

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

2109

Vragen van de leden **Inge van Dijk, Vedder** (beiden CDA) en **Welzijn** (Nieuw Sociaal Contract) aan de Ministers van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en van Financiën over *het bericht «Erfpacht oneerlijk, CDA-Raadslid wil ACM dwingen naar systeem te kijken»* (ingezonden 17 juni 2024).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 28 juni 2024).

Vraag 1

Deelt u de mening dat gemeentes bewoners goed en tijdig moeten informeren over nieuwe en duurdere berekeningswijzen voor erfpacht, en deze verhogingen goed moet onderbouwen?¹

Antwoord 1

Ik deel uw mening dat goede en tijdige informatie en een goede onderbouwing van belang zijn, maar daarmee is niet gezegd dat nieuwe berekeningswijzen aan de orde zijn, noch dat deze duurder zijn. Op 21 mei 2024 heb ik u een brief en de handreiking Algemene Erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen (hierna handreiking Erfpacht) gestuurd.² In deze handreiking is aangegeven dat het voor een erfpachter duidelijk moet zijn op welke momenten een gemeente kan overgaan tot herziening van de canon. Uit de algemene erfpachtbepalingen moet ook blijken wanneer een canonherziening plaatsvindt. De rekensystematiek moet duidelijk zijn en, wanneer binnen de looptijd van het erfpachtrecht de canon wordt herzien, moeten de parameters waarmee de canon wordt aangepast vindbaar zijn voor de erfpachter.

Er is overigens verschil tussen de wijze van berekenen (het algemeen geaccepteerde «grondwaarde maal canonpercentage») en de autonome ontwikkelingen van de parameters. De grondwaarde kan veranderen in de tijd evenals het canonpercentage. Daardoor kan de canon veranderen maar daarmee is de berekeningswijze niet aangepast. Bovendien is er verschil tussen aanpassingen van de canon binnen de looptijd van het erfpachtrecht en het aanbieden van een nieuw erfpachtrecht.

¹ Telegraaf, 13 juni 2024, ««Erfpacht oneerlijk»; CDA-raadslid wil ACM dwingen naar systeem te kijken»

² Kamerstuk 32 847, nr. 1179

Vraag 2

Is het volgens u uitlegbaar dat de formules voor de berekening van erfpacht in de gemeente Amsterdam tussen 2010 en 2017 zijn aangepast, zonder dat burgers daarover persoonlijk zijn geïnformeerd?

Antwoord 2

De canon in Amsterdam wordt al decennia bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met een canonpercentage. Zowel het canonpercentage³ als de grondwaarde voor bestaande erfpachtrechten met woonbestemming⁴ zijn te vinden op de webpagina van de gemeente Amsterdam. Hiermee is het onnodig iedere erfpachter steeds persoonlijk te informeren over wijzigingen.

Vraag 3

Deelt u de mening dat de algemene voorwaarden bij erfpacht erg ten gunste van gemeenten zijn geformuleerd, te ruim zijn en weinig houvast bieden voor burgers?

Antwoord 3

Nee, in algemene zin kan dit niet gezegd worden. Er zijn zeer veel algemene erfpachtvoorwaarden in Nederland. Iedere gemeente heeft zijn eigen algemene voorwaarden en vaak zijn op erfpachtrechten ook nog oude algemene erfpachtbepalingen van toepassing die slechts met instemming van erfpachter en de gemeente als erfverpachter kunnen worden aangepast. Ik heb de algemene bepalingen van gemeenten laten onderzoeken door Deloitte⁵. Daaruit kwam naar voren dat de rechten van erfpachters niet altijd goed zijn geborgd. Daarom heb ik de eerder genoemde handreiking Erfpacht laten opstellen waarin handvatten zijn opgenomen voor consumentvriendelijke algemene erfpachtbepalingen. Daarmee kunnen gemeenten bij het opstellen van nieuwe algemene erfpachtbepalingen hun voordeel doen. U heeft deze handreiking afgelopen mei ontvangen. Deze is gepubliceerd op de website van de Vereniging van Grondbedrijven, aan gemeenten met erfpacht gestuurd en half juni op de Provada gepresenteerd.

Vraag 4

Deelt u de mening dat de formules voor berekening van erfpacht extern wetenschappelijk getoetst moeten worden?

Antwoord 4

Nee, het bepalen van de erfpachtcanon door grondwaarde maal het canonpercentage is algemeen geaccepteerd. Een externe wetenschappelijk toets hierop heeft geen meerwaarde.

Vraag 5

Indien het antwoord op de vragen 3 en 4 ja is, bent u bereid om samen met gemeenten tot een herziening van de Handreiking erfpacht voor gemeenten te komen, die burgers beter beschermt en meer waarborgen voor goede en onafhankelijke onderbouwing bevat?

Antwoord 5

De handreiking Erfpacht is afgelopen mei gepubliceerd en op 13 juni op de Provada aangeboden aan de VNG. De handreiking biedt handvatten aan gemeenten bij het opstellen van – en besluitvorming in de lokale democratie over – nieuwe algemene erfpachtbepalingen. Het opstellen van nieuwe algemene bepalingen is een langdurig proces, niet in de laatste plaats omdat dit zorgvuldig moet gebeuren. Het van toepassing verklaren op bestaande erfpachtrechten duurt vervolgens nog langer omdat dit instemming vergt van erfpachter en de gemeente als erfverpachter.

De handreiking die er nu ligt is tot stand gekomen op basis van een brede afweging, waarbij zowel de belangen aan erfpachterszijde als aan de zijde van gemeenten uitgebreid zijn meegewogen. Daarmee is de handreiking een evenwichtig stuk met handvatten voor gemeenten om nieuwe erfpachtbepa-

³ <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/canonpercentages/>

⁴ [https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/buurtstraatquote-\(bsq\)/](https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/buurtstraatquote-(bsq)/)

⁵ bijlage bij Kamerstuk 32 847, nr. 996

lingen consumentvriendelijker vorm te geven. Ik wil het resultaat van de handreiking Erfpacht afwachten en het ligt, na deze zorgvuldige afweging van belangen en het daaruit voortgekomen evenwichtig resultaat, niet voor de hand deze op een zo korte termijn weer aan te passen.

Vraag 6

Deelt u de mening dat het verstandig zou zijn de Handreiking een meer dwingend karakter te geven, in plaats van een vrijwillig karakter?

Antwoord 6

Nee, erfpacht is een privaatrechtelijk juridisch instrument waar gemeenten, net als iedere andere eigenaar, gebruik van kunnen maken. Ingrijpen in de lokaal te maken afwegingen, de lokale autonomie en contractvrijheid van gemeenten (uiteraard binnen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur) zijn zeer vergaande maatregelen en ik zie daar op dit moment niet de noodzaak toe.

Vraag 7

Wat vindt u van de reactie van de Autoriteit Consument & Markt (ACM) op het handhavingsverzoek dat zij te weinig kennis en mankracht in huis heeft om te handhaven ten aanzien van de gemeente?

Antwoord 7

De ACM is een onafhankelijke toezichthouder en gaat over haar eigen prioriteringsbeleid. De ACM heeft op grond van dit prioriteringsbeleid besloten om het betreffende handhavingsverzoek niet in behandeling te nemen. De rechter heeft de ACM daarover in het gelijk gesteld.⁶

Vraag 8

Wat betekent het volgens u voor de rechtsbescherming van burgers als juist de toezichthouder niet thuis geeft, wanneer mogelijk sprake is van oneerlijke handelspraktijken van de gemeente richting haar inwoners?

Antwoord 8

Wanneer sprake zou zijn van oneerlijke handelspraktijken staat het burgers vrij zich te wenden tot de burgerlijke rechter. Zonder hieraan in de weg te staan, wordt in de handreiking Erfpacht wel aangegeven dat een vorm van geschillenbeslechting, die laagdrempelig en betaalbaar is voor de erfpachter en onpartijdig en onafhankelijk is, de rechtszekerheid dient.

Vraag 9

Hoe kijkt u naar adviezen dat het toezicht op erfpacht en consumentenbescherming bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM) het meest logisch zou zijn, omdat het karakter van erfpacht alles in zich heeft van een complex financieel product, en bent u bereid hieraan opvolging te geven?

Antwoord 9

Erfpacht is een beperkt zakelijk recht dat iemand het recht geeft de onroerende zaak van iemand anders te gebruiken. In het Burgerlijk Wetboek, Boek 5, is vastgelegd waaraan erfpacht moet voldoen. De AFM is derhalve niet de aangewezen instantie om hierop toezicht te houden. De normen uit de Wet op het financieel toezicht (Wft) zijn bovendien toegesneden op financiële producten en niet geschikt om toe te passen op erfpacht.

⁶ <https://www.acm.nl/nl/publicaties/rechter-acm-terecht-handhandhavingsverzoeken-erfpachters-afgewezen>