

Vergaderjaar 2019–2020

35 232

Initiatiefnota van het lid Koerhuis over de toekomst van gemeentelijk erfpachtbeleid voor woning- en bedrijvenbouw

Nr. 3

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR MILIEU EN WONEN

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 27 november 2019

Met deze brief reageer ik op de toegezonden nota van Kamerlid Koerhuis (Kamerstuk 35 232, nr. 2) en wil ik hem bedanken voor dit initiatief. De heer Koerhuis maakt zich zorgen dat extra eisen van gemeenten via erfpachtvoorwaarden aan bouwers en ontwikkelaars de kwaliteit en betaalbaarheid van woningen belemmeren.

Ik ben het eens met de heer Koerhuis dat het belangrijk is dat er goede en betaalbare woningen beschikbaar zijn, ook voor starters. Zoals uit de initiatiefnota naar voren komt, staan gemeenten voor de grote opgave om voldoende realiseerbare woningbouwplannen beschikbaar te maken. Dit is nodig om de ambitie van 75.000 nieuwe woningen per jaar vol te houden en het woningtekort op termijn terug te dringen. Gemeenten beschikken daarvoor over verschillende instrumenten om te sturen op grondgebruik. De verantwoordelijkheid om hun grondbeleid efficiënt en effectief in te zetten ligt bij de gemeenten. Voor zover ik kan overzien doen gemeenten dit ook. En als het nodig is, spreek ik gemeenten aan op de inzet van het instrumentarium.

Wanneer de gemeente zelf grondeigenaar is, kan zij kiezen tussen verkoop of uitgifte in erfpacht van de bouwrijpe grond. Bij verkoop van de grond kan de gemeente, net als ieder ander die grond verkoopt, voorwaarden stellen aan het gebruik van de grond die middels een kettingbeding doorwerken op opvolgende eigenaren. Met uitgifte in erfpacht blijft de gemeente eigenaar van de grond en krijgt de erfpachter een gebruiksrecht waarbij eveneens voorwaarden kunnen worden gesteld. Erfpacht geeft gemeenten meer, en juridisch sterkere mogelijkheden om te sturen op het gewenste gebruik van de grond en een deel van de waardeontwikkeling van de grond kan aan de gemeente toekomen. Bij vastgoedtransacties is altijd sprake van contractsvrijheid.

Erfpacht is een oud en privaatrechtelijk instrument, geregeld in het Burgerlijk Wetboek (Boek 5, Titel 7). Eerder heeft mijn ambtsvoorganger Donner een uitgebreide brief naar de kamer gestuurd over de voor- en nadelen van erfpacht (Kamerstuk 35 500 VII, nr. 107). Onder andere is hierin ingegaan op de verschillende vormen van stedelijke erfpacht: tijdelijke, voortdurende en eeuwigdurende erfpacht en de gevolgen hiervan voor erfpachter en erfverpachter.

In de brief van Donner wordt ook ingegaan op enkele kansen voor de woningmarkt door gebruik te maken van erfpacht. Zo is het een instrument om (corporatie)woningen middels een erfpachtconstructie met korting te kunnen verkopen aan bepaalde doelgroepen. Ook biedt erfpacht de mogelijkheid periodiek te betalen voor het gebruik van de grond in plaats van het in een keer betalen van de grondprijs. Erfpacht draagt daarmee bij aan de betaalbaarheid op de woningmarkt.

In de initiatiefnota wordt een aantal voorstellen gedaan. Daarmee vraagt de heer Koerhuis terecht om aandacht voor erfpacht. De voorstellen richten zich onder andere op het bieden van meer transparantie over toekomstige erfpachtlasten, het vergroten van de capaciteit van gemeenten die knelpunten ervaren met het afhandelen van erfpachtverzoeken en het voorkomen van extra lasten voor erfpachters bij het overstappen op eeuwigdurende erfpacht door de kosten van een nieuwe hypotheekakte. De voorstellen zien specifiek op de toepassing van erfpacht door gemeenten.

Transparantie over hoe de canon in de toekomst wordt bepaald, en informatie over erfpacht in het algemeen, is belangrijk voor erfpachters én aspirant-koper om hun risico's te kunnen overzien en weloverwogen keuzes te kunnen maken. Grote gemeenten met veel erfpacht hebben de laatste jaren grote stappen gezet, en zetten deze nog steeds, om erfpachters meer inzicht en informatie te geven. De huidige mogelijkheden met betrekking tot ICT maken dit ook makkelijker. Zo publiceert de gemeente Amsterdam sinds een aantal jaren een kaart waarop per locatie wordt weergegeven welk deel van de WOZ-waarde de grondwaarde bepaalt. Op deze grondwaarde wordt de canon gebaseerd bij een herziening van het erfpachtrecht. Hierdoor heeft de erfpachter inzicht in wat de erfpachtlasten zijn bij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht of bij canonherziening bij einde van het tijdvak. Als de transparantie met betrekking tot erfpacht te kort schiet, zal ik gemeenten hierop aanspreken. In overleg, en eventueel met behulp van de grote gemeenten die hier ervaring in hebben, wil ik kijken naar mogelijke verbeteringen in de transparantie over de wijze van canonbepaling. Overigens bieden vrijwel alle gemeenten inmiddels de mogelijkheid de volle eigendom te verwerven dan wel de erfpacht eeuwigdurend aan te gaan. Als de erfpachter hiervoor kiest, is de onzekerheid over de toekomstige canon weggenomen.

Gemeenten die grond in erfpacht uitgeven hebben de verantwoordelijkheid de daarbij behorende administratieve taken uit te voeren. Ik ben met de heer Koerhuis eens dat erfpachters niet de dupe mogen zijn van capaciteitsgebrek bij gemeenten. In Amsterdam heeft de verantwoordelijke wethouder Van Doorninck laten weten¹ dat iedereen die zijn overstapaanvraag indient voor 1 januari 2020 recht heeft op de overstapvoorwaarden die in 2019 van toepassing zijn. Ondanks dat de afhandeling van dossiers veel tijd kost, heeft deze vertraging daarmee geen negatieve financiële gevolgen voor erfpachters.

Uit de contacten over de capaciteit blijkt dat bijschakelen daarvan niet altijd de oplossing is. Versnelling van de afhandeling wordt vooral

¹ <https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/7907153/1/09012f9782ad830c>.

voorzien in verbetering van het (automatiserings-)proces, de data, de systemen en de koppelingen van de systemen. Vooralsnog zie ik hier geen rol voor het Rijk.

Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht brengt notariskosten met zich mee. Bovendien vragen sommige banken ook om een nieuwe hypotheekakte, ook als de erfpachter geen aanvullende financiering nodig heeft. Als dat niet nodig is, moeten we dat voorkomen. Met de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) ben ik daarom in overleg gegaan om zicht te krijgen op de problematiek. Ook zij vindt het vervelend dat erfpachters drempels ervaren en kosten maken bij het overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Ik zal met kredietverstrekkers in gesprek gaan over de eis van een nieuwe hypotheekakte bij overstappen, eventueel kan het een onderwerp zijn tijdens een van de bijeenkomsten van het Platform hypotheek.

Naast bovengenoemde voorstellen stelt dhr. Koerhuis ook voor om de privaatrechtelijke mogelijkheden van gemeenten voor erfpacht in te perken. Gebiedsontwikkeling is bij uitstek een lokale aangelegenheid. Het is belangrijk dat gemeenten een breed pakket aan grondbeleidsinstrumenten hebben om antwoord te geven op de specifieke lokale opgaven. Er kunnen vele overwegingen zijn om, in aanvulling op de publiekrechtelijke instrumenten, bij gronduitgifte ook privaatrechtelijke mogelijkheden te gebruiken. Ik ben van inperken van het instrument erfpacht voor gemeenten dan ook geen voorstander. Bovendien heb ik geen aanwijzingen dat erfpacht, en de voorwaarden die daarin worden opgenomen, ontwikkelingen belemmeren. Zo leert navraag bij de gemeente Amsterdam, die uitsluitend grond in erfpacht uitgeeft, dat voldoende partijen inschrijven bij tenders.

Het is daarom niet nodig gemeenten ten aanzien van erfpacht meer te beperken dan andere privaatrechtelijke rechtspersonen. Bovendien zou het inperken van de mogelijkheden van het instrument erfpacht specifiek voor gemeenten, ertoe kunnen leiden dat gemeenten die erfpacht willen hanteren, deze op afstand zetten, zodanig dat de inperking niet van toepassing is. Hiermee zou tevens de democratische controle worden verminderd.

Deze democratische controle is heel belangrijk en geborgd met Artikel 169 van de Gemeentewet. Hierin is bepaald dat bij privaatrechtelijk handelen met ingrijpende gevolgen voor de gemeente het college niet mag handelen dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Dit komt tegemoet aan het voorstel van de heer Koerhuis om de gemeenteraad expliciet goedkeuring te laten geven aan het college van B&W voor het erfpachtbeleid.

Erfpacht is voor gemeenten een nuttig instrument als onderdeel van hun grondbeleid. 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.

De Minister voor Milieu en Wonen,
S. Van Veldhoven-van der Meer