

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

1714

Vragen van het lid **Peter de Groot** (VVD) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het artikel «Duizenden Amsterdammers wacht erfpacht-strop: «Van tientje naar 216 euro per maand»»* (ingezonden 5 februari 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 24 maart 2025). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2024–2025, nr. 1449.

Vraag 1

Bent u bekend met het artikel «Duizenden Amsterdammers wacht erfpacht-strop: Van tientje naar 216 euro per maand» in De Telegraaf?¹

Antwoord 1

Ja, ik ben bekend met dit artikel.

Vraag 2

Kunt u aangeven of de bedragen die in het artikel worden genoemd overeenkomen met de verwachting van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening ten aanzien van de erfpacht?

Antwoord 2

Het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft geen verwachtingen van bedragen ten aanzien van erfpacht. De kosten die voor het gebruiksrecht worden gerekend zijn afhankelijk van veel factoren en de specifieke erfpachtvoorwaarden die op het recht van toepassing zijn. Erfpachtkosten en ontwikkelingen van deze kosten worden niet door het ministerie gemonitord.

Vraag 3

Vindt u het acceptabel dat huizenbezitters mogelijk 216 euro per maand moeten gaan betalen aan erfpacht? Waarom wel, waarom niet?

¹ De Telegraaf, «Duizenden Amsterdammers wacht erfpacht-strop «Van tientje naar 216 euro per maand»», <https://www.telegraaf.nl/nieuws/463939870/duizenden-amsterdammers-wacht-erfpacht-strop-van-tientje-naar-216-euro-per-maand>

Antwoord 3

Zoals aangegeven in antwoord op vraag 2 is het bedrag dat huizenbezitters aan erfpacht moeten betalen van vele factoren afhankelijk. Als Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heb ik geen oordeel over, en kan ik geen oordeel geven over de hoogte van de canon van een specifiek erfpachtrecht. Zie ook mijn antwoord op vraag 2 en vraag 7.

Ik vind het wel van belang dat gemeenten beter rekening houden met de belangen van de erfpachters. De vorig jaar opgestelde Handreiking erfpacht voor gemeenten (zie Kamerstukken II, 2023–2024, 32 847, nummer 1179) is dan ook bedoeld om te helpen bij het creëren van meer eenduidigheid bij het toepassen van erfpacht door gemeenten en het beter kunnen borgen van de rechten van erfpachters. De handreiking helpt bij het creëren van eenduidigheid bij het toepassen van erfpacht door gemeenten en biedt gemeenten handvatten bij het opstellen of actualiseren van hun erfpachtbeleid of erfpachtvoorwaarden. Dit wordt gedaan aan de hand van de kernbegrippen rechtsbescherming, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie en participatie. Met behulp van deze begrippen is een afwegingskader vormgegeven. Dat kader helpt gemeenten bij het opstellen van erfpachtvoorwaarden waarbij zij rekening houdt met de bescherming van de rechten van erfpachters.

Vraag 4

Deelt u de mening dat we er alles aan moeten doen om de woonlasten van een eigen huis betaalbaar moeten houden? Waarom wel, waarom niet?

Antwoord 4

Vanzelfsprekend ben ik voor passende woonlasten voor alle huishoudens. Ik werk hier ook hard aan met alle betrokken partijen. Zo zet ik bijvoorbeeld in op tweederde betaalbaar voor de nieuwbouw.

Vraag 5

Vindt u het acceptabel dat een huizenbezitter zelf moet bewijzen dat de grond minder waard is, dan de inschatting die de gemeente Amsterdam maakt? Waarom wel, waarom niet?

Antwoord 5

In Amsterdam staan veel woningen op erfpacht. De grond is vaak lang geleden in erfpacht uitgegeven onder de toen geldende erfpachtvoorwaarden. De canon wordt na 50 of 75 jaar, afhankelijk van de van toepassing zijnde voorwaarden, herzien. In veel gevallen stuurt de gemeente Amsterdam een voorstel voor de canon van het nieuwe tijdvak. Wanneer de erfpachter zich hier niet in kan vinden, kan aan (minimaal) drie deskundigen worden gevraagd de canon te bepalen. Nadat een zogenaamde drie deskundigen procedure gevoerd is kan ook nog naar de burgerlijke rechter gegaan worden. Het is logisch dat degene die het bij de burgerlijke rechter aanhangig maakt, zijn standpunt onderbouwt.

