

**Tweede Kamer**  
Vaste commissie Binnenlandse Zaken

**Amsterdamse Woon- en Erfpachtvereniging**  
Beethovenstraat 239  
1077 JE Amsterdam

Amsterdam, 11 oktober 2021

Betreft: Consumentenbescherming erfpacht wettelijk verankeren

Geachte leden van de vaste commissie binnenlandse zaken,

In aansluiting op de *Initiatiefnota van het lid Koerhuis over de toekomst van gemeentelijk erfpachtbeleid* verzoeken wij u consumentenbescherming bij erfpacht wettelijk te verankeren. Consumentenbescherming is een Europees grondrecht. Recent heeft onderzoeksbureau Berenschot onderzoek gedaan naar consumentenbescherming bij erfpacht<sup>1</sup> waaruit blijkt dat de consumentenbescherming te kort schiet en moet worden verbeterd. Deze situatie geldt niet alleen in Amsterdam, maar ook in andere gemeenten.

Consumentenbescherming is noodzakelijk vanwege de volgende feiten en omstandigheden:

1. Een hoog niveau van consumentenbescherming is een Europees grondrecht
2. De consumentenbescherming bij erfpacht is lager dan bij huur of hypotheek
3. Berenschot concludeert dat de consumentenbescherming moet worden verbeterd aan de hand van het knvb-normenkader (kostenefficiënt, nuttig, veilig, begrijpelijk)
4. Erfpacht is niet kostenefficiënt
5. Erfpacht is niet veilig
6. Erfpacht is niet begrijpelijk
7. Erfpacht is niet in het belang van de klant
8. De gemeenteraad kan consumentenbescherming niet borgen
9. Betere consumentenbescherming bouwt voort op visie ministerie

Een oplossing die u als (mede-) wetgever kan bieden is invulling te geven aan de noodzakelijke consumentenbescherming. Concreet verzoeken wij u zorg te dragen voor:

Consumentenbescherming bij erfpacht wordt wettelijk verankerd waarbij kostenefficiëntie, nut, veiligheid, begrijpelijkheid vanuit het perspectief van de consument leidend zijn. Het belang van de consument komt centraal te staan.

Graag zijn wij bereid tot een toelichting.

Hoogachtend,

Laurens Lichtenberg  
Amsterdamse Woon- en Erfpachtvereniging  
[laurens@lochtenberg.com](mailto:laurens@lochtenberg.com)  
06 - 36401087

---

<sup>1</sup> <https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/10293579/1/09012f978021a917>

## 1. Een hoog niveau van consumentenbescherming is een Europees grondrecht

Een hoge mate van consumentenbescherming is een grondrecht volgens artikel 38 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie.

***"In het beleid van de Unie wordt zorg gedragen voor een hoog niveau van consumentenbescherming."***

Het Handvest beschrijft de fundamentele rechten, vrijheden en beginselen. Sinds 2009 is het Handvest juridisch bindend voor de lidstaten van de EU. Het Handvest is opgenomen in een verklaring van het Europees Parlement, de Raad en de Europese Commissie en heeft dezelfde juridische waarde als de EU-verdragen.<sup>2</sup>

## 2. De consumentenbescherming bij erfpacht is lager dan bij huur of hypotheek

Bij huur is de consument beschermd door de Huurwet en bij hypotheek door de Wet op het Financieel Toezicht (WFT). De Huurwet kent het puntensysteem, de huurindexatie en er is een Wetsvoorstel goed verhuurderschap. De WFT heeft geleid tot het zogenaamde AFM knvb-normenkader waarbij financiële producten kostenefficiënt, nuttig, veilig en begrijpelijk moeten zijn.<sup>3</sup> Erfpacht ontbeert een degelijk wettelijk kader.

Erfpacht is voor consumenten minder kostenefficiënt, nuttig, veilig en begrijpelijk dan huur of hypotheek:

- Bij huur of hypotheek kunnen consumenten overstappen naar andere leveranciers. Erfpachters kunnen niet overstappen naar andere grondleveranciers zonder hun huis te verliezen. De monopoliepositie van de verpachter haalt de noodzaak weg tot het aanbieden van kostenefficiënte canonherziening voor de consument;
- Erfpacht is duurder dan een hypotheek, de consumentenbond raadt het af.<sup>4</sup> Erfpacht kan niet worden afgelost. Het vergroot het risico op overkreditering. De hogere prijs en risico zijn niet van nut voor de consument;
- Bij hypotheek staat de hoofdsom vast en is het rentepercentage vast te zetten voor de verwachte woontijd. Bij erfpacht staat de grondwaarde, vergelijkbaar met de hoofdsom, niet vast. De grondwaardeberekening bevat een risicovolle financiële hefboom<sup>5</sup>, waardoor de kosten explosief kunnen toenemen. Dit zet de betaalbaarheid van woningen onder druk. Voor consumenten is erfpacht minder veilig;
- Erfpacht is complex door deze hefboomwerking en door de combinatie van huur en hypotheek kenmerken. Voor consumenten is erfpacht minder begrijpelijk.

Consumentenbescherming op een gelijk niveau als huur of hypotheek is noodzakelijk.

---

<sup>2</sup> <https://ecer.minbuza.nl/ecer/eu-essentieel/handvest-grondrechten>

<sup>3</sup>

<https://www.afm.nl/~/profmedia/files/doelgroepen/adviseurs-bemiddelaars/2014/knvh-criteria.pdf?la=nl-nl>

<sup>4</sup> <https://www.consumentenbond.nl/hypotheek/duokoop-huis-kopen-grond-huren>

<sup>5</sup>

<https://www.afm.nl/nl-nl/consumenten/veelgestelde-vragen/beleggen-gestructureerde-producten/wat-is-hefboomproduct>

### **3. Berenschot concludeert dat de consumentenbescherming moet worden verbeterd aan de hand van het knvb-normenkader**

Erfpachters zijn door de gebonden contractsrelatie overgeleverd aan de willekeur van de erfverpachter, de goede gevallen daargelaten. Wij lichten dit toe aan de hand van de Amsterdamse casus uit het recente onderzoeksrapport van adviesbureau Berenschot over consumentenbescherming bij erfpacht. Vrijwel identieke problemen spelen bij andere verpachters.

Het Berenschot rapport is tot stand gekomen onder auspiciën van Prof.mr.dr. Henk Addink, hoogleraar bestuursrecht en goed bestuur, Prof.mr.dr. Leon Verstappen, hoogleraar privaatrecht, in het bijzonder notarieel recht, Prof.mr.dr. Ewoud Hondius, hoogleraar Europees privaatrecht en Prof.dr. Willem Korthals Altes, hoogleraar grondbeleid.

Berenschot beoordeelt de consumentenbescherming als onvoldoende. De rechtszekerheid en de rechtsgelijkheid schieten tekort. Berenschot adviseert een normenkader en een voorspelbare canon.

*"Het is duidelijk dat de consumentenbescherming onder druk staat en verbeterd moet worden."* Berenschot, p.7

*"Wij adviseren de gemeenteraad een duidelijk kader aan het college mee te geven voor rechtszekerheid. Hoewel erfpacht formeel niet onder toezicht van de AFM valt en de Wft niet van toepassing is, kan de gemeenteraad het normenkader vaststellen en het college opdragen om zich aan deze normen te conformeren."* Berenschot, p.8

*"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 hefboomen gematigd worden. Dat leidt tot een geleidelijker ontwikkeling van canons zonder grote uitschieters of sprongen."* Berenschot, p.8

Het Berenschot advies wordt uitgewerkt aan de hand van het genoemde knvb-normenkader.

### **4. Erfpacht is niet kostenefficiënt**

De erfpachtkosten in Amsterdam zijn gestegen door weinig onderbouwde eenzijdige wijziging van de rekenregels.

*"Een aantal aspecten is weinig onderbouwd. De depreciatie (korting), om te corrigeren voor het bouwrijp maken van de grond en om te corrigeren voor de bestaande contractrelatie is niet op wetenschappelijke inzichten gebaseerd. ... Ook de risico-opslag van 1,5% is hoog ten opzichte van de risico-opslag die banken hanteren voor het risico dat consumenten de hypotheek niet kunnen betalen."* Berenschot, p.3

*"In de situatie voor 2017 werd op basis van de fictie van bouwrijpe grond gewaardeerd en werd een btw-correctie toegepast. Vanaf 2017 wordt de grondwaarde bepaald op basis van*

*bebouwde grond en wordt niet meer gecorrigeerd voor btw. Hiermee wordt feitelijk de grondslag voor canonheffing vergroot en wordt afgeweken wordt van het advies van de commissie Frijns van 2014."* Berenschot, p.43

*"Het canonpercentage van 2,39% (in combinatie met jaarlijkse verhoging voor inflatie effectief 4,5%) is gezien de huidige marktontwikkelingen en lage rentes aan de hoge kant."* Berenschot, p.3

## **5. Erfpacht is niet veilig**

Erfpacht is een onveilig product door de hefboomwerking in de kostenberekening in combinatie met de eenzijdige aanpassingen van de rekenregels. Erfpachters worden als gevolg hiervan met sterke kostenverhogingen geconfronteerd. Zij konden die niet voorzien of de risico's hiervan afdekken. Hefboomwerking wordt in de wetenschappelijk financiële literatuur als sterk risicoverhogend beoordeeld.<sup>6</sup> Het rechtvaardigt een adequate invulling van de zorgplicht.<sup>7</sup>

*"Daarnaast leidt het toepassen van de residuele methode tot een aantal consequenties die ongunstig zijn voor de erfpachter. De residuele methode leidt tot een hefboomwerking"* Berenschot, p.3

## **6. Erfpacht is niet begrijpelijk**

Erfpacht is complex. De informatievoorziening aan erfpachters schiet te kort. De hefboomwerking en de technocratische methodiek met aannames en stapeling van modelmatige berekeningen en middelingen, is voor de doorsnee erfpachters niet te begrijpen.

*"Het aandeel erfpachters dat zich goed geïnformeerd voelt, is laag."* Berenschot, p.4

*"Wat in de informatie ontbreekt is een duidelijke omschrijving van de risico's en onzekerheden. Ook is niet glashelder wie aan de lat staat om de risico's en onzekerheden over het voetlicht te brengen. Wat erfpachter en de gemeente precies van elkaar mogen verwachten is niet duidelijk. Dit geldt ook voor makelaars, notarissen, banken en hypotheekadviseurs. Dit staat los van het gegeven dat deze actoren niet de mogelijkheid en soms niet het belang hebben om de (beoogde) erfpachter mee te nemen in de (mogelijke) consequenties van hun keuzes. Wat hierin verder meespeelt, is dat er geen duidelijke partij is die toeziet op de consumentenbescherming binnen het erfpachtrecht."* Berenschot, p.3

*"Deze hefboomwerking wordt door de gemeente erkend en benoemd, maar wordt niet duidelijk en expliciet aan de erfpachter gecommuniceerd."* Berenschot, p.3

*"In de methode die de gemeente gebruikt zitten veel effecten die voor de erfpachter onzekerheid met zich meebrengen. Dit leidt tot een technocratische methodiek waar*

---

<sup>6</sup> [https://en.wikipedia.org/wiki/Modern\\_portfolio\\_theory](https://en.wikipedia.org/wiki/Modern_portfolio_theory)

<sup>7</sup> <https://pure.uva.nl/ws/files/19821768/Proefschrift.pdf>

*aannames en modelmatige berekeningen op elkaar worden gestapeld. Voor de consumenten is de methode niet meer te volgen."* Berenschot, p.3

*"Gezien deze vele variabelen en complexiteit van het stelsel als geheel is het voor erfpachters lastig om de eigen positie te doorgronden."* Berenschot, p.6

## **7. Erfpacht is niet in het belang van de klant**

Bij erfpachtrechten en wijzigingen daarvan dient het belang van de klant centraal te staan.<sup>8</sup> Dit blijkt in Amsterdam onvoldoende het geval.

*"Duidelijker checks-and-balances in de organisatie dragen ook bij aan meer objectiviteit. Op dit moment zijn beleidsvoorbereiding, taxatie, waardebeoordeling, uitvoering en beheer bij dezelfde afdeling ondergebracht. Inclusief de verantwoordelijkheid om inkomsten te genereren. Te overwegen valt om bijvoorbeeld de taxatie/waardebeoordeling van erfpachtrechten elders te beleggen."* Berenschot, p.86

## **8. De gemeenteraad kan consumentenbescherming niet borgen**

Bij gemeentelijke erfpacht is het College zelfstandig bevoegd tot privaatrechtelijk handelen volgens art.160:1e Gemeentewet. De gemeenteraad is slechts gerechtigd tot het uiten van wensen- en bedenkingen. De gemeenteraad is niet geëquipeerd en gekwalificeerd als toezichthouder op een complex product van financiële aard. Erfpacht valt niet onder de gespecialiseerde toezichthouder AFM.

*"Bij de verschillende elementen en onderbouwing van de methode worden met deelbesluiten elementen toegevoegd of aangepast. Het totaal van deze deelbesluiten maakt het voor de gemeenteraad niet eenvoudig om beleid en uitvoering te controleren."* Berenschot, p.2

*"Op sommige aspecten wordt de raad niet actief geïnformeerd en is de raad niet betrokken bij onderliggende keuzes en afwegingen. Dit maakt het voor de gemeenteraad niet eenvoudig om de uitgangspunten en afwegingen van het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel vooraf te kunnen toetsen en de uitvoering te controleren."* Berenschot, p.4

*"Erfpacht valt niet onder het consumententoezicht van de ACM en er is geen sprake van een financieel product in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft), waardoor ook de AFM geen toezicht houdt. De Amsterdamse gemeenteraad heeft uiteraard een kaderstellende en controlerende functie, maar het is niet realistisch dat de gemeenteraad vanuit die rol de bescherming van de erfpachter volledig kan borgen."* Berenschot, p.6

---

<sup>8</sup> vgl.

[https://wetten.overheid.nl/BWBR0020368/2020-12-29/#Titeldeel4\\_Hoofdstuk4.2\\_Afdeling4.2.3\\_Artikel4:24a](https://wetten.overheid.nl/BWBR0020368/2020-12-29/#Titeldeel4_Hoofdstuk4.2_Afdeling4.2.3_Artikel4:24a)

## 9. Betere consumentenbescherming bouwt voort op visie ministerie

Amsterdam is de grootste erfverpachter van Nederland. Haar erfpachtvoorwaarden dienen vaak tot voorbeeld voor anderen. Vele honderdduizenden woningen in Nederland staan op erfpacht waaronder in de steden Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Arnhem, Leiden, Vlaardingen en Zaandam, in dorpen als Zandvoort en Lisse en bij landelijke producten als Koopgarant. Circa 10% van de nieuwbouwwoningen worden uitgegeven op erfpacht.<sup>9</sup>

Bij erfpacht is te vaak sprake van een hefboomwerking, van willekeur en van gebrekkige informatievoorziening. Eenzijdige erfpachtvoorwaarden leiden regelmatig tot rechtszaken tegen deze gemeenten. Door het ontbreken van een normenkader staat de erfpachter zwak. Rechtszaken duren lang en rechtsvragen over wezenlijke onderdelen van de erfpacht relatie zijn tot op heden onbeantwoord.

Als de grote Amsterdamse gemeenteraad, zoals Berenschot constateert, de consumentenbescherming niet kan borgen, dan is dit nog moeilijker voor kleinere gemeenten. Voor een goede invulling van Nederland brede consumentenbescherming is vanwege eenheid van beleid, efficiëntie en ter voorkoming van een verdere vergroting van de complexiteit van erfpacht een uniforme invulling van consumentenbescherming noodzakelijk.

De Minister maakt zich hard voor de bescherming van consumenten.<sup>10</sup>

*“Het is belangrijk dat gemeenten aan erfpachters én aspirant erfpachters voldoende transparantie bieden over erfpacht en de bijbehorende voorwaarden. Ik zie dat gemeenten daarin de afgelopen jaren grote stappen hebben gezet en hier hun verantwoordelijkheid pakken. Niettemin moeten we kritisch zijn op het gebruik van erfpacht. Onnodige kosten voor erfpachters moeten we voorkomen en de onzekerheid die erfpacht met zich mee kan brengen moet in verhouding staan met het publieke doel dat met erfpacht wordt beoogd.”*

Het nadien verschenen rapport van Berenschot toont aan dat dit onvoldoende is. Het eerste en tevens belangrijkste advies van Berenschot ter versterking van de consumentenbescherming is het vergroten van de rechtszekerheid door het conformeren aan het knvb-normenkader van de WFT (Berenschot, p.8).

Het knvb-normenkader draagt ook bij aan betere consumentenbescherming bij particuliere erfpacht<sup>11</sup> en erfpacht door financiële dienstverleners als KoopGarant<sup>12</sup> en Duokoop<sup>13</sup>.

---

9

<https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/nl/Documents/real-estate/deloitte-nl-real-estate-grexpert-juli-2016.pdf>

10

<https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/kamerstukken/2019/11/27/kamerbrief-over-de-toekomst-van-gemeentelijk-erfpachtbeleid-voor-woning-en-bedrijvenbouw/kamerbrief-over-de-toekomst-van-gemeentelijk-erfpachtbeleid-voor-woning-en-bedrijvenbouw.pdf>

<sup>11</sup> <https://radar.avrotros.nl/uitzendingen/gemist/item/huizen-onverkoopbaar-door-erfpacht/>

<sup>12</sup> <https://vastgoedactueel.nl/doorgelicht-de-koopgarantregeling/>

<sup>13</sup> <https://www.consumentenbond.nl/hypotheek/duokoop-huis-kopen-grond-huren>