

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

740

Vragen van de leden **Ronnes** en **Van den Berg** (beiden CDA) aan de Ministers van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en van Financiën over *erfpacht in Amsterdam* (ingezonden 19 oktober 2017).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), mede namens de Minister van Financiën (ontvangen 19 december 2017).

Vraag 1

Kent u het bericht «Overstapper kan onzekere erfpacht nu vastnagelen»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Bent u van mening dat erfpachters die onroerend goed in erfpacht hebben, van overheden voldoende consumentenbescherming genieten? Zo nee, waarom niet? Zo ja, op welke wijze worden de onroerend goed bezitters in bijvoorbeeld Amsterdam of op de Waddeneilanden die een pand in erfpacht hebben, beschermd?

Antwoord 2

De inhoud van het recht van erfpacht wordt bepaald door de wettelijke regeling van titel 5.7 van het Burgerlijk Wetboek (BW) en hoofdzakelijk door partijen in de akte van vestiging en op grond daarvan eventueel toepasselijke algemene voorwaarden. Daarnaast spelen de eisen van redelijkheid en billijkheid een rol, die impliceren dat de redelijkheid en billijkheid zowel aanvullend als beperkend kunnen werken ten opzichte van wat is overeengekomen (artikel 6:248 BW). Bij de aankoop van een erfpachtrecht rust op de makelaar en notaris een informatieplicht, de koper zal daarom ook dienen te worden geïnformeerd over de inhoud van zijn erfpachtrecht. Van de erfpachter zelf mag ook verwacht worden dat hij zichzelf voldoende informeert. Bij geschillen staat de weg naar de burgerlijke rechter open. Voor de erfpacht in Amsterdam en op de Waddeneilanden geldt bovendien dat de erfverpachters veelal gebonden zijn aan de algemene beginselen van

¹ <https://www.parool.nl/amsterdam/overstapper-kan-onzekere-erfpacht-nu-vastnagelen~a4519402/>

behoorlijk bestuur. Hiermee wordt erfpachters voldoende bescherming geboden.

Vraag 3

Kent u de overstapmogelijkheden in Amsterdam waarmee erfpachters zich kunnen aanmelden voor een overstap naar de «eeuwigduurende erfpacht»? Zo ja, vindt u dat de bescherming van deze consumenten gelijkwaardig is aan de bescherming van klanten van financiële organisaties?

Antwoord 3

Erfpacht is een zakelijk recht en valt onder de werking van het BW. Middels de erfpachtovereenkomst hebben de woningeigenaren een privaatrechtelijke overeenkomst (via de vestigingsakte van de erfpacht) die hen het recht geeft om gebruik te maken van de grond, al dan niet tegen een vergoeding, de canon. De overstapmogelijkheid naar eeuwigduurende erfpacht in Amsterdam is een nieuwe mogelijkheid die de waardeontwikkeling na overstap niet meer, zoals sinds invoering van erfpacht in Amsterdam in 1896, aan de gemeenschap laat toekomen, maar aan de erfpachter. De overstap naar eeuwigduurende erfpacht is een vrijwillige keus. De erfpachter kan er ook voor kiezen om niet over te stappen en in het voortdurende stelsel te blijven. Voor erfpachtovereenkomsten gelden de normen van redelijkheid en billijkheid, die impliceren dat de erfverpachter en erfpachter over en weer met elkaars gerechtvaardigde belangen rekening moeten houden (zie naast titel 5.7 BW, de artikelen 6:2 en 6:248 van het BW). Dit betekent dat de erfpachter voldoende informatie dient te krijgen over de belangrijkste kenmerken van de erfpachtovereenkomst. Deze zijn, naast in wettelijke voorschriften, vastgelegd in de vestigingsakte. Bij geschillen staat de weg naar de burgerlijke rechter open. Bovendien dienen overheden als erfverpachter zich te houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Op deze manier worden consumenten voldoende beschermd.

Vraag 4

Deelt u de overtuiging dat alle financiële producten voor de klant begrijpelijk moeten zijn, zodat de klant een goede afweging kan maken bij het aangaan van een overeenkomst met grote financiële gevolgen? Zo ja, is dat bij de genoemde erfpachtsituaties het geval?

Antwoord 4

Net als bij een financieel product is het belangrijk dat de erfpachtovereenkomst voor de consument begrijpelijk is. Zowel de erfverpachter, als de makelaar en de notaris hebben hierbij een informatieplicht. Zij dienen de koper te informeren over de erfpacht en de geldende voorwaarden. De overstapregeling naar eeuwigduurende erfpacht van de gemeente Amsterdam biedt de erfpachter de mogelijkheid om het huidige, voortdurende erfpachtcontract (waarbij de grondwaarde en de overeenkomst na afloop van het tijdvak worden herijkt) om te zetten naar een eeuwigduurend erfpachtcontract (waarbij geen sprake meer zal zijn van herijking). Het is belangrijk dat de erfverpachter transparant is over de nieuwe voorwaarden, de grondwaarde en de bijbehorende jaarlijkse canonbetaling. Dit doet de gemeente Amsterdam bijvoorbeeld met behulp van de website en het Overstapportaai waar veel informatie te vinden is. Op de website staat ook een rekentool die erfpachters inzicht geeft in de actuele grondwaarde en de varianten voor jaarlijkse canonbetaling dan wel de afkoopsom voor eeuwigduurende erfpacht. Daarnaast organiseert de gemeente Amsterdam een informatiemarkt over eeuwigduurende erfpacht en andere bijeenkomsten waar erfpachters vragen kunnen stellen en informatie kunnen ontvangen. Naast een informatieplicht geldt een onderzoeksplicht voor de erfpachter. Het is om die reden aan de erfpachter om zich goed te informeren over de verschillen tussen de huidige erfpachtovereenkomst en de overstapregeling naar eeuwigduurende erfpacht. Alleen de erfpachter kan hier een afweging over maken, waarbij de eigen verwachtingen omtrent de prijsontwikkeling en persoonlijke voorkeuren een grote rol spelen.

Vraag 5

Kent u de ontwikkelingen in het Verenigd Koninkrijk en Noorwegen waar bij wet geregeld wordt dat de bescherming van erfpachters verbeterd wordt?². Zo ja, zou u kunnen aangeven of deze ontwikkeling ook voor Nederland gewenst zou kunnen zijn, nu uitspraken vooral ingegeven zijn vanwege gerechtelijke uitspraken die door het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) zijn gedaan?³

Antwoord 5

In het Verenigd Koninkrijk is in hoofdzaak sprake van particuliere erfpacht waarbij de erfverpachter eenzijdig voorwaarden kan opleggen die tot aanzienlijke verhogingen van de canon leiden, soms ook gedurende de looptijd. Om die reden vindt in het Verenigd Koninkrijk nu een consultatie plaats waarbij op basis van stellingen reacties uitgelokt worden om punten voor mogelijke wetgeving te inventariseren.

In Noorwegen gaat het eveneens in hoofdzaak om particuliere erfpacht. Hierbij schoot juist de bescherming van de erfverpachter tekort. Een Noorse wet uit 2004 ontnam de erfverpachter het recht om een erfpachtovereenkomst aan te passen aan de actuele marktomstandigheden bij het einde van de looptijd van de overeenkomst. Uitsluitend inflatiecorrectie werd toegelaten, terwijl de grondprijzen aanzienlijk meer waren gestegen dan de inflatie. Na de nationale procedures doorlopen te hebben, komt het EHRM tot het oordeel dat de wet strijdig is met art. 1 van het Eerste Protocol (EP) van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en de fundamentele vrijheden (EVRM). De bijzonder lage vergoeding, die in geen verhouding staat tot de waarde van de grond van de erfverpachter, is niet gerechtvaardigd. Het EHRM oordeelt dat deze wetgeving in strijd is met art. 1 EP van het EVRM omdat de benadeling van de erfverpachters disproportioneel is.

In beide gevallen gaat het om ontwikkelingen die met name van toepassing zijn op particuliere erfpacht.

Bij erfpacht wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. Hierop zijn, zoals ook aangegeven in de antwoorden 2 en 3, onze regels van het BW van toepassing. Voor wat betreft de in vraag 2 aangevoerde voorbeelden, Amsterdam en Waddeneilanden, gaat het veelal om erfpacht waarop bovendien de algemene beginselen van behoorlijk bestuur van toepassing zijn.

Op grond van het bovenstaande zie ik in de ontwikkelingen in het Verenigd Koninkrijk en Noorwegen geen aanleiding voor een andere inrichting van de bescherming in het Nederlandse erfpachtrecht.

Vraag 6

Klopt het dat bij u om vernietiging is gevraagd van een drietal raadsbesluiten van Amsterdam inzake erfpacht? Kunt u aangeven op welke termijn daarover een besluit verwacht kan worden?

Antwoord 6

Ik heb het verzoek ontvangen om twee beslissingen van de gemeenteraad van Amsterdam inzake de vernieuwing van het erfpachtstelsel, zoals genomen op 28 juni 2017, bij de Kroon voor te dragen voor vernietiging. Op dat verzoek heb ik afwijzend beschikt.

² <https://www.gov.uk/government/news/crackdown-on-unfair-leasehold-practices>

³ Europees Hof voor de rechten van de mens (EHRM) van 12 juni 2012 (zaken 13221/08 en 2139/10).