

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

2716

Vragen van de leden **Vedder** en **Inge van Dijk** (beiden CDA) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *consumentenbescherming bij erfpacht* (ingezonden 24 april 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 11 juli 2025). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2024–2025, nr. 2291

Vraag 1

Zou u kennis willen nemen van het rapport «Te hoge kosten voor erfpacht door onredelijk hoge kosten voor risico's en administratie in het canonpercentage» van CDA Amsterdam, en hierop willen reageren?¹

Antwoord 1

Ja, hiertoe ben ik bereid.

Vraag 2

Deelt u de zorg dat een privaatrechtelijke overeenkomst zoals erfpacht niet eenzijdig gewijzigd zou moeten worden, zeker niet wanneer dit leidt tot 64,8 procent hogere kosten voor erfpachters?

Antwoord 2

Een privaatrechtelijke overeenkomst kan niet eenzijdig gewijzigd worden. Hiervoor is instemming van beide partijen nodig.

Wel kan in een erfpachtovereenkomst zijn vastgelegd dat de hoogte van de canon (erfpachtkosten) na een bepaalde tijd opnieuw wordt bepaald. In de overeenkomst (of de algemene bepalingen) wordt de procedure voor het vaststellen van de nieuwe canon beschreven.

Bij voortdurende erfpachtrechten uitgegeven door de gemeente Amsterdam is er altijd de mogelijkheid om met een zogenaamde drie deskundigenprocedure de nieuwe canon te laten vaststellen.

Sinds 2017 biedt de gemeente Amsterdam erfpachters de mogelijkheid over te stappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. Bij eeuwigdurende erfpacht vinden er, buiten de jaarlijkse inflatiecorrectie, géén

¹ CDA, 23 april 2025, «Onderzoek CDA toont mogelijk onterechte verhogingen erfpachtcanon Amsterdam», <https://www.cda.nl/amsterdam/amsterdam/nieuws/onderzoek-cda-toont-mogelijk-onterechte-verhogingen-erfpachtcanon-amsterdam/>

canonherzieningen plaats. De gemeente doet een aanbod aan de erfpachter voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht. De erfpachter heeft altijd de mogelijkheid het aanbod niet te accepteren en zijn huidige voortdurende erfpachtrecht te behouden. In dat geval blijft de periodieke canonherziening, zoals vastgelegd in het voortdurende erfpachtrecht en algemene bepalingen, van toepassing.

Vraag 3

Deelt u de zorgen over dat adviesrapporten van hoogleraren mogelijk niet onafhankelijk tot stand zijn gekomen en dat deze experts hun advies later hebben ingetrokken/herzien zonder dat dit aan het college en de gemeenteraad van Amsterdam is gemeld?

Antwoord 3

Ik zie voor mij hier geen rol om hier een oordeel over te hebben. Het college van Amsterdam heeft in aanloop naar de invoering van eeuwigdurende erfpacht advies ingewonnen bij drie hoogleraren over de wijze van het bepalen van de grondwaarde en de canon bij nieuwe erfpachtuitgiften en bij overstappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht.² Het college heeft het advies gebruikt bij het bepalen van haar beleid en heeft de vrijheid advies in te winnen bij wie en op de wijze die hen goeddunkt. Het college heeft daarbij een zelfstandige rol de gemeenteraad volledig te informeren en de gemeenteraad kan het college hier op aanspreken. Ik zie dat dit proces met het onderzoek van de fractie van het CDA en het bespreken van haar onderzoek met het college hierbij ook precies in zijn werk gaat zoals het bedoeld is.

Vraag 4

Bent u het ermee eens dat voor een gemiddelde woning met een grondwaarde van 100.000 euro een onterechte meerprijs van 940 euro per jaar (80 euro per maand) een onredelijke financiële last vormt voor huishoudens?

Antwoord 4

Het bedrag dat huizenbezitters aan hun woonsituatie uitgeven is van veel factoren afhankelijk. Ook of een bedrag of meerprijs een onredelijke financiële last vormt is per huishouden afhankelijk, en is iets waar ik als Minister geen absoluut oordeel over kan geven. Ik vind het natuurlijk wel belangrijk dat ieder huishouden met passende woonlasten kunnen wonen.

Vraag 5

Welke vormen van consumentenbescherming zijn er momenteel voor erfpachters en acht u deze toereikend gezien de bevindingen in dit rapport?

Antwoord 5

Het is belangrijk dat gemeenten goed rekening houden met de belangen van erfpachters. In 2024 is daarom een handreiking opgesteld voor gemeenten die erfpacht toepassen of willen toepassen³. Ik heb signalen ontvangen dat gemeenten aan de slag zijn met de handreiking. Zij gebruiken om de huidige erfpachtbepalingen en -beleid tegen het licht te houden en bij het opstellen van – en besluitvorming in de lokale democratie over – nieuwe algemene erfpachtbepalingen.

Wanneer erfpachters het niet eens zijn met hun erfpachtsituatie kunnen zij geschillen met de gemeente aanbrengen bij de rechter. Naast deze mogelijkheid tot geschillenbeslechting hebben de meeste gemeenten een deskundigencommissie waaraan onenigheden kunnen worden voorgelegd. Andere gemeenten stellen dat bezwaar gemaakt kan worden tegen besluiten van het college van burgemeester en wethouders die erfpacht betreffen. Tot slot geeft een enkele gemeente aan dat de gemeenteraad als democratische volksvertegenwoordiger specifieke erfpachtsituaties kan inbrengen in de raadsvergadering.

