

Verbeter governance en consumentenbescherming bij erfpacht in Amsterdam

Verstrek erfpachter tijdig begrijpelijke, juiste en volledige informatie. Lever een product in belang klant. Herstel fouten uit verleden.

“De commissie adviseert met kracht het beheer en onderhoud van het model in handen van een gezaghebbende onafhankelijke instantie te leggen. De procedure tot vaststelling van de grondwaarde wint daarmee aan eenduidigheid en transparantie. Objectiviteit en deskundigheid kan worden gegarandeerd met een externe Raad van Toezicht die dit bewaakt.”

Advies Commissie Frijns, 23 maart 2014



Prof. dr. J.M.G. Frijns



Prof. dr. W.K. Korthals Altes



Prof. dr. C.N. Teulings

Auteur: Laurens Lochtenberg - Erfpachtdeskundige
Januari 2019

Gemeente wijzigt eenzijdig canonpercentages en
indexatieregimes.

Door een *nieuwe* risico-opslag van 1,5% loopt de effectieve canon op tot 4,5% per jaar. Dit is 2x zo duur als zelf financieren van de afkoopsom door de erfpachter.

- In een hypotheekrente zit ook een risico-opslag. Banken kunnen voor 2,25% hun cost-of-capital, het risico én hun winstmarge realiseren.
- De gemeente rekent canons oplopend tot 4,5%. Een gemeente hoeft geen winst te maken, haar canon zou lager kunnen zijn dan de hypotheekrente van banken.
- De hoogte van de risico-opslag is nieuw: in 2015 stelde de gemeente dat 0,25% opslag de kosten zou moeten dekken.

Bancaire hypotheekrente van 2,25%

Hypotheekrente overzicht 20 jaar vast Rentetarieven bijgewerkt op 12-02-2017
U kunt de rentes sorteren op marktwaaarde

Rentevaste periode Variabel 1 2 3 5 6 7 10 12 15 17 20 25 30

Marktwaaarde woning NHG 60% 80% 100%

1 Allianz 2.25% — — — Offerte aanvragen

Bron: <http://www.hypotheekrente.nl/rente/20-jaar-rentevast/nhg/#overzicht>

Gemeente: risico opslag van 0,25%

0,75 procentpunt) en een reële opslag voor risico en apparaatskosten (maxima 0,25 procentpunt).

Bron: Gemeente Amsterdam, [Voordracht voor de raadsverg 25 nov 2015](#), p.3

Effectieve canon van 4,5%

Parameters	
nominale rente – 10-jaars staatsrente (nr)	0,72%
reële rente – 10-jaars staatsrente ($r=nr-i$)	1,00% ³⁾
risico-opslag (ro)	1,50%
inflatieverwachting (i)	2,00%
d ($r+ro+i$)	4,50%

Daarnaast is het de bedoeling dat de canonlasten concurreren met eventuele financieringslasten van de afkoopsom. De opslag die we hanteren bij het bepalen van het canonpercentage brengt het canonpercentage in evenwicht met de risico's die de gemeente loopt en met het alternatief voor de erfpachter van de financiering van de afkoopsom. Francke & Frijns hebben geadviseerd een risico-opslag te hanteren in een bandbreedte tussen de 1,5% en 2,0%.

Bron: Gemeente Amsterdam, [Grondprijsbeleid 2016](#), p.19

De risico-opslag is onvoldoende onderbouwd. Experts vinden hem te hoog.

- Frijns & Francke (Memo bepaling van het canonpercentage) van 6 pagina's noemt 1,5% tot 2% opslag. Dit wordt niet onderbouwd.
- Grondwaardecommissie citeert Frijns letterlijk zonder aanvullende onderbouwing: "Wij onderschrijven de opmerkingen"
- Frijns & Francke zelf noemen de hoogte zelf "giswerk", de grondwaardecommissie bevestigt dit.
- De experts (banken, vastgoedadviseurs, NVLE) vinden de risico opslag te hoog.
- Gemeente belooft onderbouwing. De onderbouwing is nog niet bekend gemaakt in 2017.

De opslag betreft de volgende risico's en kosten:

- de werkelijke grondwaardeontwikkeling volgt de verwachte ontwikkeling niet,
- de werkelijke inflatie wijkt af van de verwachte inflatie,
- de verwachte woonduur wijkt af van de werkelijke woonduur,
- debiteurenrisico: de canon wordt niet (op tijd) betaald,
- administratieve kosten die verband houden met de erfpachtcontracten.

De te hanteren risico-opslag is niet constant maar beweegt anticyclisch; daardoor ontstaat enig soelaas voor uitzonderlijk hoge of zoals nu uitzonderlijk lage rentes. Bovendien is de risico-opslag afhankelijk van de kwaliteit van de locatie. Deze risico-opslag reflecteert de grondwaaderisico's die de gemeente en de debiteurenrisico's. De hoogte van de risico-opslag blijft giswerk. In de huidige marktcondities lijkt, lattend op het rendement op huurwoningen en niet door banken gehanteerde tarief op hypothecaire leningen, 2%-punt realistisch maar in betere tijden lijkt een lagere opslag goed te verdedigen.

Bron: Frijns, [Bepaling van het canonpercentage](#), 2013

Wij onderschrijven de hier weergegeven opmerkingen van de commissie-Frijns & Francke (2013).

Bron: Gemeente Amsterdam. Grondwaardecommissie. [Schoon Schip](#), p.46

Canonpercentage	Banken Canonpercentage aan de hoge kant. Vooral 1,5% risico.	Vastgoedadviseurs wonen Voorgestelde risico-opslag van 1,5% is te hoog. Voorgestelde risico-opslag van 1,5% is te hoog.	Vastgoedadviseurs commercieel • Geen opmerkingen.	Individuele reacties (2) • Kies voor een marktconforme regeling! • Oud-hoofd vd afdeling: mist verschil verkoopwaarde en uitgifteprijs waarop canon is gebaseerd. Bij incidentele verkoop 25%. Een erfpachter in Amsterdam is per definitie dus niet slechter uit dan een eigenaar.
	Notarissen • Vraagtekens bij vaste canon, omdat die op lange termijn niet meer strookt met de werkelijkheid.	Klantenpanel • Risico-opslag van 1,5% in canonberekening is te hoog. • Risico-opslag van 1,5% in canonberekening is te hoog, gevormd van canonberekening.		• Via mail: risico-opslag 1,5% is vreemd; gemeentegrond is vreemd.
	SEBA / NVLE • Te betalen canon na herziening moet in verhouding staan tot de beperkingen van het erfpacht en de lasten die er bij volle eigendom zouden zijn.	Enquête • Wisselen tussen betalingsmethoden mogelijk maken	Individuele reacties (1) • Amsterdam.nl: alle 3 voorstellen van de commissie weggevoertjes aan een beperkte groep ingezetenen	• Via mail: risico-opslag 1,5% is vreemd; gemeentegrond is vreemd.
	Hoe meegenomen: De GWC adviseert een risicopercentage van 1,5-2%. Het is belangrijk dat het risicopercentage een goede onderbouwing heeft. Naar aanleiding van de opmerkingen over de hoogte van dit percentage zal de gemeente de mogelijkheden daar toe in beeld brengen. Tussentijdse afkoop zal altijd mogelijk zijn. Overstappen van afkoop naar canon niet.			

Bron: Gemeente Amsterdam, [Bijlage Overzicht consultatieronde over advies GWC](#), 2015, p.5

Verdere kostenstijging door dubbele inflatie en versnelling van de canon groei met 1%.

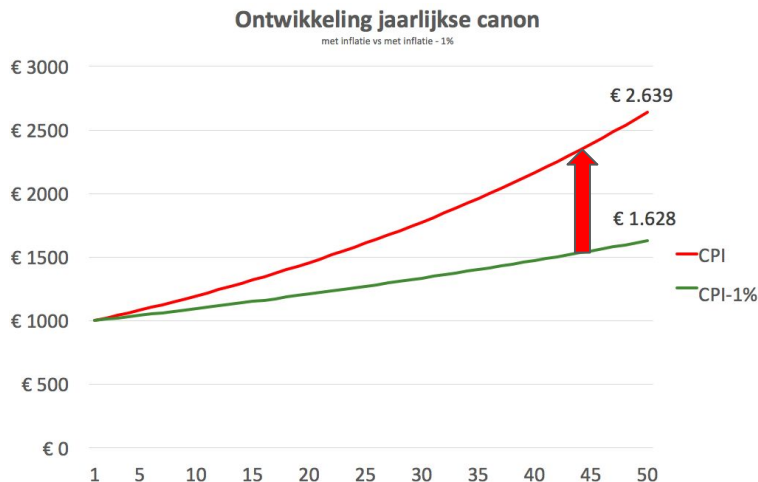
- Inflatie zit al verwerkt in de lange termijn overheidsrente, de basis van het canonpercentage. Dat is bij de huidige rentestand niet direct zichtbaar, maar bij hogere rentestanden wel.
- Inflatie wordt nog eens apart bij de canon opgeteld en daardoor dubbel doorbelast aan de erfpachter.
- In het nieuwe voorstel vervalt de correctie van 1%. Dit leidt tot een versnelling van de canon groei. De kostenstijging is 26% (NCW bij rente 2%, 50 jr).
- Canon stijgt bij inflatie, maar daalt niet bij deflatie. Een risico voor de erfpachter.

Dubbele inflatiekosten

wordt aangepast, wordt een exceptionele stijging inééns vermeden. Dat lijkt een verbetering, doch als nadeel bij deze systematiek geldt de dubbele inflatievergoeding.

Immers, het oorspronkelijke canonpercentage is gebaseerd op de lange rente en hierin is al een vergoeding voor de verwachte inflatie opgenomen. Door vervolgens de canon te indexeren, wordt nogmaals een vergoeding voor inflatie verkregen. Zou de verwachte

Kostenstijging door een hogere groei van de canon



Bron: Gemeente Amsterdam, [Algemene Bepalingen 2016](#), p.12

Herfinancieringsrisico is nul als de gemeente even lang leent als de canon vast staat. Ook hier geen reden voor een risico-opslag.

- Onder AB 2000, de meest voorkomende AB, kan de erfpachter kiezen uit een variabele canon, vastzetten voor 10 jaar of 25 jaar. Als de gemeente precies dezelfde periodes aanhoudt voor haar leningen, dan is er geen herfinancieringsrisico. Als een vaste canon periode voorbij is, kan de erfpachter opnieuw een periode kiezen en de gemeente opnieuw financieren.
- De erfpachter kan ook afkopen voor 50 jaar. De afkoopsom is dan gelijk aan de grondwaarde. In dat geval is er ook geen herfinancieringsrisico, de grond is afbetaald.
- Herfinancieringsrisico is ook nul bij eeuwigdurende erfpacht die direct eeuwigdurend wordt afgekocht.
- Wel een herfinancieringsrisico bij eeuwigdurend vaste canon. Maar het risico is over het bedrag van de oorspronkelijke aanschafprijs. Bij oude erfpachten is de oorspronkelijke prijs zeer beperkt door de inflatie.
- De rente lijkt zich op een historisch laagtepunt te bevinden. Rente hangt sterk samen met de economische groei, die lager wordt bij vergrijzing. **In het vergrijzende Japan zijn de rentes al 20 jaar onder de 0,6%.** Een risico-opslag van 1,5% is disproportioneel.

De heer **VAN DER REE**: De wethouder sprong heel snel over op het beantwoorden van de vraag over het anti-speculatiebeding, terwijl ik daarvoor in mijn laatste interruptie nog een aanvullende vraag heb gesteld. Die heb ik nog niet beantwoord gekregen. Mijn vraag was of het klopt dat op basis van maar één enkel risico, namelijk het herfinancieringsrisico, het college onderbouwd op die 1,5% is gekomen.

Wethouder **VAN DER BURG**: Ja.

Bron: Gemeenteraad, [Cie RO verslag 15 juni 2016](#), p.21



Gemeente communiceert de *nominale* canon van 2,39% in plaats van de *feitelijke* canon (=inclusief inflatie) van 4,5%.

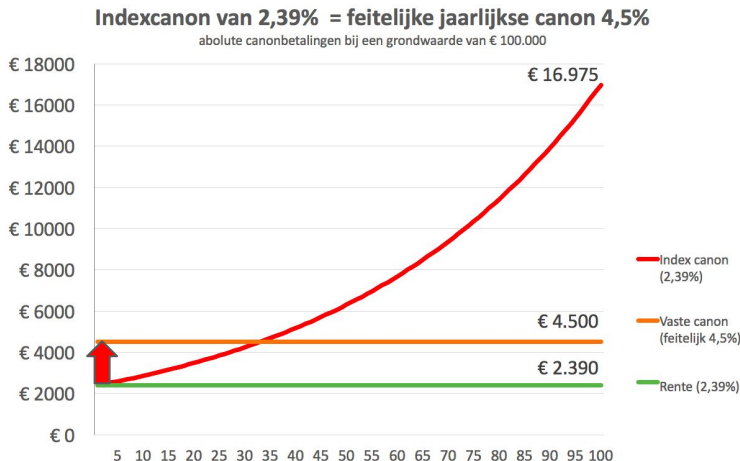
- In de voorlichting wordt de feitelijke rente niet getoond. In een enkel raadsdocument wel, zie voorbeeld € 4.902 / €108.108 = 4,5%.
- In vele tientallen andere documenten, waaronder de Algemene Bepalingen, toelichtingen voor de erfpachter, webpagina's, filmpjes etc. etc. wordt de *inflatie opslag niet opgeteld bij het canonpercentage*.
- Vliegtuigmaatschappijen moeten ticketprijzen incl. luchthavenbelasting presenteren. Banken mogen geen kostenopslagen verbergen. Op de Gemeente Amsterdam rust een zorgplicht om transparant te zijn.

Belofte: 2,39% (indexcanon)

Realiteit: feitelijke canon van 4,5%

Canonpercentage 2016 voor de AB2016	
$\frac{4,5\% - 2\%}{1 + 4,5\%}$	2,39%

Bron: Gemeente Amsterdam, [Het grondprijbeleid 2016 voor nieuwe uitgaven in eeuwigdurende erfpacht](#), p.14 en veel andere bronnen.



Voorbeeld in Centrum	
WOZ (prijsspeil 2014)	€210.000
Straatquote	52%
Grondwaarde eigen grond	€109.200
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€108.108
Eeuwigdurende afkoopsom	€108.108
Eeuwigdurende indexcanon	€2.838
Eeuwigdurende vaste canon	€4.902

Bron: Gemeente Amsterdam, [Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt](#), 2016 p.22

Abrupte verdrievoudiging van de canon leidt tot verlies aan rechtszekerheid.

- De al sinds 2000 gehanteerde canonberekening is per maart 2017 eenzijdig aangepast met een verdrievoudiging 0,81% naar 3% tot gevolg. In april 2017 weer beperkt tot 1,94%.
- De erfpachter die het hiermee oneens is, heeft als uitweg om een deskundigenoordeel te vragen voor € 2.000 tot € 3.000 aan kosten.
- In AB 2016 kan de canon oplopen tot 6,32% bij een staatsrente van 3%. Op elk willekeurig moment kan het college canonpercentages en plafonds aanpassen.
- Als de rente hoog is, rekent de gemeente een hoog canonpercentage. Als de rente laag is, rekent de gemeente ook een hoog canonpercentage. Bij lage rente stijgt de grondprijs. De canon kosten (grondprijs * canonpercentage) stijgen dan dubbel.**
- De gemeente accepteert het gerechtelijke proces risico. SEBA procedeert al jaren tegen de gemeente, voor een individuele erfpachter niet te doen.

Verdrievoudiging canon door instellen bodem

Het canonpercentage bij wijzigingen van voortdurende erfpachtrechten met de Algemene Bepalingen 2000 (AB 2000) kan vanaf 1 juli 2017 niet lager worden dan **3%**. Dit heeft het college van B&W besloten. Tot die tijd is het canonpercentage voor deze wijzigingen lager **0,81%** in het eerste kwartaal en 1,01% in het tweede kwartaal van 2017.

Bron: Gemeente Amsterdam, [Bodem canonpercentage 3% bij erfpachtwijzigingen AB 2000](#), 7 maart 2017

Vanuit een evenwichtige afweging van de belangen van zowel gemeente als erfpachters heeft het College daarom besloten om – **ondanks het aanwezige procesrisico** – de berekeningswijze aan te passen en als ondergrens een canonpercentage van 3,00% te gaan hanteren voor gemeentelijke aanbiedingen voor de jaarlijks geïndexeerde canon onder de AB2000 voor bestaande erfpachtrechten.

Bron: Gemeenteraad, [Commissieflap RO Beleid Canonpercentage](#), 2016

Canon hoogtes zijn rechtsonzeker.

Parameters GWC	Hoog	actueel
Nominale rente		
10 jaars staatsrente (nr)	5% ³ en hoger	0,72%
Reële rente		
10 jaars staatsrente ($r=nr-i$)	3%	1,09% ⁴
risico opslag (ro)	1,75%	1,75%
Inflatie (i)	2%	2%
$d(r+ro+i)$	6,75%	4,75%

Canonberekening GWC	Hoog canonpercentage	Actueel canonpercentage
Indexcanon % $\frac{d-i}{1+d}$	$\frac{6,75\% - 2\%}{1 + 6,75\%} = 4,45\%$	$\frac{4,75\% - 2\%}{1 + 4,5\%} = 2,63\%$
Vaste canon % $\frac{d}{1+d}$	$\frac{6,75\%}{1 + 6,75\%} = 6,32\%$	$\frac{4,75\%}{1 + 4,5\%} = 4,53\%$

Bron: Gemeente Amsterdam, [Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt](#), 2016, p.27

Zwakke governance bij gemeente Amsterdam.

Democratisch toezicht functioneert niet bij een complex financieel product.

Wethouder over erfpacht: 'Nu moet er rust komen'

Marieke van Doorninck is geen vreemde in de Amsterdamse politiek. Ze was tot 2014 fractievoorzitter van GroenLinks. Maar de afgelopen jaren hield ze zich vooral bezig met vluchtelingen en migratie, de discussie over het nieuwe erfpachtstelsel volgde ze niet intensief.

Sinds haar aantreden als wethouder Ruimtelijke Ordening heeft ze dikke mappen moeten wegwerken en ambtelijke sessies gevolgd om dit complexe dossier, een erfenis van haar voorganger Eric van der Burg (VVD), onder de knie te krijgen. "Het heeft mij af en toe wel geduizeld. Erfpacht is ingewikkeld vanwege alle technische details, maar ligt ook politiek erg gevoelig."

Het is ongelooflijk complex; huizenbezitters hebben verschillende erfpachtcontracten met verschillende voorwaarden.

Geen toezicht zonder inzicht.

Kern van het falende toezicht blijkt uit interview met de wethouder.

1. Wethouders hebben meestal geen specifieke erfpacht expertise.
2. Wethouders praten i.h.a. alleen/meer met ambtenaren en niet met hun contractpartner de erfpachters.
3. Om erfpacht te begrijpen moeten dikke mappen gelezen worden en zijn meerdere ambtelijke sessies nodig.
4. Raadsleden hebben te weinig tijd en kennis om zich er voldoende in te verdiepen, maar moeten wel stemmen.
5. Erfpacht ligt politiek gevoelig. Het wordt door velen gezien als niveleringsmiddel en het financiert de sociale woningbouw via de Grexen. Dogmatisme en objectiviteit gaan moeilijk samen.
6. Voor de eenvoudige erfpachter is het helemaal te ingewikkeld, waardoor het moeilijk is langs partijpolitieke lijnen invloed uit te oefenen.

Democratische controle faalt. Motie voor betere informatievoorziening wordt verworpen. Aanbevelingen van de Ombudsman worden verworpen.

In 2011 roept de Bankenvereniging NVB met de *Richtlijnen Erfpacht* op om de informatievoorziening te verbeteren. De wethouder verbetert deze informatie voorziening niet. Een motie over betere informatie wordt verworpen na een negatief preadvies van de wethouder. Pas vanaf 2017, dus zes (!) jaar later, is er een online rekentool met actuele grondwaardes (volgens de gemeente). Al die tijd worden bestaande en aspirant erfpachters *niet* geïnformeerd over de grondwaarde.

Motie verworpen

×	Gemeente Amsterdam	bij woningadvertenties (ook op internetsites als Funda) wordt voortaan de status van erpachtovereenkomsten op een standaardwijze vermeld, bijvoorbeeld in de vorm van looptijd, einddatum looptijd, contante waarde canon tot einddatum, grondwaarde bij begin looptijd en <u>huidige grondwaarde</u> .
×	Gemeenteraad	
×	Gemeenteblad	
×	Motie	

Ook controle door de Ombudsman werkt niet. In de twee in 2007 en 2010 door hem aangebrachte onbehoorlijke zaken kiest de wethouder voor het niet oplossen van de problemen.

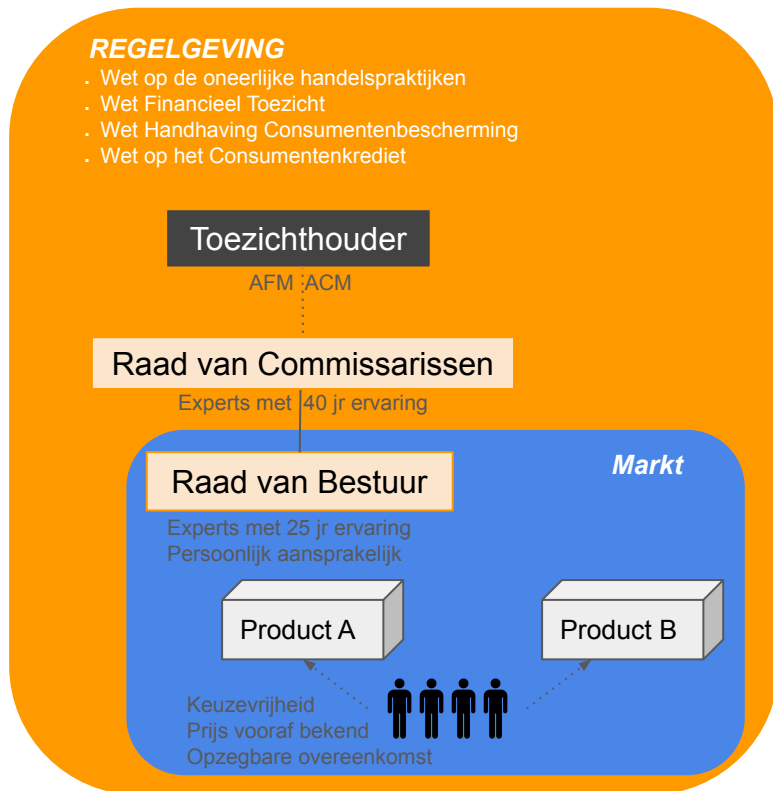
Ombudsman afgewezen

Ik zal de aanbeveling van de Ombudsman uit zijn rapportage van 14 mei 2007, dan ook niet opvolgen. Dit zal ik ook communiceren naar de Vereniging Eigen Huis en de erfpachters die tot nu toe een verzoek tot terugbetaling van de door hen betaalde canonverhogingen hebben ingediend.

De wethouder neemt de aanbeveling niet over. De conclusies die de Ombudsman trekt zijn niet juist. De aanbeveling is onduidelijk, want voor verschillende interpretaties vatbaar en biedt weinig aanknopingspunten voor implementatie. Implementatie leidt verder tot rechtsonzekerheid voor de erfpachters en heeft forse financiële consequenties voor de gemeente.

Consumentenbescherming schiet tekort.

Toezicht bij consumentenproducten



Falend toezicht bij erfpacht

Recipe for disaster

Compliance	Tekortkomingen
Regelgeving	- Geen consumentenbeschermingswetten, alleen BW
Toezichthouder	- Geen toezichthouder. Geen toezicht AFM of ACM.
Gemeenteraad (vergelijk RvC)	- Geen erfpacht experts. - Geen 40 jaar ervaring met erfpacht - Niet persoonlijk aansprakelijk te stellen - Geen geschiktheidsstoets (WFT)
College (vergelijk RvB)	- Geen erfpacht experts - Geen 25 jaar ervaring met erfpacht - Niet persoonlijk aansprakelijk te stellen - Geen geschiktheidsstoets (WFT)
Afdeling	- Meer kennis dan College en Raad bij complex product waardoor controle miniem - Cultuur dienend aan de wethouder. Cultuur nooit gecorrigeerd door concurrentie of toezicht. - Medewerkers zijn soms erg specialistisch op onderdelen en missen het inzicht in het gehele proces. (ACAM) - Mandaat voor het gehele grondprijsbeleid. (Rekenkamer) - Kunnen door ambtenarenstatus niet ontslagen worden.
Markt	- Monopolie: erfpachter had geen keuzevrijheid - Geen concurrentie met corrigerende werking - Gedwongen winkelnering: erfpachter kan niet verhuizen bij canonherziening
Product	- Prijs of waardeverdeling niet vastgelegd - Onjuiste en onvolledige informatie - Complex product: financieel, juridisch, vastgoedkunde, hefboom - Intransparant: taxatierapporten zijn niet openbaar - Onredelijke voorwaarden - Artikel 1: eenzijdig wijzigen van voorwaarden: inschatten politiek risico - Geen producttoets (WFT)
Consument	- Vertrouwt op betrouwbare overheid en consumentenbescherming - Beperkte kennis - Beperkte tijd - Beperkte inspraak omdat erfpacht complex is, raad geen expert en veelal ideologisch gedreven. - Geen passendheidstoets (WFT): begrijpt consument product wel en past het bij hem, zoals verplicht bij hypotheek

Geaccepteerde maatschappelijke normen (WFT) worden genegeerd.

Er zijn duidelijke normen voor wat redelijke en billijke financiële producten zijn. De Amsterdamse erfpacht voldoet op geen enkel punt, het is niet in het belang van de klant:

1. Een hypotheek heeft een lagere rente en geen extra notaris- en deskundigenkosten.
2. Erfpacht biedt geen toegevoegde waarde, alleen extra onduidelijkheid en rompslomp.
3. Erfpacht is niet veilig door de canon explosies. Hefbomen zijn gevaarlijk.
4. Erfpacht is te ingewikkeld en prijsvorming is door hefboom onvoorspelbaar.
5. Amsterdam houdt erfpachter niet actief op de hoogte van wijzigingen (zoals verlaging depreciatie of verhoging canonrente) gedurende de looptijd.

