

PER AANGETEKENDE POST

Stichting Erfpachters Belang Amsterdam
T.a.v. de heer De Lange
Gerrit van der Veenstraat 95
1077 DT AMSTERDAM

De Nederlandsche Bank N.V.
S.J. Maijor
Directeur

Postbus 98
1000 AB Amsterdam
+31 20 524 91 11
www.dnb.nl

Handelsregister 3300 3396
BTW: NL003569056B01

Onderwerp

Beslissing op bezwaar – Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA)

Datum

17 november 2023

Ons kenmerk

T048-19600449-37099

Geachte heer De Lange,

Hierbij ontvangt u de beslissing van De Nederlandsche Bank N.V. (DNB) op het door de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (**SEBA**) ingediende bezwaarschrift van 19 juli 2023 (**Bezwaarschrift**). Het Bezwaarschrift richt zich tegen het besluit van DNB van 12 juni 2023 (kenmerk: T033-1930957199-4554; het **Primaire Besluit**), waarbij DNB het verzoek van SEBA tot handhaving jegens de gemeente Amsterdam (**de gemeente**) heeft afgewezen.

De beslissing op bezwaar luidt als volgt. DNB verklaart het bezwaar **ongegrond** en laat het Primaire Besluit in stand, onder aanvulling van de motivering zoals opgenomen in dit besluit.

Hieronder wordt uiteengezet hoe DNB tot deze beslissing is gekomen.

1. Procesverloop

1. Bij brief van 27 februari 2023 heeft SEBA een verzoek tot handhaving gedaan jegens de gemeente bij de Autoriteit Financiële markten (**AFM**). Bij e-mail van 14 april 2023 heeft de AFM het verzoek aan DNB doorgezonden omdat niet de AFM maar DNB bevoegd is om op dit verzoek te beslissen. Bij e-mails van 19 april 2023 heeft de AFM de doorzending aan DNB medegedeeld aan SEBA en de gemeente.
2. Bij e-mails van 24 en 25 april 2023 heeft DNB de ontvangst van het verzoek tot handhaving bevestigd aan respectievelijk SEBA en de gemeente.
3. Bij e-mail van 15 mei 2023 heeft SEBA bij DNB geïnformeerd naar de status van de behandeling van het handhavingsverzoek. Bij e-mail van 24 mei 2023 heeft DNB geantwoord dat zij op dat moment bezig was met de juridische beoordeling van het verzoek.
4. Bij het primaire besluit van 12 juni 2023 heeft DNB het verzoek tot handhaving afgewezen. Daarnaast heeft DNB het primaire besluit eveneens bij e-mail van 14 juni 2023 aan SEBA verstrekt.
5. Op 19 juli 2023 heeft SEBA via de online bezwarenbox van DNB een bezwaarschrift ingediend gericht tegen het primaire besluit.
6. Bij brief van 27 juli 2023 (kenmerk: T048-19600449-34358) heeft DNB de ontvangst van het bezwaarschrift aan SEBA bevestigd.

7. Bij e-mails van 7 augustus 2023 heeft DNB aan de gemeente en aan SEBA medegedeeld dat zij de gemeente aangemerkt als derde-belanghebbende en haar in de gelegenheid zal stellen tot uiterlijk tien dagen voor de hoorzitting een schriftelijke reactie in te dienen. Daarnaast heeft DNB aan partijen datumvoorstellen gedaan voor het organiseren van de hoorzitting.
8. Bij e-mail van 9 augustus 2023 heeft de gemeente verzocht om de ontvangst van de op de zaak betrekking hebbende stukken. Bij e-mail van gelijke datum heeft DNB ook bij SEBA geïnformeerd of zij de op de zaak betrekking hebbende stukken wenste te ontvangen.
9. Op 14 augustus 2023 heeft DNB de op de zaak betrekking hebben stukken per koerier aan de gemachtigde van de gemeente toegezonden en op verzoek van SEBA op 21 augustus 2023 per koerier aan SEBA.
10. Bij brieven van 17 augustus 2023 (kenmerken: T048-19600449-35510 en T048-19600449-35508) heeft DNB SEBA en de gemeente uitgenodigd voor de hoorzitting op 7 september 2023.
11. Bij e-mail van 24 augustus 2023 heeft SEBA een nader stuk en het aanmeldingsformulier voor de hoorzitting aan DNB verstrekt.
12. Bij brief van 24 augustus 2023 heeft de gemeente een schriftelijke reactie gegeven op het bezwaarschrift van SEBA. Bij e-mail van dezelfde datum heeft DNB de ontvangst van deze schriftelijke reactie bevestigd.
13. Bij e-mails van 25 augustus 2023 heeft DNB de nader ingediende stukken toegestuurd aan SEBA en de gemeente.
14. Bij e-mail van 3 september 2023 heeft SEBA in reactie op de schriftelijke reactie van de gemeente een nader stuk met zes bijlagen ingediend. In reactie hierop heeft DNB aangegeven dat het stuk buiten de termijn is ingediend en dat DNB aan de gemeente zal voorhouden of zij akkoord kan gaan met het toevoegen van deze stukken aan het dossier. Bij e-mail van 4 september 2023 heeft DNB de gemeente hierover geïnformeerd. Bij e-mail van 5 september heeft de gemeente geantwoord dat zij – gelet op het feit dat de aanvullende documenten van de gemeente zelf afkomstig zijn – in beginsel geen bezwaar heeft tegen het toevoegen van deze stuk aan het dossier, maar dat zij wel een nadere reactie wenst te geven indien SEBA op grond van de nadere stukken nieuwe stellingen of argumenten inneemt. Bij e-mail van dezelfde datum heeft DNB geantwoord dat dit punt bij de hoorzitting aan de orde zal worden gesteld en dat DNB er in beginsel toe bereid is de gemeente in de gelegenheid te stellen om nader te reageren indien daar aanleiding toe is.
15. Bij e-mail van 4 september 2023 heeft de gemeente het aanmeldformulier voor de hoorzitting aan DNB verstrekt.
16. Bij brieven van 4 september 2023 (kenmerken: T048-19600449-36536 en T048-19600449-36538) heeft DNB conform het bepaalde in artikel 7:10, derde lid, de Algemene wet bestuursrecht (**Awb**) de beslissing op bezwaar verdaagd met zes weken.
17. Op 7 september 2023 heeft een hoorzitting plaatsgevonden zoals bedoeld in artikel 7:2 Awb. Van de hoorzitting is een zakelijk verslag gemaakt, dat als **Bijlage 1** bij dit besluit is gevoegd. De pleitnota van de gemeente is als **Bijlage 2** toegevoegd aan deze beslissing.
18. Bij e-mails van 11 oktober 2023 heeft DNB aangegeven dat de beslissing op bezwaar niet binnen de beslistermijn afgerond kan worden en SEBA en de gemeente verzocht of zij akkoord kunnen gaan met uitstellen van de

Datum

17 november 2023

Ons kenmerk

T048-19600449-37099

beslissing op bezwaar met uiterlijk vier weken. Bij e-mails van 11 en 12 oktober 2023 zijn SEBA en de gemeente daarmee akkoord gegaan.

19. Bij e-mails van 13 oktober 2023 heeft DNB aangegeven dat de beslissing meer tijd in beslag neemt en verzocht om een nader uitstel van twee weken. Bij e-mails van 14 oktober 2023 is de gemeente daarmee akkoord gegaan, en heeft SEBA laten weten niet akkoord te zijn en DNB gesommeerd om binnen twee weken op het bezwaar te beslissen.

Datum

17 november 2023

Ons kenmerk

T048-19600449-37099

2. Het Primaire Besluit*Strekking van het handhavingsverzoek van SEBA*

20. Met haar handhavingsverzoek verzoekt SEBA DNB om handhavend op te treden jegens de gemeente. SEBA stelt dat de overstapregeling die de gemeente aanbiedt met betrekking tot de erfpachtrechten bij appartementen kwalificeert als een verzekeringsovereenkomst en dat de gemeente niet beschikt over de daarvoor op grond van de Wet op het financieel toezicht (**Wft**) vereiste vergunning voor het uitoefenen van het bedrijf van verzekeraar.
21. SEBA betoogt samengevat weergegeven dat de overstapregeling kwalificeert als een (schade)verzekering op grond van de criteria uit artikel 1:1 Wft, artikel 7:925, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek (**BW**) en artikel 7:944 BW. Er is volgens SEBA namelijk sprake van (1) een overeenkomst, (2) betaling van een premie, (3) een verbintenis tot het doen van een uitkering (4) en onzekerheid voor partijen bij het sluiten van de overeenkomst, dat, wanneer of tot welk bedrag enige uitkering moet worden gedaan. Volgens SEBA behelst het verzekerd belang het vermogensbelang van de appartementsgerechtigde om niet 'gevangen' te blijven in een verbintenis tot betaling van voortdurende canon zolang niet alle andere deelgenoten instemmen met de overstap, en de uitkering dekt de hierdoor ontstane vermogensschade. Doordat de overstapregeling volgens SEBA kwalificeert als (schade)verzekeringsovereenkomst is voor het aanbieden daarvan een vergunning vereist onder de Wft.
22. Verder betoogt SEBA dat de overstapregeling niet voldoet aan de zogenoemde KNVB-criteria (kostenefficiëntie, nut, veilig en begrijpelijk) die de AFM als toetsingskader hanteert voor financiële producten om te beoordelen of het belang van de klant centraal wordt gesteld. Volgens SEBA dient de AFM daarom handhavend op te treden om consumenten die (potentieel) gebruik willen maken van de overstapregeling te beschermen.
23. Gelet op het voorgaande concludeert SEBA dat het maatschappelijk belang zeer groot is. In aanvulling hierop heeft SEBA tijdens de hoorzitting aangegeven dat DNB tot handhaving over zou moeten gaan. De gemeente zou dan gedwongen worden om het aanbieden van de overstapregeling te staken, of zij zou een vergunning bij DNB moeten aanvragen waardoor zij tevens onder het gedragstoezicht van de AFM komt te staan.

Het primaire besluit – afwijzing van het handhavingsverzoek

24. Bij het primaire besluit van 12 juni 2023 heeft DNB het verzoek afgewezen. DNB heeft geoordeeld dat de overstapregeling niet kwalificeert als een verzekering, omdat de regeling niet aan de voorwaarden voor een verzekering in de zin van art. 7:925 e.v. BW jo 1:1 Wft voldoet. Daarin is bepaald dat een verzekering een overeenkomst is waarbij de ene partij, de verzekeraar, zich tegen het genot van premie jegens haar wederpartij, de verzekeringnemer, verbindt tot het doen van een of meer uitkeringen, en bij het sluiten der overeenkomst voor partijen geen zekerheid bestaat, dat, wanneer of tot welk bedrag enige uitkering moet worden gedaan, of ook hoe lang de overeengekomen premiebetaling zal duren. Aan het element dat sprake moet zijn van een overeenkomst wordt voldaan, maar uit de

overstapregeling blijkt geen verbintenis tot premiebetaling of uitkering, en evenmin is sprake van een onzeker voorval waardoor (vermogens)schade geleden wordt, dat met de overstapregeling wordt ondervangen.¹ Ook overigens zijn er volgens DNB geen aanwijzingen dat de wetgever heeft beoogd om constructies voor de afkoop van erfpacht, zoals de overstapregeling, aan te merken als verzekering en daarmee onder de reikwijdte van de Wft te brengen.

Datum

17 november 2023

Ons kenmerk

T048-19600449-37099

25. Omdat DNB van oordeel is dat de overstapregeling niet kwalificeert als verzekering in de zin van artikel 7:925 BW jo. 1:1 Wft, is de gemeente niet in overtreding van de Wft. Daarom heeft DNB het verzoek tot handhaving afgewezen.

3. Heroverweging van het Primaire Besluit

26. DNB heeft naar aanleiding van de bezwaargronden van SEBA en de zienswijze van de gemeente het Primaire Besluit op grond van artikel 7:11 Awb heroverwogen. DNB heeft daartoe beoordeeld of zij ten tijde van het Primaire Besluit op juiste gronden heeft besloten om het handhavingsverzoek van SEBA af te wijzen. Daarnaast heeft DNB, voor zover relevant, feiten en omstandigheden die zich na het nemen van dit besluit hebben voorgedaan betrokken bij de heroverweging.
27. DNB zet in paragraaf 3.1 eerst de wet- en regelgeving uiteen die voor de beoordeling van het bezwaar tegen het Primaire Besluit van belang is. De tekst van de daarin genoemde regelgeving is opgenomen als **Bijlage 3**. In paragraaf 3.2 worden de bezwaargronden van SEBA weergegeven en paragraaf 3.3 de zienswijze van de gemeente. In paragraaf 3.4 wordt aan de hand van de verschillende criteria voor een verzekeringsovereenkomst ingegaan op de kenmerken van de overstapregeling en beoordeelt DNB of de overstapregeling voor appartementsgerechtigden als een verzekering kwalificeert. In paragraaf 3.5 volgt tot slot de conclusie.

3.1 Juridisch kader en de overstapregeling

Uitoefening bedrijf van schadeverzekeraar

28. Een ieder met een zetel in Nederland is het verboden om zonder een daartoe door DNB verleende vergunning het bedrijf uit te oefenen van levensverzekeraar of schadeverzekeraar.² Een schadeverzekeraar is diegene die zijn bedrijf maakt van het sluiten van schadeverzekeringen voor eigen rekening en het afwikkelen van die schadeverzekeringen.³ Een schadeverzekering is een verzekering als bedoeld in artikel 7:944 BW, niet zijnde een natura-uitvaartverzekering.⁴ Een schadeverzekering strekt tot vergoeding van vermogensschade die de verzekerde zou kunnen lijden.⁵ Vermogensschade is ten slotte gedefinieerd in artikel 6:96, eerste lid, BW en omvat zowel geleden verlies als gederfde winst.⁶

Appartementsrechten en het erfpachtrecht

29. Bij de vestiging van een erfpachtrecht verkrijgt de erfpachter de bevoegdheid om een onroerende zaak te houden en te gebruiken.⁷ In de gemeente wordt met erfpachtrechten gewerkt. In dat geval is een gebouw, zoals een woning

¹ DNB zal de volledige motivering op deze plaats niet herhalen, en verwijst daarvoor naar het primaire besluit, randnummers 17 (overeenkomst), 18 (verbintenis tot premiebetaling), 19 (verbintenis tot uitkering) en 20 (onzekerheid).

² Artikel 2:27, eerste lid, Wft. Zie artikel 2:48 Wft voor de vergunningsplicht voor de verzekeraar met beperkte risico-omvang.

³ Artikel 1.1 Wft, definitie van *schadeverzekeraar*.

⁴ Artikel 1.1 Wft, definitie van *schadeverzekering*.

⁵ Artikel 7:944 BW.

⁶ Artikel 6:96, eerste lid, BW.

⁷ Artikel 5:85, eerste lid, BW.

of een appartementencomplex, gebouwd op grond die in eigendom is van de gemeente. In die gevallen is de eigenaar van de woning of het appartementsrecht dus niet de eigenaar van de grond, maar heeft van de eigenaar tegen betaling van een vergoeding het recht verkregen om de grond te gebruiken.⁸ Bepalingen over erfpacht zijn opgenomen in de artikelen 85 tot en met 100 van Boek 5 van het BW.

Datum

17 november 2023

Ons kenmerk

T048-19600449-37099

30. In de akte van vestiging van het erfpachtrecht kan aan de erfpachter de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom – de canon – te betalen.⁹ Partijen kunnen in de akte de duur van de erfpacht regelen.¹⁰ De gemeente geeft voortdurende of eeuwigdurende erfpachtrechten uit. In beide gevallen wordt het erfpachtrecht voor onbepaalde tijd afgesloten. In beide gevallen zijn erfpachters verplicht een canon te betalen aan de gemeente, als bedoeld in artikel 5:85, tweede lid, BW. Een verschil is dat bij voortdurend erfpacht aan het einde van het tijdvak de canon opnieuw wordt vastgesteld, terwijl dat bij eeuwigdurend erfpacht niet aan de orde is.
31. De eigenaar van een appartement heeft een appartementsrecht in eigendom. Dit appartementsrecht ontstaat wanneer de eigenaar van een appartementencomplex besluit om zijn recht op dit gebouw met toebehoren te splitsen in appartementsrechten.¹¹ Onder een appartementsrecht wordt derhalve verstaan een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken (het appartementsgebouw), dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (het appartement).¹² De appartementseigenaar is deelgenoot in een gemeenschap en heeft het recht op exclusief gebruik van het betrokken appartementsdeel.
32. Ook het erfpachtrecht kan worden gesplitst door de erfpachter.¹³ Er bestaan twee vormen van splitsing. Een erfpachtrecht kan worden gesplitst in meerdere delen waarbij een bestaand recht wordt verdeeld in meerdere erfpachtrechten, ook wel verticale splitsing genoemd.¹⁴ Het erfpachtrecht kan daarnaast in appartementsrechten worden gesplitst (horizontale splitsing), waarbij een erfpachtrecht blijft bestaan waar alle appartementsgerechtigden een aandeel in hebben en naar rato van hun aandeel bijdragen in de canon.¹⁵ Deze aandelen zijn goederenrechtelijk gezien aandelen in het gesplitste erfpachtrecht.

De overstapregeling bij appartementsrechten

33. De gemeente heeft in haar zienswijze aangegeven dat appartementsgerechtigden in de regel niet een eigen voortdurend erfpachtrecht hebben, maar dat dit erfpachtrecht toekomt aan de gemeenschap.¹⁶ Het erfpachtrecht is dus horizontaal gesplitst; ten tijde van de splitsing is aan iedere appartementsgerechtigde een deel van de algehele canonverplichting toebedeeld waardoor iedere appartementsgerechtigde een eigen canonverplichting heeft. Deze canonverplichting vloeit gelet op het voorgaande voor iedere appartementsgerechtigde voort uit hetzelfde

⁸ Het komt ook voor dat niet de grond in erfpacht werd uitgegeven, maar dat een gemeente in samenspraak met een projectontwikkelaar over is gegaan tot splitsing van een gebouw in appartementsrechten, waarna de individuele appartementsrechten in erfpacht zijn uitgegeven aan de projectontwikkelaar, die ze vervolgens aan kopers heeft overgedragen. Aangezien de overstapregeling niet ziet op die situatie zal DNB daar verder niet op ingaan.

⁹ Artikel 5:85, tweede lid, BW.

¹⁰ Artikel 5:86 BW.

¹¹ Artikel 5:106, eerste lid, BW.

¹² Artikel 5:106, vierde lid, BW.

¹³ Artikel 5:106, eerste lid, BW.

¹⁴ J. Broese van Groenou, *Recht en Praktijk Vastgoedrecht, 'De rechtsverhouding tussen erfpachter en erfverpachter'*, p. 278.

¹⁵ Artikel 5:114, eerste lid, BW jo. artikel 5:113, tweede lid, BW.

¹⁶ Zienswijze van de gemeente Amsterdam, randnummer 8.

voortdurende erfpachtrecht. Doordat iedere appartementsgerechtigde deelgenoot is in het voortdurende erfpachtrecht, zou voor een wijziging van het voortdurende erfpachtrecht de medewerking nodig zijn van iedere appartementsgerechtigde.¹⁷ Dit betekent dat een individuele appartementsgerechtigde niet de mogelijkheid heeft de overstap te maken naar eeuwigdurende erfpacht zonder medewerking van diens mede-appartementsgerechtigden. Omdat de gemeente deze uitkomst niet wenselijk acht, heeft de gemeente de overstapregeling voor individuele appartementsgerechtigden in het leven geroepen.

Datum

17 november 2023

Ons kenmerk

T048-19600449-37099

34. De overstapregeling voor appartementsgerechtigden houdt in dat bij een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht elke appartementsgerechtigde een obligatoire overeenkomst met de gemeente kan afsluiten, waarin wordt afgesproken dat in de juridische relatie tussen de erfpachter in hoedanigheid van gerechtigde tot het appartementsrecht (en diens rechtsopvolgers) en de gemeente de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (**AB 2016**) in de plaats treden van de algemene bepalingen die voorheen van toepassing waren op het appartementsrecht.¹⁸ De overeenkomst tot overstap wordt gezeurd door middel van een kwalitatieve verplichting en een kettingbeding met bijbehorend boetebeding, waarmee wordt gewaarborgd dat ook de toekomstige rechtsopvolgers van de erfpachter aan alle rechten en plichten uit de overeenkomst tot overstap zijn gebonden.

3.2 De gronden van het bezwaar

35. SEBA stelt dat de overstapregeling voor appartementsgerechtigden kwalificeert als een verzekeringsovereenkomst, waardoor de gemeente het bedrijf uitoefent van schadeverzekeraar. DNB heeft dit in het primaire besluit ten onrechte niet onderkend. In dit kader heeft SEBA in haar bezwaarschrift en tijdens de hoorzitting het volgende aangevoerd.

Onderzoek door DNB

36. SEBA stelt dat DNB de overgangsregeling niet zorgvuldig heeft onderzocht, waardoor zij de juridische en economische implicaties van de obligatoire overstapakte bij appartementen niet doorgrond heeft. Het handhavingsverzoek heeft betrekking op de overstapregeling voor appartementsrechten en niet op de regeling voor grondgebonden woningen. Daarnaast is DNB volgens SEBA niet ingegaan op het aanbod om haar handhavingsverzoek nader toe te lichten en indien nodig nadere stukken te verstrekken. Ook leidt SEBA uit het primaire besluit af dat DNB geen contact heeft gehad met de gemeente. Hierdoor is DNB uitgegaan van onjuiste feiten.

Strekking van de overgangsregeling

37. Volgens SEBA blijkt uit het primaire besluit dat DNB is uitgegaan van de feitelijke situatie bij grondgebonden woningen en niet bij appartementsrechten. Bij de overstap van grondgebonden woningen wordt een wijzigingsakte van het erfpachtrecht ingeschreven in de openbare registers. Bij de overstap van een appartementsrechtigde, waarbij sprake is van een onverdeeld aandeel in een erfpachtrecht, wordt een obligatoire akte, namelijk de verzekeringsovereenkomst, ingeschreven in de openbare registers, aldus SEBA. Met de ondertekening van deze obligatoire akte wijzigt niet het erfpachtrecht of het onverdeeld aandeel hierin. Het erfpachtrecht wijzigt pas nadat alle deelgerechtigden op vergelijkbare wijze obligatoir zijn overgestapt. De in de obligatoire overstapakte opgenomen kwalitatieve verplichting, kettingbeding en boetebeding worden volgens SEBA gevestigd

¹⁷ Artikel 5:139, eerste lid, BW.

¹⁸ Zo kan worden opgemaakt uit de door SEBA overgelegde voorbeeldakte met de overstapregeling (**Voorbeeldakte**), artikel 2.4.

op het appartementsrecht en houden geen wijziging van het erfpachtrecht in, aangezien geen sprake is van goederenrechtelijke werking.

38. De stelling van DNB in het primaire besluit, dat door de overgangsregeling de canonverplichting wijzigt van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht, is volgens SEBA dus feitelijk onjuist. SEBA stelt dat het erfpachtrecht op twee manieren kan worden gewijzigd. Dat kan als gevolg van een canon herziening einde tijdvak (**CHET**) of als gevolg van onderlinge overeenstemming tussen de erfpachter en de gemeente, waarvoor bij appartementsrechten instemming van alle deelgerechtigden nodig is. Dit uitgangspunt leidt ertoe dat er volgens SEBA sprake is van onzekerheid, een verbintenis tot premiebetaling en een verbintenis tot uitkering, hetgeen zij als volgt toelicht.

Onzekerheid

39. Volgens SEBA betaalt de erfpachter tot de daadwerkelijke wijziging van het erfpachtrecht de canon die zij verschuldigd is uit hoofde van de voortdurende erfpacht. Dat sprake is van een alternatieve berekeningsgrondslag voor de canon, zoals DNB in het primaire besluit overweegt, is volgens SEBA dus onjuist. Voor het lopende tijdvak ligt de canon vast, maar op het moment dat van de overstapregeling gebruikgemaakt wordt is de hoogte van de canon voor het volgende tijdvak onzeker, omdat de voortdurende canon op dat moment nog niet is herzien. De canon kan na het verstrijken van het huidige tijdvak lager, hetzelfde, of hoger worden vastgesteld. Door gebruik te maken van de overstapregeling heeft de erfpachter het risico, dat de canon hoger wordt vastgesteld, afgedekt. Daarnaast is volgens SEBA onzeker of en wanneer het voortdurende erfpachtrecht zal worden gewijzigd in een eeuwigdurend erfpachtrecht. Daarvoor is instemming van alle deelgenoten noodzakelijk is, waardoor de appartementseigenaar afhankelijk is van derden.

Verbintenis tot premiebetaling

40. Volgens SEBA creëert de overstapregeling een schuldplichtigheid die in de obligatoire overstapakte de eeuwigdurende canon wordt genoemd, maar dat volgens SEBA dus niet is. SEBA illustreert dit met een voorbeeld. Op grond van de obligatoire overstapakte dient per jaar EUR 1.214,74 te worden voldaan. De canon over het doorlopende tijdvak van de voortdurende erfpacht wordt door de overstapregeling echter niet aangepast, en blijft in het voorbeeld EUR 157,- per jaar. De gemeente zal aan het einde van het tijdvak van de voortdurende erfpacht mogelijk de canon herzien, of zal daar mogelijk vanaf zien. Indien de gemeente daarvan afziet, betaalt de erfpachter ook over het opvolgende tijdvak een canon van EUR 157,- per jaar. De geïndexeerde verzekeringspremie bedraagt volgens SEBA EUR 1.214,74 (met als prijspeil 2022) minus EUR 157,-.¹⁹ Met deze verzekeringspremie wordt het risico afgedekt dat de canon herzien had kunnen worden tot een veel hoger bedrag.

Verbintenis tot uitkering

41. Indien de canon over het nieuwe tijdvak wel hoger wordt vastgesteld, dan is volgens SEBA sprake van een uitkering. In het voorbeeld van SEBA wordt de canon over het nieuwe tijdvak vastgesteld op EUR 2.000,- per jaar. In dit voorbeeld is de uitkering het bedrag aan niet in rekening gebrachte canon ter hoogte van EUR 1.843,- per jaar (EUR 2.000,- minus EUR 157,-).

¹⁹

Op grond van de overstapregeling, wordt het bedrag dat in de obligatoire overeenkomst als eeuwigdurende erfpacht wordt aangeduid, maar dat volgens SEBA niet is, jaarlijks aangepast aan de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar. Zo kan worden opgemaakt uit artikel 5 van de overstapregeling, onder randnummer 4.17 van het bezwaarschrift van SEBA.

Datum

17 november 2023

Ons kenmerk

T048-19600449-37099

42. Volgens SEBA is het ook mogelijk dat er geen uitkering van schade plaatsvindt. Zij geeft in dat kader het voorbeeld waarin de herziene canon over het nieuwe tijdvak wordt vastgesteld op EUR 900,-. Volgens SEBA is in dit voorbeeld enkel sprake van een premiebetaling, van EUR 314,74 (EUR 1.214,74 minus EUR 900,-).
43. Dat de gemeente de canon, verzekeringspremie en de schade-uitkering volgens SEBA verrekend en gesaldeerd als één bedrag onder de naam eeuwigdurende canon in rekening brengt, doet volgens SEBA niets af aan het verzekeringsmechanisme van de overstapregeling.

Datum

17 november 2023

Ons kenmerk

T048-19600449-37099

Motivering van het primaire besluit

44. Volgens SEBA volgt de conclusie in het primaire besluit uit de motivering. Doordat DNB uitgaat van onjuiste feiten kan SEBA uit de motivering niet afleiden waarom de overstapregeling niet als verzekeringsovereenkomst zou kwalificeren. Daarnaast heeft DNB een onjuiste belangenafweging gemaakt, en onvoldoende oog gehad voor het feit dat het met name voor lagere- en middeninkomensgroepen van groot belang is dat de overstapregeling onder het gedragstoezicht van de AFM valt, omdat dit een complex financieel verzekeringsproduct is. Volgens SEBA heeft ook de wetgever beoogd om constructies van erfpacht zoals de overstapregeling onder de reikwijdte van de Wft te brengen. Dit leidt SEBA af uit de motie Gerts/Grinwis²⁰ over betere consumentenbescherming bij erfpachten en de motie Minhas over het betrekken van de AFM bij het verbeteren van consumentenbescherming bij erfpacht.²¹

3.3 De zienswijze van de gemeente

45. De gemeente heeft middels haar brief van 24 augustus 2023 en tijdens de hoorzitting haar zienswijze gegeven. Daarin heeft zij de werking van de overstapregeling bij appartementsrechten uiteengezet en bepleit dat deze volgens haar niet als verzekering kan worden gekwalificeerd. In dat kader heeft zij het volgende aangevoerd.

Verbintenis tot premiebetaling

46. Volgens de gemeente is de stelling van SEBA, dat de canon, die na de overstap door de appartementsgerechtigde wordt betaald, heeft te gelden als premiebetaling, onjuist. Wanneer een appartementsgerechtigde gebruikmaakt van de overstapregeling moet deze na ommekomst van de periode gelijk aan het lopende tijdvak zoals dat gold voor het voortdurende erfpachtrecht een gewijzigd erfpachtcanon betalen. Deze betalingsverbintenis vormt volgens de gemeente een vergoeding voor het gebruiksrecht op grond van het erfpachtrecht en betreft geen premiebetaling waartegenover een uitkeringsplicht van de gemeente staat. Voorts is volgens de gemeente geen sprake van het door SEBA gesteld salderen of verrekenen, er is slechts één betalingsverplichting op grond van de obligatoire afspraak.

Verbintenis tot uitkering

47. Daarnaast is er volgens de gemeente ook geen verplichting tot uitkering. Het verkrijgen van een eeuwigdurend erfpachtrecht betreft geen uitkering. De stelling van SEBA, dat de uitkering bestaat uit het niet in rekening brengen van de canon voor zover de eeuwigdurende canon lager is dan de voortdurende canon zou zijn geweest indien niet zou zijn overgestapt, betreft ook geen vorm van uitkering. Iets niet in rekening brengen kwalificeert niet als een geldelijke uitkering en niet als een uitkering in natura. Daarnaast

²⁰ Kamerstukken II, 2021-22, 35 232, nr. 6.

²¹ Kamerstukken II, 2021-22, 35 232, nr. 8.

wijst de gemeente erop dat bij het bepalen of sprake is van verzekering gekeken dient te worden naar de individuele rechtsverhouding tussen de appartementsgerechtigde en de gemeente. Daarbij is niet relevant wat anderen, eventueel niet overgestapte appartements eigenaren aan canon betalen. De gemeente wijst erop dat SEBA niet duidelijk maakt wat de verbintenis tot uitkering is indien de voortdurende erfpachtcanon lager uitvalt dan de eeuwigdurende erfpachtcanon. De stelling van SEBA dat in dat geval sprake is van een uitkering maar van een aanvullende premie, kan volgens de gemeente in ieder geval niet worden gevolgd. In dat geval zou iedere overeenkomst waarin een vaste prijs voor een dienst of product overeengekomen wordt kwalificeren als verzekering, omdat daarmee het risico op toekomstige prijsveranderingen wordt weggenomen.

Datum

17 november 2023

Ons kenmerk

T048-19600449-37099

Onzekerheid

48. De gemeente wijst erop dat een appartementsgerechtigde, bij gebruikmaking van de overstapregeling, zekerheid verkrijgt over de vanaf dat moment over de in de toekomst te betalen erfpachtcanon. De eeuwigdurende erfpachtcanon wordt op het moment van de overstap vastgezet. De herziene canon gaat in na ommekomst van de periode gelijk aan het lopende tijdvak onder het voortdurende erfpachtrecht. Van onzekerheid over de hoogte van de canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht waartegen de appartementsgerechtigde met de overstapregeling zou zijn verzekerd, is volgens de gemeente dan ook geen sprake. Daarbij is niet relevant dat de hoogte van de eeuwigdurende erfpachtcanon mogelijk hoger of lager uitvalt dan de voortdurende erfpachtcanon die geldt voor andere appartements eigenaren die niet zijn overgestapt, of de voortdurende erfpachtcanon die zou hebben gegolden indien de appartements eigenaar zelf niet zou zijn overgestapt. In de rechtsverhouding tussen de overgestapte appartements eigenaar en de gemeente is geen sprake van een onzekerheid.

Naar maatschappelijke opvattingen

49. Ook indien de overstapregeling wel aan de vier vereiste kenmerken van een verzekering zou hebben voldaan, staat daarmee volgens de gemeente niet vast dat de regeling ook naar maatschappelijke opvattingen als verzekering gekwalificeerd zou moeten worden. De overstapregeling kan volgens de gemeente naar maatschappelijke opvattingen alleen worden aangemerkt als een alternatieve berekeningsgrondslag voor de canonverplichting na afloop van de periode gelijk aan het lopende tijdvak onder het voortdurende erfpachtrecht (de financiële afspraken zoals die golden onder het voortdurend erfpachtrecht, worden immers overgenomen in de overeenkomst voor een periode gelijk aan het tijdvak van het voortdurende erfpacht). Dat de overstapregeling naar maatschappelijke opvattingen niet als verzekering aangemerkt zou moeten worden, blijkt naar het oordeel van de gemeente ook uit de door SEBA overgelegde opinie van prof. mr. Van Boon, waarin hij opmerkt dat het bij het verzekeringsbedrijf gangbaar is dat geïnde premies gebruikt worden om de schadelast te financieren om zo het risico te spreiden. Hiervan is volgens de gemeente geen sprake. Tot slot merkt de gemeente op dat ook SEBA lijkt te onderkennen dat de overstapregeling voor grondgebonden woningen niet kwalificeert als verzekering. Nu de gemeente met de overstapregeling voor appartementen dezelfde mogelijkheid beoogt te bieden, ziet zij niet in hoe de maatschappelijke opvattingen met zich zouden brengen dat de overstapregeling voor appartements eigenaren wel als verzekering zou moeten worden aangemerkt.

3.4 Heroverweging in bezwaar

50. Hierna zal DNB eerst reageren op de bezwaargronden van SEBA die zijn gericht tegen het oordeel van DNB in het primaire besluit dat de overstapregeling niet als verzekering kwalificeert. Daarna zal DNB reageren

op de bezwaargronden van SEBA gericht tegen het door DNB uitgevoerde onderzoek en het door SEBA gestelde motiveringsgebrek.

51. Op grond van het hiervoor geschetste juridisch kader, artikel 1:1 Wft, 7:925, eerste lid, jo artikel 7:944 BW en artikel 6:96, eerste lid, BW bevat de definitie van schadeverzekering vijf elementen: (1) een overeenkomst, inhoudende (2) een verbintenis tot premiebetaling, en (3) een verbintenis tot het doen van een uitkering, (4) strekkende tot vergoeding van vermogensschade die een verzekerde zou kunnen lijden (5) als gevolg van een onzeker voorval of een onzekere omstandigheid. Het is inmiddels vaste rechtspraak dat het College van Beroep voor het bedrijfsleven (**CBb**) aan elk van deze elementen toetst.²²

(1) Overeenkomst

52. DNB heeft in het primaire besluit vastgesteld dat de overstapregeling een overeenkomst betreft, waarmee is voldaan aan het eerste element van verzekeren. Tussen partijen is niet in geschil dat deze vaststelling juist is, waardoor DNB dit element niet verder zal bespreken.

(2) Verbintenis tot premiebetaling

53. Zoals hiervoor weergegeven in paragraaf 3.2 betoogt SEBA dat met de overstapregeling een verplichting tot het betalen van een verzekeringspremie wordt aangegaan, waarmee het risico is afgedekt dat de canon herzien had kunnen worden tot een veel hoger bedrag.

Reactie DNB

54. In artikel 1:1 Wft is premie gedefinieerd als: de in geld uitgedrukte prestatie door de verzekeringnemer te leveren uit hoofde van een verzekering, daaronder niet begrepen de assurantiebelaasting. DNB is ook na heroverweging in bezwaar van oordeel dat de overstapregeling geen verbintenis tot premiebetaling inhoudt, waardoor niet wordt voldaan aan dit criterium. DNB licht dit toe.
55. De overstapregeling betreft een obligatoire overeenkomst tussen de appartementsgerechtigde en de gemeente. Gelet op het juridisch kader, zoals door DNB reeds in deze beslissing uiteengezet, dient de stelling van SEBA dat middels een obligatoire overeenkomst niet het erfpachtrecht zelf kan worden gewijzigd, te worden gevolgd. SEBA stelt terecht dat voor wijziging van het in delen gesplitste erfpachtrecht is vereist dat alle deelgenoten daarmee instemmen. Ook de gemeente heeft in haar zienswijze toegelicht dat het in de gemeenschap betrokken voortdurende erfpachtrecht met de overstapregeling niet wordt gewijzigd.²³ Hieraan kunnen echter niet de gevolgen worden verbonden die SEBA daaraan verbindt, namelijk dat sprake is van een verbintenis tot premiebetaling (en de hierna te bespreken verbintenis tot uitkering).
56. Met de overstapregeling komt een overeenkomst tot stand tussen de appartementsgerechtigde en de gemeente. Deze overeenkomst wordt vastgelegd in een notariële akte. Deze akte bevat naast de overeenkomst tot overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht tevens een kwalitatieve verplichting, kettingbeding en boetebeding. Daarnaast komen de appartementsgerechtigde en de gemeente overeen dat zodra alle deelgenoten obligatoir zijn overgestapt naar de AB 2016, het erfpachtrecht middels een wijziging in overeenstemming zal worden gebracht met de overeengekomen obligatoire overeenkomsten. Voorgaande overeenkomsten tezamen vormen de overeenkomst tot overstap van voortdurende naar

Datum

17 november 2023

Ons kenmerk

T048-19600449-37099

²² Zie bijvoorbeeld CBb 20 mei 2009, ECLI:NL:CBB:2009:BJ2293, r.o. 5.1.1-5.1.2 en CBb 21 juni 2011, ECLI:NL:CBB:2011:BR2926, r.o. 5.2.

²³ Randnummer 12 van de zienswijze van de gemeente Amsterdam.

eeuwigdurende erfpacht, zoals vastgelegd in een notariële akte.²⁴ Met deze overeenkomst verbindt de appartementsgerechtigde (de erfpachter) zichzelf jegens de gemeente voor de rechten en plichten voortvloeiende uit de overstapregeling,²⁵ op de wijze zoals uiteengezet in de notariële akte.²⁶

57. In de juridische relatie tussen de erfpachter in hoedanigheid van gerechtigde tot het appartementsrecht en diens rechtsopvolgers en de gemeente treden de AB 2016 in de plaats van de algemene bepalingen die voorheen van toepassing waren op het appartementsrecht.²⁷ De financiële voorwaarden die golden voor het lopende tijdvak voor de voortduurende erfpacht blijven daarbij onder de overstapregeling op het appartementsrecht van toepassing.²⁸ Ook de gemeente heeft dit toegelicht in haar zienswijze; de financiële afspraken voor het lopende tijdvak voor de voortduurende erfpacht worden middels de overstapregeling uitgediend, de canonherziening gaat pas in na afloop van de periode die gelijk is aan het lopende tijdvak (zoals dat gold onder het voortduurende erfpachtrecht).²⁹ Na het verstrijken van dit tijdvak geldt op basis van de obligatoire overeenkomst een eeuwigdurend tijdvak en een jaarlijkse canonbetaling die jaarlijks wordt aangepast aan de inflatie van het voorgaande jaar.³⁰
58. De stelling van SEBA dat de hiervoor genoemde jaarlijkse canonbetaling een verzekeringspremie betreft, is derhalve onjuist. Dat het in de gemeenschap betrokken voortduurende erfpachtrecht met de overstapregeling niet is gewijzigd, laat onverlet dat tussen de betrokken appartementsgerechtigde en de gemeente de AB 2016 overeengekomen zijn. Anders dan waar SEBA in haar voorbeeld van uitgaat, dient de erfpachter niet tevens daarnaast de canon over het doorlopende tijdvak aan de gemeente te blijven voldoen. De appartementsgerechtigde betaalt één canon volgens de AB 2016. Deze canon betreft de (bij overeenkomst gewijzigde) erfpachtcanon en is derhalve een vergoeding voor het gebruiksrecht op grond van het erfpachtrecht, zoals DNB in het primaire besluit terecht heeft overwogen.

(3) Verbintenis tot het doen van een uitkering, (4) strekkende tot vergoeding van vermogensschade die de verzekerde zou kunnen leiden

59. Volgens SEBA kwalificeert het niet in rekening brengen van de hoger vastgestelde canon over het nieuwe tijdvak van de voortduurende erfpacht als een verbintenis tot uitkering (zie paragraaf 3.2. van deze beslissing). Indien de canon over het nieuwe tijdvak van de voortduurende erfpacht hoger wordt vastgesteld, is volgens SEBA sprake van een uitkering. Het verschil tussen de canon over het oude tijdvak en het nieuwe tijdvak, dat volgens SEBA gelet op de overstapregeling niet in rekening wordt gebracht, betreft een schade-uitkering.

Reactie DNB

60. Bij een verzekeringsovereenkomst verbindt de verzekeraar zich tot het doen van een of meer uitkeringen aan de verzekeringnemer of aan een derde, wanneer een bepaald risico zich verwezenlijkt of een bepaalde gebeurtenis zich voordoet. Artikel 7:926, eerste lid, BW bepaalt dat onder het begrip 'uitkering' is begrepen een prestatie anders dan in geld. Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat deze bepaling doelt op het geval dat de verzekeraar het verrichten van diensten op zich neemt, zoals het vernieuwen van gebroken ruiten, het verlenen van rechtsbijstand of lijkbezorging.³¹ DNB

²⁴ Zie artikel 1.9 van de Voorbeeldakte.

²⁵ Gemeentebld 2017, 141356.

²⁶ Zie artikel 1.6 en 1.7 van de Voorbeeldakte.

²⁷ Zie artikel 2.4 van de Voorbeeldakte.

²⁸ Zie artikel 4 van de Voorbeeldakte.

²⁹ Zienswijze van de gemeente Amsterdam, randnummer 6.

³⁰ Zie artikel 5 van de Voorbeeldakte.

³¹ Kamerstukken II 1985-1986, 19 529, nr. 3, p. 6.

Datum

17 november 2023

Ons kenmerk

T048-19600449-37099

stelt na heroverweging in bezwaar vast dat geen sprake is van een verbintenis tot uitkering, ook niet anders dan in geld.

61. Zoals hiervoor toegelicht, doet de door SEBA in haar bezwaarschrift voorgestelde situatie waarbij meerdere bedragen tegen elkaar af kunnen worden gezet aan de hand waarvan SEBA een uitkering (of een premie) construeert, zich niet voor. De appartementsgerechtigde is één canon verschuldigd op grond van de AB 2016. Het is voor de appartementsgerechtigde die gebruikgemaakt heeft van de overstapregeling niet relevant dat de canon van de doorlopende erfpacht herzien en verhoogd wordt. Tussen deze appartementsgerechtigde en de gemeente zijn immers andersluidende afspraken gemaakt (de overstapregeling) op grond waarvan de AB 2016 van toepassing zijn. Ook de gemeente heeft in haar zienswijze toegelicht dat er maar één betalingsverplichting bestaat op basis van de obligatoire overeenkomst en dat er geen bedragen met elkaar worden verrekend of gesaldeerd.³² De canonherziening van de voortdurende erfpacht heeft derhalve geen invloed op de canon die de overgestapte appartementsgerechtigde dient te voldoen, waardoor evenmin kan worden gesteld dat de gemeente (een deel van) de hoger vastgestelde canon niet in rekening brengt. Doordat de afspraken tussen de overgestapte appartementsgerechtigde en de gemeente vast staan, is niet in te zien hoe een herziening van het doorlopende erfpachtrecht bij de overgestapte appartementsgerechtigde tot vermogensschade leidt, zoals geleden verlies of gederfde winst.
62. Op basis van het voorgaande concludeert DNB dat de gemeente met de overstapregeling geen verbintenis is aangegaan tot het doen van een uitkering strekkende tot vergoeding van vermogensschade die de overgestapte appartementsgerechtigde zou kunnen leiden. Daardoor is niet voldaan aan het derde en vierde element.

(5) Als gevolg van een onzeker voorval of een bijzondere omstandigheid

63. Volgens SEBA betaalt de erfpachter tot de daadwerkelijke wijziging van het erfpachtrecht de canon die zij verschuldigd is uit hoofde van de voortdurende erfpacht. Voor het lopende tijdvak ligt de canon vast, maar op het moment dat van de overstapregeling gebruikgemaakt wordt, is de hoogte van de canon voor het volgende tijdvak onzeker, omdat de voortdurende canon op dat moment nog niet is herzien. Door gebruik te maken van de overstapregeling heeft de erfpachter het risico dat de canon hoger wordt vastgesteld afgedekt, aldus SEBA. Daarnaast stelt SEBA dat het element 'onzekerheid' ook bestaat uit de onzekerheid of in de toekomst het erfpachtrecht gewijzigd wordt in het geval dat alle gezamenlijke appartementsgerechtigden zijn overgestapt.

Reactie DNB

64. Zoals hiervoor door DNB is toegelicht, is de stelling van SEBA dat de erfpachter tot de daadwerkelijke wijziging van het erfpachtrecht de canon die zij verschuldigd is uit hoofde van de voortdurende erfpacht betaalt, feitelijk onjuist. De overgestapte appartementsgerechtigde betaalt gelet op de overstapregeling één canon op basis van de AB 2016. Een herziening van de canon van het voortdurende erfpachtrecht heeft daardoor geen invloed op de canon die de overgestapte appartementsgerechtigde aan de gemeente betaalt. Hoewel de hoogte van de canon voor het voortdurende erfpachtrecht na herziening in de toekomst inderdaad nog onzeker is, kan een hogere toekomstige canon niet tot vermogensschade aan de zijde van de overgestapte appartementsgerechtigde leiden. Dat anderen die niet zijn overgestapt in de toekomst mogelijk een hogere canon zullen betalen is geen onzekere omstandigheid die van invloed kan zijn op de (vermogens)positie van de overgestapte appartementsgerechtigde. Ook de onzekerheid met betrekking tot de vraag of in de toekomst alle gezamenlijke

Datum

17 november 2023

Ons kenmerk

T048-19600449-37099

³² Zienswijze van de gemeente Amsterdam, nummer 27.

appartementsgerechtigde wel of niet zullen overstappen (als gevolg waarvan het erfpachtrecht alsnog zal worden gewijzigd) kan niet leiden tot vermogensschade voor de individuele overgestapte appartementsgerechtigde. Al deze omstandigheden kunnen immers geen invloed hebben op de hoogte van de canon die door de appartementsgerechtigde betaald wordt aan de gemeente, nu deze in de obligatoire overeenkomst reeds is vastgelegd conform de AB 2016.

Maatschappelijke opvattingen

65. Volgens SEBA heeft ook de wetgever beoogd om constructies van erfpacht zoals de overstapregeling onder de reikwijdte van de Wft te brengen. Dit leidt SEBA af uit de motie Gerts/Grinwis³³ over betere consumentenbescherming bij erfpachten en de motie Minhas over het betrekken van de AFM bij het verbeteren van consumentenbescherming bij erfpacht.³⁴

Reactie DNB

66. Uit de twee aangenomen moties waarnaar SEBA verwijst kan niet worden opgemaakt dat de wetgever beoogt om constructies als de overstapregeling onder het bereik van de Wft te brengen. De motie van het lid Minhas luidt:

De Kamer, gehoord de beraadslaging, constaterende dat uit het onderzoek van adviesbureau Berenschot blijkt dat de consumentenbescherming bij erfpacht in Amsterdam lager is dan bij andere financiële producten; verzoekt de regering, te komen tot betere consumentenbescherming bij erfpacht en hierbij de AFM als toezichthouder op financiële producten te betrekken, en gaat over tot de orde van de dag.

De motie van de leden Geurts en Grinwis luidt:

De Kamer, gehoord de beraadslaging, constaterende dat uit het onderzoek van adviesbureau Berenschot blijkt dat de consumentenbescherming bij erfpacht in Amsterdam lager is dan bij huur of hypotheek en consumentenbescherming tekortschiet en moet worden verbeterd; overwegende dat plotselinge en excessieve stijgingen van de erfpacht voorkomen moeten worden; verzoekt de regering, te komen tot betere consumentenbescherming bij erfpacht waarbij de rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie en participatie voor erfpachters beter geborgd worden, en gaat over tot de orde van de dag.

67. Uit beide moties blijkt dat de regering wordt opgeroepen om te komen tot betere consumentenbescherming bij erfpacht in Amsterdam. In dat kader wordt opgeroepen om daarbij de AFM te betrekken (motie Minhas) en om de rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie en participatie voor erfpachters beter te borgen (motie Geurts/Grinwis). Deze moties bieden derhalve geen steun voor de opvatting van SEBA dat de overstapregeling als een verzekering aangemerkt zou moeten worden.
68. Ten overvloede wijst DNB erop dat haar ook overigens geen aanwijzingen zijn gebleken dat de wetgever heeft beoogd om de overstapregeling als verzekering aan te merken. Zoals ook aan de orde kwam tijdens de hoorzitting, overweegt prof. mr. Boon in zijn door SEBA overlegde advies dat een kenmerkend element van het verzekeringsbedrijf is dat geïnde premies worden gebruikt om de schadelast te financieren, waardoor het risico dat de verzekerden lopen wordt verspreid. Het kenmerk van een schadeverzekering is dat de vermogensschade *als gevolg van* het onzekere voorval wordt vergoed. Bijvoorbeeld bij een autoverzekering is niet het risico dat er in de

³³ Kamerstukken II, 2021-22, 35 232, nr. 6.

³⁴ Kamerstukken II, 2021-22, 35 232, nr. 8.

Datum

17 november 2023

Ons kenmerk

T048-19600449-37099

toekomst schade aan de auto ontstaat weggenomen. De autoverzekering beoogt de vermogensschade die de verzekerde leidt als gevolg van de verwezenlijking van dat risico te vergoeden. De vermogensschade die de verzekerde leidt, komt op grond van de verzekeringsovereenkomst voor rekening van de verzekeraar (de uitkering) en niet voor rekening van de verzekerde die de schade daadwerkelijk leidt. Er is sprake van risico-overdracht van de verzekerde naar de verzekeraar, maar tegelijkertijd blijft het risico dat het onzekere voorval zich voordoet en er schade ontstaat, bestaan. Bij de overstapregeling van de gemeente is er nu juist geen sprake van onzekerheid voor de appartementsgerechtigde, laat staan van schade als gevolg van het zich verwezenlijken van het veronderstelde risico. De appartementsgerechtigde is overgestapt en betaalt als vergoeding aan de erfverpachter hoe dan ook de canon die in de overstapovereenkomst is vastgelegd. De onzekere toekomstige omstandigheden die SEBA aanhaalt kunnen alleen gevolgen hebben voor derden (appartementsgerechtigden die niet zijn overgestapt) en hebben in geen geval invloed op de verplichtingen van overgestapte appartementsgerechtigden en de gemeente.

Datum

17 november 2023

Ons kenmerk

T048-19600449-37099

Deelconclusie

69. DNB is na heroverweging in bezwaar van oordeel de overstapregeling niet voldoet aan het tweede tot en met vijfde element van verzekeren, zoals hierboven toegelicht. Dit betekent dat de bezwaargronden van SEBA die zijn gericht tegen dit oordeel, niet slagen.

Vorbereiding primaire besluit; onderzoek door DNB

70. Zoals in paragraaf 3.3 uiteengezet stelt SEBA dat DNB geen zorgvuldig onderzoek heeft verricht. Volgens SEBA heeft DNB summier en oppervlakkig onderzoek gedaan waardoor zij de juridische en economische implicaties van de overstapregeling niet doorgrond heeft. DNB heeft volgens SEBA miskend dat haar handhavingsverzoek betrekking heeft op de overstapregeling voor appartementsrechten en niet op de overstapregeling voor grondgebonden woningen.
71. Reactie DNB
DNB kan zich niet vinden in de stelling dat zij onvoldoende onderzoek zou hebben gedaan om tot een gedegen besluit te komen. Uit het primaire besluit blijkt bovendien duidelijk dat DNB de overstapregeling voor appartementsrechten beoordeeld heeft.³⁵ Op grond van het handhavingsverzoek en de stukken die SEBA als bijlagen heeft overgelegd, heeft DNB zich een goed beeld kunnen vormen van de inhoud van de overstapregeling en heeft zij wel degelijk tot een gedegen oordeel kunnen komen ten aanzien van de vraag of deze als een verzekering moet worden aangemerkt. Er bestond derhalve geen aanleiding voor DNB om voorafgaand aan het primaire besluit contact op te nemen met de gemeente. Dat DNB tot een andere uitkomst is gekomen dan SEBA, maakt niet dat DNB de juridische en economische aspecten van de overstapregeling niet zou hebben doorgrond.

Motivering van het primaire besluit

72. SEBA stelt dat er een motiveringsgebrek kleeft aan het primaire besluit omdat de conclusie van DNB niet volgt uit de motivering van het primaire besluit. Voorts geeft de motivering blijk van een onjuiste belangenafweging. Daarnaast zou DNB volgens SEBA niet gemotiveerd hebben waarom de conclusie van SEBA onjuist is.

Reactie DNB

³⁵ Zie daartoe (onder meer) randnummer 10 van het Primaire Besluit.

73. DNB is ook na heroverweging van oordeel dat het primaire besluit voldoende gemotiveerd is. In het primaire besluit heeft DNB immers aan de hand van alle cumulatieve wettelijke criteria beoordeeld of de overstapregeling kwalificeert als een verzekering en heeft daarbij de stellingen van SEBA betrokken. De conclusie van het primaire besluit – dat geen sprake is van een verzekering – volgt ook logischerwijs uit die beoordeling.
74. Nu de overstapregeling naar het oordeel van DNB niet voldoet aan de wettelijke criteria voor een verzekering, en daarover wat DNB betreft ook geen twijfel kan bestaan, is er geen ruimte voor een belangenafweging waarin de (maatschappelijke) wenselijkheid van het onder het toezichtbereik brengen van de overstapregeling kan worden betrokken. De wet biedt DNB simpelweg geen ruimte voor een dergelijke belangenafweging. Het ontbreken van een belangenafweging in het primaire besluit levert dus ook geen motiveringsgebrek op.

Datum

17 november 2023

Ons kenmerk

T048-19600449-37099

3.5 Conclusie

75. De conclusie van het voorgaande is dat DNB ook na heroverweging in bezwaar van oordeel is dat de overstapregeling niet kan worden aangemerkt als verzekering in de zin van artikel 7:925 BW jo. artikel 1:1 Wft. Daardoor oefent de gemeente niet het bedrijf uit van verzekeraar, waardoor zij niet in strijd handelt met artikel 2:27 Wft. Om die reden wijst DNB het verzoek om handhaving van SEBA ook na heroverweging in bezwaar af.

4. Beslissing op bezwaar

76. DNB verklaart het bezwaar **ongegrond** en handhaaft het Primaire Besluit, onder aanvulling van de motivering zoals opgenomen in dit besluit.

5. Beroep

77. Tegen deze beslissing op bezwaar kan een belanghebbende, binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit, beroep instellen bij:

Rechtbank Rotterdam
Afdeling Publiek
Team 2 Bestuursrecht
Postbus 50951
3007 BM ROTTERDAM

78. Er kan ook digitaal beroep worden ingesteld bij genoemde rechtbank. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Meer informatie over het instellen van digitaal beroep is beschikbaar via <https://mijn.rechtspraak.nl>.

Hoogachtend,
De Nederlandsche Bank N.V.



S.J. Maijor

Bijlagen:

1. Verslag van de hoorzitting
2. Pleitnota van de gemeente Amsterdam
3. Juridisch kader

Datum

17 november 2023

Ons kenmerk

T048-19600449-37099

Bijlage 1: Verslag van de hoorzitting

Het verslag van de hoorzitting op 7 september 2023 om 10:00 uur inzake het bezwaar van de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam tegen het besluit tot afwijzing van het handhavingsverzoek jegens de gemeente Amsterdam wegens het aanbieden van een verzekering zonder over de vereiste vergunning uit hoofde van de Wet op het financieel toezicht (art. 2:27 Wft) te beschikken.

Datum

17 november 2023

Ons kenmerk

T048-19600449-37099

Aanwezigen namens de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (hierna: SEBA):

- De heer K.M. (Koen) de Lange (voorzitter SEBA);
- De heer E. Verheul (penningmeester SEBA).

Aanwezigen namens de gemeente Amsterdam (hierna: de gemeente):

- De heer mr. D.J.L (David) van Ee (advocaat);
- Mevrouw mr. R.H. (Rema) Tewarie (advocaat);
- Mevrouw mr. M.C.C. (Mirjam) von Meijenfeldt (advocaat);
- Mevrouw mr. K. (Karin) Goossens (jurist gemeente Amsterdam);
- De heer B. (Bas) Rijpert (Strategisch adviseur Grond en Ontwikkeling, afdeling Erfpacht en Uitgifte gemeente Amsterdam).

Aanwezigen namens de Nederlandsche Bank (hierna: DNB):

- De heer mr. D.J.J. de Jonge (Danny) (Divisie Juridische Zaken, afdeling Toezicht – Procedures & Privacy, tevens voorzitter);
- De heer mr. L. Ploegstra (Leon) (Divisie Juridische Zaken, afdeling Toezicht – Procedures & Privacy);
- Mevrouw S.R. Joeman (Safoera) (Divisie Juridische Zaken, notulist).

De voorzitter opent de hoorzitting om 10:01 uur en heet de aanwezigen van SEBA en de gemeente welkom. Vervolgens stelt hij de aanwezigen van DNB voor en benadrukt dat de aanwezigen namens de divisie Juridische Zaken niet betrokken zijn geweest bij de totstandkoming van het besluit waartegen SEBA bezwaar heeft gemaakt. Het bezwaar van SEBA zal dus onafhankelijk behandeld worden. Verder geeft de voorzitter aan dat het verslag van de hoorzitting dat door mevrouw Joeman wordt gemaakt, als bijlage bij de beslissing op bezwaar zal worden gevoegd. De voorzitter vraagt daarna de aanwezigen van SEBA en de gemeente zich voor te stellen.

De heer De Lange stelt zich voor als voorzitter van SEBA, een stichting die al sinds 2009 voor de belangen van erfpachters opkomt.

De heer Verheul stelt zich voor als penningmeester van SEBA. Hij geeft aan dat vooral de heer de Lange het standpunt van SEBA zal toelichten vanwege zijn kennis van het erfpachtrecht.

Mevrouw Von Meijenfeldt geeft aan dat zij als advocaat bestuursrecht werkzaam is bij Nauta Dutilh.

Mevrouw Tewarie geeft aan dat zij als advocaat verzekeringsrecht werkzaam is bij Nauta Dutilh.

De heer Van Ee geeft aan dat hij als advocaat werkzaam is bij Nauta Dutilh.

Mevrouw Goossens geeft aan dat zij werkzaam is als jurist op de afdeling Juridische Zaken bij de gemeente Amsterdam.

De heer Rijpert geeft aan dat hij werkzaam is als adviseur op de afdeling Erfpacht bij de gemeente Amsterdam.

De voorzitter geeft een inleiding met betrekking tot het doel van de hoorzitting en legt daarbij de procedure van de hoorzitting uit. De voorzitter geeft aan dat SEBA op 4 september jl. aanvullende stukken heeft ingediend. Dit was na het verlopen van de termijn als genoemd in de Awb, waarbinnen stukken ingediend kunnen worden. Dit was uiterlijk tot 10 dagen voor de hoorzitting. DNB heeft deze stukken dezelfde dag doorgezonden aan de gemeente. Daarbij heeft de gemeente aangegeven er in beginsel geen bezwaar tegen te hebben dat DNB de stukken toevoegt aan het dossier. Wel zou de gemeente graag een aanvullende schriftelijke reactie indienen indien SEBA op basis van deze stukken nieuwe stellingen betreft.

Datum

17 november 2023

Ons kenmerk

T048-19600449-37099

De voorzitter stelt met SEBA vast dat het stukken betreffen die afkomstig zijn van de gemeente. Tegelijkertijd verbindt SEBA wel conclusies aan deze door haar overgelegde stukken. Gelet op het feit dat deze stukken pas maandag zijn ingediend, wil DNB de gemeente gelegenheid bieden om hier schriftelijk op te reageren. De voorzitter vraagt de partijen hoe zij hiertegen aan kijken.

De heer De Lange geeft aan er geen probleem mee te hebben als de gemeente aangeeft schriftelijk nog te willen reageren op de aanvullende stukken. Hij geeft verder aan dat wanneer de gemeente reageert en nieuwe punten aandraagt, SEBA daar weer op zou willen reageren.

De voorzitter legt uit dat dit niet nodig zal zijn aangezien de gemeente geen nieuwe punten zal aandragen maar alleen mag reageren op de door SEBA ingenomen stellingen. De voorzitter stelt voor om aan het einde van de hoorzitting op dit punt terug te komen. Vervolgens zet hij de aanleiding van de hoorzitting verder uiteen.

De voorzitter stelt het eerst de aanwezigen namens SEBA in de gelegenheid om het bezwaar toe te lichten.

De heer De Lange geeft aan dat SEBA het handhavingsverzoek heeft ingediend omdat de overstapregeling voor appartementseigenaren die de gemeente Amsterdam aanbiedt, kenmerken heeft van een verzekeringsovereenkomst. Omdat de gemeente daarvoor niet de vereiste vergunning heeft, heeft SEBA dit eerst gemeld bij de AFM. Bij het primaire besluit van DNB is SEBA meegedeeld dat er bij de overstapregeling geen verbintenis is tot premiebetaling. De heer de Lange zal uitleggen waarom deze opvatting van DNB inhoudelijk onjuist is.

De heer De Lange geeft aan dat hetgeen DNB stelt over de situatie wanneer de bestaande erfpachter gebruik maakt van de overstapregeling, namelijk dat dan de canonverplichting zou wijzigen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht, feitelijk onjuist is.

De heer De Lange vervolgt dat wat betreft het element 'onzekerheid' DNB stelt dat bij het aangaan van de overeenkomst tussen erfpachter en de gemeente bij beide partijen geen onzekerheid bestaat over de te betalen (eeuwigdurende) canon of over de mogelijke vermogensgevolgen als de overige erfpachters/appartementsgerechtigden niet voor eeuwigdurende canon kiezen. Ook dit is feitelijk onjuist.

De heer De Lange voert aan dat DNB geen zorgvuldig onderzoek heeft gedaan en daarom de motivering van het primaire besluit ook niet begrijpelijk is. Hieruit wordt door SEBA opgemaakt dat DNB de overstapregeling niet begrepen heeft. Aangezien DNB de feiten onjuist heeft voorgesteld, heeft SEBA de aanvullende bijlagen meegestuurd. DNB gaat er volgens SEBA vanuit dat het erfpachtrecht wijzigt op het moment van overstap en dat klopt niet.

