

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

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**
Bestuur, Ruimte en Wonen
directie Woningbouw

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2021-0000336069

Uw kenmerk

Datum 25 augustus 2021
Betreft Kamervragen over het Amsterdamse erfpachtstelsel

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door het lid Heerma (CDA) over het bericht dat onafhankelijke experts grote vraagtekens zetten bij het Amsterdamse erfpachtstelsel. Deze vragen werden ingezonden op 3 juni 2021, met kenmerk 2021Z09746.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Antwoorden op de vragen van het lid Heerma (CDA) over het bericht dat onafhankelijke experts grote vraagtekens zetten bij het Amsterdamse erfpachtstelsel (kenmerk 2021Z09746)

Vraag 1:

Kent u het rapport 'Erfpacht in Amsterdam: een Gordiaanse knoop'?¹

Antwoord op vraag 1:

Ja, dit rapport is in opdracht van de gemeenteraad van Amsterdam geschreven. Het is op 30 juni 2021 in de raadscommissie besproken. Het college heeft aangegeven het te betrekken bij haar eigen onderzoek naar erfpacht. Behandeling van het erfpachtbeleid en het rapport is nog volop gaande in de gemeente Amsterdam.

Vraag 2:

Onderschrijft u de analyse dat huiseigenaren in Amsterdam de afgelopen twintig jaar onvoldoende consumentenbescherming hebben genoten in het Amsterdamse erfpachtsysteem? Wat vindt u hiervan?

Antwoord op vraag 2:

Ik heb gelezen dat bureau Berenschot verschillende aanbevelingen doet waarmee onder andere de consumentenbescherming, en het erfpachtstelsel in het algemeen, verbeterd zouden kunnen worden. Het college van B&W heeft in haar bestuurlijke reactie aangegeven deze aanbevelingen mee te willen nemen in haar brede onderzoek naar erfpacht.

Consumentenbescherming is een groot goed en het is belangrijk te blijven bezien of hier ruimte is voor verbeteringen. Bij de aankoop van een erfpachtrecht rust op de makelaar en notaris een informatieplicht. Van de erfpachter zelf mag ook verwacht worden dat hij zichzelf voldoende informeert. Bij de consumentenbescherming van erfpachters zijn meerdere partijen betrokken met ieder hun eigen verantwoordelijkheid. De gemeente Amsterdam heeft als erfverpachter hier ook een rol. Ik zie dat de laatste jaren er al vele stappen zijn gezet en de lokale politieke discussie over verdere verbetering volop gaande is.

Vraag 3:

Kunt u een reflectie geven op de conclusies in het rapport over de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid van Amsterdamse huiseigenaren onder het erfpachtsysteem?

Antwoord op vraag 3:

Het beginsel van rechtsgelijkheid brengt mee dat gelijke gevallen door de wet en bij de toepassing van de wet door de overheid en de rechter gelijk worden behandeld (verbod op willekeur). Maar als er sprake is van ongelijke gevallen, kan het aan de orde zijn dat deze gevallen in evenredige mate ongelijk worden behandeld. Het blijkt dat er in de praktijk veel verschillen zijn tussen Amsterdamse huiseigenaren. Die kunnen liggen in de eigendomssituatie, afspraken in de erfpachtakte, etc. Daardoor kan het voorkomen dat er een

¹ Het Parool, 1 juni 2021: 'Vernietigend rapport' zet fundamentele vraagtekens bij Amsterdamse erfpacht

verschil in behandeling is. Dat wil dus niet zeggen dat er sprake is van rechtsongelijkheid, omdat de situaties onderling verschillen. Ik kan mij voorstellen dat dit niettemin gevoelens van ongelijkheid teweeg kan brengen, omdat sommige situaties op het eerste gezicht niet lijken te verschillen (gelijke woning op een soortgelijke locatie), maar er wél verschillen zijn (eigendomssituatie, de bijzondere of algemene bepalingen in de erfpachtakte). Berenschot constateert ook dat gevallen niet gelijk zijn.

Vraag 4:

Bent u het eens dat overheidslichamen die privaatrechtelijke instrumenten jegens consumenten inzetten bij de uitvoering van beleid de beginselen van goed bestuur als normenkader moeten nemen, zoals ook Berenschot doet? Zo nee, waarom niet?

Antwoord op vraag 4:

De overheid is in haar handelen gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dat geldt ook bij het privaatrechtelijk handelen van een gemeentebestuur.

Vraag 5:

Wat vindt u van de conclusie van Berenschot dat het Amsterdamse erfpachtsysteem in toenemende mate het karakter van een grondbelasting heeft gekregen, waarin Amsterdammers in ongelijke mate worden belast?

Antwoord op vraag 5:

Het Amsterdamse erfpachtstelsel is eind negentiende eeuw ontstaan. De doelstellingen bij de invoering waren onder meer het invloed houden op het gebruik van de grond en het ten goede laten komen aan de gemeenschap van grondwaardestijging. De invloed van de overheid op het gebruik van de grond is door publiekrechtelijke regelgeving in de loop van deze en vorige eeuw aanmerkelijk versterkt, niettemin biedt erfpacht in aanvulling hierop nog steeds ruimere mogelijkheden. De doelstelling om de grondwaardestijging op termijn ten goede te laten komen aan de gemeenschap is in eerste instantie vormgegeven door het invoeren van tijdelijk erfpacht; na een periode van 75 jaar moest de grond weer om niet terug geleverd worden aan de gemeente. Begin twintigste eeuw is het aangepast naar voortdurend erfpacht waarbij het tarief eerst na 75 jaar en vervolgens eens in de 50 jaar wordt bijgesteld. Ook de doelstelling van een grondbelasting zou kunnen zijn: het ten goede laten komen van de grondwaardestijging aan de gehele gemeenschap.

Met de invoering van eeuwigdurende erfpacht in 2016 is de gemeente Amsterdam afgestapt van de doelstelling dat de grondwaardestijging ten goede moet komen aan de gemeenschap en wordt de canon niet meer herzien aan de hand van de (autonome) waardeontwikkeling. Voor zover er in het verleden al een gebrekkige analogie met een belasting was², heeft erfpacht met de invoering van het

² Een belasting is immers een *eenzijdig* door de overheid opgelegde betalingsplicht *zonder directe tegenprestatie*, die tegensprestatie is er in het geval van erfpacht wel doordat voor de duur van de *overeenkomst* het *recht op gebruik* van de eigendom van de gemeente gegeven wordt

Amsterdamse eeuwigdurende erfpachtstel helemaal niet meer het karakter van een grondbelasting. Na overstap op eeuwigdurende erfpacht komt de waardestijging aan de erfpachter toe.

Vraag 6:

Herinnert u zich uw beantwoording van de vragen van Ronnes² waarin u concludeert dat de consumentenbescherming van erfpachters in Amsterdam op verschillende manieren wordt geborgd? Zo ja, heeft u destijds signalen opgevangen dat dit borgsysteem wellicht niet naar behoren zou functioneren?

Antwoord op vraag 6:

Ja, ik ken de antwoorden op vragen van het lid Ronnes over erfpacht. Ik ben nog steeds van mening dat de consumentenbescherming van erfpachters in Amsterdam op verschillende manieren wordt geborgd. Wel is mij bekend dat niet iedereen tevreden is met het beleid dat gevoerd wordt. Het gesprek en de discussie hierover wordt lokaal gevoerd.

Vraag 7:

Klopt het dat er geen duidelijke partij is die toeziet op de consumentenbescherming binnen het erfpachtrecht? Deelt u het standpunt dat dit zo spoedig mogelijk moet veranderen om plotselinge en excessieve stijgingen van de erfpacht te voorkomen?

Antwoord op vraag 7:

In de antwoorden op de Kamervragen van lid Ronnes³ is ingegaan op hoe de consumentenbescherming in het Amsterdamse erfpachtstelsel is geborgd. Er is een regeling voor geschillen, welke is opgenomen in de meeste erfpachtovereenkomsten, zoals bijvoorbeeld in Amsterdam de drie deskundigenprocedure voor het bepalen van de canon. Daarnaast is er een (gemeentelijke) ombudsman waartoe erfpachters zich kunnen wenden en staat de weg naar de burgerlijke rechter open als er geen oplossing voor het conflict bereikt wordt. Bovendien komt het erfpachtbeleid tot stand binnen de lokale democratie. Het gemeentebestuur stelt het erfpachtbeleid vast, het college van B&W wordt gecontroleerd door de gemeenteraad, de gemeente is gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en een (gemeentelijke) Rekenkamer houdt toezicht op het lokaal bestuur. Niettemin is verder verbetering van de consumentenbescherming altijd mogelijk en juich ik de inspanningen van het gemeentebestuur daartoe toe.

Vraag 8:

Bent u het met de indiener eens dat Nederland op basis van het EU-verdrag gehouden is om ook aan huiseigenaren met erfpacht een hoge mate van consumentenbescherming te bieden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord op vraag 8:

Zoals ik bij het antwoord op vraag 2 en 7 al heb aangegeven is consumentenbescherming een groot goed. In de reactie op de Kamervragen van

³ Kamerstukken 2019/2020 II 1861

het lid Ronnes wordt aangegeven dat de consumentenbescherming bij erfpacht op verschillende manieren is geborgd. Ik zie dat het gesprek en de discussie over verdere verbetering in Amsterdam momenteel wordt gevoerd.

Vraag 9:

Bent u het eens dat overheidslichamen die erfpacht inzetten voor de invulling van hun grondbeleid, vrijwillig het publiekrechtelijke normenkader van de AFM voor complex financiële producten zouden moeten hanteren, zoals Berenschot ook voorstelt? Zo nee, waarom niet?

Antwoord op vraag 9:

Erfpacht is een zakelijk recht dat iemand het recht geeft de onroerende zaak van iemand anders te gebruiken. De normen uit de Wet op het financieel toezicht (Wft) zijn toegesneden op financiële producten en verschillen per financieel product. Erfpacht is geen financieel product en daarom zijn de normen uit de Wet op het financieel toezicht niet geschikt om vrijwillig toe te passen op erfpacht. In het rapport van Berenschot lees ik dat zij aanbevelen dat de gemeenteraad een normenkader vaststelt en het college opdragen zich aan het normenkader te houden. Wettelijk zijn er regels waaraan erfpacht moet voldoen. Het is aan het gemeentebestuur nadere kaders te stellen mocht het dit nodig achten. Het gesprek hierover vindt nu lokaal volop plaats.

Vraag 10:

Welke maatregelen zijn uws inziens nodig om tot een effectieve waarborg en bescherming ten aanzien van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid te komen in het Amsterdamse erfpachtsysteem? Bent u bereid om hierover in gesprek te treden met het Amsterdamse college van B&W?

Antwoord op vraag 10:

Zoals ik bij het antwoord op vraag 7 heb aangegeven is de bescherming van erfpachters op een aantal manieren geborgd. Er is een regeling voor geschillen, welke is opgenomen in de meeste erfpachtovereenkomsten, zoals bijvoorbeeld in Amsterdam de drie deskundigenprocedure voor het bepalen van de canon. Daarnaast is er een (gemeentelijke) ombudsman waartoe erfpachters zich kunnen wenden. Bovendien komt het erfpachtbeleid tot stand binnen de lokale democratie. Het gemeentebestuur stelt het erfpachtbeleid vast, het college van B&W wordt gecontroleerd door de gemeenteraad, de gemeente is gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en een (gemeentelijke) Rekenkamer houdt toezicht op het lokaal bestuur. Mocht een erfpachter van mening zijn dat het gemeentebestuur niet handelt conform wat is overeengekomen dan staat de weg naar de rechter open als er geen oplossing voor het conflict bereikt wordt, net zoals dat bij andere geschillen over de koop of levering van onroerende zaken het geval is. Het gesprek over verdere verbetering vindt nu lokaal volop plaats. Ik vind het gepast eerst de uitkomsten van deze lokale gesprekken af te wachten.

Vraag 11:

Vindt u dat uw ministerie ook een zorgplicht heeft voor de Amsterdammers die op dit moment in onvoldoende mate worden beschermd tegen de wispelturige

werking van het Amsterdamse erfpachtstelsel? Zo ja, welke maatregelen bent u van plan te treffen naar aanleiding van de conclusies uit het Berenschot rapport? Zo nee, waarom niet?

Antwoord op vraag 11:

Het is in de eerste plaats aan de gemeente Amsterdam om haar erfpachtbeleid vorm te geven. Het Berenschot rapport is in opdracht van de gemeenteraad opgesteld. Het is dan ook aan de gemeente Amsterdam te bepalen wat zij doen met de conclusies en aanbevelingen uit het rapport.

Vraag 12:

Bent u bereid om, in het geval de gemeente Amsterdam niet vrijwillig het normenkader van goed bestuur en het normenkader van de AFM voor complexe financiële producten gaat hanteren voor erfpacht, hier wettelijke maatregelen voor te treffen, zodat erfpachters in Amsterdam en daarbuiten wel een hoge mate van consumentenbescherming zullen genieten? Zo nee, waarom niet? Zo ja, kunt u hiervoor de stappen en het tijdpad aangeven om dit te realiseren?

Antwoord op vraag 12:

Zoals ik bij mijn eerdere antwoorden heb aangegeven is het gemeentebestuur van Amsterdam gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Er zijn geen aanwijzingen dat het gemeentebestuur zich niet houdt aan deze algemene beginselen van behoorlijk bestuur. In algemene zin ben ik van mening dat de consumentenbescherming bij erfpacht voldoende is geborgd. Indien verbeteringen mogelijk zijn, juich ik dat toe.