



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Stichting Erfpachters Natuurmonumenten

**DG Bouwen, Ruimte en
Wonen**

Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
[www.linkedin.com/company/
ministerie-van-bzk](http://www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk)

Kenmerk
2022-000080517

Uw kenmerk

Datum 4 maart 2022

Betreft Beantwoording van brief SENM over misstanden bij erfpacht
en het ontbreken van rechtsbescherming

Geachte heer

Dank u voor uw brief aan de Vaste commissie van Binnenlandse Zaken van de Tweede Kamer. De commissie heeft mij gevraagd uw brief te beantwoorden. De commissie ontvangt een afschrift van mijn antwoord.

U schrijft uw brief naar aanleiding van een notaoverleg in de Tweede Kamer over erfpacht. In dat notaoverleg kwamen misstanden ter sprake die naar uw oordeel niet alleen van toepassing zijn bij gemeentelijk erfpacht (ook wel stedelijk erfpacht) maar ook meer algemeen inherent zijn aan erfpacht. En daarmee ook van toepassing zijn bij de door u vertegenwoordigde circa 260 erfpachters, van de Stichting Erfpachters Natuurmonumenten (SENM). U geeft aan dat betere bescherming van erfpachters bewerkstelligd moet worden door erfpacht bijvoorbeeld onder toezicht van de AFM / ACM te brengen en u wenst vanwege de machtsongelijkheid tussen erfverpachter en erfpachter een betere wettelijke rechtsbescherming voor de erfpachter.

De regels rond erfpacht zijn vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek, daar wordt geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende typen erfverpachters zoals gemeenten, particulieren of zogeheten "groene" erfverpachters. Kortom, deze regels gelden voor alle erfpachters.

Binnen de wettelijke regels kent erfpacht een ruime mate van contractvrijheid waardoor er veel ruimte is afspraken te maken tussen erfpachters en erfverpachters. Tevens komt bij erfpacht zelfregulering voor, zoals bijvoorbeeld met modelovereenkomsten voor erfpacht en met de bancaire richtlijn van de Nederlandse Vereniging van Banken. Als gevolg van laatstgenoemde kan de notaris toetsen of een erfpachtrecht voldoet aan de eisen die banken stellen zodat erfpacht niet in de weg staat aan hypothecaire financiering.

De rechter blijkt in het licht van uw stelling over machtsongelijkheid terdege oog te hebben voor de positie van de erfpachter. In meerdere zaken hield een weigering van een particulier erfverpachter om het erfpachtrecht op grond van de notariële toets aan te passen, geen stand. Ook uw stichting weet met zelfregulering en contractvrijheid om te gaan, getuige de door u in 2018 met Natuurmonumenten overeengekomen "modelovereenkomst vestiging groene erfpacht".

De Tweede Kamer heeft naar aanleiding van de initiatiefnota verzocht om een handelingskader voor gemeenten bij erfpacht, om betere consumentenbescherming ter borging van de rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie en participatie en hierbij de AFM te betrekken. Op dit moment kan ik niet aangeven of dit zal leiden tot wettelijke maatregelen. Zowel het door u gewenste toezicht door AFM/ ACM als de door u veronderstelde vraag, zie ik als een onderdeel van de uitwerking van de moties. Het onderzoek zal zich, conform de moties en de toezegging aan de Tweede Kamer, in eerste instantie richten op erfpacht zoals die door gemeenten wordt toegepast. Het is echter goed mogelijk dat de conclusies en aanbevelingen breder toepasbaar zijn. Op voorhand kan ik echter niet zeggen of dit vervolgens ook consequenties zal hebben voor particuliere erfpachters aangezien mijn positie ten opzichte van particuliere anders is dan ten opzichte van gemeenten.

Kenmerk
2022-0000080517

Ik stel voor de resultaten van het onderzoek af te wachten. Dit kan aanleiding zijn om nader met u in gesprek te gaan over de bredere toepasbaarheid. Vooralsnog kan ik hier geen toezeggingen over doen.

Hoogachtend,

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge