

Uw kenmerk

Pagina 1 van 3

Tevens vraag u of erfpacht onder ACM-bescherming valt en schetst u erfpacht als een financieel construct dat vergelijkbaar is met een hypotheek. Zoals aangegeven in reactie op uw vorige brief valt erfpacht op grond van de wet niet onder consumentenkoop. Een consumentenkoop is de koop met betrekking tot een roerende zaak (art. 5 boek 7 van het Burgerlijk Wetboek). Erfpacht is evenmin een financieel construct dat equivalent is met een hypotheek. Erfpacht geeft het recht de eigendom van een ander te gebruiken, net zoals huur dat recht geeft. Het erfpachtrecht is gebonden aan de zaak, het tweede aan de persoon van de huurder. Net zo min als verkoop of verhuur van eigendom een financieel construct is, is verkoop van een beperkt recht daarop een financieel construct.

Erfpachters kunnen bij een geschil met de erfverpachter terecht bij de burgerlijke rechter, waarbij in het geval de gemeente als erfverpachter optreedt bovendien de algemene beginselen van behoorlijk bestuur van toepassing zijn (zie onder meer: Kamerstukken II 2016/17, 1466, 22 maart 2017). Ik heb in het voorstaande een schets gegeven van de gangbare methode om de actuele grondwaarde en canon te bepalen, in zoverre kan dit beschouwd worden als richtinggevend voor de grootheden bij de bepaling van actuele grondwaarden en canons. Bij een conflict hierover is het (uiteindelijk) aan de burgerlijke rechter de omstandigheden van het geval te beoordelen, net zoals deze het eerste aanspreekpunt voor geschillen over bijvoorbeeld de hoogte van de huur in de ongereguleerde huursector is. De praktijken rond uw voorbeeld van (particuliere) “woekererfpacht” worden dus door de burgerlijke rechter beoordeeld.

Met deze tweede reactie naar aanleiding van uw oorspronkelijke brief van 16 april 2018 zijn de argumenten naar mijn overtuiging voldoende gepasseerd. Ik behoud mij het recht voor om bij uw eerstvolgende brief te volstaan met een ontvangstbevestiging en een verwijzing naar deze en mijn vorige brief voor zover het niet gaat om nieuwe feiten of omstandigheden.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren