

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

### 1849

Vragen van het lid **Ronnes** (CDA) aan de Ministers van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, van Justitie en Veiligheid en van Financiën over *erfpacht* (ingezonden 27 februari 2018).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), mede namens de Ministers voor Rechtsbescherming van Financiën (ontvangen 20 april 2018) Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2017–2018, nr. 1557

#### Vraag 1

Herinnert u zich de beantwoording op de vragen (ingezonden 19 oktober 2017, antwoorden ontvangen 19 december 2017) inzake erfpacht in Amsterdam<sup>1</sup>, waarin u aangeeft dat bij geschillen de weg naar de burgerlijke rechter open staat? Kunt u daarbij ook aangeven wat gemiddelde de procedurekosten zijn van een proces bij de burgerlijke rechter en deelt u de gedachte dat die kosten een forse belemmering zijn om sowieso een proces tegen de gemeente te starten?

#### Antwoord 1

Ja, ik herinner mij de beantwoording van de genoemde vragen. Ik ga ervan uit dat uw vraag betrekking heeft op een eventueel geschil tussen een erfpachter en de gemeente over de erfpachtvoorwaarden. Wanneer het geschil leidt tot een gerechtelijke procedure, is griffierecht verschuldigd dat door het gerecht in rekening wordt gebracht. Een geschil over de erfpachtvoorwaarden zal door de rechtbank worden aangemerkt als een vordering of verzoek van onbepaalde waarde. Wanneer de erfpachter een natuurlijk persoon is, is het griffierecht in een dergelijk geval in beginsel € 291. Er geldt een verlaagd tarief van € 79 als een natuurlijk persoon onvermogen is. Erfpachters die gezamenlijk een advocaat inschakelen en een gemeenschappelijke dagvaarding, verzoekschrift of procesinleiding indienen, betalen gezamenlijk slechts eenmaal het griffierecht. Daarnaast zijn er belangengroepen die procederen ten behoeve van meerdere erfpachters waardoor eveneens de proceskosten voor individuele erfpachters kunnen worden beperkt. Elke procespartij moet ook rekening houden met de kosten die zijn advocaat in rekening kan brengen.

<sup>1</sup> Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2017–2018, nr. 740

Afhankelijk van zijn financiële situatie kan de erfpachter in aanmerking komen voor gefinancierde rechtsbijstand. Het is aan de erfpachter om – eventueel na het inwinnen van juridisch advies over zijn zaak – te beslissen of hij een procedure tegen de gemeente wil voeren. Hij moet daartoe inschatten of hij een procedure voldoende kansrijk acht. Ik meen dat met het voorgaande voldoende rekening wordt gehouden met de financiële positie van procespartijen.

#### Vraag 2

Deelt u de conclusie dat naast de toepasselijkheid van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur op het privaatrechtelijk handelen van de overheid, het zo is dat een beroep kan worden gedaan op onredelijk bezwarende bedingen in door de overheid gehanteerde algemene voorwaarden en erfpachtbeleid? Zo nee, waarom niet?

#### Antwoord 2

Het staat iemand vrij in rechte aan te voeren dat er sprake is van een onredelijk bezwarende beding. In het algemeen geldt dat een beding in algemene voorwaarden vernietigbaar is; indien het, gelet op de aard en de overige inhoud van de overeenkomst, de wijze waarop de voorwaarden tot stand zijn gekomen, de wederzijds kenbare belangen van partijen en de overige omstandigheden van het geval; onredelijk bezwarende is voor de wederpartij (artikel 6:233 BW). Op grond van artikel 6:216 BW is deze regel in beginsel ook van toepassing op de vestiging van erfpacht.

