

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20301 2500 EH Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Directoraat-Generaal Wonen,
Bouwen en Integratie
Directie Woningbouw

Schedeldoekshaven 200
2511 EX Den Haag
Postbus 20301
2500 EH Den Haag

Kenmerk

2012-0000270542

Datum 14 mei 2012
Betreft Beantwoording Kamervragen van de leden De Rouwe, Van der Werf en Bruins Slot (allen CDA) over de erfpacht in Amsterdam (2012Z07968)

Hierbij bied ik u, mede namens de ministers van Infrastructuur en Milieu en van Veiligheid en Justitie, de beantwoording aan van de vragen van de leden De Rouwe, Van der Werf en Bruins Slot (allen CDA) over de erfpacht in Amsterdam (ingezonden 16 april 2012).

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Mevrouw mr. drs. J.W.E. Spies

Vraag 1

Hebt u kennisgenomen van het artikel 'Erfpachtellende brengt halve straat in Bos en Lommer aan bedelstaf - Canonkanjer valt op 1055 DD'? 1)

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**
Directoraat-Generaal Wonen,
Bouwen en Integratie
Directie Woningbouw

Antwoord op vraag 1

Ja

Vraag 2

Wat vindt u ervan dat een meerderheid van de huizenbezitters in Amsterdam de grond onder hun huis niet in eigendom mag verwerven van de gemeente en dat de gemeente Amsterdam 85% van de bebouwde grond in de gemeente bezit? Bent u van mening dat burgers in principe, en zeker bij nieuwe gronduitgifte, de keuze zouden moeten hebben om de grond in eigendom te verwerven? Zo ja, welke acties onderneemt u om dit te bewerkstelligen?

Kenmerk
2012-0000270542

Antwoord op vraag 2

Ik ben - net als mijn ambtsvoorganger (zie de brief over de voor- en nadelen van erfpacht van 23 mei 2011; Kamerstukken II 2010/2011, 32 500 VII, nr. 107 H) - van mening dat het vanuit de optiek van de keuzevrijheid voor de woonconsument wenselijk is dat men bij stedelijke erfpacht bij voorkeur de keuze krijgt tussen erfpacht dan wel het verwerven van de woning in vol eigendom. Dit laat onverlet dat het, zoals ook aangegeven in genoemde brief, primair de bevoegdheid is van de eigenaar van de grond om hierover te beslissen. Wanneer de eigenaar een gemeente is, betreft het al dan niet hanteren van erfpacht dus een verantwoordelijkheid van het lokaal bestuur.

Vraag 3

Wat voor rol ziet u voor de NMa met betrekking tot gemeentelijke erfpacht, daar een aantal monopolies in Nederland op basis van de wet wordt gereguleerd door de Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMA)?

Antwoord op vraag 3

De NMa heeft ten aanzien van dit onderwerp alleen een rol in geval van overtreding van de Mededingingswet. De NMa houdt toezicht op de naleving van die wet. De Mededingingswet verbiedt onder meer het maken van mededingingsbeperkende afspraken en het misbruiken van een economische machtspositie. Met de verwijzing naar monopolies lijken de vraagstellers te doelen op misbruik van een economische machtspositie. Of er aanleiding is te onderzoeken of daarvan sprake is, is aan de NMa zelf, als zelfstandig bestuursorgaan, om te beoordelen. Daarnaast kan een ieder die van mening is, dat de Mededingingswet overtreden wordt, dit melden bij de NMa.

Vraag 4

Weet u dat het maken van bezwaar tegen een nieuwe canon, al dan niet via de rechter, in veel gevallen tot een aanzienlijk lagere canon leidt, maar dat dit slechts eens in de vijftig jaar mogelijk is? Vindt u dit in overeenstemming met algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de gelijke behandeling van burgers door de overheid?

Antwoord op vraag 4

Oudere Amsterdamse erfpachtcontracten kennen tijdvakken van vijftig (en in enkele gevallen vijfenzeventig) jaar, waarvoor per periode een nieuwe canon wordt vastgesteld. De mogelijkheid slechts eens in de vijftig (of vijfenzeventig) jaar bezwaar te maken, is logisch gevolg van het gegeven dat de canon dan ook maar eens in de vijftig (soms vijfenzeventig) jaar opnieuw wordt vastgesteld. Bij nieuwe contracten met periodieke bijstelling van de grondwaarde kan telkens wanneer de grondwaarde wordt bijgesteld bezwaar gemaakt worden.

Bij oudere contracten met een vijfenzeventig jaar lang niet-geïndexeerde canon, heeft de inflatie in de loop van de tijd geleid tot een in reële termen sterk gedaalde erfpachtcanon. Dit leidt tot een

verhoudingsgewijs grote verhoging van de canon bij de canonherziening aan het einde van het tijdvak. Dit probleem met ongeïndexeerde contracten zal op termijn afnemen, want de gemeente Amsterdam besloot in contracten vanaf 1966 tot vijfjaarlijkse indexering en vanaf 2000 tot jaarlijkse indexering.

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**
Directoraat-Generaal Wonen,
Bouwen en Integratie
Directie Woningbouw

Binnen de Amsterdamse erfpachtsystematiek hebben alle erfpachters de mogelijkheid om bij het einde van hun tijdvak hun canon te laten vaststellen door drie onafhankelijke deskundigen. In dit opzicht is er naar mijn mening geen sprake van ongelijke behandeling door de gemeente Amsterdam. Als één van de partijen het niet met die vaststelling door de deskundigen eens is kan het geschil aan de burgerlijke rechter worden voorgelegd.

Kenmerk
2012-0000270542

Uiteraard dient de gemeente zich bij de vaststelling van de canon te houden aan het gelijkheidsbeginsel en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Over de gemeentelijke erfpacht en de gehanteerde voorwaarden loopt op dit moment overigens een bodemprocedure waar ik niet in zal treden.

Vraag 5

Bent u van mening dat erfpacht, hoewel formeel geen belasting, in casu de facto wel een extra belasting vormt voor huizenbezitters en ondernemingen, bovenop de onroerendezaakbelasting (OZB)? Meent u dat de rechtsbescherming van de burger tegen het overheidsoptreden in deze met voldoende waarborgen is omkleed, rekening houdend met het feit dat belastingheffing wezenlijk en wettelijk gebonden is aan de eisen dat de regels openbaar moeten zijn, men in bezwaar en beroep moet kunnen gaan, en op iedereen op dezelfde manier van toepassing moeten zijn? Bent u van mening dat de overheid ook bij privaatrechtelijke zaken een betrouwbare overheid moet zijn en dat dit conflicteert met het optreden van de gemeente Amsterdam in dit geval?

Antwoord op vraag 5

Erfpacht is geen belasting, maar is een privaatrechtelijke figuur (artikelen 85 e.v. van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek) en geeft het zakelijk recht de grond van iemand anders te gebruiken. Voor dit gebruiksrecht wordt een jaarlijkse vergoeding betaald, de canon. Huizenbezitters en ondernemingen hebben een lagere aankoop prijs en minder hypothecaire financiering nodig. Daarmee is het geen "extra" woonlast omdat immers de grond niet verworven hoeft te worden. Omdat erfpacht een privaatrechtelijke figuur is, staan publiekrechtelijk bezwaar en beroep hier niet open, maar moet de weg naar de burgerlijke rechter worden gevolgd. Voor overheden geldt daarbij als aanvullende eis dat zij zich houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Vraag 6

Bent u ervan op de hoogte dat door de methode van voortdurende erfpacht die Amsterdam hanteert, mensen van het ene jaar op het andere een nieuwe canon moeten betalen aan de gemeente, die regelmatig een veelvoud is van de oude en soms een verhoging betekent tot wel zeventien procent? Acht u dergelijke extreme verhogingen, waar het gaat om een basisbehoefte als wonen, aanvaardbaar? Bent u van mening dat dergelijke extreme verhogingen en de niet transparante totstandkoming daarvan zorgwekkend zijn, ook in het kader van de gedachte dat de overheid ook bij privaatrechtelijke zaken een betrouwbare overheid moet zijn?

Antwoord op vraag 6

De gemeente Amsterdam kondigt een canonverhoging bij een nieuwe erfpachtperiode drie of vier jaar tevoren aan, afhankelijk van de termijn die in het vigerende erfpachtcontract is opgenomen. Voor de nieuwe periode zullen de gemoderniseerde geïndexeerde en periodiek geherwaardeerde erfpachtcontracten gaan gelden. Vooral bij oude contracten kan de prijsprong groot zijn, omdat

deze canons vijftien jaar lang niet zijn geïndexeerd. Doordat meer recente contracten wel geïndexeerd worden, zal dit probleem in de toekomst afnemen. Zeker bij de sterk verouderde contracten ligt er een taak voor makelaars, hypotheekadviseurs en notarissen om kopers op de komende erfpachtverhoging te wijzen. Een ongeïndexeerde canon op basis van de gulden uit 1937 is nu eenmaal wat anders dan een canon op basis van de euro uit 2012.

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**
Directoraat-Generaal Wonen,
Bouwen en Integratie
Directie Woningbouw

De erfpachter heeft altijd de mogelijkheid om de door u in vraag 4 bedoelde, door de gemeente aangezegde nieuwe canons niet te accepteren en de vaststelling van de canon door drie onafhankelijke deskundigen te laten plaatsvinden. De gemeente benoemt deze mogelijkheid expliciet in de aanzeggingsbrief.

