

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Directoraat-Generaal Wonen
en Bouwen
Directie Bouwen
Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2013-0000142317

Uw kenmerk

Bijlage(n)

1

Datum 18 maart 2013
Betreft Toezending rapportage "Ervaringen met erfpacht"

Aanleiding

Bijgaand bied ik u aan de rapportage "Ervaringen met erfpacht" uitgevoerd door onderzoeksbureau 'Companen'. De rapportage is een gevolg van de toezegging in de beantwoording van vragen door het lid De Boer (VVD) over erfpacht d.d. 17 juli 2012 (Vergaderjaar 2011-2012, nr. 3050). Het betreft een inventarisatie van de ervaringen bij gemeenten die bestaande erfpachters inmiddels de mogelijkheid bieden om de volledige eigendom te verwerven, alsmede bij gemeenten die bij gronduitgifte de keuze bieden tussen erfpacht en eigendom van grond. In het onderzoek zijn behalve de gemeentelijke ervaringen (conform de toezegging) ook de ervaringen van de (voormalige) erfpachters in betreffende gemeenten in kaart gebracht. Uw Kamer was toegezegd de inventarisatie rond de afgelopen jaarwisseling te ontvangen. Helaas kostte de dataverzameling meer tijd dan oorspronkelijk verwacht, waardoor enige vertraging is ontstaan. In de rapportage wordt dit nader toegelicht.

Resultaten Onderzoek

Het onderzoek heeft betrekking op een selectie van grotere Nederlandse gemeenten die in het verleden, gedurende bepaalde tijdvakken, erfpacht als (uitsluitende) gronduitgiftedevorm hebben gehanteerd. Deze gemeenten bieden de woningeigenaren inmiddels de mogelijkheid het eigendom te verwerven van (delen van) de erfpachtgrond. Daarbij zijn zowel de bestuurders, de betrokken ambtenaren, als de - al dan niet voormalige - erfpachters bevroegd op hun ervaringen met de afschaffing van de gemeentelijke erfpacht.

De ervaringen van gemeenten zijn over het geheel genomen positief, het gemis aan sturingsmogelijkheden wordt door hen beperkt geacht. Sommige gemeenten, zoals Den Haag en Groningen (in de binnenstad), kiezen er bewust voor om voor bepaalde delen van de gemeente erfpacht te handhaven, en daar dus geen mogelijkheid te bieden de grond ook in eigendom te kunnen verwerven. Dit is over het algemeen ingegeven door de aanvullende sturingsmogelijkheden die met erfpacht ingezet kunnen worden. Overigens heeft het nieuwe college van Groningen op 7 februari 2013 besloten de motie van de gemeenteraad uit te voeren om erfpachters de mogelijkheid te bieden de grond te verwerven. De gemeente Utrecht biedt tot op heden geen mogelijkheid de grond te verwerven, maar biedt inmiddels wel de mogelijkheid de jaarlijkse betaling in de vorm van

erfpachtcanons in één keer eeuwigdurend af te kopen. Ook dit is ingegeven door het behouden van de aanvullende sturingsmogelijkheden, die erfpacht in de ogen van betreffende gemeente biedt.

Waar woningeigenaren de mogelijkheid hebben de grond te verwerven, doen zij dit niet altijd. Over het algemeen spelen hierbij individuele financiële afwegingen en het prijsaanbod van de gemeente hierbij een rol.

Gemeentelijke afweging

Eerder is in een brief aan uw Kamer uitgebreid ingegaan op de voor- en nadelen van erfpacht (brief van toenmalig minister Donner d.d. 23 mei 2011, Kamerstuk 32500 VII nr. 7). Daarbij is aangegeven dat een keuzemogelijkheid voor erfpacht of volle eigendom wordt toegejuicht, maar dat de vraag of een gemeente erfpacht hanteert een afweging van lokaal belang is.

Dit onderzoek laat zien dat de meeste gemeenten niet meer streven naar de uitsluitende uitgifte van grond in erfpacht. En dat inmiddels bij de meeste gemeenten die in het verleden gedurende bepaalde tijdvakken de grond uitsluitend in erfpacht uitgaven, er nu de mogelijkheid is de grond in eigendom te verwerven. In de regel zijn zowel de ervaringen van de gemeenten als van de (voormalige) erfpachters in betreffende gemeenten positief met de doorgevoerde beleidswijzigingen.

Los hiervan kan worden geconstateerd dat gemeenten momenteel erfpacht incidenteel inzetten als een instrument om iets te doen aan de startersproblematiek of de stagnatie op de woningmarkt. Dit doet men dan bijvoorbeeld door gedurende een bepaalde periode (meestal voor 5 of 10 jaar) een aantrekkelijk canonbedrag overeen te komen, zodat voor aspirantkopers betreffende nieuwbouw koopwoning beter bereikbaar wordt. Voor zover mij bekend gaat dit vrijwel altijd gepaard met de mogelijkheid op termijn de volle eigendom te verwerven. Wanneer de gemeenten zich hierbij voldoende rekenschap geven van de richtlijn die de Nederlandse Vereniging van Banken heeft opgesteld voor de financiering van woningen op erfpacht, zie ik dit als een positieve en op maat gesneden inzet van het instrument erfpacht door gemeenten.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

Directoraat-Generaal Wonen
en Bouwen
Directie Bouwen

Datum

18 maart 2013

Kenmerk

2013-0000142317