2017Z03353

Vragen van het lid Ronnes (CDA) aan de ministers van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en van Financiën over erfpacht in Amsterdam. (ingezonden 27 februari 2017)

1
Kent u de berichten 'Huiseigenaren Amsterdam hebben recht op duidelijke afspraken' van de NOS? 1) en 'Het stadsbestuur rekent zich rijk met de wijze waarop het de erfpacht bepaalt' 2)

Antwoord vraag 1:
Ja.

2
Deelt u de gedachte dat het Amsterdamse gemeentebestuur hier als monopolist de bewoners een aanbod heeft gedaan om de erfpacht voor eeuwig af te kopen? Zo ja, noopt dat niet tot extra bescherming? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 2:
Een aanzienlijk deel van Amsterdamse woningeigenaren bezit een woning op erfpachtgrond. Middels de erfpachtovereenkomst hebben de woningeigenaren een privaatrechtelijke overeenkomst (via de vestigingsakte van het erfpacht) die hen het recht geeft om gebruik te maken van de grond. De erfverpachter kan de erfpachter verzoeken om de voorwaarden van de erfpachtovereenkomst aan te passen, bijvoorbeeld als de erfpachter de bepalingen rond het gebruik van de grond wil aanpassen. Voor erfpachtovereenkomsten gelden de normen van redelijkheid en billijkheid, die impliceren dat de erfverpachter en erfpachter over en weer met elkaars gerechtvaardigde belangen rekening moeten houden (de artikelen 6:2 en 6:248 Burgerlijk Wetboek). Voor gemeentelijke erfpacht geldt bovendien dat de gemeente gebonden is aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Bij geschillen staat de weg naar de burgerlijke rechter open. Hiermee wordt erfpachters binnen het privaatrecht voldoende bescherming geboden.

Uit de contractsvrijheid vloeit daarnaast voort dat het elke erfpachter vrij staat het aanbod van de gemeente voor eeuwigdurende erfpacht af te slaan. Hij kan onder de huidige voorwaarden de erfpacht tot het einde van de oorspronkelijk overeengekomen erfpachtperiode voortzetten. Bij het aflopen van de huidige periode behoudt de erfpachter de mogelijkheid om onder het huidige stelsel van voortdurende erfpacht te blijven, in plaats van over te gaan op eeuwigdurende erfpacht.

3
Herinnert u zich de vragen van de leden Visser en Aukje de Vries (beiden VVD) aan de ministers voor Wonen en Rijksdienst, van Financiën en van Veiligheid en Justitie over het bericht dat tienduizenden huizen nog altijd onverkoopbaar zijn door erfpacht (ingezonden 17 januari 2014)? Deelt u de toen verwoorde visie nog steeds dat aanpassing van de Wet op het financieel toezicht in dezen geen oplossing biedt?

Antwoord vraag 3:
Erfpacht is een zakelijk recht en kan daarom niet worden aangemerkt als een financieel product. Erfpacht is het recht om de grond van de erfverpachter te gebruiken. Dit betreft privaatrecht en valt onder de werking van het Burgerlijk Wetboek. Bij geschillen staat de weg

naar de burgerlijke rechter open. Een dergelijk zakelijk recht kan niet worden onderworpen aan de regels van de Wet op het financieel toezicht (Wft). Een vergelijking kan worden getrokken met huur (een persoonlijk recht dat eveneens is geregeld in het Burgerlijk Wetboek) dat zelfs expliciet is uitgesloten (geen consumptief krediet) van de Wft. Derhalve ben ik met de minister van Financiën nog steeds van oordeel dat aanpassing van de Wft geen oplossing biedt.

4
Deelt u de gedachte dat de keuze van de gemeente Amsterdam voor de theoretische methode van de residuele grondwaardeberekening ongewenst is, omdat die methode niet geschikt is voor een langdurig contract als erfpacht, nu de bouwkosten veel minder snel stijgen dan de marktwaarde van de woning?