1 - Biedt het product waar voor haar geld?

Kostenefficiëntie vanuit het perspectief van de klant

Het product is kostenefficiënt vanuit klantperspectief indien het waar voor haar geld biedt. Dit criterium gaat over de toegevoegde waarde voor de klant, niet over de mate waarin de aanbieder kostenefficiënt opereert. De toegevoegde waarde voor klanten is voor veel producten scenarioafhankelijk. Zo kunnen sommige producten door

2 - Geeft het product invulling aan een gefundeerde behoefte van de doelgroep?

Nut vanuit het perspectief van de klant

Het product is nuttig vanuit klantperspectief indien het van toegevoegde waarde is voor de beoogde doelgroep. Dit vraagt om

- een specifieke formulering van de gefundeerde behoefte (doel) die het product beoogt te vervullen
- de identificatie van de groep klanten voor wie dit product wel en niet geschikt is
- een product dat in opzet en werking de behoefte van de doelgroep vervult. Ieder afzonderlijk productkenmerk moet een duidelijke bijdrage leveren aan de vervulling van de gefundeerde behoefte van de doelgroep.

3 - Doet het product wat het beoogt in allerlei omstandigheden en is de uitkomst dan acceptabel voor de doelgroep?

Veiligheid vanuit het perspectief van de klant

Het product is veilig vanuit klantperspectief als de uitkomsten in alle scenario's uitlegbaar en acceptabel zijn voor de doelgroep. Deze vraag ziet niet op de hoeveelheid standaard- beleggingsrisico in een product, deze horen immers bij producten met een opwaarts potentieel. Het beantwoorden van de vraag over veiligheid is eerder een vorm van verwachtingsmanagement. Deze vraag ziet vooral op onverwachte werkingen van het product in veranderende omstandigheden in de markt of in de situatie van de klant. Denk bij marktomstandigheden aan: de impact van een hefboomwerking bij beleggingsverzekeringen of de impact van de correlatie bij gestructureerde producten. Denk bij veranderende klantomstandigheden aan: overlijden, oversluiten of andere vormen van afkopen, bijstorten en premievrij maken.

Hoe kan ik voldoen aan de zorgplicht?

De algemene zorgplicht voor financiële dienstverleners is vastgelegd in de Wft (artikel 4:24a Wft). Financiële dienstverleners moeten handelen in het belang van de klant. Gedurende de looptijd van de overeenkomst moet u de klant op de hoogte brengen van wezenlijke wijzigingen in de informatie die bij het eerste advies of de bemiddeling is verstrekt om de klant in staat te stellen een adequate beoordeling van het financiële product of de financiële dienst uit te voeren. Deze zorgplicht vindt u in artikel 4:20 Wft. Deze informatieplicht is doorlopend en behoort tot uw takenpakket tenzij u met de betrokken aanbieder van het financiële product bent overeengekomen dat de aanbieder de klant informeert (artikel 4:21 Wft).

4 - Is het product niet onnodig ingewikkeld en kan de klant de kwaliteit en passendheid ervan goed beoordelen?

Begrijpelijkheid vanuit het perspectief van de klant

Het product is in opzet begrijpelijk vanuit klantperspectief als het product functioneel transparant is. Dit wil zeggen: als de belangrijke kenmerken van het product en de werking hiervan goed uitgelegd kunnen worden aan de klant. De functionaliteiten (de 'toeters en bellen' van het product) moeten kritisch worden bekeken en op meerwaarde worden geschat.

Falend toezicht leidt tot negeren adviezen. Amsterdam is hardleers.

Erfpacht beleid valt samen te vatten als “too little, too late”. Zie tabel voor voorbeelden.

Ondanks duidelijk advies van verschillende onafhankelijke instanties vervalt Amsterdam in herhaling van fouten.

In een periode van bijna 20 jaar worden consequent dezelfde fouten gemaakt en worden oude fouten niet hersteld.

Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe erfpachten is wel een geslaagde verbetering. Maar de overstapregeling voor bestaande contracten bevat nog alle fouten uit het verleden.

Jaar	Auteur	Advies
2000	Rechter	Deskundigen zullen moeten aangeven welke waarde zij aan het erfpachtperceel hebben toegekend en via welke methode of stappen zij vervolgens de grondwaarde daarvan hebben afgesplitst.
2004	Bureau erfpacht	De gemeente dient gedurende het tijdvak informatie te verstrekken over de grondwaarde.
2005	ACAM Accountancy Amsterdam	- De erfpachtdossiers zijn wisselend van kwaliteit onder andere door het ontbreken van richtlijnen en/of een standaard inhoudsopgave. - De processen worden onvoldoende beheerst. - De deskundigheid van de erfpachtbeheerders is wisselend. - Het erfpachtbeleid wordt niet uniform uitgevoerd. Dit kan leiden tot rechtsongelijkheid bij behandeling van erfpachtmutaties en kan het draagvlak bij de burger ondermijnen.
2008	UVA	- Erfpacht is ondoorzichtig en complex: Maak een financiële bijsluit. - Bied grondgebruikers de mogelijkheid te kiezen tussen erfpacht en eigendom.
2009	Rechter	Onderbouw deskundigenrapporten
2010	Ombudsman	- Informeer erfpachter tijdig met begrijpelijke en volledige informatie - Actieve informatieverstrekking - Zorgplicht
2011	NVB	- De actuele canon moet bekend zijn en de (verwachte) lastenontwikkeling voor de erfpachter moet duidelijk en niet onaanvaardbaar zijn. - De akte van uitgifte mag niet bepalen dat de bloot eigenaar het recht heeft om eenzijdig erfpachtvoorwaarden te wijzigen die van materiële invloed zijn op de waarde van het erfpachtrecht. - De bloot eigenaar is verplicht om de erfpachter jaarlijks te informeren over de (geïndexeerde) canon en/of de (geïndexeerde) grondwaarde.
2012	Rekenkamer	- Erfpacht is niet-transparant, onaantrekkelijk, niet begrijpelijk en onvoldoende voorspelbaar. - Ongelijke behandeling erfpachters als gevolg van verschillende erfpachtvoorwaarden en wel- en niet accepteren van gemeentelijke aanbieding. - Streef naar de realisatie van gemeenschappelijke regels bij het bepalen van de nieuwe canon.
2013	Rekenkamer	- Zorgvuldige procedures en zorgvuldige communicatie zijn daarom onontkoombaar.
2014	GWC Prof Frijns	Onafhankelijk grondwaarde instantie noodzakelijk
2015	Erfpacht ambtenaren	- Canonherzieningen zijn deels onverklaarbaar. - Ongelijke behandeling bij gelijke gevallen. - Wees transparant en eerlijk over grondwaarden.
2016	GWC	- Sluit aan bij bestaande praktijk - Maak testcases - Er is dringend behoefte aan transparantie, eenvoud en gelijkheid in taxaties.
2017	ASRE	- Heroverweeg het eenzijdig toepassen van de residuele methode. - Voer onafhankelijke deskundigenmogelijkheid in - Pas parameterkeuze (discontovoet en depreciatiefactor) aan. - Stop afroten van de grondwaardestijging tot einde tijdvak.

Verbeter de governance om aan zorgplicht te voldoen.

Amsterdam heeft een (hoge) zorgplicht.

Hoge Raad over zorgplicht

Op banken rust tegenover consumenten een zorgplicht die strekt tot bescherming tegen onverantwoorde financiële risico's. Deze zorgplicht vloeit voort uit de maatschappelijke positie van deze dienstverleners in samenhang met hun professionele deskundigheid. Zij strekt ertoe consumenten te beschermen tegen het gevaar van eigen lichtvaardigheid en gebrek aan inzicht. De zorgplicht beheerst niet alleen de contractuele relatie van de financiële dienstverlener met zijn cliënten, maar ook de precontractuele relatie met potentiële cliënten. De inhoud en reikwijdte van deze zorgplicht hangt af van de omstandigheden van het geval, waaronder de aard van de betrokken rechtsverhouding, de ingewikkeldheid en het bijzondere risico van het desbetreffende product of de dienst, de eventuele deskundigheid en relevante ervaring van de particuliere cliënt, diens inkomens- en vermogenspositie en de regelgeving (waaronder gedragsregels). Dit maakt dat de kredietgever bij het aangaan van de kredietovereenkomst voldoende informatie moet inwinnen over de (financiële) situatie van de consument. Op basis van de ingewonnen informatie zal moeten worden beoordeeld of het verantwoord is het krediet te verstrekken. Daarnaast moet de kredietgever voldoende informatie verstrekken, zodat de consument in staat is te beoordelen wat het krediet inhoudt en wat de bijbehorende risico's zijn.

vgl. HR 9 januari 1998, ECLI:NL:HR:1998:ZC2536

<https://kvdl.com/artikelen/de-effectenlease-arresten-de-bijzondere-zorgplicht-voor-banken> en <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:HR:2009:BH2815>

Maatschappelijke positie

- Amsterdam heeft voorbeeldrol. Particuliere erfverpachters nemen bepalingen over.
- Gemeenten dienen de bewoner en de woongelegheden.
- Vertrouwen in de overheid. Erfpachter mag vertrouwen op een eerlijke behandeling.

Professionele deskundigheid

- Gemeente is met ruim 100 jaar ervaring deskundig.
- Zij beschikt over juridische, economische en vastgoedkundige kennis.

Eigen lichtvaardigheid en gebrek aan inzicht

- Gemeente negeerde de in de markt levende inschatting van 10-15% netto grondquote.

Aard van de betrokken rechtsverhouding

- Amsterdam is monopolist
- Erfpachter heeft een gebonden contractsrelatie die zij niet eenzijdig zonder aanzienlijke kosten kan opzeggen.
- Erfpachtvoorwaarden zijn eenzijdig te wijzigen.
- Erfpacht wordt niet beschermd door AFM of ACM.

Ingewikkeldheid en bijzondere risico van het product

- Prijs of berekeningswijze is niet vastgelegd. De prijs is onbekend op het moment van aangaan van de verplichting.
- Erfpacht is complex.
- Erfpacht heeft een gevaarlijke risicoverhogende hefboomwerking.
- Het gaat om grote bedragen en gedwongen verhuizing is het uiteindelijke risico.

Deskundigheid en relevante ervaring van de particuliere cliënt

- Erfpachter heeft o.h.a. geen ervaring en deskundigheid met erfpacht.

Regelgeving (waaronder gedragsregels)

- ABBB, WOB, behoorlijkheidswijzer, ambtseed en Grondwet verplichten tot zorgvuldigheid.

Voldoende informatie

- Deskundigenrapporten, gehanteerde vastgoedkundige methoden en hoogten van variabelen zijn niet openbaar.

Onafhankelijke vaststelling grondwaarde is wenselijk.
Raad van Toezicht is wenselijk.

“De commissie adviseert met kracht het beheer en onderhoud van het model in handen van een gezaghebbende onafhankelijke instantie te leggen. De procedure tot vaststelling van de grondwaarde wint daarmee aan eenduidigheid en transparantie. Objectiviteit en deskundigheid kan worden gegarandeerd met een externe Raad van Toezicht die dit bewaakt.”



Prof. dr. J.M.G. Frijns



Prof. dr. W.K. Korthals Altes



Prof. dr. C.N. Teulings

Commissie Prof. Frijns adviseert “met kracht” een onafhankelijke canon instantie.

- Voor objectiviteit, consistentie, eenduidigheid, deskundigheid en transparantie.
- Moet onderdeel worden van de Algemene Bepalingen ten einde wijzigingen in beleid, en daarmee onzekerheid over toekomstige woonlasten, te voorkomen.
- Het voorkomt het inhuren van steeds weer anders samengestelde commissies van professoren en onderzoekers.

De commissie adviseert met kracht het beheer en onderhoud van het model in handen van een gezaghebbend onafhankelijk instantie te leggen. De procedure tot vaststelling van de grondwaarde wint daarmee aan eenduidigheid en transparantie en de (politieke) noodzaak tot het instellen van taxatie commissies verdwijnt. Objectiviteit en deskundigheid kan zo worden gegarandeerd (eventueel externe Cie Raad van Advies/toezicht die dit bewaakt). Daarnaast zorgt het voor consistentie in de gebruikte methodieken. Door de grondprijzen door een derde te laten bepalen blijft de methode van het bepalen van de grondwaarde, ook op de hele lange termijn, houdbaar in de tijd. Het advies van de derde zal uitvoerig moeten worden gemotiveerd om een eventuele rechterlijke toets te kunnen doorstaan. De opdracht aan dit bureau zal ook moeten worden opgenomen in de nieuwe Algemene Bepalingen. De te hanteren uitgangspunten, de te volgen methode in hoofdlijnen, de procedure en de afgesproken producten moeten uit de nieuwe Algemene Bepalingen blijken.

Prof. dr. J.M.G. Frijns
Prof. dr. W.K. Korthals Altes
Prof. dr. C.N. Teulings

23 maart 2014

Bron: Commissie Frijns, [De bepaling van de grondwaarde van Amsterdamse woningen op bestaande erfpacht - Interim advies](#), 2014, p.9

Voer een governance structuur in en volg AFM richtlijnen.

Voer een blijvend goede governance structuur in voor de balans tussen de gemeente en de erfpachters

Door het wegvallen van het deskundigenoordeel is dit noodzakelijk.

1. Interne governance: met permanente vertegenwoordiging van erfpachters in huidige en toekomstige commissies, overleggen en stuurgroepen over erfpacht. Compliance en risk management.
2. Externe governance: klachteninstituut en op te richten Autoriteit Erfpacht (eventueel als onderdeel AFM) met expert toezicht ten einde de asymmetrische kennis en informatie balans te herstellen.

Volg AFM richtlijnen voor complexe financiële producten.

1. Gebruik de goed doordachte AFM richtlijnen voor complexe financiële producten. AFM toets op wettelijk bepaalde open normen van kostenefficiëntie, nut, veiligheid en begrijpelijkheid voor de klant. AFM ziet nog niet toe op erfpacht, maar de gemeente kan uit vrije wil er wel zelf voor kiezen de AFM te volgen.
2. Ontwikkel de rekentool tot overstapwijzer. Geef aan wat het voortdurende stelsel inhoudt versus overstap naar het eeuwigdurende stelsel. Vraag naar de persoonlijke financiële achtergronden om goed advies te kunnen geven over kosten, rechten en risico's.

Handhaaf het deskundigenoordeel voor extreme gevallen.

Eén algemene maatregel van één AB kan nooit alle verschillende uitgangsposities en uitzonderingen dekken.

Deskundigen blijven nodig als achtervang.

huurverhogingen moet daarom worden geschrapt. Erfpachtcontracten zijn wederkerig, tussentijdse herzieningen moeten met instemming van beide partijen plaatsvinden. Huiseigenaren hebben recht op gedegen toezicht en transparantie. Een onafhankelijke toezichthouder op het gebied van erfpacht kan aanvullende consumentenbescherming wettelijk vastleggen. Voor gronduitgiften van erfpachtwoningen moeten erfpachters het wettelijk recht van koop van het perceel krijgen.

Bron: VVD Nederland, [Verkiezingsprogramma 2017-2021](#), 2017, p.37

Governance bij Woningcorporaties is vastgelegd in de Woningwet en werkt via periodieke prestatieafspraken tussen gemeente, *huurdersverenigingen* en woningcorporaties.



Gemeente en vertegenwoordigende experts van erfpachters zouden kunnen samenwerken in een permanente "erfpacht commissie" om zo gezamenlijk het erfpachtbeleid vorm te geven.