#### Vraag 3

Deelt u de conclusie dat een gerechtelijke toets aan de algemene rechtsbeginselen die voordat of vlak nadat de nieuwe algemene voorwaarden en/of nieuw erfpachtbeleid zijn geïntroduceerd en op de eerste erfpachtrechten van toepassing zijn verklaard, per definitie een toets is die theoretisch plaatsvindt en niet aan de hand van een praktische situatie? Zo nee, waarom niet? Deelt u dan ook de conclusie dat het, vanwege het belang van een dergelijke gerechtelijke toets voor een aanzienlijk aantal erfpachters, ongewenst is dat het ontbreken van een praktische situatie niet tot een gerechtelijk oordeel leidt? Zo nee, waarom niet?

#### Antwoord 3

Bij de invoering van het nieuwe erfpachtstelsel heeft het college zowel een uitgebreide inspraak georganiseerd als de gemeenteraad geconsulteerd. Voor zover rechtsbeginselen aan de orde zijn, boden beide procedures de mogelijkheid deze naar voren te brengen. Gerechtelijke toetsing vindt altijd plaats aan de hand van concrete gevallen (praktische situaties). Zo lang immers geen sprake is van een concreet belang, is een gerechtelijke procedure niet aan de orde. Het is aan de rechter om in een concrete situatie te toetsen aan deze rechtsbeginselen.

#### Vraag 4

Is de indruk juist dat vrijwel alle appartementencomplexen in Amsterdam zijn uitgegeven als één erfpachtrecht en dat dit erfpachtrecht vervolgens is gesplitst in appartementsrechten? Zo nee, waarom niet?

#### Antwoord 4

Amsterdam geeft al sinds 1896 op grote schaal grond in erfpacht uit. In de jaren '50 is een regeling van splitsing van een gebouw in appartementsrechten in de Nederlandse wetgeving opgenomen. Het is sindsdien tevens mogelijk om erfpachtrechten in appartementsrechten te splitsen. In 2005 is in de wet de mogelijkheid opgenomen om erfpacht te vestigen per appartement (artikel 5:118a BW). Sinds die tijd is het gebruikelijk in Amsterdam om – bij nieuwe uitgifte van grond bestemd voor de bouw van appartementencomplexen -eerst te splitsen om vervolgens de appartementen in erfpacht uit te geven. Appartementencomplexen die vóór 2005 zijn gerealiseerd zijn dus veelal eerst in erfpacht uitgegeven en daarna in appartementsrechten gesplitst. Er zijn in Amsterdam ruim 7.000 erfpachtrechten die na uitgifte in appartementsrechten zijn gesplitst. Daaruit zijn in totaal circa 180.000 woningappartementsrechten ontstaan.

#### Vraag 5

Klopt het dat normaal gesproken alle erfpachters in een appartementencomplex moeten instemmen met afspraken over de erfpacht? Klopt het dat voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht de gemeente Amsterdam de erfpachters met een appartementsrecht de mogelijkheid biedt om individueel een overeenkomst af te sluiten? Is het waar dat de gemeente Den Haag dat op een andere wijze heeft aangepakt, namelijk door uit te gaan van een tijdelijke voorziening, omdat huiseigenaren daar overstappen van tijdelijke erfpacht (voor bepaalde tijd) naar eeuwigdurende erfpacht (onbepaalde tijd)? Is het juist dat in de gemeente Amsterdam het niet gaat om een tijdelijke maar om een semi permanente voorziening? Als dat zo is, deelt u de conclusie dat het dus nog heel veel (een onbepaald aantal) jaren kan duren voordat alle erfpachters in een complex zijn overgestapt en het onderliggende erfpachtrecht wordt aangepast en, zo ja, vindt u dat een gewenste (goederenrechtelijke-) situatie op lange termijn?

#### Antwoord 5

Om overstap per appartementsrecht mogelijk te maken, biedt de gemeente Amsterdam elke individuele appartementseigenaar die wil overstappen naar eeuwigdurende erfpacht een overeenkomst aan. De overeenkomst tot overstap wordt gezekerd door middel van een kwalitatieve verplichting en een kettingbeding met bijbehorend boetebeding, waarmee wordt gewaarborgd dat ook de toekomstige rechtsopvolgers van de appartementseigenaar aan alle rechten en plichten uit de overeenkomst tot overstap zijn gebonden. Als alle appartementsseigenaars in een complex na verloop van een aantal jaren individueel via deze overeenkomst zijn overgestapt, kunnen zij ook gezamenlijk de erfpacht goederenrechtelijk wijzigen. Dit wijkt niet wezenlijk af van de situatie in de gemeente Den Haag, ook daar gaan aan een goederenrechtelijke wijziging overeenkomsten vooraf. Indien alle appartementsgerechtigden in een appartementencomplex willen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, is het overigens ook mogelijk om gezamenlijk, in één keer over te stappen, zonder dat eerst deze overeenkomsten worden gesloten.

#### Vraag 6

Bent u op de hoogte van het memorandum van mr. dr. F.J. Vonck en prof. mr. dr. A.A. van Velten aan de Ring van Notarissen Arrondissement Amsterdam «Goederenrechtelijke gevolgen overstapregeling Amsterdamse erfpacht» d.d. 30 januari 2018?<sup>2</sup>

#### Antwoord 6

Ja, ik ben hiervan op de hoogte.

#### Vraag 7

Deelt u de conclusie van Vonck en Van Velten (onder nummer 26) dat, bij in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten, de overstap voor individuele gerechtigden tot stand komt door middel van een contractuele regeling, versterkt met een kwalitatieve verplichting, een kettingbeding en een boetebeding? Zo nee, waarom niet? Zo ja, deelt u dan ook de conclusie dat deze regeling bestaande beperkt-gerechtigden uitsluitend bindt indien zij met die regeling hebben ingestemd? Zo nee, waarom niet?

#### Antwoord 7

Ik verwijs naar mijn antwoord op vraag 5 wat betreft de wijze waarop de overstapregeling in Amsterdam is vormgegeven met betrekking tot in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten. Het memorandum bevat de opvatting van twee rechtsgeleerden over de goederenrechtelijke gevolgen van de overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam, zoals gevraagd door de Ring van Notarissen Arrondissement Amsterdam. Een bindende juridische beslissing over de duiding van de bedoelde vormgeving kan alleen de rechter geven.

<sup>2</sup> [https://www.amsterdam.nl/publish/pages/865164/20180130\\_memorandum\\_overstapregeling\\_vonck\\_en\\_van\\_velten.pdf](https://www.amsterdam.nl/publish/pages/865164/20180130_memorandum_overstapregeling_vonck_en_van_velten.pdf)

#### Vraag 8 en 9

Deelt u de gedachte dat het aannemelijk is dat de contractuele regeling bij in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten voor de overstap van individuele gerechtigden, waarbij door de desbetreffende gemeente een premie op de huidige (schaduw)canon wordt bedongen, kwalificeert als een erfpachtverzekering? Zo nee, waarom niet? Zo ja, dan moet de conclusie toch ook zijn dat de desbetreffende gemeente hiermee een erfpachtverzekering in de markt zet gericht op consumenten, in welk geval de Autoriteit Financiële Markten (AFM) zou moeten acteren aangezien dit «complexe financiële product» niet voldoet aan het normenkader dat de Wet op het financieel toezicht (Wft) en de AFM hieraan stellen? Bent u bereid om hierover in overleg te treden en de AFM te verzoeken om hier een onderzoek naar te doen?

Heeft u aanwijzingen dat de gemeente Amsterdam zich bij de overstapregeling niet houdt aan de regels van de Wft en van de AFM? Zo ja, bent u bereid om hierover in overleg te treden en de AFM te verzoeken om hier een onderzoek naar te doen?