De gemeente Amsterdam biedt erfpachters met een woonbestemming daarnaast ook de mogelijkheid over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Deze overstap is vrijwillig en de gemeente stuurt erfpachters een aanbod. Een erfpachter kan er altijd voor kiezen het voortdurende erfpachtrecht voort te zetten en het aanbod voor eeuwigdurende erfpacht niet te accepteren.

Vraag 6

Bent u in gesprek met de Stichting Erfpacht Belang om te zoeken naar mogelijke oplossingen voor deze lastenstijging? Indien hier nog geen sprake van is, bent u van plan dit wel te gaan doen?

Antwoord 6

Ik ben op dit moment niet in gesprek met de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam. De Stichting Erfpachters Belang Amsterdam is de afgelopen jaren door het ministerie betrokken bij gesprekken over erfpacht, zoals bijvoorbeeld het geval was bij het tot stand komen van de Handreiking erfpacht voor gemeenten. Het is niet mijn taak mij te mengen in discussies over specifieke erfpachtrechten.

Vraag 7

Bent u in gesprek met de gemeente Amsterdam om een oplossing te zoeken naar deze extreme lastenstijging? Indien hier nog geen sprake van is, bent u van plan dit wel te gaan doen?

Antwoord 7

Het is niet aan mij om te oordelen of een canonstijging extreem is en hierover ben ik dan ook niet in gesprek met de gemeente Amsterdam. De stijging is bijvoorbeeld afhankelijk van de het jaar waarin de erfpacht oorspronkelijk gevestigd is. Als de canons 50 of 75 jaar niet zijn aangepast, kan de stijging uiteraard aanzienlijk zijn, dit alleen al als gevolg van autonome prijsontwikkeling, laat staan eventuele specifieke omstandigheden van de locatie.

Vraag 8

Ziet u de herstelregeling, genoemd in het artikel, als mogelijke oplossing voor dit probleem?

Antwoord 8

Het is aan het gemeentebestuur van Amsterdam het gesprek aan te gaan met erfpachters die een probleem hebben en om met eventuele oplossingen te komen.

Vraag 9

Welke maatregelen kunt u tegen de gemeente Amsterdam treffen om deze erfpacht-strop te voorkomen, mochten de mogelijke gesprekken die u voert met de gemeente Amsterdam tot niets leiden?

Antwoord 9

Voor wat betreft erfpacht heb ik geen wettelijke basis waarop ik een ingreep in de tussen erfpachter en erfverpachter overeengekomen erfpachtcanon, inclusief de procedure om tot een nieuwe canon te komen, kan baseren. De ruimte om hier eenzijdig een voor de erfpachter gunstige correctie op aan te brengen, ligt bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam. Ook de gemeenteraad kan het college aanspreken op het gevoerde beleid.

Vraag 10

Op welke manier kunnen mensen worden ondersteund die wonen op erfpacht in Amsterdam en te maken krijgen met deze maatregel van de gemeente Amsterdam en niet makkelijk bij machte zijn om tegen dit besluit in opstand te komen?

Antwoord 10

De gemeente Amsterdam heeft ter ondersteuning van minder draagkrachtige erfpachters een beleid «*tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak*». Erfpachters die daarvoor in aanmerking menen te komen kunnen daar een beroep op doen. Daarnaast geeft de gemeente Amsterdam op haar website uitleg over erfpacht en verwijst zij op haar website naar verschillende organisaties die opkomen voor erfpachters, waaronder Vereniging Eigen Huis, de ombudsman metropool Amsterdam en de eerder in vraag 6 aangehaalde Stichting Erfpachters Belang Amsterdam.

Vraag 11

Kunt u deze vragen, gelet op de enorme lastenstijging voor huizenbezitters in Amsterdam, zo spoedig mogelijk beantwoorden?

Antwoord 11

Bij dezen.