² Berkhout, prof.dr. T.M., prof.dr. D. Brounen en prof.dr. P.M.A. Eichholtz, «Schoon Schip: Advies van de grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht», Amsterdam 18 juni 2015

³ zie Kamerstukken II, 2023–2024, 32 847 nummer 1179

In Amsterdam hebben erfpachters de mogelijkheid om een zogenaamde drie deskundigen procedure te starten als zij zich niet kunnen vinden in het canonherzieningsaanbod van de gemeente. Daarnaast loopt er een pilot met een geschillencommissie erfpacht en kunnen erfpachter zich wenden tot de Ombudsman.

Indien er sprake is van oneerlijke praktijken staat het burgers vrij zich in het uiterste geval te wenden tot de burgerlijke rechter. In de handreiking Erfpacht is benadrukt dat een laagdrempelige en betaalbare vorm van geschillenbeslechting de rechtszekerheid dient.

Vraag 6

Bent u bereid te onderzoeken of erfpachters in Nederland, net als bij hypotheek, beter beschermd moeten worden tegen onredelijke wijzigingen in bestaande overeenkomsten?

Antwoord 6

Ik ben niet bereid om hier verder onderzoek naar te doen. Banken moeten bij hypothecaire financiering rekening houden met het gegeven dat er erfpacht is. Dit betekent dat er ook moet worden gekeken of er sprake kan zijn van een stijging van de erfpachtlasten op termijn. Bij eeuwigdurende erfpacht, dat inmiddels door iedere gemeente met erfpacht wordt aangeboden, vindt de stijging vaak plaats op basis van inflatie (net zoals huurstijging). Bij voortdurende erfpacht wordt de canon periodiek herzien op basis van de waardestijging van de grond (die de grondslag vormt voor een nieuwe canon. Ook bij hypotheek vinden wijzigingen plaats op basis van de overeenkomst, bijvoorbeeld na het aflopen van een rentevaste periode, en die worden niet onredelijk geacht.

Erfpacht geeft een gebruiksrecht van de onroerende zaak van een ander. In algemene zin is het bij erfpacht evenmin onredelijk om na afloop van de erfpachtperiode de overeengekomen mogelijkheid van aanpassing van de canon op basis van de actuele grondwaarde te gebruiken. Hetzelfde geldt voor de bepaling van de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht.

Zoals ik eerder aan heb gegeven in het antwoord op vraag 5, zijn er voor erfpachters verschillende mogelijkheden om geschillen met erverpachters aan te kaarten. De mogelijkheden heb ik in kaart gebracht met een onderzoek naar algemene erfpachtbepalingen, dat in 2023 is gepubliceerd⁴.

Vraag 7

Zou u in kaart willen brengen welke mogelijkheden het Rijk heeft om bij te dragen aan transparantere en eerlijkere erfpachtvoorwaarden bij gemeenten?

Antwoord 7

In het Burgerlijk Wetboek zijn de wettelijke regels voor erfpacht vastgelegd. Het erfpachtrecht biedt binnen de wettelijke mogelijkheden ruimte voor het opstellen van op maat gesneden overeenkomsten, waardoor het instrument zowel voor het stedelijk als voor het landelijk gebied ingezet kan worden.

Ik hecht waarde aan deze wettelijke flexibiliteit in het erfpachtrecht. Dat betekent niet dat er geen mogelijkheden zijn om bijvoorbeeld de positie van de erfpachter te versterken. Voor wat betreft de positie van de stedelijke woonconsument-erfpachter heb ik u op 21 mei 2024 een brief en de handreiking Algemene Erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen (hierna handreiking Erfpacht) gestuurd, waar ik ook in mijn antwoord op vraag 5 naar refereer.

In deze handreiking is bijvoorbeeld aangegeven dat het verstandig is als voor een erfpachter duidelijk is op welke momenten een gemeente kan overgaan tot herziening van de canon. Uit de algemene erfpachtbepalingen moet ook blijken wanneer een canonherziening plaatsvindt. De rekensystematiek moet duidelijk zijn en, wanneer binnen de looptijd van het erfpachtrecht de canon wordt herzien, moeten de parameters waarmee de canon wordt aangepast vindbaar zijn voor de erfpachter.

Erfpacht kan voor sommige mensen een complex begrip zijn. Het is daarom belangrijk dat de erfpachter weet waar zij aan toe is, en niet voor verrassingen komt te staan. Met de handreiking kunnen gemeenten beter sturen op

⁴ zie de eerste bijlage bij Kamerstukken II, 2023–2024, 32 847 nummer 996.

een zorgvuldige toepassing van erfpacht en omgang met erfpachters. Dit versterkt de rechtspositie van de erfpachters.

Vraag 8

Heeft u inzicht in hoe vergelijkbare situaties in andere gemeenten met erfpacht worden aangepakt en welke lessen hieruit getrokken kunnen worden?

Antwoord 8

Zoals in antwoord op vraag 6 aangegeven is er reeds een verkenning naar de praktijk van erfpacht gedaan. Lessen die hieruit zijn getrokken zijn geland in de handreiking erfpacht, waar in het antwoord op vraag 7 naar wordt gerefereerd.

Vraag 9

Deelt u de mening dat privaatrechtelijk handelen van de overheid altijd moet voldoen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel?

Antwoord 9

Ja, deze mening deel ik.

Vraag 10

Bent u bereid in gesprek te gaan met de gemeente Amsterdam over de in het rapport beschreven situatie, en over betere consumentenbescherming bij erfpacht?

Antwoord 10

Ik ben te allen tijde bereid om informeel met de gemeente Amsterdam in gesprek te gaan, en daarbij de consumentenbescherming bij erfpacht onder de aandacht te brengen.

Erfpacht is een privaatrechtelijk instrument, beschreven in het Burgerlijk Wetboek (Boek 5, Titel 7). Een gemeentebestuur kan het inzetten als onderdeel van haar grondbeleid. Een gemeenteraad kan wel een college aanspreken op het beleid dat gevoerd wordt.