

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

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

**Directoraat-Generaal
Wonen en Bouwen**
directie Bouwen

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2013-0000395368

Uw kenmerk
2013Z12938

Datum 10 juli 2013
Betreft Antwoorden op vragen het lid Visser (VVD) over nieuwe
erfpachtvoorwaarden van Amsterdam

Hiermee bied ik u aan de antwoorden op de Kamervragen van het lid Visser (VVD)
over nieuwe erfpachtvoorwaarden van de gemeente Amsterdam.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

2013Z12938

Antwoorden op vragen van het lid Visser (VVD) aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over nieuwe erfpachtvoorwaarden van de gemeente Amsterdam (ingezonden 21 juni 2013)

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het voorstel van de gemeente Amsterdam voor nieuwe erfpachtvoorwaarden?

Antwoord op vraag 1

Ja, ik heb kennis genomen van het 'Voorstel voor nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden', zoals op 22 mei 2013 vrijgegeven voor consultatie door het college van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam.

Vraag 2

Welke grenzen en kaders gelden er volgens u aan de voorwaarden die gemeenten kunnen stellen omtrent gemeentelijke erfpacht?

Antwoord 2

Gemeenten zijn te allen tijde gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Voor zo ver zij privaatrechtelijk handelen gelden in aanvulling hierop ook de hiervoor gebruikelijke vereisten van het Burgerlijk Wetboek (zie de artikelen 6:2 en 6:248). Dit houdt in dat juist vanwege de grote mate van contractvrijheid die partijen genieten, verwacht mag worden dat men op grond van de normen van redelijkheid en billijkheid over en weer rekening houdt met elkaars gerechtvaardigde belangen, zie hiervoor ook mijn eerder beantwoorde vragen over particuliere erfpacht, TK 2012–2013, nr. 2464¹.

Vraag 3

Deelt u de mening dat het ongewenst is wanneer gemeentelijke erfpacht niet alleen wordt ingezet als sturingsinstrument van het ruimtelijk ordeningsbeleid, maar ook als een financieel product ten behoeve van de inkomsten van gemeenten?

Antwoord 3

Het inzetten van het instrument van gemeentelijke erfpacht is al heel lang primair een afweging voor de lokale politiek. Zo heeft Amsterdam reeds sinds de invoering van het erfpachtstelsel in 1896 als oogmerk gehad dat "de waardestijging naar de gemeente, als vertegenwoordiger van die bevolking, zou moeten toevloeien (...). Deze erfpachtrechten zouden een looptijd hebben van vijfenzeventig jaar, waarna de gemeente de gestegen grondwaarde kan verzilveren (...)"². Daarnaast gold dat de gemeente hiermee invloed wilde uitoefenen op het gebruik van de grond. Dit laatste motief speelde vooral in een tijd dat het hele publiekrechtelijk instrumentarium, zoals het door u genoemde ruimtelijke ordeningsbeleid, nog geen vorm had gekregen. Beide elementen worden ook in het huidige voorstel expliciet genoemd als argumenten waarom Amsterdam blijft vasthouden aan erfpacht (zie paragraaf 1 van eerdergenoemd voorstel).

Los hiervan vind ik in algemene zin wel, zoals al eerder aangegeven (zie bijvoorbeeld TK-brief 2012-2013, 27 924, nr. 57), dat waar mogelijk kopers de keuze zouden moeten hebben tussen verwerving van een woning in volle

¹ Vraag 3, 3e alinea 2e volzin en verder.

² Proefschrift: "De flexibiliteit van het recht van erfpacht", p. 10; Vonck, F.J.; 2013

eigendom dan wel in erfpacht. Hetgeen niet weg neemt dat de wijze van gronduitgifte een verantwoordelijkheid is van het lokale bestuur, dat hierover betreffende afweging moet maken.

Vraag 4

Welke waarborgen zijn er dat gemeentelijke regels omtrent erfpacht geen oneigenlijke invloed hebben op de mogelijkheden tot hypothecaire financiering dan wel de mogelijkheid tot adequate waardebeoordeling van een woning? Op welke wijze en door wie worden deze waarborgen nu getoetst?

Antwoord 4

De "waarborg" voor de mogelijkheden tot hypothecaire financiering bestaat uit de onder antwoord 2 vermelde grenzen en kaders. Voor de waardebeoordeling geldt in Amsterdam van oudsher een deskundigenprocedure. Mijn ambtsvoorganger is in de antwoorden op Kamervragen in 2012 op de tot nu toe geldende Amsterdamse procedure voor waardebeoordeling ingegaan (TK 2011 – 2012, nr. 2521, 15 mei 2012). In het voorstel voor de nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden is opgenomen dat bij woningen de canon voortaan niet meer af te kopen is voor tijdvakken en de canon aangepast wordt op basis van de overeengekomen transactieprijs voor de woning (i.c. 'het erfpachtrecht') aan de hand van de (vooraf vastgestelde) residuele waardemethodiek. De deskundigenprocedure is dan, in dit stadium, niet nodig. Het doel van het voorstel is de transparantie en voorspelbaarheid van de canon (herziening) te verbeteren. Tevens verwacht het college dat hierdoor in de praktijk de hypothecaire financiering van woningen met erfpacht wordt vereenvoudigd. De gemeente Amsterdam is hier overigens over in gesprek met de banken. Het is aan de gemeenteraad om deze argumenten van het college mee te wegen in de besluitvorming.

Vraag 5

Bestaat er naar uw oordeel een grens waarna erfpachtvoorwaarden niet meer kunnen worden beschouwd als een zuiver privaatrechtelijke aangelegenheid, maar er sprake is van een vorm van lastenverzwaring voor woningbezitters in de vorm van (overdrachts)belasting of andersoortige heffing op eigen woningen?

Antwoord op vraag 5

Het staat elke eigenaar van grond vrij deze grond al dan niet te verkopen, te bezwaren of te (erf)verpachten. En het staat iedere gegadigde vrij om deze grond te kopen of te (erf)pachten. Erfverpachter en erfpachter sluiten een gewone privaatrechtelijke overeenkomst, binnen de kaders van het Burgerlijk Wetboek. Voor zover u hierbij doelt op de canonaanpassing van bestaande erfpachtcontracten, is van belang dat het collegevoorstel is om in de nieuwe erfpachtvoorwaarden uit te gaan van de transactieprijs en via de residuele grondwaardemethode (waarvan de formule nog wordt uitgewerkt door het college) te komen tot de waarde van de grond van desbetreffende woning. Aannemende dat hierdoor de grondwaarde in principe een reële afspiegeling zal vormen van de marktwaarde, zorgt dit kernonderdeel van de systeemaanpassing niet voor een (impliciete) gemeentelijke lastenverzwaring. Daarnaast wordt in het collegevoorstel uitgegaan van een jaarlijkse indexering met de inflatie van de canon. Dit kan (bij ongeïndexeerde contracten) wel leiden tot een verzwaring van de lasten voor woningbezitters in vergelijking tot de huidige systematiek.

Vraag 6

Hoe verhouden zich de voorwaarden van erfpacht die gemeenten kunnen stellen

tot artikel 17 van het Handvest Grondrechten (recht op eigendom)? Hoe verhouden zich deze voorwaarden tot het vertrouwensbeginsel in geval van wijziging van de voorwaarden met het oog op de gevolgen voor de koopprijs van een woning bij overgang naar een nieuw stelsel?

Antwoord 6

Artikel 17 van het Handvest Grondrechten van de Europese Unie heeft, met een gemoderniseerde formulering, dezelfde inhoud en reikwijdte als artikel 1 van het Eerste Protocol (EP) bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en de fundamentele vrijheden (EVRM). Het door laatstgenoemde gewaarborgde recht en de toegestane beperkingen daarop mogen niet worden overschreden. Artikel 1 EP geeft in het bijzonder aan dat de bepalingen op geen enkele wijze het recht aantasten, "dat een staat heeft om die wetten toe te passen, die hij noodzakelijk oordeelt om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen of boeten te verzekeren". Het is aan het lokaal bestuur zich bij zijn besluitvorming te vergewissen van de verhouding tussen het Handvest, het vertrouwensbeginsel en de toepasselijkheid hiervan bij een wijziging van voorwaarden.

Vraag 7

Bent u van mening dat van een gemeentelijke overheid als monopolist van het verpachten van grond voor woningen bijzondere verantwoordelijkheid mag worden verwacht waar het gaat om voorspelbaarheid, zorgvuldigheid, redelijkheid en billijkheid van het erfpachtbeleid? Zo ja, op welke wijze en door wie wordt dit momenteel geborgd?

Antwoord 7

De bijzondere verantwoordelijkheid van de gemeente is toegelicht in de beantwoording van vraag 2. Het is aan de lokale democratie (in dit specifieke geval het college van B&W van Amsterdam in samenspraak met de Amsterdamse gemeenteraad) om er voor te zorgen en er op toe te zien dat hier goede invulling aan wordt gegeven. Zij zorgt dus voor deze borging. In het kader van de zorgvuldigheid heeft het college van B&W in de voorbereiding voor het nieuwe erfpachtbeleid om die reden allereerst (zoals men zelf aangeeft) uitgebreid overleg gevoerd met stakeholders en het voorstel nu voor consultatie voorgelegd aan belanghebbenden. Vervolgens zullen de nieuwe Algemene Bepalingen onderwerp zijn van een inspraakprocedure. Tenslotte is dit geborgd doordat de rechter bij een conflict over het door de gemeente gevoerde erfpachtbeleid en de daarop gebaseerde erfpachtvoorwaarden, deze aspecten in zijn uitspraak zal meewegen.