Kenmerk
2012-0000270542

Voor wat betreft het komen tot meer transparantie voor aspirant-kopers geldt dat er –conform toezegging van mijn ambtsvoorganger in het Algemeen Overleg van 11 december 2011 over erfpacht-overleg heeft plaatsgevonden met de opstellers van de modelovereenkomst voor bestaande woningen respectievelijk apparte-mentsrechten (juli 2008).

De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en de Vereniging Eigen Huis (VEH) hebben daarbij aangegeven voornemens te zijn hun modelkoopovereenkomsten te herijken en als onderdeel hiervan bereid zijn tot een aanvulling op het vlak van erfpacht. Tevens zal hiervoor aandacht gevraagd worden bij (gelieerde) woningwebsites. Daarmee kunnen kenmerken van een erfpachtcontract beter onder de aandacht van aspirant-kopers worden gebracht.

Vraag 7

Wat vindt u ervan, dat de gemeente Amsterdam burgers volgens de algemene erfpachtbepalingen een boete op kan leggen van 10 keer de erfpachtcanon, als zij te laat de canon overmaken, terwijl betalen tot gevolg heeft dat de mogelijkheid tot bezwaar te vervallen komt?

Antwoord op vraag 7

De Algemene bepalingen bevatten inderdaad een algemene boeteclausule (zie AB 2000 artikel 29). De erfpachtboete kan worden opgelegd bij niet of niet tijdige nakoming van enige verplichtingen. Bij *te late betaling* door erfpachters vordert de gemeente overigens *nooit erfpachtboete* maar hoogstens wettelijke rente. Het boetebeding is door de gemeente niet opgenomen met de intentie om veel boetes op te leggen, maar slechts met de intentie als afschrikmiddel om te voorkomen dat erfpachters zich niet aan het erfpachtcontract houden, bijvoorbeeld ten aanzien van de in het contract opgenomen bestemming.

Ook voor een dergelijk geval van *strijdigheid met de in het contract opgenomen bestemming* wordt in de praktijk echter *vrijwel nooit een erfpachtboete* opgelegd. De afgelopen jaren is, voor zover mij bekend, door de gemeente slechts eenmaal een erfpachtboete opgelegd. In dat geval ging het over een zaak waarin de erfpachter, na herhaalde waarschuwingen, bleef handelen in strijd met de erfpachtbestemming. Toen is een erfpachtboete ter hoogte van vier keer de jaarcanon opgelegd en deze boete is, na rechterlijke toetsing, in stand gebleven.

Zoals al aangegeven is erfpacht een privaatrechtelijke figuur en staan publiekrechtelijk bezwaar en beroep hier niet open. Gesteld dat de gemeente in een concreet geval overgaat tot het opleggen van een boete en dat de erfpachter het daar niet mee eens is, dan zal de erfpachter de boete niet betalen. In dat geval rest de gemeente slechts de mogelijkheid om via een gerechtelijke procedure tot inning van de boete over te gaan. In deze procedure zal de burgerlijke rechter een oordeel vellen over de rechtmatigheid van de opgelegde boete.

Vraag 8

Deelt u de mening dat de gemeente Amsterdam niet voldoet aan twee van de vijf eisen die door de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) aan particuliere erfverpachters worden gesteld met

betrekking tot erfpachtcontracten, namelijk de eis dat de erfpachtvoorwaarden niet eenzijdig gewijzigd kunnen worden en de eis dat de actuele canon bekend moet zijn en de (verwachte) lastenontwikkeling voor de erfpachter duidelijk en niet onaanvaardbaar moet zijn? Zo ja, wat vindt u hiervan, en wat kunt u eraan doen? Zo nee, waarom niet?

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**
Directoraat-Generaal Wonen,
Bouwen en Integratie
Directie Woningbouw

Antwoord op vraag 8

De criteria die door de NVB zijn opgesteld ten behoeve van de hypothecaire financiering van bestaande contracten met particuliere erfverpachting, zijn op 5 oktober 2011 gepubliceerd. Sinds 16 april 2012 kunnen bestaande erfpachtrechten ook aan deze criteria worden getoetst bij elke notaris in Nederland. In de criteria is opgenomen dat ook andere erfverpachters, zoals overheden, zich zullen richten naar deze eisen voor bestaande erfpachtcontracten. Uiteraard noodzaakt het aanpassen van de vereisten in een democratisch gelegitimeerd orgaan als de gemeenteraad vaak tot meer overleg dan bij een particuliere erfverpachter. De gemeente Amsterdam is hier volop mee bezig en betreft daarbij een ruime schare van deskundigen en belanghebbenden. Het is gewenst dat de gemeente Amsterdam, bij het vernieuwen van de erfpachtvoorwaarden, rekening zal houden met de door de NVB opgestelde criteria. Uiteindelijk blijft het aan de gemeenteraad van Amsterdam de nieuwe erfpachtvoorwaarden vast te stellen.

Kenmerk
2012-0000270542

1) Telegraaf, 6 april 2012