

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Directoraat-Generaal Bestuur,
Ruimte en Wonen

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2018-0000696656

Uw kenmerk

Datum 23 augustus 2018
Betreft Afschrift reactie op burgerbrief van dhr. S. te R. met nadere
vragen over toezicht op erfpacht

Geachte heer S.,

Hartelijk dank voor uw brief waarin u nadere vragen stelt naar aanleiding van mijn eerdere antwoord van 4 juni 2018.

In uw brief vraagt u ten eerste aandacht voor de informatieverstrekking aan de erfpachter. Zoals aangegeven in mijn vorige brief is erfpacht complexer dan eigendom. Dit komt omdat de erfpachter alleen een beperkt zakelijk recht verkrijgt op de eigendom van iemand anders, de erfverpachter. Zoals in de voorgaande brief aangegeven kan de erfpachter zich gedragen als ware hij eigenaar voor de overeengekomen duur van de erfpacht. Over de aanpassing van de vergoeding voor dit gebruik, de canon, zullen regels zijn opgenomen in de erfpachtaakte en de toepasselijke algemene voorwaarden. Tevens zal de erfpachter rekening moeten houden met de (nog resterende) overeengekomen duur van het erfpachtrecht. Het is aan iedere erfpachter zelf om op basis van zijn toekomstverwachtingen, aan de hand van de hem geboden keuzemogelijkheden een afweging te maken welke variant bij het aangaan van een nieuw erfpachtrecht op basis van zijn persoonlijke situatie en voorkeuren passend is (Kamerstukken II 2017/18, 1849, 20 april 2018).

Van belang is dat na verloop van de overeengekomen duur van tijdelijke erfpacht, de erfverpachter weer de volle beschikking heeft over zijn eigendom. De erfverpachter kan deze dan opnieuw in erfpacht uitgeven aan eenieder tegen de actuele grondwaarde. Bij voortdurende erfpacht wordt na verloop van de overeengekomen duur een nieuw erfpachtrecht aangeboden, voor een nieuwe duur, tegen nieuwe voorwaarden en de actuele grondwaarde (Kamerstukken II 2010/11, 32500-VII, 107H, 23 mei 2011). De residuele grondwaardemethode is de meest gangbare methode om de actuele grondwaarde te bepalen. Hierbij is de geschatte waarde van de grond het verschil (residu) tussen de marktwaaarde van het object (de grond plus de opstal) en de waarde van de opstal (bepaald als de geschatte herbouwkosten inclusief sloop van het gebouw) (Kamerstukken II

2016/17, 1466, 22 maart 2017). Bij erfpacht wordt de marktwaarde van het object meestal bepaald op basis van volle eigendom¹. Eventuele verdergaande beperkingen dan bij eigendom aan het gebruik in de erfpachtaakte, voor zover deze niet door bijvoorbeeld ruimtelijke ordeningswetgeving achterhaald zijn, komen hierop nog in mindering. Daarnaast komt het voor dat wanneer een nieuwe erfpacht tot stand komt met dezelfde erfpachter, de erfverpachter nog een korting geeft op de grondwaarde. Met het geldende canonpercentage kan uit deze actuele grondwaarde de canon bepaald worden. Net als de erfpachter, zullen ook de door u genoemde grote financiële instellingen, rentmeesters en grootgrondbezitters handelen op basis van hun toekomstverwachtingen. U geeft aan dat zij scenario's en berekeningen hebben. Uiteraard zijn deze niet openbaar. Het is aan de erfpachter zelf en/of zijn adviseur zo nodig enige scenario's op te stellen.

Tevens vraag u of erfpacht onder ACM-bescherming valt en schetst u erfpacht als een financieel construct dat vergelijkbaar is met een hypotheek. Zoals aangegeven in reactie op uw vorige brief valt erfpacht op grond van de wet niet onder consumentenkoop. Een consumentenkoop is de koop met betrekking tot een roerende zaak (art. 5 boek 7 van het Burgerlijk Wetboek). Erfpacht is evenmin een financieel construct dat equivalent is met een hypotheek. Erfpacht geeft het recht de eigendom van een ander te gebruiken, net zoals huur dat recht geeft. Het erfpachtrecht is gebonden aan de zaak, het tweede aan de persoon van de huurder. Net zo min als verkoop of verhuur van eigendom een financieel construct is, is verkoop van een beperkt recht daarop een financieel construct.

Erfpachters kunnen bij een geschil met de erfverpachter terecht bij de burgerlijke rechter, waarbij in het geval de gemeente als erfverpachter optreedt bovendien de algemene beginselen van behoorlijk bestuur van toepassing zijn (zie onder meer: Kamerstukken II 2016/17, 1466, 22 maart 2017). Ik heb in het voorstaande een schets gegeven van de gangbare methode om de actuele grondwaarde en canon te bepalen, in zoverre kan dit beschouwd worden als richtinggevend voor de grootheden bij de bepaling van actuele grondwaarden en canons. Bij een conflict hierover is het (uiteindelijk) aan de burgerlijke rechter de omstandigheden van het geval te beoordelen, net zoals deze het eerste aanspreekpunt voor geschillen over bijvoorbeeld de hoogte van de huur in de ongereguleerde huursector is. De praktijken rond uw voorbeeld van (particuliere) "woekererfpacht" worden dus door de burgerlijke rechter beoordeeld.

¹ De waarde in volle eigendom volgt overigens direct uit de Wet Waardering Onroerende Zaken waarin deze een van de wetsficties is. Daarnaast geldt voor de verzekering van de opstal dat uitgegaan moet worden van actuele herbouwkosten. Tezamen geven zij aldus inzicht in de grootheden bij de bepaling van de actuele grondwaarde en de daaruit af te leiden canon.

Met deze tweede reactie naar aanleiding van uw oorspronkelijke brief van 16 april 2018 zijn de argumenten naar mijn overtuiging voldoende gepasseerd. Ik behoud mij het recht voor om bij uw eerstvolgende brief te volstaan met een ontvangstbevestiging en een verwijzing naar deze en mijn vorige brief voor zover het niet gaat om nieuwe feiten of omstandigheden.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren