

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

128

Vragen van het lid **De Boer** (VVD) aan de ministers voor Wonen Wijken en Integratie en van Financiën over *het niet verhypothekeren van huizen op erfpacht door banken* (ingezonden 9 september 2010).

Antwoord van minister **De Jager** (Financiën), mede namens de minister voor Wonen, Wijken en Integratie (ontvangen 4 oktober 2010).

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het bericht over de erfpachtoplossing waar de gemeente Amsterdam kennelijk voor heeft gekozen, inzake het niet verhypothekeren van woningen op particuliere erfpacht door banken?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Is het u bekend of banken door de economische crisis terughoudender omgaan met het verstrekken van hypotheeklen aan woningen op particuliere erfpacht? Zo nee, waar komt het voornemen van de gemeente Amsterdam om de grondeigendommen van particulieren over te nemen dan vandaan? Loopt de gemeente in deze ook risico's?

Antwoord 2

Zoals vermeld in Kamerbrief FM/2010/4146 zijn diverse banken inderdaad zeer huiverig om hypotheeklen te verstrekken bij particuliere erfpacht. De NVB stelt dat dit primair komt door onduidelijkheid over de voorwaarden van de erfpachtovereenkomsten, onduidelijkheid over de identiteit van de (toekomstige) erfverpachter en/of de toekomstige hoogte van het erfpachtcanon. Dit mag niet betekenen dat er niets gedaan wordt aan de situatie dat bepaalde mensen met onverkoopbare huizen komen te zitten. Inmiddels is bekend geworden dat de Gemeente Amsterdam en de NVB hebben besloten om getroffen huiseigenaren tegemoet te komen. Zoals valt te lezen in het persbericht van de Gemeente Amsterdam zijn de gemeente en de NVB van mening dat deze groep mensen hun huis weer moet kunnen verkopen. Om dit te realiseren zouden bestaande gevallen van particuliere erfpacht omgezet moeten kunnen worden. Zoals het bericht vermeldt kan dit op twee manieren. De eerste mogelijkheid is dat de erfverpachter zelf initiatief neemt en zijn

¹ Parool, 23 augustus 2010.

erfverpachter benadert voor het bijkopen van het bloot eigendom van de grond. Door het bijkopen van de bloot-eigendom van de erfpacht door de erfpachter (of diens rechtsopvolger) gaat het erfpachtrecht door vermenging teniet en ontstaat er een situatie van volle eigendom. Ten tweede kan de Gemeente Amsterdam de grond (het bloot eigendom) kopen, zodat gemeentelijke erfpacht ontstaat. In dit geval loopt de Gemeente Amsterdam dan ook dezelfde risico's als bij gemeentelijk erfpacht.

Als deze twee wegen niet tot een oplossing leiden, dan zullen banken bezien of financiering van huizenbezitters op particuliere erfpacht alsnog mogelijk is. Zo kan een bank overwegen of aan potentiële kopers van particuliere erfpacht alsnog een hypotheek wordt verstrekt. Ik hoop dat deze handreiking een oplossing is voor het bovenstaande geschetste probleem. Ik zal dit proces nauwlettend blijven volgen.

Vraag 3

Bent u bereid na te gaan om welke banken het hier gaat, en wat het beleid inzake verhypothekeren op particulier erfpacht van deze banken inhoudt? Zo nee, waarom niet.

Antwoord 3

Zie antwoord op vraag 2. Is zijn algemeenheid zijn de banken zeer terughoudend bij het verstrekken van hypotheek op particuliere erfpacht. Zoals aangegeven zullen banken echter overwegen om aan potentiële kopers van particuliere erfpacht alsnog een hypotheek te verstrekken indien er geen andere oplossing wordt gevonden.

Vraag 4

Bent u bereid na te gaan om hoeveel gevallen van particulier erfpacht het hier landelijk gaat? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4

Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat er in Nederland in 2009 op 8 078 percelen particuliere erfpacht zit. Dat cijfer is een lichte stijging ten opzichte van 2007 toen er op 8 046 percelen particuliere erfpacht zat. Het kan overigens wel zo zijn dat er op één perceel meerdere woningen staan.

Vraag 5

Is het waar dat de Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa) onderzoekt of er sprake is van onderling afgestemd gedrag tussen banken als het gaat om de hoge, of hoogte van de rentetarieven?² Bent u bereid de NMa te vragen of er eveneens afspraken tussen banken inzake hypotheek op particulier erfpacht bestaan? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 5

Het klopt dat de NMa bekend heeft gemaakt onderzoek te doen naar onder andere de ontwikkeling van de marges in de hypotheekmarkt. Als onafhankelijk toezichthouder op de naleving van de Mededingingswet bepaalt de NMa zelf waar zij onderzoek naar wenst te verrichten. Zo heeft de NMa besloten dat de financiële markten, waaronder de markt voor hypotheek, een speerpunt vormen in haar toezicht. Hierbij kijkt de NMa ook naar mogelijke gedragsafstemming tussen banken, wat onder omstandigheden een overtreding kan vormen van het kartelverbod.

Vraag 6

Wat zijn de bevindingen van de minister van Financiën inzake de verstrekking van hypotheek bij particulier erfpacht door banken?³

Antwoord 6

Zie antwoord op vraag 2.

² Telegraaf, 26 augustus 2010.

³ Brief minister Financiën d.d. 21 juni 2008, 2010D26078.