

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

### 1299

Vragen van het lid **Paulus Jansen** (SP) aan de Ministers voor Wonen en Rijksdienst en van Veiligheid en Justitie over *de rechtsbescherming van erfpachters* (ingezonden 5 februari 2014).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst), mede namens de Minister Veiligheid en Justitie (ontvangen 21 februari 2014)

#### Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het persbericht «Overheid kan erfpachters beter beschermen»<sup>1</sup> en herinnert u zich uw antwoorden d.d. 4 juni 2013<sup>2</sup> op eerdere schriftelijke vragen over dit onderwerp?

#### Antwoord 1

Ja.

#### Vraag 2

Onderschrijft u dat het onacceptabel is dat bij verkoop van woningen op erfpachtgrond 25% van de contracten «code rood» krijgt, dus dient te worden aangepast, maar de eigenaar-bewoner het nakijken heeft als de verpachter weigert het contract aan te passen?

#### Antwoord 2

Op 7 februari 2014 heb ik uw Kamer mijn antwoorden op de schriftelijke vragen van de leden Visser en Aukje de Vries over erfpacht doen toekomen<sup>3</sup>. Hierin is aangegeven dat het onwenselijk is als woningen zeer lastig verkoopbaar zijn, omdat aspirantkopers als gevolg van het erfpachtcontract geen financiering kunnen krijgen. En dat ik op korte termijn in overleg zal treden met betrokken partijen over de uitkomsten van de evaluatie van de bancaire richtlijn.

#### Vraag 3

Bent u nog steeds van mening dat eigenaar-bewoners zich bij weigerachtige erfverpachters maar tot de rechter moeten wenden en een peperdure procedure met onzekere afloop tegemoet moeten gaan, of is nu het moment

<sup>1</sup> Nederlandse Vereniging van Banken, 30 januari 2014.

<sup>2</sup> Aanhangsel van de Handelingen 2012–2013 nr. 2464.

<sup>3</sup> Aanhangsel van de Handelingen 2013–2014 nr. 1149.

aangebroken om via herziening van de hiervoor relevante wet- en regelgeving, zoals het Burgerlijk wetboek, een einde aan deze wantoestand te maken?

Antwoord 3

Ja, het is primair aan de erfpachter om aan de rechter een oordeel te vragen indien de erfverpachter op onredelijke of onjuiste gronden weigerachtig is het erfpachtcontract aan te passen, in geval van bijvoorbeeld een «rode code». Dit laat onverlet dat, zoals ook aangegeven in eerdergenoemde beantwoording van 7 februari 2014, op korte termijn overleg zal plaatsvinden met betrokken partijen om aan de hand van de opgedane ervaringen met elkaar te bezien welke stappen denkbaar zijn, ter verbetering van de financierbaarheid van huizen op erfpachtgrond.

Vraag 4

Wat gaat u doen met de volgende drie suggesties waarmee u volgens de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB)<sup>4</sup> erfpachters beter zou kunnen beschermen: mogelijk maken van wettelijke bescherming van de erfpachter (zoals bijvoorbeeld ook geldt voor huurders), aanpassing van de wetgeving om het voor erfpachters mogelijk te maken om de rechter te laten oordelen over de erfpachtconstructie en toezicht mogelijk maken van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) op erfpachtcontracten? Zou u de antwoorden willen motiveren?

Antwoord 4

Deze en mogelijk andere suggesties zullen worden besproken in genoemd overleg met betrokken partijen. Verder wijs ik u in dit verband op de beantwoording van 7 februari 2014, waar in is gegaan op de juridische mogelijkheden voor een erfpachter en op de vraag wat betrokken bewindspersonen vinden van de suggestie om erfpachtcontracten (voortaan) onder toezicht van het AFM te laten vallen, door aanpassing van de Wet Financieel Toezicht.

---

<sup>4</sup> Gesteund door: makelaars, notarissen, Vereniging Eigen Huis en belangenbehartigers van pachters en verpachters.