



**TER BESLUITVORMING**

**Nota actief openbaar**

Ja

**Onze referentie**

2023-0000457499

**Datum**

17 april 2024

**Opgesteld door**

[Redacted]

**Samengewerkt met**

directie Wonen, CZW

**Bijlage(n)**

5

Aan  
Van

M BZK  
dWB

# nota

Nota Handreiking erfpacht

## Aanleiding

In 2019 heeft Kamerlid Koerhuis een initiatiefnota Erfpacht ingediend en deze is in oktober 2021 besproken. Er is toen een aantal toezeggingen gedaan en er is een drietal moties ingediend die oproepen om de consumentenbescherming bij erfpacht van gemeenten te verbeteren.

Conform de toezegging is in februari 2023 het onderzoek naar de algemene bepalingen voor erfpacht aan de Tweede Kamer gestuurd. Dat onderzoek gaf naast de al eerder ingediende moties aanleiding om te komen met een handreiking voor het toepassen van erfpacht door gemeenten. Deze handreiking is nu in gereed.

## Geadviseerd besluit

- Akkoord te gaan met de concept handreiking.
- Akkoord te gaan op de concept kamerbrief en deze te ondertekenen.
- Kennis te nemen van het gevolgde proces voor het opstellen van de handreiking.

## Kern

- De handreiking is een product naar aanleiding van de IN Koerhuis over erfpacht en de ingediende moties naar aanleiding daarvan (zie voor de moties de bijlagen).
- De handreiking is geschreven voor gemeenten die nieuwe algemene erfpachtbepalingen willen gaan opstellen of erfpacht willen gaan invoeren. De handreiking moet bevorderen dat bij het opstellen van nieuwe algemene bepalingen beter rekening wordt gehouden met de belangen van de erfpachters.
- De handreiking gaat in op kernbegrippen rechtsbescherming, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie en participatie. Met behulp van deze begrippen wordt in een afwegingskader vormgegeven aan de bescherming van de rechten van erfpachters. De zogenaamde KNVB-criteria (Kenbaar, Nuttig, Veilig, Begrijpelijk), die gelden voor complexe financiële producten, zijn gebruikt om invulling te geven aan deze kernbegrippen.
- De handreiking is opgesteld naar aanleiding van het eerdere onderzoek naar de algemene bepalingen voor erfpacht zoals de 26 gemeenten die erfpachtbeleid voeren deze nu toepassen. Dit onderzoek is samen met de

[Kamerbrief over meer kansen voor koopstarters](#)<sup>1</sup> aan de Tweede Kamer gestuurd.

**Onze referentie**  
2023-0000457499

**Datum**  
17 april 2024

- Voor het opstellen van de handreiking zijn in een april 2022 een expertsessie en een ronde tafel met stakeholders gehouden. Daarna is het concept afwegingskader aan de stakeholders voorgelegd. Op basis van de sessies met de experts en stakeholders en de reactie op het afwegingskader is de handreiking opgesteld.
- De expertsessie vond plaats op 5 april en hieraan hebben de volgende personen / organisaties deelgenomen:
  - [REDACTED] (Corten De Geer Advocaten)
  - [REDACTED] (BD Grondbeheer)
  - [REDACTED] (Pels Rijcken)
  - [REDACTED] (Colliers, namens de RICS Taxatiecommissie)
  - [REDACTED] (Schaap Notarissen)
  - [REDACTED] (Open Universiteit)
  - [REDACTED] (Pillar Notarissen)
- De ronde tafel met stakeholders heeft op 19 april 2023 plaats gehad en hier hebben de volgende personen / organisaties aan deelgenomen:
  - [REDACTED] (VNG/VvG)
  - [REDACTED] (Gemeente Amsterdam)
  - [REDACTED] (Gemeente Utrecht)
  - [REDACTED] (Gemeente Utrecht)
  - [REDACTED] (Gemeente Leiden)
  - [REDACTED] (Nederlands Instituut voor Erfpacht (NivE))
  - [REDACTED] (Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA))
  - [REDACTED] (ABN AMRO)
  - [REDACTED] (Rabobank)
  - [REDACTED] (ING Bank)
  - [REDACTED] (Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR))
  - [REDACTED] (NHG)
  - [REDACTED] (Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM))
- De handreiking is afgestemd met CZW, het ministerie van Justitie en Veiligheid (erfpacht staat beschreven in het Burgerlijk Wetboek) en voorgelegd aan gemeenten die erfpacht hanteren via de VNG. De opmerkingen die daaruit voort zijn gekomen zijn verwerkt in de handreiking.

## Toelichting

De publiciteit en Kamervragen hebben geleid tot het opstellen van deze handreiking die nu voor u ligt. De handreiking gaat in op *best practices* voor de toepassing van erfpacht door gemeenten in het kader van de kernbegrippen rechtsbescherming, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie en participatie.

Dit wordt vanwege de complexiteit van het instrument in de handreiking gedaan aan de hand van een kader dat gebaseerd is op de zogenaamde 'KNVB-criteria'. In de handreiking wordt derhalve gesteld dat erfpacht als instrument kostenefficiënt, Nuttig, Veilig en Begrijpelijk moet zijn voor de erfpachter.

<sup>1</sup> Kamerstukken II, 2022-2023, 32 847, nummer 996

De handreiking beperkt zich tot richtlijnen voor het gebruik van het instrument, maar schrijft, afgezien van een aantal suggesties voor waar en hoe informatie te vinden is, niet voor aan gemeenten hoe zij erfpacht toepassen. Erfpacht is immers in de eerste plaats een lokale kwestie.

**Onze referentie**  
2023-0000457499  
**Datum**  
17 april 2024

Gemeentelijke erfpacht komt in 26 gemeenten voor, met name in een aantal grote steden in Nederland. De meeste steden bieden al enkele decennia de mogelijkheid over te stappen op eeuwigdurende erfpacht dan wel op vol eigendom. Bij eeuwigdurende erfpacht is het verschil met vol eigendom klein wanneer de jaarlijkse vergoeding voor de erfpacht (canon) is afgekocht. Wanneer de erfpachter kiest voor een jaarlijkse canon, vindt in veel gevallen inflatiecorrectie plaats. Zowel bij afgekochte canon als jaarlijkse canon komen waardeveranderingen van de woning na overstap toe aan de erfpachter.

Amsterdam gaf, als laatste gemeente in Nederland, tot 2016 grond alleen uit in voortdurende erfpacht, afkopen voor de eeuwigheid was niet mogelijk. In 2016 is eeuwigdurende erfpacht ingevoerd en sinds 2017 kunnen erfpachters **van woningen** overstappen op eeuwigdurende erfpacht.

Met name het tarief waarvoor de huidige erfpachters hun erfpachtrecht kunnen omzetten naar eeuwigdurende erfpacht levert veel discussie op. Bovendien zijn voor het omzetten verschillende (juridische) handelingen nodig (aanvraag, aanbod, toestemming hypotheekbank, aktepassering bij de notaris) waardoor het veel tijd kost.

#### *Communicatie*

Nadat de handreiking definitief is zal deze, naast dat deze aan de Tweede Kamer wordt gezonden, ook aan de 26 "erfpachtgemeenten" worden gestuurd en publiciteit aan worden gegeven op de website van de VNG en volkshuisvestingnederland.nl.

#### **Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden**

[Redacted content]

### *Motivering*

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren en de deelnemers aan de expertsessie en de ronde tafel geanonimiseerd.

De eenheid van het kabinetsbeleid kan in gevaar komen.

**Onze referentie**

2023-0000457499

**Datum**

17 april 2024

### **Bijlagen**

<b>Volgnummer</b>	<b>Naam</b>	<b>Informatie</b>
1	concept brief aan de Tweede Kamer over handreiking erfpacht	
2	handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen	
3	Motie van de leden Geurts en Grinwis over betere consumentenbescherming bij erfpacht	
4	Motie van het lid Minhas over de AFM betrekken bij het verbeteren van de consumentenbescherming bij erfpacht	
5	Motie van het lid Minhas over een handelingskader voor gemeenten bij erfpacht	

## Toelichting Erfpacht

**Onze referentie**  
2023-0000457499

**Datum**  
17 april 2024

Wanneer een gemeente zelf grondeigenaar is, kan zij kiezen tussen verkoop of uitgifte in erfpacht van de bouwrijpe grond. Bij verkoop van de grond kan de gemeente, net als ieder ander die grond verkoopt, voorwaarden stellen aan het gebruik van de grond die middels een beding of verplichting doorwerken op opvolgende eigenaren. Erfpacht is een al lang bestaand en privaatrechtelijk instrument, geregeld in het Burgerlijk Wetboek (Boek 5, Titel 7). Met uitgifte in erfpacht blijft de gemeente eigenaar van de grond en krijgt de erfpachter een gebruiksrecht waarbij voorwaarden kunnen worden gesteld. In vergelijking met erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen biedt het erfpachtrecht de meest omvattende en solide regeling hiervoor. Erfpacht geeft gemeenten meer, en juridisch sterkere mogelijkheden om te sturen op het gewenste gebruik van de grond. Ook kan middels erfpacht, afhankelijk van de erfpachtvoorwaarden door de gemeente mee gedeeld worden in de waardeontwikkeling van de onroerende zaak. Bij vastgoedtransacties is altijd sprake van contractsvrijheid voor de contractpartners.

Gemeentelijke erfpacht komt in 26 gemeenten voor, met name in een aantal grote steden in Nederland.

Het Rijk geeft zelf ook zaken in erfpacht uit. Zo hebben Staatsbosbeheer en het Rijksvastgoedbedrijf grond voor recreatiewoningen op de Waddeneilanden in erfpacht uitgegeven, is landbouwgrond in erfpacht uitgegeven en worden tevens de laad- en benzinstations langs de Rijkswegen in erfpacht uitgegeven.

- Erfpacht is een privaatrechtelijk instrument waarbij grond in gebruik wordt gegeven tegen voorwaarden, waaronder een vergoeding voor het gebruik.
- De inzet door gemeenten is het bekendst, maar ook particulieren maken onderling gebruik van het instrument. Sinds eind 19<sup>de</sup> eeuw is erfpacht veelvuldig toegepast bij gemeentelijk grondbeleid om voorwaarden te kunnen stellen aan de kwaliteit van de bebouwing, het gebruik en grondwaardeveranderingen te laten toekomen aan de gemeenschap. In deze gemeenten werd grond in eigendom maar in erfpacht uitgegeven.
- In de tweede helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw hebben de meeste gemeenten afscheid genomen van uitsluitend uitgifte in erfpacht of zijn ze overgestapt op uitgifte in eigendom of in eeuwigdurende erfpacht. Een afgekocht eeuwigdurend erfpachtrecht is nagenoeg gelijk aan vol eigendom: de erfpachter mag er, binnen de voorwaarden van het erfpachtrecht, vrij over beschikken. De waardevermeerdering van het vastgoed komt na eeuwigdurende afkoop voortaan ten goede aan de erfpachter, bij jaarlijkse betaling vindt alleen inflatiecorrectie plaats. Alleen bij wijzigingen van het gebruik kan de erfverpachter nieuwe voorwaarden stellen en de canon aanpassen.
- Erfpacht is, naast overwegingen van verdergaande sturing van ruimtegebruik en eventuele wens mee te delen in waardevermeerdering, ook zeer nuttig in gevallen waarin de grond naast een gebruiksbestemming ook een andere functie heeft, zoals een dijk of een kademuur. Gemeenten kunnen in de erfpachtvoorwaarden specifieke bepalingen opnemen.
- De gemeente Amsterdam heeft, als laatste grote gemeente in 2016 eeuwigdurende erfpacht ingevoerd. Sinds eind 2017 kunnen erfpachters van woningen overstappen op eeuwigdurende erfpacht (afkoop of jaarlijks). De erfpachter moet een overstapaanbod bij de gemeente aanvragen.

- Vooral de hoogte van de nieuwe erfpachtcanon, die bij overstap wordt vastgelegd, levert veel discussie op. Veel erfpachters waren zich, door de complexiteit van het instrument, niet bewust van de financiële consequenties die met erfpacht gepaard gaan. Het overstapaanbod van de gemeente maakt de consequenties hiervan expliciet.
- In Amsterdam is er veel politieke discussie over het overstapaanbod aan erfpachters, en dan vooral over de hoogte van de canon bij het aflopen van de voortdurende erfpacht en het ingaan van eeuwigdurende erfpacht.
- Er zijn naar aanleiding van nieuwsberichten regelmatig Kamervragen gesteld over erfpacht.
- De regering heeft daarbij altijd gesteld dat het in de eerste plaats een lokale kwestie betreft.

**Onze referentie**  
2023-0000457499

**Datum**  
17 april 2024