De heer De Lange: Op het moment dat een appartementsgerechtigde gebruik maakt van de overstapregeling en met de gemeente financiële afspraken maakt over de canon, dan is de Vereniging van Eigenaars (hierna: VvE) daarvoor niet hoofdelijk aansprakelijk. Dit blijkt ook uit bijlage 5: slides 11, 16 en 17.³⁶ De appartementsgerechtigden kunnen het erfpachtrecht en de canon immers alleen gezamenlijk wijzigen middels een unaniem besluit. De hypotheek rust op ieder van de appartementen. Hoe hiermee wordt omgegaan door de gemeente is onjuist en zorgt voor juridisch onjuiste situaties. Bijlage 6³⁷ betreft een interne mail van de gemeente waaruit blijkt dat de gemeente zelf ook beseft dat de huidige werkwijze niet correct is. De stelling dat door gebruik te maken van de overstapregeling de erfpacht wijzigt, is onjuist. De algemene bepalingen hebben immers alleen betrekking op de individuele appartementsgerechtigde. Dit is ook in de overstapakte opgenomen door de gemeente.

Datum

17 november 2023

Ons kenmerk

T048-19600449-37099

De heer De Lange: Dat de eerste canon bij de splitsing is verdeeld over de appartementsrechten, vormt de grondslag van de canonherziening. Bij het einde tijdvak zal de canon herzien moeten worden. Er is één erfpachtrecht. Ook indien er iemand overstapt blijven de bepalingen nog van toepassing. De overeenkomst die wordt afgesloten, staat volledig naast de rechtsverhouding uit hoofde van het erfpachtrecht en kwalificeert dus als schadeverzekering. Er wordt immers een financiële afspraak gemaakt over wat er gebeurt vanaf de canonherziening en op het moment van overstappen is het onduidelijk wat de herziene canon zal worden. Er is nog geen onderzoek geweest door deskundigen dus er is over de herziene canon nog geen duidelijkheid.

De heer De Lange: Op de overstapovereenkomst zijn de verschillende criteria voor een verzekering van toepassing. Om te beginnen erkent ook de gemeente dat er sprake is van een overeenkomst. Het tweede element is dat er sprake is van een verbintenis tot betaling van een premie. Hierover zegt de gemeente (in randnummer 25 van haar zienswijze) dat dit heeft te gelden als canonbetaling. Dat is onjuist. Wat SEBA probeert te zeggen, zie het voorbeeld in randnummer 4.12 van het bezwaarschrift, is dat de canon nu EUR 157 per jaar is. Er is dus een vast bedrag dat niet is geïndexeerd. De herziening is gepland in 2034. De erfpachter betaalt dan vanaf 16 augustus 2034 een vaste voortdurende erfpacht canon van EUR 157,00 per jaar en een geïndexeerde verzekeringspremie van EUR 1.214,74 (prijspeil 2022) minus EUR 157,00 = EUR 1.057,74 per jaar. Door deze verzekeringspremie te betalen heeft de erfpachter het risico afgedekt dat de canon door deskundigen herzien had kunnen worden naar een veel hoger bedrag, bijvoorbeeld EUR 2.000,00 per jaar (prijspeil 2022).

De heer De Lange: Als er vanuit wordt gegaan dat het bedrag van EUR 2.000 wordt betaald, dan is de canon dus herzien en dit wordt vervolgens verdeeld onder de appartementsgerechtigden. In AB1955 vindt standaard een herziening einde tijdvak plaats. Bij AB2000 dient de herziening te worden aangevraagd en dient hiernaar onderzoek gedaan te worden. Verder moet er nog sprake zijn van een unaniem besluit van de VvE.

De voorzitter vraagt wat de schade uitkering is.

De heer De Lange verwijst naar randnummer 4.14 t/m 4.19 van het bezwaarschrift: de schade uitkering is EUR 1.843, dus door EUR 2.000 minus EUR 157 te doen.

De voorzitter vraagt hoe de premie berekend dient te worden.

³⁶ Bijlage 5 bij het aanvullend bezwaarschrift van SEBA d.d. 3 september 2023.

³⁷ Bijlage 6 bij het aanvullend bezwaarschrift van SEBA d.d. 3 september 2023.

De heer De Lange legt uit dat de premie bestaat uit EUR 1.057 plus de indexering, deze is in dit geval nog hoger.

De voorzitter vraagt of dit volgens SEBA betaalbaar is.

De heer De Lange antwoordt dat dit het geval is indien het tijdvak afloopt. De EUR 1.214 is betaalbaar vanaf 2034.

De voorzitter vraagt ter verduidelijk of dit bedrag reeds geïndexeerd is.

De heer De Lange geeft aan dat dit juist is en dat de appartementsgerechtigde dit bedrag betaalt. DNB stelde namelijk in het eerdere besluit dat het bedrag betaald wordt vanaf de eeuwigdurende canon en dat is niet juist. Uiteindelijk is er dus EUR 1.057,74 betaald aan premie.

De voorzitter vraagt vanaf welk moment dit wordt betaald.

De heer De Lange antwoordt dat dit bij ingang van het nieuwe tijdvak vanaf 2034 dient te zijn. Tenzij gebruik wordt gemaakt van de afkoopmogelijkheid, dan wordt het bedrag vooruitbetaald bij de het afsluiten van de overstapovereenkomst.

De heer De Lange vervolgt. De vraag is vervolgens of er in 2034 een canonherziening plaatsvindt als dit niet wordt geïnitieerd. Anders blijft de schade uitkering namelijk hetzelfde, dus volgens randnummer 4.19 van het bezwaarschrift is dit EUR 2.000 minus EUR 157. Dat is dus EUR 1.843 per jaar.

De voorzitter merkt op dat de EUR 2.000 de herziening is.

De heer De Lange corrigeert zich, de canon is vastgesteld op EUR 2.000 en vervolgens komt er nog een uitkering.

De voorzitter vat de redenering van de heer De Lange samen. Zonder overstapovereenkomst diende EUR 2.000 te worden betaald, en hetgeen niet in rekening is gebracht, is de uitkering.

De heer De Lange antwoordt dat dit correct is samengevat.

De heer De Lange vervolgt dat het mogelijk dat de canon lager wordt vastgesteld. Als deze EUR 900 bedraagt dan is er geen schade uitkering. De premiebetaling bedraagt dan EUR 314 want het betaalde bedrag is dan EUR 1.214, en uit hoofde van de canon is dit EUR 900. Het verschil is een doorlopende premie. Het standpunt van de gemeente is onjuist. Er is wel degelijk een verbintenis tot premiebetaling en een uitkering.

De heer De Lange: Over de uitkering wordt door de gemeente gesteld dat indien sprake is van korting, dit geen uitkering in natura is, zie voetnoot 11 van de zienswijze van de gemeente. De korting is echter wel uitkering, want het gaat om geld. De uitkering is in geld en dit bestaat uit hetgeen niet in rekening wordt gebracht door de gemeente. In de voetnoot wordt gesproken over een uitkering "anders dan in geld", maar in dit geval gaat het dus wel om geld.

De heer De Lange: In randnummer 27 van de reactie van de gemeente wordt verwezen naar randnummer 4.20 van het bezwaarschrift van SEBA met betrekking tot de saldering. De gemeente is, in tegenstelling tot SEBA, van mening dat er geen sprake is van saldering. Dit standpunt van de gemeente kan SEBA niet volgen, aangezien door de gemeente wordt gesteld dat er geen bedragen worden verrekend en gesaldeerd. De erfpacht verandert echter niet en de daaruit voortvloeiende

Datum

17 november 2023

Ons kenmerk

T048-19600449-37099

verplichtingen blijven ook bestaan. Een andere verplichting is de betalingsverplichting conform de obligatoire overeenkomst. Het standpunt van de gemeente is dus niet in lijn met hun betoog.

De voorzitter vraagt of er sprake is van twee betalingsverplichtingen.

De heer De Lange antwoordt dat er sprake is van drie betalingsverplichtingen, namelijk de betaling van de canon, de premie en de uitkering.

De heer De Lange: Uit randnummer 30 van de zienswijze van de gemeente zou blijken dat het verkrijgen van het eeuwigdurende erfpachtrecht geen uitkering is, omdat er een nieuw erfpachtrecht is en geen ander product. Er is hier echter wel een verzekeringsovereenkomst gesloten.

De heer De Lange: In randnummer 31 van de zienswijze van de gemeente wordt beweerd dat het feit dat er geen canon in rekening wordt gebracht, niet gelijk uitkering in natura betekent. SEBA vindt deze redenering niet te volgen als wordt gekeken naar de voetnoten en kamerstukken. De canongrondslag verandert niet omdat het hier gaat om het einde tijdvak en dus is het onjuist wat de gemeente hier beweert.

De heer De Lange: Dat de gemeente beweert dat de overstap plaatsvindt door middel van obligatoire akte, klopt ook niet.

De heer De Lange: Over het kenmerk "onzekerheid" geeft de gemeente aan in randnummer 38 van haar zienswijze dat het volgens het verzekeringsrecht moet gaan om de verhouding tussen de individuele appartementsgerechtigde die overstapt en de gemeente. SEBA vindt echter dat hier sprake is van een tweeledige verhouding tussen enerzijds het erfpachtrecht en anderzijds de verzekeringsovereenkomst.

De heer De Lange: Verder stelt de gemeente dat er ook naar maatschappelijke opvattingen geen sprake is van een verzekering. SEBA stelt echter dat de gemeente zelf heeft aangegeven bij de start van de erfpachtvernieuwing dat er een oplossing moet komen voor de onzekerheid in het erfpachtrecht. Dat is de basis van de vernieuwing geweest toen dit de eigenaren werd aangeboden.

De voorzitter geeft nu het woord aan de gemeente.

Mevrouw Tewarie begint met het voordragen van de pleitnota. Na de eerste alinea onder het kopje "Geen verbintenis tot premiebetaling", voegt mevrouw Tewarie toe dat er bij de overstapregeling geen verbintenis tot het betalen van premie is. Er is namelijk geen sprake van het afdekken van een risico door de verzekeringnemer die daarvoor premie zou betalen aan de verzekeraar.

Mevrouw Tewarie vervolgt en merkt na de tweede alinea van de pleitnota op dat de rekenvoorbeelden die SEBA presenteert omtrent wat aangemerkt dient te worden als premie, lastig te volgen en inconsistent zijn.

Mevrouw Tewarie vult – na de alinea onder het kopje "Geen onzekerheid" te hebben voorgedragen – het volgende aan. Bij de canonherziening uit het eerdere voorbeeld van SEBA dient het zo te worden berekend waardoor je op EUR 1843,- uitkomt. Het verschil tussen de voortdurende canon en de eeuwigdurende canon vormt de premie, en dit wordt volgens SEBA samen met de canon en de schade uitkering verrekend en gesaldeerd. Er is geen echter sprake van een uitkering in geld en er is ook geen sprake van vermogensschade. Mevrouw Tewarie benadrukt dat er bij de

Datum

17 november 2023

Ons kenmerk

T048-19600449-37099

overstapregeling slechts wordt gekeken naar afspraken die zijn gemaakt tussen de individuele appartementsgerechtigde en de gemeente.

De heer Van Ee vult nog aan dat de appartementsgerechtigde overstapt middels een obligatoire overeenkomst. SEBA stelt namelijk dat dit geen zakelijke werking heeft, maar als er wordt gekeken naar de verplichtingen tussen de appartementsgerechtigden en de gemeente, dan zijn de afspraken uit de obligatoire overeenkomst leidend. Dat het geen zakelijke werking heeft, doet niet af aan hetgeen dat is afgesproken in de overeenkomst. Overigens is ook de stelling dat de obligatoire overeenkomst geen zakelijke werking heeft onjuist. In de bijlage die SEBA heeft bijgesloten, betreffende de akte houdende overeenkomst tot overstap, wordt de overstap geregeld met onder andere een kwalitatieve verplichting en dit is wel zakelijk. Het is het doel van de gemeente om de overstap mogelijk te maken door middel van de contractuele regeling, waar de kwalitatieve verplichting en het kettingbeding onder andere deel van uitmaken.

Datum

17 november 2023

Ons kenmerk

T048-19600449-37099

De heer Van Ee geeft nog een korte reactie op de aanvullende stukken die SEBA heeft overgelegd, in het bijzonder bijlage 5. Hetgeen SEBA daarover heeft opgemerkt, ziet niet op de overstapregeling. Toen was ook nog niet expliciet duidelijk dat het zou gaan om een obligatoire akte. Tegenwoordig worden de erfpachtrechten gesplitst, maar deze constructie is nodig om te bereiken dat iedereen gebruik kan maken van de overstapregeling.

Mevrouw Von Meijenfeldt geeft aan dat indien SEBA een probleem ziet in de opzet van de overstapregeling, dat niet direct een overtreding van de wet betekent.

De heer van Ee vult aan dat een overtreding van de wet niet aan de orde is.

Mevrouw Tewarie vult vervolgens aan dat indien SEBA hier toch op in wil gaan, deze hoorzitting bij DNB daar niet de juiste plaats voor is.

De voorzitter vraagt of de gemeente nog iets wil opmerken naar aanleiding van de omstandigheid dat SEBA als belanghebbende is aangemerkt door DNB.

De heer Van Ee geeft aan dat daar geen opmerkingen over zijn.

De voorzitter vraagt vervolgens of het klopt dat partijen niet betwisten dat sprake is van een overeenkomst.

De aanwezigen namens SEBA en de gemeente antwoorden bevestigend.

De voorzitter geeft aan dat SEBA onder randnummer 4.19 van het bezwaarschrift schrijft dat de premiebetaling ook kan leiden tot geen schade uitkering. De voorzitter vraagt of het mogelijk is dat er geen "schade" is door de nieuwe canon (EUR 700) minus de oude canon (EUR 157) te doen.

De heer De Lange antwoordt dat in randnummer 4.20 staat dat premiebetaling kan leiden tot geen schade uitkering. Dus de eerder genoemde EUR 900 wordt afgedragen naar aanleiding van het eeuwigdurende tijdvak en is dan de premie EUR 314,74.

De voorzitter geeft aan dat dit verwarrend is aangezien het zo lijkt dat sprake is van ofwel een premie ofwel een uitkering.

De heer De Lange geeft aan dat het onderliggende erfpachtrecht niet is gewijzigd; deze bestaat nog steeds.

De voorzitter vraagt of hij het goed begrepen heeft dat er nu geen sprake is van schade omdat het bedrag onder de overstapregeling hoger is dan de herziene canon.

De heer De Lange bevestigt dit. Hij geeft aan dat er hier sprake van onzekerheid. De prijs van het genot wordt voor 50 jaar vastgelegd en de prijs wordt dan herzien door de gemeente dan wel deskundigen. Er is een onbepaald element tussen de partijen, namelijk de prijs. De prijs kan hoger of lager zijn. Indien de prijs door deskundigen wordt gesteld op EUR 900, maar daarvoor werd EUR 1.200 betaald, dan is het verschil de premie.

De voorzitter vraagt hoe het dan zit met de canon.

De heer De Lange geeft aan dat er dan een nieuwe canon is.

De heer Ploegstra vraagt of het klopt dat er ofwel sprake is van een uitkering ofwel van een premie, en of er ook tegelijkertijd sprake kan zijn van een premie en een uitkering.

De heer De Lange geeft aan dat indien de canon jaarlijks betaald wordt dat dit niet gelijktijdig kan. Indien de canon voor 50 jaar is vastgezet, dan kan er in die eerste periode sprake zijn van een uitkering en daarna 50 jaar lang van een premie.

De heer Ploegstra vraagt of het dan volgens SEBA zo is dat de premie en de uitkering elkaar dan afwisselen.

De heer De Lange geeft aan dat dit afhankelijk is van de vaststelling van de canon. Dit kan namelijk op basis van een formule. Daarbij is het wel lastig om vast te stellen wat de premie en wat de uitkering is.

De heer Ploegstra vraagt of er in de periode waarin sprake is van een uitkering geen premie wordt betaald.

De heer De Lange geeft aan dat de premie wel wordt betaald. De gemeente geeft een mogelijkheid om de toekomstige betalingsverplichting met een bedrag af te kopen. Er is dan sprake is van een deel canon en een deel premie en/of uitkering.

De voorzitter vraagt of SEBA het afkopen van de uitkering van de schade nader kan toelichten.

De heer De Lange geeft aan dat hiermee betalen wordt bedoeld. Het belang bij het betalen voor de schade is dat met het afkopen ook de uitkering is gesaldeerd en de mogelijkheid bestaat om een lager bedrag te betalen. Het is nog niet duidelijk is hoe hoog het te betalen bedrag wordt, omdat de herziening nog niet heeft plaatsgevonden. Het is niets anders dan een contante waarde berekening.

De voorzitter geeft de gemeente de gelegenheid om te reageren.

Mevrouw Tewarie geeft aan dat aan de wettelijke kenmerken van een verzekeringsovereenkomst niet is voldaan. Het blijft lastig te vast te stellen of er sprake zal zijn van premie, wat dan ook betekent dat van een verzekeringsovereenkomst geen sprake is. De systematiek zoals die nu wordt geschetst door SEBA, dat er in bepaalde gevallen sprake is van een uitkering dan wel het betalen van premie. Dit past niet binnen de wettelijke kenmerken van een verzekering. Ook naar aanleiding van de eerder genoemde rekenvoorbeelden geeft SEBA aan dat hetgeen dat als premie en als uitkering gezien moet worden, lastig van elkaar te onderscheiden is.

Datum

17 november 2023

Ons kenmerk

T048-19600449-37099

De voorzitter vraagt of SEBA daarop wenst te reageren.

De heer De Lange legt uit dat er sprake is van een verbintenis om premie te betalen en uitkeringen te ontvangen gedurende de periode van saldering. Uit randnummer 4.18 van het bezwaarschrift blijkt dan ook dat er geen canonherziening einde tijdvak is geweest en dus is de canon hetzelfde is terwijl er met de overstap een andere situatie is ontstaan.

Mevrouw Tewarie vervolgt en geeft aan dat er met de overstapregeling geen herziening is en het bedrag dat betaald dient te worden vaststaat. Het kenmerkende element van verzekering is er dus niet.

De heer Van Ee vult aan dat na het sluiten van de obligatoire overstapakte een betalingsverplichting ontstaat. Hetgeen SEBA stelt over onderlinge verrekeningen tussen de erfpachter en de gemeente is niet aan de orde.

De voorzitter vraagt wat er gebeurt als de herziene canon hoger vastgesteld wordt en hoe het zit met eventuele aansprakelijkheid.

De heer Van Ee geeft aan dat dit binnen de VvE wordt geregeld, maar het is niet ongebruikelijk dat de erfpachter hoofdelijk aansprakelijk wordt gesteld. Dat is namelijk een risico dat een appartementsgerechtigde altijd heeft. Dat de gemeente echter de VvE aanspreekt omdat de erfpachter de canon niet betaalt, is nog nooit voorgekomen. Dit zou in feite wel kunnen, maar de gemeente beschikt over een ander stelsel van mogelijkheden die zich richten tot de appartementsgerechtigde.

Mevrouw Tewarie benadrukt nog dat geen sprake is van onzekerheid bij de overstapregeling. Verder geeft ze aan dat het afkopen van een verzekering op de manier zoals SEBA stelt, in het verzekeringsrecht erg vreemd is. Bij het afkopen is normaalgesproken sprake van een vervroegde uitkering. En ook is tussentijdse beëindiging mogelijk. Dit is een heel andere situatie dan de situatie die SEBA schetst.

De heer Ploegstra vraagt aan SEBA of het element onzekerheid ook aanwezig is bij de situatie voor grondgebonden woningen.

De heer De Lange bevestigt dit en geeft aan dat er bij grondgebonden woningen evenveel onzekerheid is als bij appartementsgerechtigden. Bij grondgebonden woningen komen beide partijen bij de vervroegde canonherziening overeen dat het erfpachtrecht per einde tijdvak wordt gewijzigd. Bij appartementsgerechtigden heeft de gemeente zelf gesteld dat de situatie anders is. Ongeacht of er van de overstapregeling gebruik wordt gemaakt, er zijn altijd verschil bij appartementsgerechtigden ten opzichte van grondgebonden woningen. Ook omdat zij niet alleen zelf aansprakelijk gesteld kunnen worden, maar ook via de VvE jegens de burens. En als er sprake is van een appartementsrecht met een niet-woonbestemming, is het overstappen niet mogelijk volgens het beleid van de gemeente.

De heer Ploegstra geeft aan dat SEBA in randnummer 4.23 verwijst naar de situatie waarin een appartement een andere bestemming dan wonen heeft. Hij vraagt of het klopt dat in deze situatie volgens SEBA geen sprake is van onzekerheid aangezien men weet dat het erfpachtrecht niet kan worden gewijzigd naar eeuwigdurend erfpacht.

De heer De Lange geeft aan dat dit niet klopt. Er is een situatie denkbaar de gemeente haar beleid aanpast. Daarmee is er toch nog sprake van onzekerheid.

Datum
17 november 2023

Ons kenmerk
T048-19600449-37099

De heer Van Ee vult aan dat de door SEBA genoemde verzekering het risico is van de herziening, maar dit is een ander risico dan hetgeen dat volgt uit obligatoire overeenkomst, namelijk dat de erfpacht betaald wordt door aansprakelijk te zijn gesteld door de VvE. Dit is iets anders dan dat de heer de Lange stelt dat er sprake is van een verzekeringsovereenkomst.

Datum

17 november 2023

De voorzitter vraagt aan SEBA hoe zij aankijkt tegen de bedenkingen die prof. Boom in zijn notitie (bijlage bij het handhavingsverzoek van SEBA) uit omtrent het element 'naar maatschappelijke opvattingen', namelijk dat er geen sprake is van een schadelast voor de gemeente.

Ons kenmerk

T048-19600449-37099

De heer De Lange geeft aan dat dit een interne aangelegenheid betreft van de gemeente en het heeft verder in principe geen betrekking op de erfpachter. Voor wat betreft de premiebetalingen is niet bekend wat de gemeente daarmee zal doen, omdat de herziening van de canon in de toekomst ligt. Er is de mogelijkheid van afkoop, dan zou dat nu gezien worden als een vooruitbetaling. Het dient dan niet als een schuld gezien te worden. De gemeente kan dit als een uitzondering aanmerken conform het 'Besluit begroting en verantwoording' aangezien eigen vermogen is geboekt en reserveringen zijn gemaakt in afkoopsommen.

De heer Ploegstra vraagt of SEBA het een wenselijke uitkomst zou vinden dat de gemeente de overstapregeling niet meer aanbiedt, mocht DNB besluiten wel tot handhaving over te gaan.

De heer De Lange geeft aan dat de gemeente eerder zelf heeft gezegd dat om de overstap voor appartementen op een goede manier vorm te geven, het omkeren van het erfpachtrecht nodig is. Uiteindelijk zal per individueel geval bekeken worden of er overgestapt kan worden. Nu wordt deze overstapregeling massaal aangeboden en wordt er voor een hele ingewikkeldere constructie gekozen. De huidige splitsing dient teruggedraaid te worden. Dus het is inderdaad een wenselijke uitkomst als de gemeente stopt met het aanbieden van de overstapregeling voor appartementen. De gemeente heeft zelf echter aangegeven op korte termijn alle appartementsgerechtigden te willen laten overstappen middels de obligatoire overeenkomst, mede omdat die constructie de gemeente zelf ook minder inspanning kost. Verder is SEBA het niet eens met de grondslag van hoe de canon voor iedereen wordt berekend. Deze systematiek voldoet naar mening van SEBA niet aan de eisen van de AFM.

De heer Ploegstra vraagt of SEBA zou willen dat de gemeente onder het gedragstoezicht komt te staan van de AFM en of deze uitkomst middels het handhavingsverzoek bereikt kan worden.

De heer De Lange legt uit dat indien DNB het handhavingsverzoek toewijst, dat de gemeente dan onder toezicht komt te staan van DNB. Vervolgens kan de AFM ook optreden tegen de overstapovereenkomsten die de gemeente nu aanbiedt. SEBA neemt aan dat de gemeente ook wil dat zij onder toezicht komt te staan, aangezien zij bewust voor deze werkwijze kiest.

De heer Van Ee geeft aan dat door de gemeente niet voor de huidige werkwijze is gekozen, omdat zij daardoor minder inspanning hoeft te leveren. Het heeft als doel om overstappen mogelijk te maken voor ieder individu. Als het via de VvE moet, dienen alle appartementsgerechtigden mee te werken en daar kunnen meningsverschillen bij ontstaan, zeker bij de grote VvE's kan dit dan problemen opleveren. Het wijzigen van het erfpachtrecht kan de gemeente ook niet zelf beslissen. Verder is het kostbaar om de splitsing te laten wijzigen omdat dit ervoor zorgt dat bijvoorbeeld hypotheeklen ook gewijzigd moeten worden. Het kan ook een

probleem worden voor beslagleggers. Het is echter nog steeds mogelijk en ook wenselijk om de wijziging van het erfpachtrecht via de VvE te laten plaatsvinden.

De heer De Lange legt uit dat SEBA volgens haar statuten voor de belangen van erfpachters opkomt, hetgeen zij dus ook doet. Het is belangrijk dit te overleggen met betrokkenen aangezien bij de omkering van het erfpachtrecht ook zwaarwegende belangen een rol spelen. Het is bijvoorbeeld niet duidelijk wie de kosten voor het wijzigen van het erfpachtrecht zal dekken, hoe het erfpachtproduct er dan uit komt te zien en wie er verantwoordelijk is als er gebreken zijn. Het is logisch als de gemeente de kosten op zich neemt aangezien zij aangeeft de huidige werkwijze te willen veranderen, ook zal de VvE dan willen meewerken.

De voorzitter geeft de partijen de gelegenheid om nog laatste opmerkingen te maken en geeft eerst het woord aan SEBA.

