

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

DG Wonen en Bouwen
Directie Bouwen

Kenmerk
2014-0000099852

Uw kenmerk
2014Z02017

Datum 20 februari 2014
Betreft Beantwoording Kamervragen over rechtsbescherming van
erfpachters

Hierbij zend ik u, mede namens de minister van Veiligheid en Justitie, de antwoorden op de schriftelijke vragen van het lid Paulus Jansen (SP) over de rechtsbescherming van erfpachters. Deze vragen zijn op 5 februari 2014 ingezonden met als kenmerk 2014Z02017.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

2014Z02017

Vragen van het lid Paulus Jansen (SP) aan de ministers voor Wonen en Rijksdienst en van Veiligheid en Justitie over de rechtsbescherming van erfpachters (ingezonden 5 februari 2014).

Datum

20 februari 2014

Kenmerk

2014-0000099852

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het persbericht 'Overheid kan erfpachters beter beschermen'¹ en herinnert u zich uw antwoorden d.d. 4 juni 2013² op eerdere schriftelijke vragen over dit onderwerp?

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Onderschrijft u dat het onacceptabel is dat bij verkoop van woningen op erfpachtgrond 25% van de contracten 'code rood' krijgt, dus dient te worden aangepast, maar de eigenaar-bewoner het nakijken heeft als de verpachter weigert het contract aan te passen?

Antwoord 2

Op 7 februari 2014 heb ik uw Kamer mijn antwoorden op de schriftelijke vragen van de leden Visser en Aukje de Vries over erfpacht doen toekomen³. Hierin is aangegeven dat het onwenselijk is als woningen zeer lastig verkoopbaar zijn, omdat aspirantkopers als gevolg van het erfpachtcontract geen financiering kunnen krijgen. En dat ik op korte termijn in overleg zal treden met betrokken partijen over de uitkomsten van de evaluatie van de bancaire richtlijn.

Vraag 3

Bent u nog steeds van mening dat eigenaar-bewoners zich bij weigerachtige erfverpachters maar tot de rechter moeten wenden en een peperdure procedure met onzekere afloop tegemoet moeten gaan, of is nu het moment aangebroken om via herziening van de hiervoor relevante wet- en regelgeving, zoals het Burgerlijk Wetboek, een einde aan deze wantoestand te maken?

Antwoord 3

Ja, het is primair aan de erfpachter om aan de rechter een oordeel te vragen indien de erfverpachter op onredelijke of onjuiste gronden weigerachtig is het erfpachtcontract aan te passen, in geval van bijvoorbeeld een 'rode code'. Dit laat onverlet dat, zoals ook aangegeven in eerdergenoemde beantwoording van 7 februari 2014, op korte termijn overleg zal plaatsvinden met betrokken partijen om aan de hand van de opgedane ervaringen met elkaar te bezien welke stappen denkbaar zijn, ter verbetering van de financierbaarheid van huizen op erfpachtgrond.

¹ Nederlandse Vereniging van Banken, 30 januari 2014.

² Aangangsel van de Handelingen 2012-2013 nr. 2464.

³ Aangangsel van de Handelingen 2013-2014 nr. 1149.

Vraag 4

Wat gaat u doen met de volgende drie suggesties waarmee u volgens de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB)⁴ erfpachters beter zou kunnen beschermen: mogelijk maken van wettelijke bescherming van de erfpachter (zoals bijvoorbeeld ook geldt voor huurders), aanpassing van de wetgeving om het voor erfpachters mogelijk te maken om de rechter te laten oordelen over de erfpachtconstructie en toezicht mogelijk maken van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) op erfpachtcontracten? Zou u de antwoorden willen motiveren?

Datum

20 februari 2014

Kenmerk

2014-0000099852

Antwoord 4

Deze en mogelijk andere suggesties zullen worden besproken in genoemd overleg met betrokken partijen. Verder wijs ik u in dit verband op de beantwoording van 7 februari 2014, waar in is gegaan op de juridische mogelijkheden voor een erfpachter en op de vraag wat betrokken bewindspersonen vinden van de suggestie om erfpachtcontracten (voortaan) onder toezicht van het AFM te laten vallen, door aanpassing van de Wet Financieel Toezicht.

⁴ Gesteund door: makelaars, notarissen, Vereniging Eigen Huis en belangenbehartigers van pachters en verpachters.