

Vragenlijst onderzoek erfpachtvoorwaarden Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Beste lezer,

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, directie Woningbouw (hierna: 'BZK') heeft Deloitte Financial Advisory B.V. – Real Estate (hierna: 'Deloitte') verzocht een inventarisatie te doen naar vaak voorkomende erfpachtvoorwaarden bij vierentwintig Nederlandse gemeenten. Met de uitkomsten van de inventarisatie dient de rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie, participatie en consumentenbescherming voor particulieren omtrent erfpacht voor woonbestemmingen verbeterd te worden. Uw gemeente valt binnen deze inventarisatie.

Met dit document vragen wij u antwoord te geven op een aantal vragen in het kader van de inventarisatie door Deloitte. Achtereenvolgens staan in dit document de achtergrond van het onderzoek, de inventarisatie en de vragenlijst centraal.

Achtergrond

In 2019 diende de heer Koerhuis (VVD) de 'Initiatiefnota Gemeentelijk Erfpachtbeleid' (hierna: 'de Nota') in. De vaste Kamercommissie Binnenlandse Zaken besprak de Nota op 11 oktober 2021. Tijdens het overleg zijn toezeggingen gedaan door de Minister en is er een drietal moties aangenomen.

Uit de behandeling van de Nota en de moties blijkt dat Kamerleden zorgen hebben, afhankelijk van hoe erfpachtvoorwaarden zijn vormgegeven. De behandeling van het erfpachtdossier in de Tweede Kamer is de rechtstreekse aanleiding om een inventariserend onderzoek onder gemeenten naar de erfpachtvoorwaarden te laten uitvoeren.

De inventarisatie van Deloitte ziet op de meest recente algemene erfpachtbepalingen die gemeenten hanteren bij de uitgifte van gronden in erfpacht. Met de inventarisatie wordt inzichtelijk gemaakt welke algemene erfpachtbepalingen voorkomen en in hoeverre rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie, participatie en consumentenbescherming daarin worden gewaarborgd. Hierbij wordt onderzocht wat dit betekent voor de positie van de particuliere erfpachter en hoe dit zich verhoudt tot het doel dat de gemeente met erfpacht voor ogen heeft. Ook wordt stilgestaan bij de processen rondom het opstellen en bestuurlijk vaststellen van de algemene erfpachtbepalingen.

Inventarisatie

De inventarisatie ziet op vaak voorkomende erfpachtvoorwaarden bij Nederlandse gemeenten, en het in kaart brengen van het proces waarmee het erfpachtbeleid en de erfpachtvoorwaarden tot stand komen. Het gaat daarbij in het bijzonder om beleid en algemene voorwaarden die stammen van na de dualisering van het gemeentebestuur (2002). Daarnaast gaat de inventarisatie in op hoe en in welke mate gemeenten erfpacht toepassen bij particuliere woonbestemmingen, en op welke manier de rechten van erfpachters in verhouding tot de doelen en belangen van de gemeente daarbij geborgd kunnen worden.

Contact

Indien u vragen hebt over de inhoud van de vragenlijst of (de omvang van) het onderzoek, dan kunt u contact opnemen met de [REDACTED] via e-mailadres [REDACTED] en telefoonnummer [REDACTED].

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Adviseur Ontwikkeling & Realisatie

Vragenlijst

De antwoorden op deze vragenlijst maken inzichtelijk welke gemeenten erfpacht toepassen bij particuliere woonbestemmingen, welke doelen gemeenten nastreven met erfpacht, wat de (rechts)positie is van de erfpachters en hoe het democratisch proces en participatie bij het vaststellen van de erfpachtvoorwaarden geborgd worden is ingericht.

De antwoorden op onderstaande vragen kunt u per e-mailbericht toesturen aan [REDACTED]. Een kopie (cc) van het e-mailbericht kunt u toesturen aan [REDACTED] (Deloitte) via: [REDACTED].

Graag ontvangen wij uw antwoorden uiterlijk **maandag 29 augustus 2022**.

- **Gemeentelijk grondbeleid**

Gemeenten gebruiken erfpacht vaak als instrument voor hun grondbeleid. De wijze waarop gemeenten hun grondbeleid willen uitvoeren, is veelal vastgelegd in een nota Grondbeleid of in de paragraaf Grondbeleid van de gemeentelijke begroting. In dergelijke documenten is ook beschreven op welke manier de gemeente erfpacht inzet en welke doelstellingen zij wil realiseren.

1. *Welk doel streeft uw gemeente na met erfpacht en waaruit blijkt dit?*
2. *Hoe kijkt u aan tegen de toekomst van erfpacht in uw gemeente?*

- **Algemene bepalingen**

De inhoud van het erfpachtrecht wordt met name bepaald door de erfpachtvoorwaarden. Specifieke afspraken over het gebruik van gronden die in erfpacht zijn uitgegeven, worden vastgelegd in een notariële akte. Daarnaast worden meer algemene afspraken vastgelegd in zogenoemde algemene erfpachtbepalingen. Deze zijn vaak voor meerdere erfpachters van toepassing.