#### Antwoord 8 en 9

Er is sprake van een verzekering indien de ene partij (de verzekeraar) zich jegens haar wederpartij (de verzekeringnemer) verbindt tot een of meer uitkeringen, en bij het sluiten van de overeenkomst geen zekerheid bestaat over wanneer of tot welk bedrag een uitkering moet worden gedaan. Er dient onzekerheid te bestaan bij partijen wanneer de verzekerde gebeurtenis of situatie zich voordoet. Het bedingen van een premie op de huidige (schaduw) canon voor het overstappen naar eeuwigdurende erfpacht kwalificeert niet als een verzekering omdat geen sprake is van een verbintenis tussen de gemeente Amsterdam en de erfpachter tot het doen van een of meer uitkeringen indien zich een bepaalde onzekere gebeurtenis voordoet. Er ontstaat voor de erfpachter zekerheid over de hoogte van de canon die eeuwigdurend dient te worden betaald. Dat kwalificeert niet als een verzekering. De Wft is dan ook niet van toepassing en de AFM heeft derhalve hier geen rol.

#### Vraag 10

Is het u bekend dat de betrokken gemeente heeft geweigerd om de financiële effecten voor (groepen) huiseigenaren door te (laten) rekenen, waardoor erfpachters niet weten waar ze aan toe zijn?

#### Antwoord 10

Persoonlijke situaties en voorkeuren van erfpachters kunnen onderling sterk verschillen. Hierdoor zou een berekening voor groepen huiseigenaren slechts een beperkt inzicht geven in financiële effecten. De gemeente heeft in een vroeg stadium een rekentool op haar website geplaatst waarmee erfpachters de financiële effecten van verschillende erfpachtvarianten op onder meer grondwaarde en canon voor hun persoonlijke situatie konden berekenen. Het is aan iedere erfpachter zelf om aan de hand hiervan de afweging te maken welke variant op basis van zijn persoonlijke situatie en voorkeuren passend is. Zowel overstappers als particuliere kopers van woningen op erfpachtgrond zullen zich daarnaast veelal laten bijstaan door ter zake deskundige (Amsterdamse) makelaars en financieel adviseurs.

#### Vraag 11

Deelt u de gedachte dat de positie van huiseigenaren met erfpacht, ter voorkoming van plotselinge, eenzijdige, exorbitante verhogingen van de erfpacht door de grondeigenaar, versterking nodig heeft juist nu de gemeente een monopoliepositie op de Amsterdamse grondmarkt heeft en een grote groep huiseigenaren (circa 100.000) door de overstapregeling in hun financiële vermogen klem wordt gezet?

#### Antwoord 11

Voor een erfpachter is de resterende looptijd van het tijdvak en de grondslag van de canonberekening – op basis van de grondwaarde – bekend, en wordt de afloop van het tijdvak en de daarmee verbonden wijziging van voorwaarden en canonaanpassing aan de nieuwe grondwaarde enkele jaren tevoren aangekondigd. De overstapregeling biedt een nieuwe mogelijkheid aan

erfpachters om de canon, in plaats van een begrensde periode, voor eeuwig vast te leggen. Dat juist de overstapregeling huiseigenaren in hun financiële vermogen klem zet, ligt daarom niet voor de hand. Bovendien heeft de gemeenteraad van Amsterdam twee moties (28 juni 2017, Motie 810 en 812) aangenomen met betrekking tot een uitbreiding van de financiële vangnetregeling ter voorkoming van gedwongen verhuizing en ten behoeve van een hardheidsclausule. Het college heeft de gemeenteraad over de afhandeling van deze moties geïnformeerd bij brief van 12 december 2017.

Vraag 12

Kunt u deze vragen binnen vier weken beantwoorden?

Antwoord 12

Ik streef er telkens naar vragen zo snel mogelijk te beantwoorden. In de mededeling van 26 maart 2018 (Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2017–2018, nr. 1557) heb ik u aangegeven dat de beantwoording van deze vragen meer tijd vergde dan de termijn van drie weken.