De heer De Lange geeft aan dat het pakket van het erfpachtrecht als geheel wordt aangemerkt als quasi-zakelijke rechten en dat deze ook zakelijke werking hebben. SEBA is daarom ook een voorstander van omkering van het erfpachtrecht. De herziening van de canon vindt plaats bij de overstap. De heer De Lange benadrukt nogmaals dat bij de overstapregeling het erfpachtrecht zelf bij de overstap niet verandert. Op het moment dat er is overgestapt is er geen onzekerheid, maar dat geldt nu juist voor elke verzekering.

Mevrouw Tewarie geeft aan dat er bij de overstapregeling helemaal geen sprake is van onzekerheid of risico. Wanneer een verzekering wordt aangegaan, is het risico overgedragen. Het risico zelf bestaat dan echter nog steeds en is niet bij voorbaat weggenomen. Daarvoor wordt dan ook premie betaald. Verder geeft mevrouw Tewarie aan dat deze bezwaarprocedure niet de juiste plek is om daarover een discussie te voeren over de grondslag voor berekening van de canon.

Mevrouw Von Meijenfeldt heeft nog een aanvulling en verwijst naar Kamervragen uit 2018 (2018-000218494) waarbij op vraag 8 en 9 het volgens antwoord is gegeven door minister Ollongren: *"Er is sprake van een verzekering indien de ene partij (de verzekeraar) zich jegens haar wederpartij (de verzekeringnemer) verbindt tot een of meer uitkeringen, en bij het sluiten van de overeenkomst geen zekerheid bestaat over wanneer of tot welk bedrag een uitkering moet worden gedaan. Er dient onzekerheid te bestaan bij partijen wanneer de verzekerde gebeurtenis of situatie zich voordoet. Het bedingen van een premie op de huidige (schaduw) canon voor het overstappen naar eeuwigdurende erfpacht kwalificeert niet als een verzekering omdat geen sprake is van een verbintenis tussen de gemeente Amsterdam en de erfpachter tot het doen van een of meer uitkeringen indien zich een bepaalde onzekere gebeurtenis voordoet. Er ontstaat voor de erfpachter zekerheid over de hoogte van de canon die eeuwigdurend dient te worden betaald. Dat kwalificeert niet als een verzekering. De Wft is dan ook niet van toepassing en de AFM heeft derhalve hier geen rol."*

De heer De Lange geeft aan dat de minister dat niet juist ziet.

De voorzitter vraagt of de gemeente nog wenst te reageren op de aanvullende stukken van SEBA.

De heer Van Ee geeft aan dat dit niet het geval is.

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun komst en toelichting, en sluit de hoorzitting om 12.05 uur.

Datum

17 november 2023

Ons kenmerk

T048-19600449-37099

Bijlage 2: Pleitnota van de gemeente Amsterdam

Datum

17 november 2023

Ons kenmerk

T048-19600449-37099

Rotterdam, 7 september 2023

Stichting Erfpachters Belang Amsterdam / DNB - hand-
havingsverzoek

T033-1930957199-4554

Hoorzitting in bezwaar:

7 september 2023, om 10.00 uur

PLEITNOTITIES HOORZITTING

van mr. D.J.L. van Ee, mr. R.H. Tewarie en mr.
M.C.C. von Meijenfeldt

Geachte voorzitter, heer, mevrouw,

De Stichting Erfpachters Belang Amsterdam ("SEBA") heeft De Nederlandsche Bank N.V. ("DNB") verzocht handhavend op te treden tegen de gemeente Amsterdam omdat de overstapregeling die zij aanbieden aan appartementsgerechtigden die een aandeel hebben in een erfpachtrecht ("Overstapregeling") zou kwalificeren als verzekering. In de brief van 24 augustus 2023 heeft de gemeente Amsterdam al toegelicht dat de Overstapregeling niet kwalificeert als een (schade)verzekering.

Kort gezegd: de Overstapregeling voor appartementsgerechtigden voldoet niet aan de wettelijke kenmerken van een (schade)verzekering en wordt bovendien naar maatschappelijke opvattingen ook niet als zodanig aangemerkt.

Geen verbintenis tot premiebetaling

Er is geen sprake van een verbintenis tot premiebetaling. De canon die de erfpachter betaalt is een vergoeding voor het gebruiksrecht. Dat wordt niet anders indien een erfpachter gebruik maakt van de Overstapregeling. Van een additionele betaling is geen sprake. Evenmin kan de canon worden opgesplitst in een premiedeel en een deel als vergoeding voor het erfpachtrecht. Het element premie ontbreekt.

SEBA kan in haar betoog ook geen consistent premie-element benoemen. Of sprake is van een premiebetaling moet in lijn met haar betoog per geval worden bepaald want volgens SEBA vormt het verschil tussen voortdurende canon en eeuwigdurende canon de premie wanneer de Overstapregeling resulteert in een hogere canon. Hieruit volgt dat wanneer de eeuwigdurende canon lager uitvalt dan de voortdurende canon geen sprake zou zijn van premiebetaling. Dat geen consistent premie-element valt aan te wijzen, maakt dat het betoog niet kan slagen. Daarnaast verandert een verhoging of verlaging van de canon als gevolg van de overstap niets aan de aard van de betalingsverplichting, als gezegd een vergoeding voor het erfpachtrecht.

Geen uitkering

Er is ook geen sprake van een uitkering ter dekking van door de erfpachter geleden

53105380 M 53404736 / 5

Amsterdam

Brussel

Londen

Luxemburg

New York

Rotterdam

vermogenschade. Volgens SEBA kwalificeert het niet verder (kunnen) verhogen van de canon na de overstap, bovenop het reeds genoemde verschil, als een uitkering. Dit is onvoldoende. De gemeente Amsterdam keert niets uit. De afspraak tussen de gemeente Amsterdam en de appartementsgerechtigde inhoudende dat de canon na de overstap niet meer wordt herzien, kwalificeert niet als uitkering zijdens de gemeente Amsterdam, nog daargelaten de vraag welke vermogensschade de erfpachter heeft geleden.

Geen onzekerheid

Ook het vereiste kenmerkende element van een verzekering, de onzekerheid, ontbreekt. De eeuwigdurende erfpachtcanon wordt op het moment van overstap vastgezet. Onzekerheid over (de toekomstige hoogte van) de erfpachtcanon wordt door de overstap dus juist (van tevoren) weggenomen. Van enige onzekerheid over de hoogte van de canon waartegen de appartementsgerechtigde zou zijn 'verzekerd' is dan ook geen sprake. Dat de appartementsgerechtigde op het moment van de overstap niet zeker weet of de overstap naar eeuwigdurende erfpacht in vergelijking met de canonherziening einde tijdvak voor hem voordelig uitpakt kwalificeert niet als onzekerheid in verzekeringsrechtelijke zin. Waar het om gaat is dat enige onzekerheid over de hoogte van de canon (en daarmee enige vorm van risico-overdracht) na de overstap niet meer aan de orde is.

De vraag of een overgestapte appartementsgerechtigde uiteindelijk een hogere of lagere canon gaat betalen dan een niet-overgestapte appartementsgerechtigde is niet relevant. Voor de verzekeringsrechtelijke vraag of sprake is van onzekerheid dient namelijk te worden gekeken naar de rechtsverhouding tussen de individuele appartementsgerechtigde die is overgestapt en de gemeente Amsterdam, niet in relatie tot anderen. De verzekeringsovereenkomst is immers een wederkerige overeenkomst tussen verzekeraar en verzekeringnemer. Of niet-overgestapte appartementsgerechtigden meer of minder canon moeten betalen doet dus voor de voorliggende vraag niet ter zake.

Maatschappelijke opvattingen

Ten overvloede ziet de gemeente Amsterdam ook niet in hoe de Overstapregeling naar maatschappelijke opvattingen als een (schade)verzekering kan worden gekwalificeerd. De gemeente Amsterdam heeft appartementseigenaren enkel dezelfde mogelijkheden willen bieden als erfpachters met een grondgebonden woning of een appartement dat in erfpacht is uitgegeven. Aangezien het evident is dat de overstapregeling bij erfpachters van een grondgebonden woning niet kwalificeert als verzekering, valt niet in te zien waarom de Overstapregeling bij appartementen in kwestie wel als zodanig kwalificeert.

Conclusie

De gemeente Amsterdam is met DNB van mening dat overstap naar eeuwigdurende erfpacht voor appartementsgerechtigden die een aandeel hebben in een erfpachtrecht, niet is aan te merken als een verzekering. De gemeente Amsterdam verzoekt DNB daarom na heroverweging, het primair besluit in stand te laten en het onderliggende handhavingsverzoek van SEBA af te wijzen.

Bijlage 3: Juridisch kader

Uitoefening bedrijf van schadeverzekeraar

Artikel 7:925 BW

1. Verzekering is een overeenkomst waarbij de ene partij, de verzekeraar, zich tegen het genot van premie jegens haar wederpartij, de verzekeringnemer, verbindt tot het doen van een of meer uitkeringen, en bij het sluiten der overeenkomst voor partijen geen zekerheid bestaat, dat, wanneer of tot welk bedrag enige uitkering moet worden gedaan, of ook hoe lang de overeengekomen premiebetaling zal duren. Zij is hetzij schadeverzekering, hetzij sommenverzekering.

2. Persoonsverzekering is de verzekering welke het leven of de gezondheid van een mens betreft.

Artikel 7:944 BW

Schadeverzekering is de verzekering strekkende tot vergoeding van vermogensschade die de verzekerde zou kunnen lijden.

Artikel 1:1 Wft

verzekering:

- a. herverzekering;
- b. levensverzekering;
- c. natura-uitvaartverzekering; of
- d. schadeverzekering;

schadeverzekeraar: degene die zijn bedrijf maakt van het sluiten van schadeverzekeringen voor eigen rekening en het afwikkelen van die schadeverzekeringen;

schadeverzekering:

- a. schadeverzekering als bedoeld in artikel 944 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, niet zijnde een natura-uitvaartverzekering;
- b. ongevallenverzekering; of
- c. sommenverzekering als bedoeld in artikel 964 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, niet zijnde een levensverzekering of een financieel instrument,

met dien verstande dat voor de toepassing van deze wet een verzekering slechts als schadeverzekering wordt aangemerkt indien sprake is van een uitkeringsplicht ten gevolge van een onzeker voorval of een onzekere omstandigheid waardoor de verzekerde in zijn belangen wordt getroffen

Artikel 2:27 Wft

- 1. Het is een ieder met zetel in Nederland verboden zonder een daartoe door de Nederlandsche Bank verleende vergunning het bedrijf uit te oefenen van levensverzekeraar of schadeverzekeraar.
- 2. Het bedrijf van levensverzekeraar en het bedrijf van schadeverzekeraar worden onderscheiden in de branches die zijn genoemd in de bij deze wet behorende Bijlage branches.

Datum

17 november 2023

Ons kenmerk

T048-19600449-37099

3. Het eerste lid is wat betreft het verbod op uitoefening van het bedrijf van levensverzekeraar niet van toepassing op financiële ondernemingen die

Artikel 6:96, eerste lid, BW

Vermogensschade omvat zowel geleden verlies als gederfde winst.

Erfpacht

Artikel 5:85 BW

1. Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken.
2. In de akte van vestiging kan aan de erfpachter de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom - de canon - te betalen.

Artikel 5:86 BW

Partijen kunnen in de akte van vestiging de duur van de erfpacht regelen.

Appartementsrechten

Artikel 5:106 BW

1. Een eigenaar, erfpachter of opstaller is bevoegd zijn recht op een gebouw met toebehoren en op de daarbij behorende grond met toebehoren te splitsen in appartementsrechten.
2. Een eigenaar, erfpachter of opstaller is eveneens bevoegd zijn recht op een stuk grond te splitsen in appartementsrechten.
3. Een appartementsrecht is op zijn beurt voor splitsing in appartementsrechten vatbaar. Een appartementseigenaar is tot deze ondersplitsing bevoegd, voor zover in de akte van splitsing niet anders is bepaald.
4. Onder appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het aandeel kan mede omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van de bij het gebouw behorende grond. In het geval van lid 2 omvat het aandeel de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het stuk grond, die blijkens hun inrichting of aanduiding bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
5. Onder appartementseigenaar wordt verstaan de gerechtigde tot een appartementsrecht.
6. Onder gebouw wordt in deze titel mede verstaan een groep van gebouwen die in één splitsing zijn betrokken.

Datum

17 november 2023

Ons kenmerk

T048-19600449-37099

7. Een erfpachter of opstaller is tot een splitsing in appartementsrechten slechts bevoegd na verkregen toestemming van de grondeigenaar. Indien deze de vereiste toestemming kennelijk zonder redelijke grond weigert of zich niet verklaart, kan de toestemming op verzoek van degene die haar behoeft worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter van de rechtbank van het arrondissement waarin het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen.

Datum

17 november 2023

Ons kenmerk

T048-19600449-37099