3. *In de bijlage vindt u een inventarisatie van de meest recente algemene erfpachtbepalingen van 24 gemeenten. Kunt u bevestigen dat de bij uw gemeente genoemde algemene erfpachtbepalingen de meest recente zijn?*
4. *Kunt u aangeven of de in de bijlage weergegeven algemene erfpachtbepalingen tevens de algemene erfpachtbepalingen zijn die u het meest gebruikt?*

- **Besluitvormingsprocessen**

De bevoegdheid tot het vaststellen van algemene erfpachtbepalingen komt in beginsel toe aan het college van burgemeester en wethouders. De algemene voorwaarden worden vervolgens vastgelegd in een notariële akte, waarna zij gepubliceerd worden.

In de praktijk komen algemene erfpachtbepalingen op verschillende wijzen tot stand. Sommige gemeenten hanteren een inspraakproces, waarin samen met belanghebbenden (zoals erfpachters, makelaars en banken) wordt gekomen tot nieuwe algemene erfpachtbepalingen. Andere gemeenten verstrekken opdracht aan notarissen om de erfpachtbepalingen op te maken.

5. *Beschrijf het (interne) proces dat uw gemeente volgt bij het opstellen en bestuurlijk vaststellen van nieuwe algemene erfpachtbepalingen.*

- **Rechtspositie erfpachter**

Bij erfpacht is er altijd sprake van een rechtsverhouding tussen twee direct betrokken personen: de erfverpachter en de erfpachter. De rechtsverhouding wordt onder meer bepaald door wat partijen onderling zijn overeengekomen bij het moment dat het erfpachtcontract werd aangegaan. In het geval van gemeentelijke erfpacht is de gemeente ook gebonden aan de zogenoemde algemene beginselen van behoorlijk bestuur. In sommige gevallen kan er discussie ontstaan over de uitleg van het erfpachtcontract. Ook kan er sprake zijn van een

nieuw erfpachtstelsel, waarin er gunstigere voorwaarden voor de erfpachter bestaan. In die gevallen kan de rechtspositie van de erfpachter worden geraakt.

6. *In de algemene erfpachtbepalingen zijn mogelijkheden genoemd die erfpachters hebben wanneer zij het niet eens zijn met de inhoud van hun erfpachtcontract. Welke andere mogelijkheden hebben erfpachters in deze gevallen?*
7. *Welke mogelijkheden hebben erfpachters om over te stappen naar recente algemene erfpachtbepalingen?*
8. *Op welke manieren communiceert uw gemeente met erfpachters?*

Bijlage 1

| Gemeente | Naam document erfpachtvoorwaarden | Jaartal |
|-----------------|--|----------------|
| Amsterdam | Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 | 2016 |
| Rotterdam | Algemene bepalingen erfpacht Rotterdam 2006 | 2006 |
| Den Haag | Algemene bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's- Gravenhage 1986 (herziening 1993, versie 2008) | 1986 |
| Utrecht | Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1986 | 1986 |
| Groningen | Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Groningen 1993 | 1993 |
| Maastricht | Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van (bouw)terreinen en ander (gebouwd) onroerend goed van de gemeente Maastricht 2013 | 2013 |
| Dordrecht | Algemene voorwaarde II voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente Dordrecht | 1965 |
| Delft | Algemene erfpachtbepalingen der gemeente Delft 2012 | 2012 |
| Leeuwarden | Algemene Erfpachtbepalingen Leeuwarden 1965 | 1965 |
| Purmerend | Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 1992 van de gemeente Purmerend | 1992 |
| Schiedam | Algemene erfpachtvoorwaarden Schiedam 2004, gewijzigd 2020 | 2004 |
| Nissewaard | Algemene bepalingen voor de vestiging van erfpacht op onroerende zaken der gemeente Spijkenisse 1993, vastgesteld bij Raadsbesluit d.d. 28 april 1993, gewijzigd bij raadsbesluit d.d. 31 oktober 2001 | 1993 |
| Vlaardingen | Algemene Erfpachtvoorwaarden 2014 | 2014 |
| Zaanstad | Algemene bepalingen erfpacht 1991 | 1991 |
| Hoorn | Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht van gronden van de gemeente Hoorn 1977 | 1977 |
| Arnhem | Algemene voorwaarden voor de uitgifte van onroerende zaken in erfpacht van de gemeente Arnhem 2019 | 2019 |
| Den Bosch | Algemene erfpachtvoorwaarden 1996 | 1996 |
| Zoetermeer | Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Zoetermeer | 2022 |
| Lelystad | Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Lelystad 1993 | 1993 |
| Den Helder | Algemene voorwaarden voor de uitgifte van onroerende zaken van de gemeente Den Helder | 1997 |
| Leiden | Algemene bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van onroerende zaken door de gemeente Leiden | 1992 |
| Deventer | Algemene erfpachtvoorwaarden 2002 | 2002 |
| Tilburg | Algemene Erfpachtbepalingen gemeente Tilburg 2015 | 2015 |
| Haarlem | Algemene Erfpachtvoorwaarden van de gemeente Haarlem | 1997 |