceerde het Ministerie BZK de *Handreiking erfpacht voor gemeenten*.^{xi} Deze handreiking is gebaseerd op de knvb-criteria. Het ministerie wil met deze handreiking bijdragen aan de betrouwbaarheid, zorgvuldigheid en kwaliteit van gemeentelijke erfpacht. Met de handreiking hebben gemeenten handvatten om de positie van erfpachters te versterken. Het doel van de handreiking is om de rechtsbescherming, participatie, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid en transparantie voor erfpachters te borgen. Het biedt procesmatige houvast en geeft bouwstenen aan gemeenten bij het invoeren van erfpacht(beleid) of vormgeven van nieuwe algemene erfpachtbepalingen.



De knvb-criteria worden met de begrippen kostenefficiënt, nut, veilig en begrijpelijk uitgewerkt:

knvb-criteria

- *Kostenefficiëntie*: de prijs die de erfpachter voor het erfpachtrecht betaalt, staat op het moment van uitgifte in verhouding tot de waarde van het erfpachtrecht bij uitgifte van het erfpachtrecht en is, tenzij anders overeengekomen, gelijk aan de grondwaarde. De erfpachter koopt immers een beperkt recht.
- *Nut*: het erfpachtrecht geeft op evenwichtige wijze invulling aan de behoeften van de gemeente en de erfpachter. De algemene bepalingen sluiten aan op het doel dat de gemeente nastreeft met erfpacht en het gebruiksrecht van de erfpachter.
- *Veilig*: het erfpachtrecht is veilig als de gemiddelde erfpachter begrijpt wat de (financiële) consequenties zijn die het erfpachtrecht heeft en de uitkomsten daarvan evenwichtig en redelijk zijn voor de erfpachter.
- *Begrijpelijk*: De algemene erfpachtbepalingen zijn voor de erfpachter leesbaar en begrijpelijk. Erfpacht wordt duidelijk uitgelegd, door het taalgebruik in de informatie aan te laten sluiten bij de doelgroep waardoor de erfpachter de belangrijke kenmerken van het product en de werking hiervan begrijpt.

De Handreiking Erfpacht is tot stand gekomen met participatie van de gehele sector, waaronder de Autoriteit Financiële Markten (AFM), de Autoriteit Consument & Markt (ACM), de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), de Vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG), de Vereniging van Grondbedrijven (VvG), de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) en de gemeente Amsterdam zelf.

In juli 2024 stelde het college in de raadsinformatiebrief erfpachtontwikkelingen vast dat de gemeente al aan een deel van de in de Handreiking Erfpacht opgenomen best practices voldoet en dat daarmee *‘een goede weg is ingeslagen’*.^{xii} Het Ministerie BZK treedt met de Handreiking Erfpacht niet in de bestuurlijke autonomie van gemeenten waardoor hij een vrijwillig karakter heeft. Zij acht borging wel noodzakelijk.

‘Erfpacht vraagt daarom om een waarborging van een aantal essentiële begrippen als rechtsbescherming, participatie, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid en transparantie.’

Het is aan de gemeenteraad zelf om de Handreiking Erfpacht te borgen in haar erfpachtbeleid.

4. Erfpachtbijsluiter naar model van de Nationale Hypotheek Garantie

In december 2024 stelde de Nationale Hypotheekgarantie een model erfpachtbijsluiter vast.^{xiii} In dit model staan de belangrijkste kenmerken van het product en de kosten. Met een rekenvoorbeeld wordt de mogelijke kostenontwikkeling in beeld gebracht. In september 2025 stelde de gemeente Den Haag op basis van dit model een eigen erfpachtbijsluiter vast.^{xiv}

✓ Transparantie over de koopprijs en bijkomende kosten

1. Maak aan de hand van een rekenvoorbeeld of tabel duidelijk welk bedrag de consument moet betalen voor de grond, in de situatie dat de waarde van de woning in volle eigendom met 20% daalt, stijgt of gelijk blijft.

Waarde volle eigendom	350.000 (gelijk)	420.000 (+ 20%)	280.000 (- 20%)
Koopsom grond			

In een Amsterdamse erfpachtbijsluiter kunnen erfpachters de belangrijkste informatie over hun erfpachtrecht vinden.

5. Neem de Handreiking Erfpacht en de Erfpachtbijsluiter op in de Erfpachtverordening

Vanuit de gemeentewet heeft de gemeenteraad een kaderstellende en toezichthoudende rol. De Handreiking Erfpacht en de Erfpachtbijsluiter zijn kaderstellend. Ze vereenvoudigen de toezichthoudende rol: als het college nieuw beleid opstelt dat voldoet aan de knvb-criteria, dan kan de gemeenteraad dat makkelijk toetsen en vervolgens dat beleid vaststellen.

De gemeente heeft haar *werkwijze* al aangepast. Nieuw beleid toetst zij al intern ambtelijk op de knvb-criteria en een erfpachtbijsluiter is in ontwikkeling. Erfpacht is eeuwigdurend, het is goed om deze handelswijze van het college te formaliseren zodat de consumentenbescherming ook bij toekomstige erfpachtontwikkelingen geborgd is. Formele borging biedt ook de geschillen- en beleidscommissie een kader.^{xv} Formele borging verbetert de noodzakelijke rechtsbescherming, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid en transparantie.

In juni 2017 stelde de gemeenteraad de *‘Verordening gronduitgifte met gebruikmaking van erfpacht Amsterdam 2017’* vast (kortweg: Erfpachtverordening).^{xvi} Deze verordening vormt het gemeentelijk erfpachtkader. Indieners stellen voor om de consumentenbescherming bij erfpacht te borgen door in de Erfpachtverordening op te nemen dat:

- 1 Bij het opstellen en uitvoeren van erfpachtbeleid de *‘Handreiking erfpacht voor gemeenten’* van het Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de daarin genoemde *knvb-criteria* (kostenefficiënt, nut, veilig, begrijpelijk) het normenkader vormt voor consumentenbescherming.

- 2 Bij voorlichting aan erfpachters de gemeente een Erfpachtbijsluiters beschikbaar stelt met daarin uitleg over de belangrijkste kenmerken van erfpacht, over de kosten, over de hefboomwerking en over de risico's daarvan.

Indiener(s),

R. Havelaar
M. Von Gerhardt
B. van Berkel

- ⁱ Berenschot, Erfpacht in Amsterdam: een Gordiaanse knoop - Consumentenbescherming vanuit het oogpunt van goed bestuur, 1 juni. 2021, <https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/10207636/1>.
- ⁱⁱ Amendement van de leden Boomsma, Van Lammeren, Naoum Néhmé, Van Dantzig, Nanninga, Ceder, Van Soest en Kiliç inzake het Volksinitiatief van SEBA om een raadsenquête te starten over het erfpachtbeleid over de periode 2000–2019 (extern onderzoek), 22 april 2020, <https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/10207636/1>.
- ⁱⁱⁱ Grond & Ontwikkeling, Verzoek CDA fractie (Fractievertegenwoordiger Lichtenberg) inzake “aantallen erfpachters op voortdurende erfpacht”, 4 december 2025.
- ^{iv} Delta Marktonderzoek, Spijtoptantenregeling Erfpacht Onderzoek onder Erfpachters – Rapport, 19 juli 2023, <https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/14174851/1>.
- ^v College B&W, Bestuurlijke reactie op het initiatiefvoorstel “Herstel niet onderbouwde prijsverhogingen erfpacht bij (zolder)bergingen” van het lid Havelaar, 11 november 2025, <https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/16233100/1>.
- ^{vi} College B&W, Beantwoording schriftelijke vragen van de leden Havelaar (CDA) en Staartjes (VVD) inzake erfpacht bij eerstelijnszorgverleners en andere dienstverleners in huisgebonden beroepen (268/TA2024-001333), 30 juni 2025, <https://amsterdam.raadsinformatie.nl/modules/4/Schriftelijke%20vragen/985116>.
- ^{vii} Parool, Van 315 euro naar 35.000 euro erfpacht per jaar: Henk Raaff stapte niet over – en krijgt nu de rekening gepresenteerd: ‘Voelt als een boete’, 26 januari 2026, <https://www.parool.nl/amsterdam/van-315-euro-naar-35-000-euro-erfpacht-per-jaar-henk-raaff-stapte-niet-over-en-krijgt-nu-de-rekening-gepresenteerd-voelt-als-een-boete~b94aa17b/>.
- ^{viii} Amendement van het lid De Jager inzake aanbevelingen ten aanzien van erfpacht, 16 februari 2022, <https://amsterdam.raadsinformatie.nl/modules/6/Moties%20en%20amendementen/739059>
- ^{ix} <https://fra.europa.eu/nl/eu-charter/article/38-consumentenbescherming>.
- ^x Kwink Groep, Evaluatie wettelijke regeling productontwikkelingsproces (artikel 32 BGfo Wft), 12 juni 2020, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/blg-942776.pdf>.
- ^{xi} Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Handreiking erfpacht: algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen, 25 april 2024, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/04/23/handreiking-algemene-erfpachtbepalingen-voor-gemeentelijk-erfpacht-bij-particuliere-woonbestemmingen>.
- ^{xii} College B&W, Raadsinformatiebrief erfpachtontwikkelingen met de stand van zaken per 1 juli 2024, <https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/14520354/1>.
- ^{xiii} Nationale Hypotheek Garantie, Handleiding voor bijsluiter Erfpachtconstructie, december 2024, <https://www.nhg.nl/media/ivcdiolf/handleiding-bijsluiter-erfpachtconstructie-122024-1.pdf>.
- ^{xiv} Gemeente Den Haag, Erfpacht Bijsluiter Gemeente Den Haag (AB2024), 2024, 1 september 2025, <https://www.denhaag.nl/wp-content/uploads/2025/09/Erfpacht-bijsluiter.pdf>.
- ^{xv} College B&W, Raadsinformatiebrief Pilot geschillencommissie erfpacht, 15 oktober 2024, <https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/14817451/1>.
- ^{xvi} Gemeenteraad, Verordening gronduitgifte met gebruikmaking van erfpacht Amsterdam 2017, 28 juni 2017, <https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/5534220/1>.