

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres

Aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-
Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2014-0000064733

Uw kenmerk
2014Z00698

Datum 7 februari 2014
Betreft Beantwoording Kamervragen over erfpacht

Hierbij zend ik u, mede namens de ministers van Financiën en van Veiligheid en Justitie, de antwoorden op de schriftelijke vragen van de leden Visser en Aukje de Vries (beiden VVD) over het bericht dat huizen door erfpacht nog altijd onverkoopbaar zijn. Deze vragen zijn op 17 januari ingezonden met als kenmerk 2014Z00698.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

2014Z00698

Vragen van de leden Visser en Aukje de Vries (beiden VVD) aan de ministers voor Wonen en Rijksdienst, van Financiën en van Veiligheid en Justitie over het bericht tienduizenden huizen nog altijd onverkoopbaar door erfpacht (ingezonden 17 januari 2014)

Datum

7 februari 2014

Kenmerk

2014-0000064733

Vraag 1

Kent u het bericht "Tienduizenden huizen nog altijd onverkoopbaar door erfpacht"?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Wat vindt u van dit bericht en dat gedupeerden zich gegijzeld voelen in hun eigen woning omdat er geen financiering voor te krijgen is?

Vraag 3

Wat vindt u van de afspraken tussen de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) en de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) hebben gemaakt over de contracten voor erfpacht in relatie tot de kredietverlening? Welke rol hebben uw ministeries dan wel de door de ministeries aangewezen toezichthouders daarbij gespeeld? Hoe werken de afspraken in de praktijk?

Antwoorden 2 en 3

Het feit dat er een bancaire richtlijn op initiatief van de NVB tot stand is gekomen aan de hand waarvan door de notaris kan worden beoordeeld of een erfpachtcontract zonder meer financierbaar is, dan wel welke aspecten aanpassingen behoeven om voor financiering in aanmerking te komen, acht ik een goede zaak. Dit zorgt voor helderheid voor kopers en verkopers en voorkomt mogelijke willekeur. Ik zie dit dan ook als een mooi voorbeeld van zelfregulering door de sector. De ministeries van BZK en Financiën zijn betrokken geweest bij de totstandkoming van deze richtlijn en hebben hier ook op aangedrongen. Het is een goede zaak dat de NVB het initiatief heeft genomen om nu de ervaringen in kaart te brengen. Gebleken is dat in de meerderheid van de gevallen tot financiering kan worden overgegaan en dat in ruim een kwart van de gevallen de financieringsaanvraag wordt afgewezen. De NVB geeft aan dat dit bijvoorbeeld komt doordat het contract eenzijdig door de erfverpachter kan worden aangepast. Het is uiteraard onwenselijk als woningen zeer lastig verkoopbaar zijn omdat aspirantkopers als gevolg van het erfpachtcontract geen financiering kunnen krijgen. Ik zal op korte termijn in overleg treden met betrokken partijen over de uitkomsten van deze evaluatie.

Vraag 4

Bent u in overleg met de KNB en/of NVB en/of Vereniging Eigen Huis (VEH) en/of de gedupeerden over de problematiek?

Vraag 5

Welke mogelijkheden ziet u op uw terrein (wonen, banken, notariaat/wetgeving) om te regelen dat huizen op erfpacht wel weer een financiering van de bank

¹ de Volkskrant d.d. 9 januari 2014

kunnen krijgen en dus de huizen weer verkoopbaar worden, aangezien banken een woning met "slechte" contracten niet financieren omdat veel onduidelijkheid bestaat over de financiële positie van de klanten?

Datum

7 februari 2014

Kenmerk

2014-0000064733

Antwoorden 4 en 5

Allereerst wil ik er op wijzen dat het niet uitsluitend de erfpachtcriteria zijn die banken kunnen doen besluiten om in een individueel geval geen financiering te verstrekken. Dit kan ook veroorzaakt zijn doordat niet wordt voldaan aan de reguliere financieringsnormen (de "loan to income" en "loan to value" normen). Indien banken gezien het onderliggende erfpachtcontract geen financiering willen aanbieden, kunnen erfpachter en erfverpachter hun contract aanpassen zodanig dat wel voldaan wordt aan de bancaire richtlijn. In het geval dat een erfverpachter op geen enkele wijze het contract wil aanpassen, bestaat er voor de erfpachter nu al de mogelijkheid om dit aan de rechter voor te leggen. De rechter zal daarbij – aan de hand van de eisen van het contractenrecht, geregeld in het Burgerlijk Wetboek – beoordelen in hoeverre partijen over en weer voldoende met elkaars gerechtvaardigde belangen rekening hebben gehouden. Uit de NVB-evaluatie lijkt naar voren te komen dat er in de praktijk nauwelijks gebruik gemaakt wordt van deze mogelijkheid. Het is mij niet duidelijk waar dat aan ligt. Ik wil hierover, en over de uitkomsten van de evaluatie in zijn algemeenheid, op korte termijn in overleg treden met de betrokken partijen. Ik zal uw Kamer daarna op de hoogte stellen van mijn conclusies.

Vraag 6

Wat vindt u van de suggestie van verschillende partijen, zoals de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam, om dergelijke erfpachtcontracten voortaan onder de Wet Financieel Toezicht (Wft) te plaatsen? Welke mogelijkheden ziet u daartoe en tot welke consequenties kan dit leiden voor banken, toezichthouders, erfpachters en erfverpachters? In hoeverre zou dit een oplossing voor het probleem zijn?

Antwoord 6

De AFM kan niet afdwingen dat de voorwaarden in bestaande contracten die tussen erfverpachters en erfpachters zijn gesloten worden aangepast, ook niet als erfverpachters onder toezicht worden geplaatst. Dit betreft privaatrecht en valt onder de werking van het Burgerlijk Wetboek. Derhalve ben ik, nog los van alle andere vraagstukken die dat met zich mee zou brengen, met de minister van Financiën van oordeel dat aanpassing van de Wet op het financieel toezicht in dezen geen oplossing biedt.

Vraag 7

Welke mogelijkheden zijn er voor de wetgever om dit probleem op te lossen, iets waar de NVB al herhaaldelijk om heeft gevraagd? Op welke wijze kunnen daarbij de rechten en plichten van alle betrokken partijen gewaarborgd worden in redelijkheid en billijkheid, onder meer vanuit het oogpunt van consumentenbescherming?

Antwoord 7

Eerder is de mogelijkheid ter sprake geweest om de bancaire richtlijnen in de wet algemeen verbindend te verklaren. Daarvan is evenwel op goede gronden afgezien, omdat erfpachtcontracten sterk kunnen uiteenlopen. Algemeen verbindendverklaring van bepaalde regels, ontleend aan de bancaire richtlijn, zou een te strak regime opleggen en zo tot gevolgen leiden die zich moeilijk laten

overzien. Er dient voldoende ruimte te blijven bestaan voor erfpachtcontracten op maat, toegesneden op de omstandigheden van het bijzondere geval.

Datum

7 februari 2014

Kenmerk

2014-0000064733

Als een erfverpachter moedwillig weigert mee te werken aan een aanpassing van het erfpachtcontract met het oog op de financierbaarheid, zal de erfpachter het moeten zoeken in de mogelijkheid om de erfverpachter te bewegen mee te werken aan een oplossing zonder dat de omstandigheden van het geval en de bijzondere belangen van de erfverpachter uit het oog worden verloren. Juist het feit dat de erfverpachter en erfpachter bij het sluiten van de overeenkomst over een grote mate van contractvrijheid beschikken, brengt mee dat tussen hen ook de normen van redelijkheid en billijkheid gelden, die impliceren dat partijen over en weer met elkaars gerechtvaardigde belangen rekening moeten houden (de artikelen 6:2 en 6:248 Burgerlijk Wetboek). De gerechtvaardigde belangen van de erfpachter kunnen meebrengen dat hij aanspraak kan maken op een aanpassing van de erfpachtvoorwaarden, in het bijzonder wanneer de erfverpachter geen redelijk belang heeft zich daartegen te verzetten. Het gaat hier om een algemene maatstaf die voor het hele contractenrecht geldt (Hoge Raad 19 oktober 2007, NJ 2007, 565, overweging 3.5). Zijn op de erfpacht algemene voorwaarden van toepassing, dan geldt voorts de regeling betreffende de toetsing van algemene voorwaarden, opgenomen in de artikelen 6:231 e.v. van het Burgerlijk Wetboek. Dat brengt mee dat bedingen in de overeenkomst vernietigbaar zijn, indien zij, gelet op onder meer de wederzijds kenbare belangen van partijen, voor de wederpartij van de gebruiker van die voorwaarden onredelijk bezwarend zijn.

Vraag 8

Bent u bereid om in overleg met KNB, NVB, VEH, gedupeerden, etc. te komen met oplossing voor dit probleem? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 8

Ja, zoals hiervoor aangegeven zal op korte termijn overlegd worden met de 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.