Antwoord vraag 4:
De residuele grondwaardemethode is de meest gangbare methode om de grondwaarde te bepalen. Hierbij is de geschatte waarde van de grond het verschil (residu) tussen de marktwaarde van het object (de grond plus de opstal) en de waarde van de opstal (bepaald als de geschatte herbouwkosten inclusief sloop van het gebouw). De gemeente heeft haar beleid mede gebaseerd op advies van een door haar ingestelde commissie van onafhankelijke deskundigen; de 'grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht'[3]. Dat de bouwkosten minder snel stijgen dan de marktwaarde in Amsterdam, betekent dat de grondwaarden oplopen, niet dat de residuele methode ongewenst is. Met het erfpachtrecht heeft de erfpachter een recht gekregen de eigendom van Amsterdam te gebruiken gedurende een bepaald tijdvak. Wanneer dit tijdvak afloopt, kan de erfpacht verlengd worden voor een nieuwe periode, waarbij de grondwaardering en voorwaarden kunnen worden aangepast. Het is dan ook aan de gemeente vanuit haar rol als erfverpachter om af te wegen welke voorwaarden zij overeen wil komen bij een, overigens vrijwillige, overstapmogelijkheid van de erfpachter naar eeuwigdurende erfpacht.

5
Kunt u aangeven wat de gevolgen zijn voor de rijksinkomsten van de Amsterdamse voorstellen tot afkoop van de erfpacht en kunt u daarbij ingaan op de factoren: onbeperkte aftrekbaarheid van betaling voor erfpacht (canon), niet-aftrekbaarheid van de afkoopsom voor de erfpacht en de (beperkte) aftrekbaarheid van rente op een lening ter financiering van de erfpachtafkoopsom?

Antwoord vraag 5:
Het is op dit moment niet mogelijk om te bepalen wat de gevolgen voor de rijksinkomsten van de Amsterdamse voorstellen tot afkoop van erfpacht zullen zijn. De voorstellen in hun huidige vorm bieden dusdanig veel keuzemogelijkheden aan erfpachters, dat het niet mogelijk is om te voorspellen hoeveel erfpachters voor welke optie zullen kiezen en op welke termijn deze keuzes gevolgen zullen hebben voor de rijksinkomsten.

In het algemeen heeft een keuze voor het betalen van een jaarlijkse canon ten opzichte van het afkopen mogelijk gevolgen voor de rijksinkomsten, als gevolg van de fiscale aftrekbaarheid. Canonbetalingen stijgen in principe jaarlijks met de inflatie, en de aftrekbaarheid van canonbetalingen is onbeperkt in tijdsduur en hoogte. Als de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht met een (hypothecaire) lening gefinancierd wordt, zijn de rentebetalingen over deze lening ook aftrekbaar, mits deze lening in een periode van ten hoogste 360 maanden ten minste annuïtair afgelost wordt. Hiermee is de aftrekbaarheid van

de rentebetalingen begrensd. De afkoopsom zelf is niet aftrekbaar. Wanneer deze met eigen vermogen gefinancierd wordt, leidt dit mogelijk tot lagere belastbare vermogens in box 3 (afhankelijk van de opgebouwde spaartegoeden).

6
Heeft u overleg gevoerd met het gemeentebestuur van Amsterdam over de gevolgen voor de rijksinkomsten van de Amsterdamse voorstellen inzake de erfpacht? Zo ja, wat zijn de resultaten van die besprekingen, zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 6:
Het erfpachtstelsel is een gemeentelijke regeling. De invulling van het erfpachtstelsel is hierdoor in beginsel een zaak tussen de erfpachter en de erfverpachter, waar voor de rijksoverheid geen rol weggelegd is. De besluitvorming over de voorgestelde overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht ligt bij het gemeentebestuur van Amsterdam. Daar inmenging van de Rijksoverheid om deze reden niet gepast lijkt, zijn met het gemeentebestuur geen gesprekken gevoerd over de mogelijke gevolgen voor de rijksinkomsten van het huidige voorstel voor de overstapregeling.

1) http://nos.nl/artikel/2159092-huiseigenaren-amsterdam-hebben-recht-op-duidelijke-afspraken.html
2) http://www.parool.nl/opinie/-de-erfpacht-moet-eerlijker-berekend-worden~a4450500/
3) https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/verdieping/nadere-toelichting/advies/