

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

1533

Vragen van het lid **Peter de Groot** (VVD) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Stijging erfpacht wekt wrevel: «Waarom geen plafond, net als bij huren?»»* (ingezonden 16 december 2022).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 14 februari 2023). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2022–2023, nr. 1215.

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «Stijging erfpacht wekt wrevel: «Waarom geen plafond, net als bij huren?»» van AT5?¹

Antwoord 1

Ja, ik ben bekend met dit bericht.

Vraag 2

Deelt u de mening dat een dusdanige exorbitante stijging van de erfpacht niet door de beugel kan, gelet op de stijgende inflatie en hoge energiekosten?

Antwoord 2

De inflatie was het afgelopen jaar ongekend hoog, het college van de gemeente Amsterdam kiest er voor deze inflatie door te berekenen in de canonbetaling van de erfpachters. Erfpachters zijn met de gemeente een overeenkomst aangegaan waarbij de erfpacht met de inflatie gecorrigeerd wordt, in zoverre wordt voldaan aan het met beider instemming overeengekomen contract.

Het college staat op basis van de afgesloten erfpachtovereenkomsten in zijn recht. Ik zie in het land tal van gemeenten die de hoge inflatie niet in gemeentelijke tarieven, zoals leges, doorberekenen. Voor erfpacht had evengoed, eenzijdig door het college kunnen worden besloten deze canonstijging voor particuliere woonbestemmingen te matigen.

¹ AT5, «Stijging erfpacht wekt wrevel: «Waarom geen plafond, net als bij huren?»», 8 december 2022, <https://www.at5.nl/artikelen/218079/stijging-erfpacht-wekt-wrevel-waarom-geen-plafond-net-als-bij-huren>.

Vraag 3

Deelt u de mening dat deze kostenstijging voor huiseigenaren om de begroting van de gemeente Amsterdam rond te krijgen ronduit oneerlijk is?

Antwoord 3

Ik ga er niet vanuit dat de doelstelling van het college hier het rondkrijgen van de begroting van de gemeente Amsterdam is. Zie verder ook mijn antwoord op vraag 2.

Vraag 4

Heeft u mogelijkheden om deze exorbitante stijging van de erfpacht tegen te gaan? Bent u voornemens in te grijpen in deze exorbitante stijging van de erfpacht?

Antwoord 4

Voor wat betreft erfpacht heb ik, in tegenstelling tot bij huurovereenkomsten, geen wettelijke basis waarop ik een ingreep in de inflatiecorrectie in de overeengekomen erfpachtcanon kan baseren. De ruimte om hier eenzijdig een voor de erfpachter gunstige correctie op aan te brengen, ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Weliswaar is erfpacht een collegebevoegdheid, maar dat sluit niet uit dat het college vanuit de gemeenteraad op het gevoerde beleid kan worden aangesproken.

Vraag 5

Verwacht u dat meer gemeentes dusdanige stijgingen door gaan voeren en wat gaat u eraan doen om dit te voorkomen?

Antwoord 5

Ik zie in het land tal van gemeenten die de hoge inflatie niet in gemeentelijke tarieven, zoals leges, doorberekenen. Er is vanwege de veelvoud aan de bij uitgegeven erfpachtrechten geldende algemene bepalingen geen goede inschatting te maken van hoeveel gemeenten deze inflatie gaan doorrekenen. In tegenstelling tot bij huurovereenkomsten, heb ik geen wettelijke basis waarop ik een ingreep in de overeengekomen erfpachtcanon kan baseren.

Vraag 6

Welke mogelijkheden heeft u om te sturen op meer regulering van het gehele erfpachtstelsel, mede gelet op het feit dat u regie neemt en wel ingrijpt in alle andere huursegmenten?

Antwoord 6

Erfpacht is een privaatrechtelijk instrument, beschreven in het Burgerlijk Wetboek (Boek 5, Titel 7). Een gemeentebestuur kan het inzetten als onderdeel van haar grondbeleid. Erfpacht is een beperkt recht dat een eigenaar kan vestigen om een ander het gebruik van de eigendom te geven. In het geval dat de gemeente haar eigendom in erfpacht uitgeeft, stelt dit haar in staat nadere, privaatrechtelijke, voorwaarden te stellen aan het gebruik van de grond. Dat doet zij door een (periodieke) vergoeding te vragen voor het gebruik.

Vraag 7

Deelt u de mening dat, gezien de extreme omstandigheden, de stijging van het erfpachtcanon niet meer gekoppeld zou moeten zijn aan inflatie, maar aan de stijging van de lonen?

Antwoord 7

Deze mening deel ik niet. In deze casuïstiek zou een canonstijging gebaseerd op de gemiddelde stijging van lonen gunstiger zijn geweest voor de erfpachter. Een andere grondslag zou in andere situaties voor de erfpachter ongunstige uitkomsten kunnen bieden. De toekomstige stijging van lonen is immers, evengoed als de toekomstige inflatie, ongewis.

Vraag 8

Wat betekent deze situatie voor de mensen van het zelfbouwproject in Oost als zij de stijging niet kunnen betalen, gelet op het feit dat ze de eerste vijf jaar niet mogen verkopen en dus geen kant op kunnen?

Antwoord 8

Wat dit betekent voor mensen in het zelfbouwproject verschilt sterk per huishouden. Zo wisselt de canon voor woningen door de stad heen sterk, afhankelijk van de locatie en type woning. Als deze huishoudens een canon van € 5.200 per jaar betalen, betekent de indexering een toename van 8,6%, zijnde ca. € 450. Voor de erfpachtcanon geldt dat hij in de regel fiscaal aftrekbaar is voor de inkomstenbelasting. De bovengenoemde canonstijging wordt daarmee dus gedempt. Het gaat om een bruto nettoverschil van ongeveer 1/3^e van de canonstijging.

De geschetste situatie kan, zeker met oog op de prijsstijgingen die huishoudens ook ervaren op de andere kosten van wonen en levensonderhoud, resulteren in een moeilijke situatie voor de bewoners. Ik vertrouw er echter op dat de gemeente deze keuze ook met oog op de bewoners weloverwogen heeft gemaakt. De bewoners zijn echter zelf met de gemeente een overeenkomst aangegaan waarbij de erfpacht met de inflatie gecorrigeerd wordt, en daar kan ik niet op ingrijpen.

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam verwacht in antwoord op vragen uit de gemeenteraad echter dat er nagenoeg geen erfpachter-bewoners in financiële problemen komen door de canonstijging². Erfpachters die hun canon niet kunnen betalen kunnen bij de gemeente Amsterdam een betalingsregeling aanvragen voor de canon.

Op de zelfbouwwoningen in Oost zit een verkoopbeding, om speculatie te voorkomen. Mochten de zelfbouwers om financiële redenen onder dit verbod uit willen komen dan biedt de gemeente daar mogelijkheden voor. Het is dus niet zo dat de erfpachter-bewoners geen kant op kunnen.

Vraag 9

Kunt u reflecteren op het feit dat de gemeente ervoor heeft gezorgd dat een negatieve inflatie – deflatie – niet resulteert in een lagere erfpacht?

Antwoord 9

Dat negatieve inflatie niet resulteert in een lagere canon is het resultaat van privaatrechtelijke afspraken tussen een erfpachter en erfverpachter. Hoe de inflatie wordt doorberekend in de canon is derhalve niet door de gemeente opgelegd, maar door de erfpachter en erfverpachter overeengekomen. Uiteraard kan de gemeenteraad ook hierover het college aanspreken. Naast een belangrijke rol voor de gemeenteraad, vind ik het ook uitermate belangrijk dat beide partijen bij een dergelijke privaatrechtelijke overeenkomst goed op de hoogte zijn van de inhoud van hun recht. Het gaat dan om de overeengekomen rekenmethodes, de mogelijkheden om op te komen tegen wijzigingen, hoe betalingsachterstanden te voorkomen en welke rechterlijke procedures worden gevolgd indien erfpachtgeschillen niet in der minne met de eigenaar (gemeente) opgelost worden.

Ik wijs er nog op dat naar aanleiding van de moties (moties Geurts en Grinwis³) die tijdens de behandeling van de Initiatiefnota van het lid Koerhuis over erfpacht zijn aangenomen, een onderzoek naar erfpachtvoorwaarden heb laten uitvoeren. De resultaten van dit onderzoek zijn op dinsdag 7 februari met uw Kamer gedeeld⁴. In vervolg daarop, en mede op basis van deze moties, zal ik ook een handreiking over gemeentelijke erfpacht opstellen. Deze handreiking zal gemeenten ondersteunen bij het opstellen van moderne erfpachtvoorwaarden en zo bijdragen aan de verbetering van de positie van erfpachter. Het gaat daarbij vooral om «best practices» die, mede op basis van het onderzoek dat u binnenkort zult ontvangen, naar voren zijn gekomen. De wijze waarop met onder meer inflatie, canonbetalingen en afkoop kan worden omgegaan zal hiervan mede onderdeel worden.

² Zie «Beantwoording schriftelijke vragen van de leden Von Gerhardt, Boomsma, Koyuncu, Broersen, Nanninga en Kabamba inzake jaarlijkse indexering van de Erfpachtcanon», dd. 27-09-2022, via https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/11885944/1/Beantwoording_sv_Von_Gerhardt_c_s_jaarlijkse_indexering_erfpachtcanon

³ Kamerstuk 35 232, nr. 6

⁴ Zie de kamerbrief «Meer kansen voor koopstarters» (Kamerstuk 32 847, nr. 996), dd. 7-2-2023; de inventarisatie is te downloaden via https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2023Z02008&did=2023D04722

Vraag 10

Kunt u deze vragen één voor één beantwoorden en kunt u deze vragen op korte termijn beantwoorden zodat excessen tijdig kunnen worden tegengegaan?

Antwoord 10

Ja, dat kan ik. Ik heb er echter voor gekozen het antwoord op vragen 2 en 3 te bundelen in mijn antwoord op vraag 2.