

2018Z03461

Vragen van het lid **Ronnes** (CDA) aan de Ministers van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, van Justitie en Veiligheid en van Financiën over *erfpacht* (ingezonden 27 februari 2018).

Vraag 1

Herinnert u zich de beantwoording op de vragen (ingezonden 19 oktober 2017, antwoorden ontvangen 19 december 2017) inzake erfpacht in Amsterdam¹, waarin u aangeeft dat bij geschillen de weg naar de burgerlijke rechter open staat? Kunt u daarbij ook aangeven wat gemiddelde de procedurekosten zijn van een proces bij de burgerlijke rechter en deelt u de gedachte dat die kosten een forse belemmering zijn om sowieso een proces tegen de gemeente te starten?

Vraag 2

Deelt u de conclusie dat naast de toepasselijkheid van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur op het privaatrechtelijk handelen van de overheid, het zo is dat een beroep kan worden gedaan op onredelijk bezwarende bedingen in door de overheid gehanteerde algemene voorwaarden en erfpachtbeleid? Zo nee, waarom niet?

Vraag 3

Deelt u de conclusie dat een gerechtelijke toets aan de algemene rechtsbeginselen die voordat of vlak nadat de nieuwe algemene voorwaarden en/of nieuw erfpachtbeleid zijn geïntroduceerd en op de eerste erfpachtrechten van toepassing zijn verklaard, per definitie een toets is die theoretisch plaatsvindt en niet aan de hand van een praktische situatie? Zo nee, waarom niet? Deelt u dan ook de conclusie dat het, vanwege het belang van een dergelijke gerechtelijke toets voor een aanzienlijk aantal erfpachters, ongewenst is dat het ontbreken van een praktische situatie niet tot een gerechtelijk oordeel leidt? Zo nee, waarom niet?

Vraag 4

Is de indruk juist dat vrijwel alle appartementencomplexen in Amsterdam zijn uitgegeven als één erfpachtrecht en dat dit erfpachtrecht vervolgens is gesplitst in appartementsrechten? Zo nee, waarom niet?

¹ Aangangsel Handelingen, vergaderjaar 2017–2018, nr. 740

Vraag 5

Klopt het dat normaal gesproken alle erfpachters in een appartementencomplex moeten instemmen met afspraken over de erfpacht? Klopt het dat voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht de gemeente Amsterdam de erfpachters met een appartementsrecht de mogelijkheid biedt om individueel een overeenkomst af te sluiten? Is het waar dat de gemeente Den Haag dat op een andere wijze heeft aangepakt, namelijk door uit te gaan van een tijdelijke voorziening, omdat huiseigenaren daar overstappen van tijdelijke erfpacht (voor bepaalde tijd) naar eeuwigdurende erfpacht (onbepaalde tijd)? Is het juist dat in de gemeente Amsterdam het niet gaat om een tijdelijke maar om een semi permanente voorziening? Als dat zo is, deelt u de conclusie dat het dus nog heel veel (een onbepaald aantal) jaren kan duren voordat alle erfpachters in een complex zijn overgestapt en het onderliggende erfpachtrecht wordt aangepast en, zo ja, vindt u dat een gewenste (goederenrechtelijke-) situatie op lange termijn?

Vraag 6

Bent u op de hoogte van het memorandum van mr. dr. F.J. Vonck en prof. mr. dr. A.A. van Velten aan de Ring van Notarissen Arrondissement Amsterdam «Goederenrechtelijke gevolgen overstapregeling Amsterdamse erfpacht» d.d. 30 januari 2018?²

Vraag 7

Deelt u de conclusie van Vonck en Van Velten (onder nummer 26) dat, bij in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten, de overstap voor individuele gerechtigden tot stand komt door middel van een contractuele regeling, versterkt met een kwalitatieve verplichting, een kettingbeding en een boetebeding? Zo nee, waarom niet? Zo ja, deelt u dan ook de conclusie dat deze regeling bestaande beperkt-gerechtigden uitsluitend bindt indien zij met die regeling hebben ingestemd? Zo nee, waarom niet?

Vraag 8

Deelt u de gedachte dat het aannemelijk is dat de contractuele regeling bij in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten voor de overstap van individuele gerechtigden, waarbij door de desbetreffende gemeente een premie op de huidige (schaduw)canon wordt bedongen, kwalificeert als een erfpachtverzekering? Zo nee, waarom niet? Zo ja, dan moet de conclusie toch ook zijn dat de desbetreffende gemeente hiermee een erfpachtverzekering in de markt zet gericht op consumenten, in welk geval de Autoriteit Financiële Markten (AFM) zou moeten acteren aangezien dit «complexe financiële product» niet voldoet aan het normenkader dat de Wet op het financieel toezicht (Wft) en de AFM hieraan stellen? Bent u bereid om hierover in overleg te treden en de AFM te verzoeken om hier een onderzoek naar te doen?

Vraag 9

Heeft u aanwijzingen dat de gemeente Amsterdam zich bij de overstapregeling niet houdt aan de regels van de Wft en van de AFM? Zo ja, bent u bereid om hierover in overleg te treden en de AFM te verzoeken om hier een onderzoek naar te doen?

Vraag 10

Is het u bekend dat de betrokken gemeente heeft geweigerd om de financiële effecten voor (groepen) huiseigenaren door te (laten) rekenen, waardoor erfpachters niet weten waar ze aan toe zijn?

Vraag 11

Deelt u de gedachte dat de positie van huiseigenaren met erfpacht, ter voorkoming van plotselinge, eenzijdige, exorbitante verhogingen van de erfpacht door de grondeigenaar, versterking nodig heeft juist nu de gemeente een monopoliepositie op de Amsterdamse grondmarkt heeft en een grote

² https://www.amsterdam.nl/publish/pages/865164/20180130_memorandum_overstapregeling_vonck_en_van_velten.pdf

groep huiseigenaren (circa 100.000) door de overstapregeling in hun financiële vermogen klem wordt gezet?

Vraag 12

Kunt u deze vragen binnen vier weken beantwoorden?