

Vergaderjaar 2011–2012

29 453

Woningcorporaties

Nr. 224

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 30 januari 2012

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken¹ heeft op 8 december 2011 overleg gevoerd met minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over:

- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, d.d. 23 mei 2011, over een overzicht van mogelijke voor- en nadelen van erfpacht voor betrokken partijen, groene erfpacht en stedelijke erfpacht (32 500-VII, nr. 107);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, d.d. 8 april 2011, over schriftelijke vragen van Tweede Kamerlid J. S. Monasch (PvdA) over erfpachttarieven (2011Z07452);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, d.d. 11 oktober 2011, over de verkoop van sociale huurwoningen die vallen onder de Koopgarantregeling en de samenwerking tussen gemeente Amsterdam, de Belastingdienst Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Stichting OpMaat om te komen tot toepassing van een Koopgarantmodel, waarbij het stelsel van erfpacht wordt betrokken (29 453, nr. 208).**

¹ Samenstelling:

Leden: Dijkzma (PvdA), Van Beek (VVD), Van der Staaij (SGP), Koopmans (CDA), Van Bochove (CDA), Smilde (CDA), Ortega-Martijn (ChristenUnie), Brinkman (PVV), Van Raak (SP), Thieme (PvdD), Dibi (GroenLinks), Wolbert (PvdA), voorzitter, Heijnen (PvdA), Karabulut (SP), Elissen (PVV), Ziengs (VVD), ondervoorzitter, Monasch (PvdA), Schouw (D66), De Boer (VVD), Hennis-Plasschaert (VVD), Lucassen (PVV), Verhoeven (D66) en Grashoff (GroenLinks).

Plv. leden: Van Dam (PvdA), Van der Burg (VVD), Dijkgraaf (SGP), Sterk (CDA), Bruins Slot (CDA), Knops (CDA), Slob (ChristenUnie), Van Klaveren (PVV), Paulus Jansen (SP), Ouwehand (PvdD), Van Gent (GroenLinks), Kuiken (PvdA), Jasper van Dijk (SP), Fritsma (PVV), Steur (VVD), Vermeij (PvdA), Pechtold (D66), Van Nieuwenhuizen (VVD), Taverne (VVD), Bontes (PVV), Hachchi (D66) en Voortman (GroenLinks).

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
Wolbert

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
Van der Leeden

Voorzitter: Wolbert
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn zeven leden der Kamer, te weten: Braakhuis, De Boer, De Rouwe, Groot, Paulus Jansen, Lucassen en Wolbert,

en minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

De **voorzitter**: Ik open dit algemeen overleg over erfpacht. Ik heet de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties welkom. Ook de commissieleden en de mensen op de publieke tribune heet ik welkom. Ik stel een spreektijd van vijf minuten per fractie voor.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. De VVD-fractie heeft de minister om een brief gevraagd over erfpacht. Gelukkig konden we die agenderen. Erfpacht in oude binnensteden was ooit bedoeld om mensen in staat te stellen om betaalbaar te kunnen wonen. Omdat de overheid in veel gevallen eigenaar was, hoefden mensen minder te betalen voor het verkregen woongenot. Alleen de woning moest worden gefinancierd en niet de ondergrond. De overheid vroeg een lage vergoeding, de canon, voor in erfpacht uitgegeven grond. Daarom beginnen sommige steden nu opnieuw met de uitgifte van grond in erfpacht. De financiële haalbaarheid van projecten wordt er namelijk mee vergroot, omdat je de grond niet hoeft te financieren.

Het is begrijpelijk, maar het zal op termijn onherroepelijk leiden tot grote problemen, zoals nu al het geval is in oude binnensteden zoals Amsterdam en Groningen. Daar moet de canon namelijk na een periode van 30 tot 50 jaar worden herzien. De erfpachters baseren de nieuwe prijzen ongeveer op marktprijzen. De gevolgen laten zich raden, want door de residuele grondwaardeberekening die we in Nederland kennen, zijn de grondprijzen sinds begin jaren negentig met 265% gestegen. Waar een koper van een woning, als hij de grond erbij koopt, kan kiezen of hij de grondprijs betaalt, heeft een erfpachter na 20 à 30 jaar geen enkele keuze, want hij kan zijn woning niet oppakken en ergens anders neerzetten. Dat is een essentieel verschil met eigenwoningbezit. De erfpachters hebben geen keuze.

Er zijn bewoners in Amsterdam, zoals in Bos en Lommer, van wie de canon werd opgehoogd van € 30 naar € 1300. Ik sprak vanmorgen toevallig met een collega, die in Dijk woont waar ook sprake is van erfpacht. Daar gaat de erfpachtcanon van € 1 600 naar € 3 500 en vervolgens maar liefst naar € 10 000 in 2015. Dat zijn behoorlijke prijsstijgingen, die sommige mensen niet kunnen betalen. Mensen worden daarnaast aan twee kanten gepakt, want hun canon stijgt fors en hun woning daalt in waarde. Bovendien komen de banken om de hoek kijken, want de banken hebben daar een probleem mee. Dat is logisch. Er is immers ineens sprake van een enorme canonstijging. De banken doen dus terecht moeilijk bij de financiering van de woning.

Kort samengevat: waar erfpacht mensen vroeger in staat stelde om ergens betaalbaar te kunnen wonen, gebeurt nu het omgekeerde. Mensen raken in financiële problemen. De verhouding tussen erfpachter en erfverpachter is ook uit balans, doordat de erfverpachter de hoogte van de canon eenzijdig kan wijzigen. De erfpachter wordt voor een voldongen feit gesteld omdat hij, zoals ik net al zei, de woning niet kan oppakken. De VVD pleit dan ook voor de afschaffing van de erfpacht in de oude binnensteden om deze problemen bij de mensen te voorkomen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik snap de problemen die mevrouw De Boer beschrijft. Ik ken die problemen ook, overigens ook uit eigen praktijk. Ik ben erfpachter in Utrecht. Mevrouw De Boer is zelf gemeenteraadslid

geweest in Groningen. Kun je de eeuwigdurende erfpacht in Groningen afkopen?

Mevrouw **De Boer** (VVD): De VVD heeft daar jaren voor gepleit aan de zijde van het CDA en D66. De SP pleitte daar echter niet voor, omdat zij vond dat het gemeenschapsgrond was. Ook in Groningen had je inderdaad exorbitante prijsstijgingen, waardoor mensen concreet in de problemen kwamen. De gemeente beriep zich destijds op het argument dat zij zeggenschap moest houden over de grond. Het ging in totaal om 200 kavels in de oude binnenstad van Groningen. Het ging grotendeels om monumenten. Zeggenschap kun je ook op een heel andere manier krijgen, bijvoorbeeld door de Wet voorkeursrecht gemeenten, door onteigening en dergelijke. Als je erfpacht afschaft, hoeft dat toekomstige ontwikkelingen dus helemaal niet onmogelijk te maken. Dat instrument werkt niet meer.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Mevrouw De Boer geeft geen antwoord op mijn vraag. Is er in Groningen afgesproken dat eeuwigdurende erfpacht mogelijk is? Ik heb met de SP-fractie in Utrecht geregeld dat dit mogelijk is. Dat betekent dus dat je geen last meer hebt van canonverhogingen en dat de oude waarde van publiek bezit, namelijk functieverandering en dat soort zaken, nog steeds beschermd is. Waarom heeft de VVD niet voor die route gekozen?

Mevrouw **De Boer** (VVD): De heer Jansen loopt eerlijk gezegd een beetje vooruit op mijn woordvoering. Mijn voorstel is dat mensen enerzijds het recht op afkoop moeten krijgen. Dat kun je met de gemeente, immers ook een overheid, proberen te regelen. De minister loopt daar al een klein beetje op vooruit in zijn brief, waarin hij schrijft dat mensen eigenlijk dat recht op afkoop moeten hebben. Ik vraag me dan af hoe we dat gaan doen. Anderzijds kun je mensen natuurlijk niet dwingen om de grond te kopen. Je moet dus het recht op koop geven. Als mensen de grond niet kopen, dan moet er sprake zijn van eeuwigdurende erfpacht. Daarmee voorkom je dus de problemen, namelijk de plotselinge en exorbitante stijging van de erfpachtcanon op een zeker moment. Mijn voorstel is dus van tweeërlei aard. Je kunt mensen namelijk niet dwingen, maar je moet ze de keuze geven. Sommige mensen kunnen het immers op dat moment misschien niet betalen. Een voorwaarde voor de eeuwigdurende erfpacht moet echter wel zijn dat je op ieder moment recht op koop hebt, zodat een volgende eigenaar wel kan kiezen voor de aankoop van de grond.

De **voorzitter**: Mevrouw De Boer, wilt u in uw beantwoording proberen het kort te houden?

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik snap nog steeds niet in het antwoord van mevrouw De Boer waarom de VVD concludeert dat de erfpacht moet worden afgeschaft. Alle problemen die mevrouw De Boer aanroert, zijn in Utrecht dankzij de SP, overigens met medewerking van de VVD, opgelost. Daar is iedereen heel tevreden. Waarom doet de VVD dat elders dan niet ook?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik vind dat ik de heer Jansen een heel eind tegemoetkom. Ik zeg immers dat mensen het recht op afkoop moeten hebben. In Utrecht is het immers ook op die manier geregeld. Wij geven er echter de voorkeur aan dat mensen de keuze hebben. Dat is namelijk liberaal.

De heer **De Rouwe** (CDA): Ik wil niets afdoen aan het betoog, want dat vond ik prima. Ik hoorde mevrouw De Boer alleen bij haar intro zeggen

dat ze vanochtend met een VVD-collega uit Amsterdam had gesproken. Mijn vraag is of dat toevallig de wethouder van Amsterdam was.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Nee, het was een voorbeeld van een enorme prijsstijging waar de collega concreet mee te maken heeft, maar het is niet in Amsterdam. De problemen doen zich namelijk ook elders voor. We hebben het hier vandaag echter over binnenstedelijke erfpacht. Bepaalde erfpachtsoorten zitten bij een andere minister. Ik wil vandaag een goed begin maken met de binnenstedelijke erfpacht.

De heer **De Rouwe** (CDA): Dat streven is heel goed, maar een goed begin kan ook bij jezelf beginnen. Mevrouw De Boer wijst zeer terecht op de problemen en ik deel haar zorg daarover. De VVD is daar echter in Amsterdam verantwoordelijk voor. De VVD moet dus bij zichzelf beginnen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): In de vorige periode was het CDA er ook verantwoordelijk voor in Groningen. Je moet wel een meerderheid kunnen krijgen voor het punt dat je hebt. Er zijn bepaalde andere partijen in Amsterdam, onder andere GroenLinks en de PvdA, die groot voorstander zijn van de erfpacht. Omdat het op lokaal niveau helaas niet lukt in Amsterdam, doordat de krachten daar te sterk zijn – het lukt wel in andere steden, waaronder gelukkig ook Groningen, Den Haag en Rotterdam – moeten we eigenlijk landelijk het recht op koop willen creëren. Ik stel de commissie en de minister dan ook voor om uit te zoeken of we dit met elkaar kunnen regelen.

Er doet zich nog een aantal bijkomende problemen voor met de erfpacht. Als de bestemming wordt gewijzigd en je iets anders gaat doen met je pand, dan komt de gemeente langs met de mededeling dat dat het moment is om een hogere canon te vragen. Dat leidt ook tot problemen. De gemeente Amsterdam is hierover gelukkig teruggefloten door de rechter. Er loopt echter nog steeds een vervolgprocedure. Ook corporaties ondervinden problemen met de verkoop van woningen op grond die in erfpacht is. Dat moet ons ook zeer aanspreken, gezien het recht op koop van een corporatiewoning dat wij hebben opgenomen in het regeerakkoord. De Belastingdienst geeft in bepaalde gevallen geen toestemming. Ik heb daar een brief over gevraagd van de minister. Daarin staat dat men eruit is. Uit Amsterdam heb ik andere geluiden vernomen, namelijk dat zij er daar niet uit zijn. Ook dit geeft daar een probleem. Ik zal over de problemen op de eilanden met de gronden die Staatsbosbeheer uitgeeft nog maar zwijgen.

Ik loop nog even door de financiering. Mijn voorstel is dus tweeledig. Kunnen we ten eerste onderzoeken of we dat recht op afkoop kunnen regelen bij binnenstedelijke erfpacht op grond van de gemeente? Ten tweede moeten mensen die keuze kunnen krijgen. De heer Jansen deed een prachtig voorstel voor eeuwigdurende erfpacht voor de mensen die het niet willen of kunnen kopen met daaraan gekoppeld het recht op koop. Daarmee voorkom je inderdaad die enorme problemen in de toekomst. De vraag is of erfpacht een zegen of een vloek is. Het wordt vandaag immers weer gebruikt om projecten mogelijk te maken. Ook daar moeten we durven kijken naar eeuwigdurende erfpacht. Die enorme prijsstijgingen hebben te maken met de prijsstijgingen van de grond en met de residuele grondwaardeberekening. De erfpachter heeft daarin geen keuze. Ik heb nog één vraag over de financiering. Er is een aantal partijen met de banken rond de tafel gaan zitten om te bekijken of het mogelijk is om standaarderfpachtcontracten op te stellen waarmee banken in de toekomst genoeg nemen. De partijen komen daar wel of niet uit. Het baart mij zorgen, want de mensen die de woning willen verkopen kunnen nu geen kant op. Welke rol kan de minister hierbij spelen?

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. Wie de grond heeft, heeft de macht. Dat geldt zeker in een dichtbevolkt land als Nederland. Ongeveer 90% van alle grond waarop de komende tien jaar gebouwd zou kunnen worden, is in handen van particuliere beleggers. Zij profiteren van de waardestijging door functieverandering, zonder er ook maar iets voor te hoeven doen. Publieke erfpacht is uitgevonden om daar een einde aan te maken. Ik zeg tegen mevrouw De Boer dat het overigens een liberale uitvinding was. De SP vond en vindt dat prima.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Zo is iedereen liberaal!

De heer **Paulus Jansen** (SP): Dat was volgens mij in de tijd dat de socialisten er nog met de banieren tegenaan gingen!
Voorzitter. Ook kun je erfpacht gebruiken om langs privaatrechtelijke weg te sturen op het gebruik van grond. Een bordeel in een koopflat met een woonbestemming kun je op grond van het bestemmingsplan bestuursrechtelijk aanpakken, maar dat is ingewikkeld. Staat die flat op erfpachtgrond dan kun je dit misbruik ook privaatrechtelijk aanpakken. Dat is een fluitje van een cent.

De SP is daarom voorstander van erfpacht waarbij de grond eigendom is van een overheid, bijvoorbeeld de gemeente of een waterschap. Die overheid moet dan natuurlijk wel als een goed rentmeester optreden en zelf geen slaatje slaan uit het eigendom van de grond. Ik heb zelf in mijn woonplaats Utrecht in 2000 het initiatief genomen voor een actie tegen een tienjaarlijkse verhoging van de erfpachtcanon met 73%. Dat heeft geleid tot een aanpassing van de erfpachtvoorwaarden. De jaarlijkse verhoging is begrensd tot de wettelijke huurprijsstijging in de sociale huursector. Ook zijn de mogelijkheden voor eeuwigdurende afkoop sterk verbeterd. Dat is een mooi resultaat. Sinds die tijd is de rust teruggekeerd. Met private erfpacht hebben we een stuk minder op. De aanleiding voor dit debat ligt bij een aantal handige speculanten in Amsterdam die woningen verkochten met particuliere erfpacht. Bij de eerste herziening ging de canon over de kop. Vervolgens wilden de banken geen hypotheek meer verstrekken op dergelijke huizen en zitten de bewoners met de gebakken peren. Inmiddels is er in overleg met gedupeerde bewoners, hypotheekverstrekkers en de AFM een oplossing in de maak.

De SP heeft daarover de volgende vragen aan en suggesties voor de minister. Onderschrijft de minister dat een modelerfpachtcontract voor woningen algemeen verbindend verklaard moet worden voor alle nieuwe contracten, ook bij buitenlandse hypotheekverstrekkers? Is hij bereid om hier een wettelijke basis voor te creëren? Onderschrijft de minister dat de consumentenorganisaties partij moeten zijn bij het vaststellen van zo'n modelcontract? De SP pleit er overigens voor dat de mogelijkheid voor eeuwigdurende afkoop een verplichte optie wordt bij zo'n standaarderfpachtcontract en dat de enige andere optie een jaarlijkse herziening op basis van een vooraf bepaalde index wordt. Onderschrijft de minister dat er voor bestaande substandaardcontracten een overgangsregeling moet komen om de rotzooi op de markt zo snel mogelijk op te ruimen? Als de minister dat niet vindt, hoe denkt hij dan het probleem op te lossen dat woningeigenaren met een particulier erfpachtcontract periodiek geconfronteerd kunnen worden met exorbitante verhogingen, waardoor ze hun huis aan de straatstenen niet meer kwijt kunnen raken?

Concluderend, erfpacht is een prachtig systeem als de overheid haar publieke taak serieus neemt en duidelijke spelregels stelt, ook aan zichzelf. Het kan uitdraaien op barre misère in tijden van deregulering en afschuiven van verantwoordelijkheden op het individu.

De heer **Groot** (PvdA): Voorzitter. De Vereniging Eigen Huis noemt de brief die de minister heeft gestuurd een historisch verantwoorde, voortkabbellende brief. Ik ben het daar niet mee eens. Ik vind het namelijk

een heel duidelijke brief, waarin de knelpunten op een rij worden gezet. Ook wordt erin uiteengezet dat erfpacht een nieuwe toekomst tegemoet gaat. Onze fractie is dus heel blij met de brief. De actualiteit bevestigt de nieuwe toekomst voor de erfpacht. Mevrouw De Boer heeft ook al gezegd dat erfpacht heden ten dage opnieuw uitgevonden is om de financiering van projecten rond te krijgen. Particulieren hoeven dan alleen het huis te kopen, terwijl de gemeente de risico's van de grond overneemt, ook de opwaartse risico's. Gemeenten krijgen hierdoor op korte termijn minder betaald voor de grond, omdat ze de financiering overnemen. Op termijn komt dit echter goed, omdat ze een erfpachtcanon incasseren. Voor Amsterdam en voor steden als Utrecht en Rotterdam biedt erfpacht de mogelijkheid om in stedelijke ontwikkeling te investeren, en dat op zo'n manier dat de stijgende grondprijzen die hiervan het gevolg zijn, aan de hele stad ten goede komen. In landelijke gebieden kan dat echter anders liggen. De conclusie van de vraag of je erfpacht wilt, is dan ook dat dit moet afhangen van de lokale omstandigheden. Wat dat betreft deel ik de conclusie van de minister volledig dat de beslissing om al dan niet te kiezen voor erfpacht een kwestie is voor het lokale bestuur.

Mevrouw **De Boer** (VVD): De PvdA heeft er dus geen enkele moeite mee dat de verpleegster en de politieagent in Bos en Lommer een vervijftigvoudiging van de erfpachtcanon krijgen waardoor ze echt in de betalingsproblemen komen? Hun canon gaat namelijk van € 30 per jaar naar € 1 300 per jaar. Heeft de PvdA daar geen enkel probleem mee?

De heer **Groot** (PvdA): Op dat punt wilde ik zo meteen terugkomen. Natuurlijk is het van groot belang dat de erfpachtcontracten transparant zijn en dat de bewoners weten waar ze aan toe zijn. De gemeente Amsterdam werkt ook steeds meer met erfpachtcontracten die geïndexeerd zijn. Dan stijgt de canon dus geleidelijk. Naar mijn mening zou je meer naar dit soort contracten toe moeten. De bewoners moeten natuurlijk wel weten dat ze niet met het huis de grond hebben gekocht. Ze moeten van tevoren weten wat daar de consequenties van zijn. Als dat contract zo is opgesteld, dan is dat zo.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Transparantie staat dus voor de PvdA gelijk aan ineens een vervijftigvoudiging van de canon na een erfpachtperiode van bijvoorbeeld 20 of 30 jaar.

De heer **Lucassen** (PVV): Er bestaat nogal een verschil tussen de situatie in Amsterdam en die in Rotterdam. In Rotterdam wordt er namelijk juist heel zwaar ingezet op het afbouwen van de erfpacht. Daar wordt mensen in ieder geval meer keuze en meer mogelijkheden geboden om de erfpacht af te kopen. Vindt de heer Groot dit een route die Amsterdam ook moet kiezen?

De heer **Groot** (PvdA): Mijn informatie is dat ook Rotterdam erfpacht opnieuw ontdekt, juist om de reden die mevrouw De Boer heeft genoemd. Ze gaan daar terug om een van de redenen dat men met erfpacht is begonnen, namelijk om de financiering van projecten rond te krijgen. Als Rotterdam heel erg investeert in stedelijke ontwikkeling, wil ik het voorbehoud dat het heel belangrijk is dat de waardevermeerdering die hiervan het gevolg is aan de stad als geheel ten goede komt en niet aan bewoners of bedrijven die daar toevallig zitten. De heer Jansen heeft dat ook al gezegd.

De heer **Paulus Jansen** (SP): De SP-fractie en de PvdA-fractie zien beiden het principiële voordeel van erfpacht in, maar ik constateer wel een verschil. Dat is althans mijn indruk. De SP vindt het op zich heel redelijk en logisch dat bij woningen altijd de mogelijkheid wordt geboden om

eeuwigdurend af te kopen, waardoor het heel erg lijkt op koopgrond. Je houdt dan maar twee verschillen over. Bij erfpacht kun je ten eerste privaatrechtelijk ingrijpen als er sprake is van misbruik van de bestemming en ten tweede kun je alsnog afrekenen bij functieverandering. De PvdA en GroenLinks in Amsterdam weigeren om de optie van eeuwigdurende afkoop te introduceren. Is dat een lokale hobby of vindt de heer Groot dat als vertegenwoordiger van de PvdA-fractie in de Kamer ook?

De heer **Groot** (PvdA): In lijn met de brief van de minister vinden wij dat de beslissing hieromtrent in handen moet liggen van het democratisch gekozen lokale bestuur. Als andere gemeenten een andere weg op willen, is dat prima, maar ik ben het er niet mee eens om vanuit Den Haag wettelijk voor te schrijven dat Amsterdam die en die erfpachtvoorwaarden moet hanteren. In stedelijke centra zoals Amsterdam hangt de waardeontwikkeling van onroerend goed zo sterk samen met het gemeentelijk beleid, met name het gemeentelijk investeringsbeleid, dat ik het een heel geldige redenering van de gemeente vind dat zij de waardeestijging die daarvan het gevolg is voor de grond voor de stad als geheel wil behouden.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Begrijp ik goed dat de heer Groot hier geen opvatting over heeft? Dat vind ik merkwaardig, want hij heeft er toch verstand van. Is hij het met de SP-fractie eens dat eeuwigdurende afkoop in ieder geval een heel transparant systeem is? Dan weten mensen direct waar zij aan toe zijn. Zelfs een vorm van indexering – de second-bestoplossing – geeft veel minder zekerheid.

De heer **Groot** (PvdA): Naar mijn opvatting moet het lokale bestuur hierover beslissen. Ik kan mij ook heel goed voorstellen hoe de gemeente Amsterdam hierover denkt. Als Amsterdammer steun ik dat volledig. Ik ben er tegen dat er vanuit Den Haag met wetgeving dit soort voorschriften wordt opgelegd.

De heer **De Rouwe** (CDA): Voorzitter. Ik verbaas mij toch een beetje over de kritiekloze houding van de PvdA in dit debat. De heer Groot verdedigt dit als Amsterdammer. Mag ik hem dan als Amsterdammer erop aanspreken dat heel veel Amsterdammers juist in een wurggreep zitten door de doorgeslagen verslaving van de stad om de erfpacht ten koste van alles boven tafel te houden? Mag ik de heer Groot als Amsterdammer vragen wat hij vindt van de opvatting van vele inwoners van de stad die hier tegenaan lopen?

De heer **Groot** (PvdA): Amsterdam is het bloeiend economisch centrum van Nederland. Dankzij de uitgifte van grond via erfpacht worden heel veel middelen vrijgemaakt voor investering in de stad. Ik denk dat de erfpachtconstructie een speculatieve race naar extreme woningwensen kan helpen voorkomen, omdat mensen weten dat zij wel de woning maar niet de grond kopen. Grondspectatie, met name in het centrum, wordt op deze manier tegengegaan. Wij volgen dan niet het voorbeeld van steden als Londen en Parijs en houden Amsterdam nog een beetje betaalbaar.

De heer **De Rouwe** (CDA): Dat is een valse tegenstelling. Geen enkel Kamerlid bepleit hier dat erfpacht een slecht middel is. Het kan in een aantal gevallen gewoon goed zijn. De heer Groot nam zelf het woord extreem in de mond. Dat geldt toch zeker ook voor het college dat zo ongelofelijk vasthoudt aan absolute erfpacht, zonder enige keuzevrijheid voor mensen? Daarom vraag ik aan de heer Groot als lid van de PvdA-fractie maar ook als Amsterdammer, of hij dan werkelijk geen enkel

oog heeft voor de mensen die daar nu zo tegenaan lopen. Of zijn het allemaal sprookjes?

De heer **Groot** (PvdA): Uiteraard moeten erfpachtcontracten transparant zijn. Ik denk dat de geïndexeerde variant het beste werkt, want dan groeien mensen geleidelijk aan naar hogere bijdragen toe. Dan weten ze waar ze aan toe zijn. Als je de mogelijkheid inbouwt voor woningbezitters om te gaan shoppen, doe je precies teniet wat de stad graag wil, namelijk ervoor zorgen dat investeringen met grondwaardestijging als gevolg terugvloeien naar de stad. Op het moment dat je burgers of bedrijven de mogelijkheid geeft om daarin te shoppen, ondergraaf je de basis van het beleid. Dat lijkt mij geen goede zaak. Het lijkt mij dat de gemeenteraad daarover moet kunnen beslissen.

De **voorzitter**: Mijnheer Groot, wilt u uw betoog hervatten? U hebt nog drieënhalve minuut.

De heer **Groot** (PvdA): Ik was bijna klaar met het modelcontract en het transparant maken van de erfpachtcontracten. Er is overleg geweest met de Vereniging Eigen Huis, de Nederlandse Vereniging van Makelaars en de Consumentenbond over de vraag of de aanbevelingen in het modelcontract niet meer dwingend zouden moeten worden opgelegd. Wanneer kunnen wij resultaten van dit overleg verwachten?

De heer **Lucassen** (PVV): Voorzitter. De erfpacht en specifiek de stedelijke erfpacht heeft zeker de laatste tijd voor nogal wat onrust gezorgd, vooral bij de pachters in Amsterdam. Dat is de grootste verpachter van ons land. Een aantal huiseigenaren in Amsterdam is behoorlijk geconfronteerd met een explosieve toename van pachtprizen van de canon wanneer de oude pachtcontracten vervallen. Soms moeten huiseigenaren zelfs hun huis verkopen omdat zij hun rekeningen niet meer kunnen betalen. Dus een regeling die oorspronkelijk was bedoeld om kopers een helpende hand te bieden, werkt nu eigenlijk omgekeerd. Wij hebben gezien dat hypotheekverstrekkers grote moeite hebben met de onzekerheden die voortvloeien uit de wijzigingen in erfpachtcontracten.

De minister geeft in zijn brief aan dat onder andere met de bank gesproken is om te zorgen dat er meer duidelijkheid komt over de erfpachtcondities en dat er een betere beoordeling hiervan komt door de banken. Wij horen graag welke concrete maatregelen daaruit voortvloeien. Ook horen wij graag of de problemen in het kader van de hypotheekverstrekking inmiddels tot het verleden behoren. Duidelijke vormgeving van deze contracten geeft niet alleen meer zekerheid voor de hypotheekverstrekkers maar ook voor de consument. De consument heeft recht op duidelijkheid en op een betere bescherming tegen zo'n explosieve stijging.

De PVV vindt ook dat de koper meer mogelijkheden moet krijgen om te kiezen voor het kopen of het afkopen van grond. De gemeente Amsterdam wil het erfpachtrecht vooral gebruiken om te sturen op het gebruik van grond en om invloed te houden op de bestemmingen. Wij vragen ons af of de erfpacht daar het geijkte instrument voor is. De enorme leegstand van bijvoorbeeld kantoorgebouwen laat zien dat die aanpak niet zo heel best werkt.

De gemeente Amsterdam geeft in zijn brief aan dat waardeontwikkeling van grond uitsluitend te danken is aan gemeentelijk beleid en dat de gemeente daar dan ook de vruchten van moet plukken. Naar mijn mening doet dit geen recht aan de private partijen die fors investeren in de steden. Vooral in Amsterdam schijnt men tegen problemen aan te lopen met het koopgarantiesysteem. Bij dit systeem kan een consument voor een redelijke prijs een corporatiewoning kopen. Dit hangt nauw samen met de erfpachtregels. Zijn die knelpunten inmiddels opgelost? De minister geeft

aan van wel, maar Amsterdam zegt daar nog mee bezig te zijn. Graag een reactie over de voortgang op dit punt.

In de brief van de minister wordt ingegaan op de andere kant van de erfpachtmogelijkheden, namelijk de financiering, bijvoorbeeld door grote beleggers te betrekken bij het kopen van corporatiebezit. Daar zit een gevoelige tegenstelling in, omdat sprake is van het afvloeien van maatschappelijk kapitaal in de richting van institutionele beleggers. Kan de minister hier zijn visie op geven? Hoe verlopen de besprekingen hierover?

Erfpacht is van oorsprong een middel om financiering bij koop gemakkelijker te maken. In die zin heeft het nog steeds een meerwaarde. Het middel erfpacht is in die zin opnieuw uitgevonden, het gaat met zijn tijd mee. Voor de PVV staat voorop dat de bescherming en de keuzevrijheid van de consument daarin worden meegenomen in alle steden. Dus niet alleen in Rotterdam, maar ook in Amsterdam.

De heer **De Rouwe** (CDA): Voorzitter. Laat ik genuanceerd beginnen. Erfpacht kan een heel goed middel zijn om gemeenten of andere partijen te helpen om, zoals de heer Lucassen terecht opmerkte, een goede balans te vinden tussen koop en financiering. Erfpacht is een heel goede bestaande constructie uit ons Burgerlijk Wetboek. Laat ik vooropstellen dat het een constructie is die prima kan. Vandaag spreken wij niet zozeer over het middel erfpacht maar meer over het ge- en misbruik van dit middel, in dit geval heel concreet in Amsterdam. Ik heb met veel interesse geluisterd naar de PvdA. Ik hoopte dat de PvdA enigszins kritisch zou zijn ten opzichte van de eigen partij. De VVD doet dat terecht. Wellicht zullen meer partijen dat vandaag doen.

De heer **Groot** (PvdA): Die kans is heel klein.

De heer **De Rouwe** (CDA): Ik betreur die slaafse houding, maar dit terzijde. De reden is dat er in Amsterdam heel veel mensen te hoop lopen tegen de erfpachtconstructie.

Het CDA is voor een kleurrijker standpunt dan dat van de PvdA, dat zich in twee kleuren vertaalt: zwart of wit. Het is Londen of het is Amsterdam. Er zijn echter ook andere voorbeelden gegeven, zoals Rotterdam, Groningen en Utrecht waar het systeem veel genuanceerder is en veel meer aansluit bij de huidige tijd. De CDA-gemeenteraadsfractie in Amsterdam loopt al heel lang te hoop tegen de op zichzelf oorspronkelijk goed bedoelde helpende hand van het gemeentebestuur, die inmiddels veranderd is in een ijzeren houdgreep omdat het gemeentebestuur vasthoudt aan de erfpacht. Daarom is het CDA voorstander van een kleurrijke benadering. Het is niet alleen Londen of Amsterdam. Er zijn veel meer mogelijkheden. Ik heb de brief van de minister gelezen. Inderdaad, het is een keurige brief. Die mening deel ik met anderen. De brief is deels beschrijvend. De minister beschrijft bijvoorbeeld het succesje dat hij geboekt heeft bij de banken. Hij is met de banken rond de tafel gaan zitten om te bekijken hoe je binnen de erfpachtconstructie tot een betere geleiding kunt komen. Daar is mijn fractie zeker niet op tegen. Ik vraag de minister om eenzelfde gesprek te voeren met de gemeente Amsterdam en met mensen die hierdoor gedupeerd zijn. De minister heeft aangetoond dat hij succesjes kan boeken. Ik snap ook dat de minister hier niet verantwoordelijk voor is. Dit is allereerst een verantwoordelijkheid van het gemeentebestuur van Amsterdam. Zo is het in dit geval helaas, want het is niet de keus van het CDA. Ik ben erg benieuwd naar de voorstellen van de VVD om in te kunnen grijpen. Wat het CDA betreft is het duidelijk dat wij hier te maken hebben met een gemeente die erg verslaafd is aan erfpacht. Het voorstel van de VVD zou zeker een goed middel kunnen zijn, maar het schiet hier duidelijk door met het gevolg dat de woningmarkt op slot raakt. De keuzevrijheid van de consument en het eigenwoningbezit, een belangrijk

uitgangspunt voor het CDA, komen hierdoor totaal niet van de grond. Deelt de minister de opvatting van de CDA-fractie dat juist de verantwoordelijkheid die mensen voelen voor hun eigendom gestimuleerd zou moeten worden in plaats van tegengehouden?

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Het is natuurlijk altijd een leuke verrassing als een coalitiepartij zich zorgen gemaakt over gedupeerden van overheidsbeleid. Dat zou ik wel vaker willen horen van coalitiepartijen, ook wanneer het om ander beleid gaat. Ik wil erop wijzen wat de gemeente Amsterdam doet. Mensen krijgen een subsidie wanneer zij het bedrag niet kunnen betalen. Mensen hebben de mogelijkheid om de canon maandelijks te betalen. Men hoeft niet in een keer af te kopen. Daarmee treft de gemeente Amsterdam juist sociale maatregelen om mensen die het wat minder breed hebben tegemoet te komen. Is dat niet juist wat het CDA net als ik bepleit, namelijk dat zij wil opkomen voor gedupeerden?

De heer **De Rouwe** (CDA): Dank voor de erkenning van de heer Braakhuis dat het CDA zich regelmatig zorgen maakt, ook om dit punt. Dat is ook de reden waarom wij misschien in zijn ogen wat fel van leer trekken. Ik snap dat de heer Braakhuis de verslaafden probeert te verdedigen. Hij probeert ook zijn wethouder te verdedigen. Dat siert hem, maar hij geeft tegelijkertijd aan waar het probleem zit. De gemeente Amsterdam tracht met subsidies, met maandelijks betalingen, met allerlei regelingen de schade die zij berokkent te verdoezelen of te compenseren, terwijl het probleem niet zozeer ligt aan de onderkant van de woningmarkt die steun verdient. Het gaat hier juist om de gezinnen met een goed modaal inkomen, mensen die dolgraag zelf verantwoordelijkheid willen dragen en willen voelen voor de grond waarop zij wonen, maar die krijgen zij niet. Van een partij als GroenLinks, een partij die toch af en toe een liberale uitstraling wil hebben, zou dit toch op warme gevoelens moeten kunnen rekenen? Dat hoor ik niet van de GroenLinks-wethouder en dat hoor ik ook niet van de heer Braakhuis. Daar mag ik de heer Braakhuis toch ook op aanspreken?

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Liberaal wil ik af en toe nog wel zijn, maar neo-liberaal niet. Dat is hier het grote verschil.

De heer **De Rouwe** (CDA): Die tegenstelling is er dus niet.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Nee, die is er niet. De erfpachtprijzen voor 50 jaar zijn lineair in verhouding met de grondprijzen. Kijk, het gaat er niet om dat we gaan subsidiëren. We komen alleen tegemoet aan mensen met de laagste inkomens, zodat zij niet gedwongen worden om te vertrekken. Dat is heel belangrijk. Het tweede is dat de huizenmarkt hier juist door wordt gestimuleerd, omdat je maandelijks kunt betalen. De grondprijs hoeft dan niet in een keer neergelegd te worden. Dat reduceert aan sich de maandelijks lasten voor huizenbezitters in Amsterdam. Als we nu die grond volledig in rekening zouden brengen, zou de huizenmarkt juist knarsend vastlopen. Dus er is een contrair effect.

De heer **De Rouwe** (CDA): Met alle respect, als het je niet lukt om je gelijk te halen met argumenten kun je in het extreme schieten. Dat hier de stelling wordt verdedigd dat deze ijzeren houdgreep de oplossing is van de woningproblemen, is zo extreem dat het volslagen onrealistisch is. Het is juist deze constructie waar de gemeente Amsterdam tot in het extreme voor kiest – dat heeft niets met neo-liberaal te maken – waardoor alles op slot zit. Met deze opmerkingen toont de heer Braakhuis alleen maar aan

dat de GroenLinks-fractie volstrekt niet realistisch staat in deze discussie. Het zit daar op slot, juist door deze ijzeren greep van het gemeentebestuur.

De heer **Groot** (PvdA): De heer De Rouwe werpt mij een slaafse houding voor de voeten ten opzichte van de PvdA in Amsterdam. Dat wil ik graag beantwoorden met een jij-bak. De problemen met de erfpacht zijn toch mede ontstaan doordat makelaars woningen hebben aangeprezen zonder erbij te vertellen dat er een verhoging van de erfpachtcanon aankwam? De marktpartijen dragen dus mede verantwoordelijkheid voor het feit dat bewoners worden geconfronteerd met hoge lasten, terwijl zij dat hadden kunnen zien aankomen als zij beter voorgelicht waren.

De heer De Rouwe zegt vervolgens dat de woningmarkt op slot is gezet door de erfpacht. Ik wijs erop dat in Amsterdam de vraag naar woningen onverminderd hoog blijft. In Amsterdam is er nauwelijks sprake van prijsverval. Wellicht komt dat ook door het beleid dat de gemeente voert mede dankzij dat systeem van erfpacht. Blijkbaar doet de gemeente ook wel dingen goed.

De heer **De Rouwe** (CDA): Met alle respect, de heer Groot denkt in zwart-wittermen. Het is of zus of zo. Mijn fractie heeft helemaal geen bezwaren tegen erfpacht als zodanig. Mijn fractie heeft bezwaren tegen de extreme toepassing die de PvdA in Amsterdam hanteert. Dat is het probleem. Inderdaad, het kan een heel goed middel zijn om bepaalde partijen buiten te sluiten. Dan doel ik op partijen die uitsluitend winst-maximalisatie nastreven en geen oog hebben voor de omgeving. Dat wil echter niet zeggen dat je mensen die daar al jaren wonen, die graag eigen grond in bezit hebben, niet tegemoet kunt komen. Dat is toch veel genuanceerder dan de zwart-witopstelling van de heer Groot en van de PvdA-fractie in Amsterdam? Wij willen een genuanceerder en kleurrijker opstelling dan de opstelling die Amsterdam nu tot in het extreme kiest.

De heer **Groot** (PvdA): Op het moment dat je de mogelijkheid opent voor individuen of bedrijven om te shoppen, haal je de bodem onder het hele systeem weg. Dat is beslissend en op dat punt kan ik de gemeente Amsterdam heel goed volgen. Dan word namelijk de mogelijkheid ontnomen om de waardeinstijging als gevolg van investeringen in stedelijk gebied in te zetten voor de stad als geheel.

De **voorzitter**: Dan is nu het woord aan ...

De heer **De Rouwe** (CDA): Voorzitter. Ik wil hier graag op reageren.

De **voorzitter**: U mag hierop reageren, maar dan moet u zich tot twee of drie zinnen beperken en niet uw hele betoog herhalen. Ik heb het nu al twee keer gehoord.

De heer **De Rouwe** (CDA): Ja, maar het is het recht van een Kamerlid om hier een betoog te houden. Dus daar kunt u niet tegen zijn, met alle respect.

De **voorzitter**: Nee, maar het gaat mij om de lengte. Dus als u het kort kunt houden, graag.

De heer **De Rouwe** (CDA): Voorzitter. Ik heb helemaal geen bezwaar tegen een erfpachtconstructie om extremen uit te wassen. Het punt waarop de PvdA steeds niet ingaat, is dat Amsterdam tot in het extreme doorschiet en geen enkele ruimte laat aan mensen om eigen grond te verwerven. Daar draait de PvdA keer op keer omheen.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): De heer De Rouwe nam het woord extreem in de mond, maar ik wil hem dat graag teruggeven. Juist als wij de erfpacht opheffen en overgaan tot het overdragen van de grond aan de eigenaren lopen de prijzen in Amsterdam nog veel verder op. Dat vraagt om enig economisch inzicht, maar ik kan de heer De Rouwe verzekeren dat de maandelijkse lasten er zeer toe doen.

GroenLinks is inderdaad een groot voorstander van erfpacht, zoals het nu in Amsterdam maar ook elders in Nederland bestaat. Wij vinden het belangrijk dat een stad de mogelijkheden heeft, krijgt of houdt om te investeren in de stad, om de vruchten te kunnen plukken van de toegevoegde waarde van de grondprijzen juist om publieke voorzieningen in stand te houden. Dankzij de erfpacht kan een stad als Amsterdam en ook andere steden die het hanteren, juist sturend werken op de inrichting van hun stad. Dat geldt ook als het gaat om de locatie van publieke voorzieningen, van crèches en om de vraag hoe wij omgaan met urban transport et cetera. Allemaal vraagstukken voor de toekomst waar juist een stad als Amsterdam uitstekend op kan sturen. Al eerder is gezegd dat erfpacht juist grondspeculatie tegengaat. Geven wij het over aan de markt – het neo-liberale denken – dan zal zeker in steden als Amsterdam met grote aantrekkingskracht, de grondspeculatie alleen maar toenemen. Daarmee zal de huizenmarkt echt op slot komen. Dus de sturende werking van erfpacht biedt een stad heel veel om de stad levendig te houden, om te kunnen blijven voorzien in publieke voorzieningen. Daardoor blijft een stad vitaal. Daarom spreekt GroenLinks zich uit voor de erfpacht. Natuurlijk moet het wel eerlijk gaan. Dat betekent dat het op een betrouwbare manier moet. Daarom wordt die prijs ook grondig getoetst. Misschien valt er wel iets op af te dingen. Dat schrijft de minister ook in zijn brief. Ook ik wil de minister graag complimenteren met zijn brief. Dat is toch eigenlijk een ondersteuning van het bestaan en het voortzetten van gemeentelijke erfpacht. Het is plezierig om te zien dat de goede toetsingen vooraf helpen om de grondprijs fair vast te stellen. Het is echter wel zaak – en daar wordt ook aan gewerkt – om de burgers die het zou kunnen treffen bijtijds te informeren over de mogelijke consequenties die het voor hen heeft als die prijs omhoog gaat. Daar staat natuurlijk wel tegenover dat de gemeente Amsterdam ook niet gek is. Die grond is natuurlijk in vijftig jaar behoorlijk wat meer waard geworden. Dus natuurlijk gaat de erfpacht omhoog, maar dat betekent dat je regelingen moet treffen om ervoor te zorgen dat de burgers zo min mogelijk getroffen worden. In mijn optiek doet de gemeente Amsterdam er alles aan om ervoor te zorgen dat mensen niet onnodig hierdoor getroffen worden. Als dat betekent dat er voor de onderste inkomens subsidie verstrekt moet worden, vind ik dat te rechtvaardigen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik hoor GroenLinks net pleiten voor het uitbreiden van de huurtoeslag voor eigenwoningbezit, zodat de gemeente Amsterdam zo veel mogelijk canon kan innen. U noemt het eerlijk dat mensen die eerst € 50 betaalden een erfpachtcanon van € 1 300 door de strot geduwd krijgen. Wanneer die mensen er moeite mee hebben om dat te betalen, mogen ze het van u maandelijks afbetalen.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Het woord eerlijk of oneerlijk is niet op zijn plek. Natuurlijk is de grondprijs enorm gestegen in vijftig jaar. Zo werkt het systeem. Het zou oneerlijk zijn als we de mensen daarin niet tegemoet zouden komen. Vind ik het rechtvaardig dat die prijs zo omhoog gaat? Ja, ik vrees van wel. Het wordt gewoon getaxeerd, net zoals bij de verkoop van een huis het huis opnieuw getaxeerd wordt, inclusief de grondprijs. Ik heb de VVD nog nooit horen zeuren over de toegenomen waarde van zowel de grond als het pand wanneer het gaat om overwaarde op huizen. Dat de gemeente dan blijkbaar wel profiteert van haar toegenomen bezitswaarde, schiet de VVD opeens in het verkeerde

keelgat. Dat snap ik eigenlijk totaal niet en het is ook behoorlijk onbegrijpelijk voor een liberale partij.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Een echt liberale partij. Wanneer je een woning koopt met grond heb je een keuze. Dan kun je kiezen of je de prijs ervoor wilt betalen. Wanneer je grond in erfpacht hebt en je woont twintig jaar in een huis, heb je geen keuze. Je kunt er niets aan doen dat die grondprijzen enorm zijn gestegen door allerlei factoren. Je kunt je huis niet oppakken en je kunt niet ergens anders gaan wonen met hetzelfde huis. Je krijgt die erfpachtcanon gewoon door de strot geduwd. Dat is er aan de hand en dat is een heel andere situatie dan een woning naar keuze kopen.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Dat is op zichzelf waar, alleen zouden de informatievoorziening en de tegemoetkomingen een steun moeten zijn om dat soort ellende te voorkomen. Maar het systeem «as such» is gewoon bekend, ook bij degene die het huis koopt. Als je nu op het Haarlemmerplein een nieuw appartement koopt, krijg je daar alle informatie bij waardoor je weet wat je in de toekomst te wachten staat. Als het schort aan informatievoorziening moet daar iets aan gebeuren. De minister schrijft dat hij daaraan wil werken. Dat geldt ook voor het overleg met de banken hierover. De enige onzekerheid in de huizenmarkt in Amsterdam is dit aspect. Daar haken de banken soms op af. Nou, dat gesprek wordt blijkbaar door de minister met de banken gevoerd.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik vraag mij af hoe de heer Braakhuis het probleem van al die oude erfpachtcontracten in Amsterdam aan wil pakken. Dat zijn contracten van 25 tot 100 jaar oud. Die mensen gaan dus niet één keer maar misschien wel honderd keer over de kop. Hoe wil GroenLinks daar van afkomen? Of wil GroenLinks daar niet van afkomen?

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Voor zover mij bekend, is er in ieder geval een goede regeling. Die is er om ervoor te zorgen dat de klap in het begin niet te groot is. Verder is er in Amsterdam sprake van een eventuele tegemoetkoming en subsidie wanneer de kosten te veel de pan uit rijzen. Je kunt de erfpacht in één keer afkopen maar je kunt het bedrag ook omzetten naar een maandelijks canonbetaling. Daarmee zijn de meeste problemen veruit opgelost.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Je kunt het juist niet afkopen in Amsterdam. Dat wil de gemeente – GroenLinks en de PvdA – dan weer niet. Wil de heer Braakhuis dat wel? De SP stelt voor om de oude contracten, die voor de meeste ellende zorgen, te transformeren naar een modern contract, zodat mensen kunnen overstappen. Vindt de heer Braakhuis dat een goed idee?

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Ik moet eerlijk zeggen dat ik daarvoor niet diep genoeg in het dossier zit, want ik spring vandaag in. Ik ben er altijd voor dat mensen die getroffen worden door plotselinge prijsstijgingen tegemoetgekomen worden.

De heer **Groot** (PvdA): Mevrouw De Boer heeft het over dingen die haar door de strot geduwd worden. Dat begrijp ik eerlijk gezegd niet. Deze contracten zijn langlopend. Mensen weten wat er op hen afkomt. Ik vraag mevrouw De Boer ...

De **voorzitter**: Mijnheer Groot, u reageert nu op een opmerking van mevrouw De Boer, maar de heer Braakhuis had nog het woord. Voordat de chaos compleet is, roep ik u tot de orde. Mijnheer Braakhuis, u hebt nog een minuut of twee.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Ik heb nog enkele opmerkingen over particuliere erfpacht. Ik hoop dat de problemen bij deze vorm van erfpacht nu voor een groot deel zijn opgelost, zodat mensen hun huis kunnen verkopen. Is de minister het met de fractie van GroenLinks eens dat een groot aantal zaken voor particuliere erfpachters nu gemakkelijker geworden is? Hiermee ben ik klaar met mijn betoog.

De heer **De Rouwe** (CDA): De heer Braakhuis heeft woord gehouden. Hij heeft op geen enkele manier kritiek durven uiten op het gemeentebestuur. Is zelfs het recht op afkoop voor GroenLinks onbespreekbaar? Gaat het zo ver dat daar al niet over gesproken mag worden?

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Ik denk dat de heer De Rouwe het heeft over eeuwigdurende afkoop. Daar zijn wij niet voor. Het gaat er nu juist om dat de gemeente profijt trekt van de toegenomen grondwaarde om te kunnen investeren in de stad. Dat is nu juist een van de grondredenen voor erfpacht. De afkoop van eeuwigdurende erfpacht is hetzelfde als het verkopen van de grond. Dat is gewoon een verkapte vorm van grondverkoop. Dat willen wij niet. Dus het antwoord is nee.

De heer **De Rouwe** (CDA): Het is alleen Amsterdam die het zover doortrekt. Zijn daarmee alle andere steden de gekke henkies van Nederland? Het is toch niet zo extreem om zelfs dit recht, dat bij heel veel mensen leeft, te verwezenlijken?

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): U ziet het als een recht. Ik zie het als een recht om erop te mogen wonen. Wat dat betreft kennen wij de mensen beide rechten toe. Andere steden komen al terug op het afschaffen van de erfpacht en het revitaliseren van dat deel, als ik het goed begrepen heb van de heer Groot. Dus er is misschien wel een revival van erfpacht aan de gang en dat wordt blijkbaar door uw minister erkend. Daar ben ik ook ontzettend blij om.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Impliciet erkent de heer Braakhuis ook wel dat erfpacht af en toe leidt tot enorme prijsstijgingen. Hij zegt zelf dat de gezinnen misschien gecompenseerd moeten worden voor die enorme stijgingen. Hoe ziet hij dat voor zich? Wie gaat dat betalen en hoe gaan we dat betalen?

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Voor de laatste keer, want ik val in herhaling: er is een mogelijkheid om de canon maandelijks te betalen. Dat betekent dat je niet opeens geconfronteerd wordt met een eenmalig groot bedrag, waardoor je zo € 30 000 of € 40 000 neer moet tellen. Dat is één. Ten tweede heeft de gemeente Amsterdam voor de mensen met de laagste inkomens, die echt zwaar in de problemen zouden komen, een regeling om hen tegemoet te komen. Daarmee wordt het leeuwendeel van alle probleemgevallen opgelost.

De **voorzitter**: Wij zijn hiermee gekomen aan het einde van de eerste termijn van de Kamer. Ik geef het woord aan de minister.

Minister **Donner**: Voorzitter. De erfpacht is in wezen een rechtsvorm die wij al eeuwen kennen en die primair ontwikkeld is in de landbouw. Zoals veel van deze figuren beoogde de erfpacht een evenwicht te brengen tussen de belangen van de eigenaar van de grond en het recht van degene die er op bouwde. Erfpacht onderscheidt zich van pacht in die zin dat de erfpacht een zakelijk recht is dat is gebonden aan de grond, terwijl pacht een persoonlijk contract is en derhalve vervalt bij beëindiging van het contract of van de personen die daarbij partij zijn. Het kan eventueel tot de erfenis behoren. Ik zeg dit omdat de figuur van pacht moeilijk te

verbieden valt, gegeven het uitgangspunt van ons burgerlijk recht van een vormloos contractrecht dat partijen altijd de mogelijkheid geeft om de contracten te sluiten die zij willen. Als steden geen erfpacht zouden mogen maken, kunnen die altijd pachtcontracten maken als eigenaar van de grond. Dat worden dan contracten met een ketenbeding. Het zal een fundamentele verandering van het Nederlands burgerlijk recht vergen om op dat punt een verandering aan te brengen.

Erfpacht is net iets anders omdat het zakelijk recht onder een gesloten systeem valt. Sinds Napoleon kent Nederland immers uit het oogpunt van duidelijkheid het Kadaster teneinde iedereen duidelijk te maken welke zakelijke rechten die koopt. Erfpacht valt af te leiden uit het Kadaster. Iedere koper weet of er erfpacht rust op een huis. Dat moet immers ingeschreven staan in het Kadaster. De notaris moet bij verkoop van een woning in het kader van zijn belehrungspflicht de koper duidelijk maken of het huis op erfpacht staat. In die zin is er bekendheid. Dat neemt niet weg dat zich problemen voordoen omdat mensen die bij een notaris zitten meestal niet om bedenktijd vragen. Dan zijn de contracten immers in wezen al gesloten. Derhalve is een van de ontwikkelingen dat hierover veel meer duidelijkheid in een eerdere fase moet worden geschapen. De erfpacht is in Amsterdam bij mijn weten geïntroduceerd in 1880, toen men buiten de vesting ging bouwen. Dat gebeurde eerst op niet-systematische wijze. De huizen op de Stadhouderskade en Nassaukade stonden op erfpacht. Daar hebben ook de eerste geschillen over de canonverhoging plaatsgevonden, honderd jaar na de uitgifte van die grond in erfpacht. Vanaf 1915 is Amsterdam erfpacht systematisch gaan gebruiken voor alle gronden. Anderen gemeenten hebben dat ook gedaan.

Erfpacht blijft als zakelijk recht vallen onder een hoge mate van contractvrijheid. Daarom kennen wij er zo veel vormen van, zoals in Amsterdam. Wij kennen de durende erfpacht, waar de canon na vijftig jaar, honderd jaar of een andere periode aangepast kan worden maar vervolgens de woning na afloop van het contract niet aan de eigenaar van de grond toevalt. Dat is ook het systeem van burgerlijk recht. Bij een aflopende erfpacht raakt men het eigendom van de woning zonder meer kwijt bij afloop van het contract. Dat is een geboden bescherming. Zoiets is niet geheel ondenkbaar. Ik breng het contract in herinnering dat het Verenigd Koninkrijk had gesloten met het keizerrijk China over de grond van Hong Kong. Dat was ook een erfpachtconstructie, die honderd jaar na de eerste opiumoorlog afliep. Vervolgens viel het eigendom weer toe aan, op dat moment, de Volksrepubliek China als rechtsopvolger van het keizerrijk. Dit soort drastische gevolgen liggen besloten in de rechtsfiguur.

In het burgerlijk recht is het mogelijk om het gebruik van een contract voor bepaalde bestemmingen op tal van wijzen in te snoeren. Dat hebben wij bijvoorbeeld gedaan bij de huurbescherming. Dat kan, maar niet met terugwerkende kracht. Alle problemen die zich nu voordoen, kunnen hiermee dus niet opgelost worden. Bij de erfpacht geldt dat al helemaal, omdat het een zakelijk recht is. Het gaat hier in wezen om eigendom. Beperking van rechten komt dan ook in de buurt van het aantasten van het eigendomsrecht dat beschermd is onder het Eerste Protocol. Dat laat onverlet dat er natuurlijk tal van veranderingen mogelijk zijn. Daarop kom ik straks terug. De wetgever kan dit soort zaken regelen, maar dan voor de toekomst. Tegelijkertijd zien wij bij de huurbescherming, waar precies hetzelfde heeft plaatsgevonden, dat ook dit op termijn zonder meer versturende effecten zal hebben op de woningmarkt. Ik wijs er bijvoorbeeld op dat hetzelfde is gebeurd ten aanzien van de pacht van landbouwgrond. In het belang van de landbouw is dat na de oorlog zeer nauwkeurig geregeld, ongeveer net zo dicht als de huurbescherming, met een eigen Pachtkamer bij het Hof in Arnhem. Ook daar zijn wij inmiddels aan het terugkomen van dit soort heel gedetailleerde regelingen. Die brengen immers ook niet het heil dat ervan verwacht wordt.

Ik breng in herinnering dat in de stad Groningen een andere vorm van erfpacht bestaat, de stadsmeiers. Dat contract heeft zowel persoonlijke als zakelijke aspecten. Het blijft zakelijk en gaat over met de grond. Bij de overdracht moet er een twintigste of een dertigste penning betaald worden. Dat betekent dat een vijfde dan wel een derde van de prijs van de grond afgedragen moet worden aan de gemeente. In de provincie Groningen is er de bekleemde meier, waarbij het eigendom niet terugvalt aan de grond. Wij hebben in Nederland dus eindeloos veel figuren van de erfpacht.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Die stadsmeierrechten hebben wij gehad in Groningen, maar die rechten zijn afgekocht, misschien wel om een heel goede reden. Om diezelfde reden moeten wij ook maar eens naar de erfpacht kijken.

Minister **Donner**: Nee, mevrouw De Boer komt nu bij het vervolg van mijn betoog. De VVD zou een coalitie op plaatselijk niveau met de SP moeten overwegen. Ik beluister bij beide fracties een even grote verontwaardiging over grondspeculatie. Bij de SP is het als het om een particulier gaat en bij de VVD als het om de overheid gaat. De verontwaardiging is echter dezelfde! In dat opzicht is er weinig onderscheid. Ik raad dus aan, een coalitie op lokaal niveau te overwegen. Het gaat om contracten die aanvankelijk ten dele bedoeld waren om koop mogelijk te maken, ten dele met overwegingen zoals in de stad Amsterdam, vanuit de gedachte dat de gemeenschap mee kan profiteren van waardestijging van de grond die onder andere een gevolg is van publieke investeringen. Het is uiteraard een typisch politiek gekleurde gedachte dat een waardestijging alleen maar het gevolg is van publieke investeringen. Ik herken die gedachte als het gaat over de hypotheekrente-afrek en de kosten die dat heeft voor de gemeenschap. Niet alle eigendom en alle waardestijging is een gevolg van publiek handelen. Ook particulieren hebben er weleens iets mee te maken. Dat doet er nu even niet toe. Dat heeft in Amsterdam bijvoorbeeld tot de regeling geleid dat bij de canonstijging niet met de volle waarde rekening wordt gehouden maar dat een korting toegepast wordt van 40%. Dat is één vorm. Andere steden hebben vormen van eeuwigdurende erfpacht met de mogelijkheid van canonstijging, potentieel met de verplichting voor de erfverpachter om de woning te kopen tegen de geldende waarde op het moment dat de canon niet betaald zou kunnen worden. Ik geloof dat die mogelijkheid in Amsterdam ook in een aantal contracten is opgenomen. Andere vormen zijn er inderdaad ook in Amsterdam. De rechter heeft grenzen gesteld aan de mate waarin de verpachter de canon kan verhogen op basis van het beginsel van redelijkheid en billijkheid binnen het burgerlijk recht. Wij hebben hier te maken met het probleem dat juist bij het aflopen van contracten die vaak bijna honderd jaar geleden zijn gesloten dan wel na de oorlog, die overdracht plaatsvindt onder omstandigheden die bij het afsluiten niet voorzienbaar waren. Dat is in het algemeen een probleem bij dit soort contracten. Al dit soort dingen, die voor de eeuwigheid gesloten worden, hebben altijd gevolgen in een tijd dat men het niet kan voorzien. In Amsterdam heeft men de eeuwigdurende erfpacht zo letterlijk genomen dat bij de eerste contracten de canon eeuwig was en na honderd jaar kwam te vervallen. Toen die aangepast moest worden aan de waarde van de grond, was die waarde enorm gestegen. Tegelijkertijd kan ook hier gezegd worden dat een van de problemen juist is dat in Amsterdam in de woningprijzen vrijwel geen verschil meer zit tussen de woningen op eigen grond en de woningen op erfpacht. Dat zou nu juist niet het geval moeten zijn. Het geeft aan dat er imperfecties in de markt zitten die gebruikt worden om de canon onevenredig te verhogen. De verhoging is op zichzelf niet onredelijk, maar onevenredige verhoging is dat wel.

Er is op gewezen dat de wetgever de mogelijkheid heeft om de erfpacht in het algemeen te regelen. Gegeven het feit dat wij het hier vooral hebben over problemen in één stad, is het de vraag of het gerechtvaardigd is om het gehele systeem, het contract en het gebruik ervan, dicht te regelen. De problematiek zit immers in het bijzonder in een bepaalde woningmarkt die in het algemeen al door een aantal andere imperfecties én een zeer sterke vraag niet helemaal goed functioneert. De heer Groot hoorde ik het argument gebruiken dat het toch werkt in Amsterdam. De heer Monasch is van mening dat er één plaats is waar de woningmarkt volstrekt niet werkt en dat is ook Amsterdam. Dat zijn twee verschillende geluiden uit dezelfde politieke hoek.

De heer **Groot** (PvdA): Het gaat hier over de waarde van de woning. Zaken zoals doorstroming zijn heel andere problemen. Die hebben niks te maken met een te lage waarde van de woning in Amsterdam als gevolg van de erfpacht.

Minister **Donner**: Nee, integendeel.

De heer Jansen heeft erop gewezen wat Utrecht heeft gedaan. Rotterdam doet het op een andere wijze. De gemeenten zijn bezig om hun beleid op dit punt aan te passen. Dat gebeurt ook in Amsterdam. Ik wijs erop dat het college de afgelopen week een voorstel aan de raad heeft gestuurd ter behandeling op 11 december. Dat bevat een regeling met betrekking tot de canons voor de nieuwe erfpachtperiode. Ook als het gaat om de problematiek van de particuliere of andere erfpachters en de onduidelijkheden, is met de Nederlandse Vereniging van Banken afgesproken dat overheden zich ook zullen richten naar de modelvoorwaarden voor de nieuwe erfpachtcontracten teneinde een hypotheek daarop mogelijk te maken. Hier zit het probleem vooral in de onzekerheden die ontstaan bij de afloop.

Ik wijs er daarnaast op dat de gemeente Amsterdam ook flexibeler wordt bij de aanpassing van de erfpachtvoorwaarden. Afgelopen dinsdag is ingestemd met aanpassing van de erfpachtvoorwaarden die Koopgarant door corporaties mogelijk maken. Ik heb ook begrepen dat in het ontwikkelen van het kooprecht ten aanzien van huurwoningen door het departement wordt overlegd met steden zoals Amsterdam over op welke wijze dit gerealiseerd kan worden voor de figuur van erfpacht. Ik verheer niet dat zich op dit punt zonder meer nog problemen zullen voordoen. Er is hier sprake van een ontwikkeling, ontstaan doordat mensen woningen hebben gekocht zonder zich voldoende te realiseren wat erfpacht inhoudt. Die lopen nu op tegen de verandering van de canon. Een canonverhoging van € 1 300 vertaalt zich in een verhoging van € 100 per maand. Hoe riskant het ook klinkt, maar ik moet zeggen dat eigenaren van woningen met een hypotheek bij een verhoging daarvan van 1% of 2% ook met dit soort veranderingen in de maandelijkse lasten worden geconfronteerd. Wij moeten ons realiseren dat het hier gaat om de waarde van de grond. Voor mij is het een punt als de waarde van woningen op pacht of erfpacht in waarde of koopprijs ongeveer gelijk zijn aan de woningen op eigen grond. Dan zit er iets in de markt dat potentieel gebruikt wordt door de erfverpachter bij wezenlijke verhoging van de prijzen. Dan gaan plotseling de lasten substantieel verschillen.

De heer **De Rouwe** (CDA): Ik hoor de minister zeggen dat hij in gesprek is met een aantal gemeenten over deze kwestie. Het CDA bepleit vooral, in een vastzittende markt als Amsterdam het stimuleren van eigenwoningbezit aan de orde te stellen. Dat punt is voor ons van belang.

Minister **Donner**: Natuurlijk is een van de punten het mogelijk maken van de keuze tussen koop of huur. Dat is een van de onderwerpen waarover ik in het bijzonder met Amsterdam in discussie ben. Er is afgesproken om

daar te beginnen met een proeftuin. Dat is een moderne naam voor experiment. Wij gaan dus in Amsterdam experimenteren en bekijken in hoeverre het kan. Ook die ontwikkeling is daarbij aan de orde.

De heer **De Rouwe** (CDA): Prima dat de minister het gesprek zo ingaat en zelfs zover is dat aan een proeftuin wordt begonnen. Kan de minister de Kamer informeren over het doel van het experiment, de looptijd ervan en wat het experiment moet bewerkstelligen? Er wordt immers waarschijnlijk niet zonder meer een experiment ter hand genomen.

Minister **Donner**: Ik zeg wat de bedoeling is, namelijk om keuzevrijheid te geven. Ik voer daarover op dit moment verkennende gesprekken met Amsterdam. Mijn inzet is om die ruimte te creëren. De inzet van Amsterdam is om daarover in gesprek te komen. Dat betekent nog niet dat men het idee accepteert. Zet dus nog maar niet in de krant dat Amsterdam dit gaat doen. De gemeente heeft wel de bereidheid om op dit punt met een «open geest» te kijken naar wat het kan doen, juist vanwege de situatie op de woningmarkt in Amsterdam.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Er is een wezenlijk verschil tussen iemand die een woning koopt, en de keuze heeft voor de woning en de grondwaarde die daarbij hoort, en iemand die al twintig jaar een erfpachtwoning heeft, en die niet kan voorzien welke waardeinstijging van de grond zich zal voordoen. In Nederland kennen wij immers residuele grondwaarde. Die is voor 265% de oorzaak dat de woningen zo sterk in prijzen zijn gestegen in Nederland. Er is dus sprake van een wezenlijk verschil tussen een eigenaar van een woning en een erfpachter. Die laatste heeft de stijging van de waarde van de grond indertijd niet kunnen voorzien.

Minister **Donner**: Kijk, dat is bij alle contracten die langer dan twintig jaar lopen het geval. Je kunt het niet voorzien. Ik geef toe dat bij grondwaarden in gemeenten een aantal factoren speelt waarin de gemeente in het bijzonder de hand heeft. Het grondbedrijf stelt immers de prijzen vast. Dat plaatst gemeenten potentieel in een situatie om vervolgens van waardeinstijging te profiteren. Ik ben het ermee eens dat dit een punt van bijzondere aandacht is. Wellicht is het ook een punt waarbij door de Consumentenautoriteit, of de NMa gekeken kan worden in hoeverre gebruik wordt gemaakt van een positie met betrekking tot de economische activiteiten. Ik ben het ermee eens dat er alle reden is om in overleg te treden met de steden. Ik heb al gezegd dat de situatie voor mij er een is van het in het algemeen regelen van de erfpacht. Ik wijs er tegelijkertijd op dat deze discussie primair met de minister van Veiligheid en Justitie gevoerd moet worden. Het regelen van de erfpacht gebeurt immers in het Burgerlijk Wetboek. Nu gaat het uitsluitend om één gebruik van erfpacht, namelijk die ten behoeve van woningen. Discussies over bescherming moeten dan ook primair met de minister van Veiligheid en Justitie worden gevoerd in het kader van het Burgerlijk Wetboek. Ik wil maar zeggen dat wij niet vanwege de problemen bij één toepassing, die van erfpacht met betrekking tot woningen in een aantal steden, de hele figuur van erfpacht moeten afschaffen dan wel ingrijpend reguleren, zoals bij de huurbescherming. Afschaffen van erfpacht kan naar mijn gevoel moeilijk, omdat het onder de vrijheid van contract valt. Ik zeg niet dat het niet kan. Ik geef wel het kader aan waarin wij een en ander moeten overwegen. Ik kies vooralsnog een benadering, zoals ik ook in de briefschets, waarin de figuur van erfpacht in ontwikkeling is. Ik zoek daarom in eerste instantie niet naar een algemene inperking daarvan. Ik kan mij namelijk heel goed voorstellen dat bijvoorbeeld in de ontwikkeling van wat wij beogen te geven, namelijk een kooprecht van woningen jegens woningcorporaties, erfpacht als zakelijk recht van belang kan zijn. Erfpacht kan bijvoorbeeld in de vorm dat de grond na een aantal jaren bij de

woning wordt getrokken, een soort leasen van de grond dus, een figuur bieden die het mogelijk maakt om woningen aan het begin van een contract goedkoper aan te bieden. Ik heb er in de brief ook op gewezen dat corporaties kijken naar de mogelijkheid om de waarde van de grond onder de woningen liquide te maken door daarvoor potentiële beleggers aan te trekken. Bij al deze zaken moeten wij ons echter in alle eerlijkheid realiseren dat zaken die met goede bedoelingen en nobele ambities ingesteld worden, zoals de erfpachtconstructies in de grote steden, na verloop van tijd averechtse effecten kunnen ontwikkelen. Koning Midas kreeg de gave dat alles wat hij aanraakte, veranderde in goud. Dat had tot gevolg dat hij geen voedsel meer tot zich kon nemen en van de honger dreigde om te komen. Toen is deze gave hem weer ontnomen, maar heeft hij van de goden twee ezelsoren gekregen vanwege zijn domme wens!

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik bespeur dat de minister niet de natuurlijke neiging heeft om contractvrijheid in te perken met extra regels. Dat heb ik goed begrepen. Ik vraag de minister of hij er wat voor voelt om de transparantie van erfpachtcondities te vergroten. Ik denk aan twee zaken. Makelaars moeten als zij een advertentie voor een woning plaatsen daarin aangeven wat de contant gemaakte waarde per maand is van de canon. Dat lijkt mij een aardige indicatie. Ook moet altijd gepubliceerd worden op welke historische grondwaarde de canon gebaseerd is en wat de actuele grondwaarde is van de betreffende woning. Als daar een groot verschil tussen zit, gaan bij de meeste kopers wel lampjes branden.

Minister **Donner**: Ik ben altijd enigszins terughoudend om al dit soort zaken algemeen verplichtend op te nemen. Ik ben het echter wel met de heer Jansen eens dat het erom gaat een aantal wezenlijke informatieonderdelen te verschaffen. Ik constateer dat juist ook door de modelvoorwaarden die door de bank geëist worden met het oog op het verstrekken van hypotheek een aantal van deze elementen duidelijk moet worden. Men moet mij goed beluisteren. Ik zeg niet principieel avers te zijn van regelingen of het toevoegen van regels voor de erfpacht waar die specifiek voor woningen wordt gebruikt. Ik constateer echter dat wij het hebben over problemen die zich voordoen in bepaalde markten. De heer Jansen zei al dat in een andere markt, in een voorbeeld waar hij de hand in gehad heeft, veranderingen ten goede zijn opgetreden. Hij vraagt in het bijzonder naar het punt van transparantie. Ik ben gaarne bereid om te kijken in hoeverre op dat punt de zaken adequaat geregeld zijn. In ieder geval moet er duidelijkheid zijn over de vraag of er erfpacht is en of de consequenties daarvan adequaat in beeld zijn. Dat is een punt van bijzondere aandacht.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik wil de minister met nog één voorbeeld proberen te overtuigen dat de transparantie op dit moment niet optimaal is. Kijken wij bijvoorbeeld naar identieke woningen in eenzelfde wijk, de ene eeuwigdurend afgekocht, de ander voor vijftig jaar afgekocht en weer een ander met maandelijkse canonbetaling. Bij het contant maken van de bedragen van canonbetaling en vijftigjarige afkoop, blijkt dat er bij verkoop verschillen zijn van € 40 000-€ 50 000. Dat betalen mensen met canonbetaling te veel in verhouding tot de onderliggende waarde. Dat komt, denk ik, omdat mensen niet in de gaten hebben wat zij precies kopen. Dat is toch het bewijs dat de transparantie onder de maat is?

Minister **Donner**: Dat ben ik met de heer Jansen eens. Dat is ook de reden waarom ik in mijn brief schrijf dat ik met de Vereniging van Makelaars, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis wil bekijken hoe de aanbevelingen om in de modelverkoopovereenkomst aan te geven wanneer het recht van erfpacht is gevestigd, wat de looptijd is, wat de canonvoorzieningen zijn, welke erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn

en hoeveel de canon bedraagt, verzekerd worden in de praktijk van makelaars en de verkoop van woningen. De heer Jansen suggereert overigens onmiddellijk dat het probleem in de publiciteit ligt. Dat is een hele brok om te regelen.

De heer **Groot** (PvdA): Dit staat ook al in de brief, die dateert van mei. Intussen zijn wij een half jaar verder. Ik deel dan ook een beetje het ongeduld van de heer Jansen. Wanneer komt hierover duidelijkheid? Blijkbaar loopt het overleg al een half jaar.

Minister **Donner**: Ook in dezen geldt een zekere prioriteit. De eerste prioriteit is om met de banken te komen tot een modelovereenkomst. De tweede prioriteit is om ervoor te zorgen dat die toegepast wordt. De derde prioriteit is om met gemeenten te praten over de wijze waarop de zaak overigens geregeld wordt. Daarnaast wordt ook met deze verenigingen gesproken. Niet alles kan in één keer tegelijk en in volle omvang gerealiseerd worden. Ik verwijs wederom naar de Griekse mythologie. Alleen Athene is in volle wapenuitrusting geboren!

De vragen van mevrouw De Boer heb ik in overwegende mate beantwoord, hoewel waarschijnlijk voor haar nog niet op geheel bevredigende wijze. Wij kunnen het regelen, maar dat moet gebeuren in het BW. Dat slaat dan op de erfpacht in het algemeen. In beginsel kan het bovendien slechts werking hebben voor de toekomst. Anders raken wij aan het eigendomsrecht en het Eerste Protocol van het EVRM.

Dan de corporaties en het kooprecht. Ook dat zal nooit in de vorm kunnen gebeuren van een recht zonder meer. Het kan hooguit de keerzijde van de verplichting aan corporaties zijn. Ik wijs er tegelijkertijd op dat de corporaties op het moment aan het bekijken zijn hoe wederom de figuur van erfpacht gebruikt kan worden ten gunste van kopers in de zin van het liquide maken van middelen.

Kan de afkoop van het recht geregeld worden? Ja, dat kan. Ik constateer dat de verschillende erfpachtcontracten die worden gebruikt dat recht omvatten. Een verplichting daartoe zal in de wet moeten gebeuren en kan alleen gelden voor alle toekomstige gevallen. Het moet daarom ook in zijn algemeenheid overwogen worden. Men kan zich namelijk een recht of een verplichting van de erfpachter voorstellen om de woning te kopen tegen de geldende marktwaarde ingeval van een verhoging van de canon die onaanvaardbaar is voor de pachter. Hier zijn verschillende vormen mogelijk, die nu al in het contractrecht worden gebruikt. Die moeten wij overwegen als wij tot een regeling komen. Het standpunt van het kabinet hierover is dat wij in alle verscheidenheid beter primair naar de marktontwikkeling en de ontwikkeling van beleid bij de gemeenten onder druk van de politiek kunnen kijken. Waar sprake is van onredelijke situaties ben ik gaarne bereid om aan die druk mee te helpen, hoewel dat niet mijn bevoegdheid is, door met de gemeenten te spreken. Ik heb de Kamer gezegd wat in het algemeen de mogelijkheden en de middelen zijn.

De vragen van de heer Jansen heb ik bijna allemaal beantwoord. Er is een vraag blijven liggen over hoe onevenredige verhogingen te voorkomen. Ik constateer dat de rechter dat voor een deel heeft gedaan, juist in de eerste uitspraken na 1880. Die zijn bijna tot aan de Hoge Raad doorgevoerd. De gemeente Amsterdam paste de canon toen aan de volle marktwaarde van dat moment aan. De rechter heeft toen gezegd dat dit niet meer inpasbaar was in het kader van de redelijkheid en de billijkheid waaronder ieder contract moet worden uitgevoerd. In die zin is er al een aantal regels opgenomen.

Nogmaals het modelerfpachtcontract. De heer Jansen uit zorgen over de particuliere speculanten die gebruikmaken van de erfpacht. Anderen maken zich even grote zorgen over publieke speculanten die gebruikmaken van de erfpacht. Dit ligt in zekere zin besloten in het instrument, omdat het voor een zodanig lange termijn geldt dat het op een gegeven

moment een zekere machtspositie creëert. Dat geldt ook omgekeerd. Bij een gigantische daling in waarde kan de erfpachter het niet meer verkopen en is die eeuwig gebonden aan de erfpachter, die op de grond kan blijven zitten. De risico's lopen dus enigszins gelijk.

Op de vraag van de heer Groot over transparantie ben ik in de brief al ingegaan.

De heer Lucassen vroeg naar Koopgarant. Ik heb al gezegd dat die na de laatste besluitvorming in Amsterdam ook daar mogelijk is. Het voorstel is op 6 december in het college behandeld en aangenomen. De kern van de aanpassing is dat gedurende de periode dat iemand Koopgarantkoper is de canon niet wordt aangepast. Die blijft gewoon doorlopen. Pas na terugverkoop van de woning aan de corporatie wordt de canon aangepast. Ook op die wijze worden de zaken in de contracten geregeld. Ik heb gewezen op de nieuwe mogelijkheden. Ook daarbij is geld in het geding en geldt de waarschuwing van de oude mythe van koning Midas. De vragen van de heer De Rouwe heb ik al beantwoord.

De heer Braakhuis zegt het nut van het instrument van erfpacht in te zien. Ik hoop dat ik ook voor hem enkele kanttekeningen heb geplaatst. Ik doel erop dat gebruik door de overheid niet garant staat voor nobele bedoeelingen of gunstige gevolgen. Het kan evenzeer averechtse effecten hebben.

De **voorzitter**: Wij zijn gekomen aan het einde van de eerste termijn van de minister. Zijn er vragen blijven liggen?

De heer **Paulus Jansen** (SP): Mij is niet geheel duidelijk of de minister het idee steunt van algemeenverbindendverklaring van de regeling die nu wordt gemaakt.

Minister **Donner**: Een algemeen verbindend verklaring is er niet bij. Het gaat hier om een model dat gebruikt wordt voor contracten. Een algemeenverbindendverklaring in contractrecht houdt heel eenvoudig in dat er een wettelijke regeling komt waarin de enig mogelijke vorm wordt bepaald. Daarin heb ik gezegd, gelet op de variëteit die er is, zeer terughoudend te zijn, ook gelet op de ontwikkelingen die er op dit moment plaatsvinden in de markt.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ziet de minister dan niet het probleem dat juist de kwade partijen geen gebruikmaken van het standaardcontract?

Minister **Donner**: Nogmaals, de waarborg is dat in die situatie ook geen hypotheek afgegeven zal worden door de banken. Als er iets is dat kopers zal waarschuwen, is het wel de mogelijkheid dat die geen hypotheek krijgen. Ik ben het met de heer Jansen eens dat misbruik gemaakt kan worden van de situatie ingeval erfpachtcontracten aflopen zonder geldende clause. Dat kan tot gevolg hebben dat de opstallen op de grond automatisch eigendom worden van de eigenaar van de grond. Dan hebben mensen aan het einde helemaal geen woning meer. Die hebben dan geen enkele bescherming. Ook daaraan heeft de rechter overigens grenzen gesteld. In Amsterdam heeft dat ertoe geleid dat de gemeente de waarde van de woning moet vergoeden. Dat soort situaties moeten wij voorkomen.

De **voorzitter**: Ik vraag de Kamerleden of zij gebruik willen maken van een tweede termijn. Ik zie dat dit het geval is.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. Ik heb een aantal dingen genoteerd. De minister zegt dat het lastig is om in bestaande gevallen eenzijdig in te breken in contractrecht. Ik heb wel genoteerd dat de minister de druk opvoert door gesprekken met de gemeenten te voeren. Ik heb genoteerd

dat het probleem vooral aanwezig is in de gemeente Amsterdam. Ik wil heel graag dat de Kamer hierover gerapporteerd wordt. Ik wil hier de vinger aan de pols houden.

Het is heel belangrijk dat de partijen er over de hypotheeken uitkomen. Volgens mij zijn partijen er nog niet uit over de modelcontractvoorwaarden. Ook op dit punt moeten wij de verantwoordelijkheid nemen. De contracten kunnen immers niet eenzijdig gewijzigd worden. Ik overweeg wel een VAO op een aantal punten. De partijen moeten er uit zien te komen. De mensen worden anders de dupe. Wij moeten er echt alles aan doen om ervoor te zorgen dat wij voor de toekomst een aantal gesignaleerde problemen oplossen.

Ik vind het een beetje teleurstellend einde van dit AO. Wij zouden met zijn allen moeten zeggen dat de schouders eronder moeten. Ik overweeg dan ook een VAO op een aantal punten.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. Nog een vraag over het standaardcontract dat niet algemeen verbinden verklaard kan worden. De minister zegt dat het via de banken altijd goed zal uitpakken. Er zijn echter ook wilde banken, buitenlandse banken die zich in Nederland binnenvechten en die nog niet onder toezicht van de AFM vallen. Is dat niet een resterend risico? Het recente verleden leert ons dat dit tot problemen kan leiden.

Een andere vraag gaat over geschillen over particuliere erfpachtcontracten. Daarmee kan men naar de rechter. De drempel voor de rechtspraak worden echter hoger door griffierechten en dergelijke. Is de minister, met de SP-fractie, van mening dat op dit punt een laagdrempeligere procedure tot verbetering van de rechtsbescherming kan leiden? Tot slot vraag ik de minister om mijn twee suggesties voor meer transparantie in advertenties mee te nemen in zijn gesprek met de makelaarsorganisaties en daar de Kamer te zijner tijd over te rapporteren.

De heer **Groot** (PvdA): Voorzitter. Ik kan het in een paar zinnen afdoen. Ik dank de minister voor de heldere en in sommige opzichten ontnuchterende en daardoor nuttige beantwoording. Een kleine correctie is echter op zijn plaats. Mij werd een beetje in de mond gelegd dat ik waarde-stijging van de grond alleen als een gevolg zou zien van publieke investeringen. Zo heb ik dat niet gezegd. In het stedelijk gebied zal het eerder het gevolg zijn van publieke investeringen. In meer lokale gebieden zal de particuliere invloed domineren. Dat rechtvaardigt ook het verschil in erfpachtstelsel. Ik wacht het overleg af dat de minister met de gemeente Amsterdam voert. Wie zullen zien wat er uitkomt.

De heer **Lucassen** (PVV): Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn antwoorden. Ik ben blij dat de hindernissen voor de Koopgarantconstructies in Amsterdam zijn weggehaald. Vooral daar is het belangrijk dat mensen via zo'n constructie zicht houden op het kunnen kopen van een woning. De minister schrijft in de brief erfpacht te zien als middel voor de verbinding van institutionele beleggers en corporaties. Ik wil graag geïnformeerd worden over wat de inzet is van het kabinet in de onderhandelingen met deze partijen, voor zover daarvan sprake is.

De heer **De Rouwe** (CDA): Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn beeldspraak en zijn voorbeelden. Ik vond dat hij de spijker op zijn kop sloeg toen hij een vergelijking met China maakte, dat probeert op zijn manier invloed uit te oefenen. Dat voorbeeld vond ik treffend in dit geval! Ik heb de minister duidelijk horen zeggen dat voor forse veranderingen aanpassing van het Burgerlijk Wetboek nodig is. Misschien is dat waar mevrouw De Boer op hint. Daarmee zijn de problemen van vandaag echter niet verholpen, nog los gezien van de vraag of verandering daarvan proportioneel is. Daarom vind ik de inzet van de minister om rond de tafel

met de gemeente te gaan goed. Misschien wil ik wel meer, maar wij moeten kijken wat kan. Ik steun dan ook de inzet van de minister. Ik sluit aan bij de wens van mevrouw De Boer dat de Kamer op de hoogte wordt gesteld van de uitkomst van de gesprekken. Ik wil in ieder geval als input voor die gesprekken meegeven dat de gedwongen erfpacht niet opgepoetst moet worden, maar afgeschaft! Ik hoor graag wat de resultaten zijn.

Ik sluit af met de mythologie van koning Midas. Zoals de minister wellicht ook weet, is Midas gestorven in schaamte. Dat is het allerlaatste wat ik de gemeente Amsterdam gun!

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Voorzitter. Ook ik gun de gemeente Amsterdam geen dood door schaamte. Dat delen wij met elkaar. Ik gun ze wel het huidige erfpachtsysteem! Ik ben de minister dankbaar voor de brief. Ik ben ook blij dat de minister verder in overleg treedt. Het is altijd goed om er de pijnpunten uit te halen en de ruwe kantjes bij te vijlen. Ik ben echter overwegend tevreden over het verloop van dit debat.

Minister **Donner**: Voorzitter. Mevrouw De Boer zei dat iedere verandering, juist omdat het om zakelijke rechten gaat, in principe alleen voor de toekomst geregeld kan worden. De knelpunten doen zich juist voor met betrekking tot contracten die in het verleden gesloten zijn. Tegelijkertijd zeg ik de Kamer gaarne toe om op gezette tijden te informeren over de voortgang van de verschillende gesprekken. Ik doe dat liever niet door aan de Kamer te rapporteren. Dat suggereert dat de gemeenten moeten doen wat het Rijk zegt. Dan reageren de gemeenten altijd nogal stekelig. Het gaat vooral om wat de gemeenten doen. Als het de goede kant opgaat, is dat nooit het effect van wat ministers doen! Die beeldvorming is bepalend. Ik zal de Kamer informeren over de voortgang bij de verschillende onderwerpen die vandaag besproken zijn. Dat zal vermoedelijk, houd mij ten goede, in de eerste helft van het volgende jaar zijn. Een aantal van die gesprekken vergt meer tijd. Ik doel dan tegelijkertijd op de verschillende vragen om op zaken terug te komen.

Bij de modelcontracten gaf mevrouw De Boer aan dat de partijen er nog niet helemaal uit zijn. Dat klopt voor de nieuwe hypotheekgevallen. Voor de bestaande gevallen is dat wel het geval. Voor de nieuwe hypotheekgevallen is het de bedoeling om die voor april 2012 in te voeren.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Dan moeten de partijen er wel uit zijn.

Minister **Donner**: Dat is de inzet. Van de zijde van het departement wordt daaraan deelgenomen. Wij hebben daarvan van dichtbij een beeld. De heer Jansen overviel mij een beetje met zijn beeld van buitenlands banken die niet onder de AFM zouden vallen. Banken die op de Nederlandse markt opereren, vallen onder het toezicht van de AFM, zo meen ik.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik heb het onnauwkeurig geformuleerd. Ik bedoel dat het toezicht altijd met terugwerkende kracht werkt. De banken worden naderhand aangepakt. Dan is er vaak al een half jaar verstreken en zijn er al een paar honderd contracten afgesloten. Dan is er al een probleem gecreëerd.

Minister **Donner**: Het opereren op en toelating tot de Nederlandse markt gebeurt altijd onder toezicht, bij banken ook nog met toestemming van en vergunning van de Nederlandsche Bank. Uiteraard bestaat op dit terrein de situatie dat leningen en hypotheekleningen in het buitenland afgesloten worden. Laten wij eerlijk zijn, tegen de tijd dat iemand dat doet, is die zuiver uit op gewin. Dat is net zoiets als bij Icesave. Mensen worden gelokt met extra hoge rente. Dan moet men het vertrouwen ook zoeken waar men het gelaten heeft, namelijk bij de buitenlandse bank. Dat

kunnen wij niet via modelcontracten regelen. Mensen doen dan om reden van voordeel iets heel specifiek. Die moeten dan wel drie keer nadenken. Als een bank een voordeel biedt wat andere banken niet kunnen bieden, is er altijd sprake van een extra risico. Die verantwoordelijkheid ligt bij de betrokkenen zelf.

De twee punten over transparantie zal ik meenemen. Ik kan geen transparantie op alle punten overwegen. Dan jaag ik vermoedelijk de advertentiekosten geweldig op. Ik denk dat de indicatie of iets op erfpacht staat een vermelding rechtvaardigt. Ik neem deze punten mee.

De heer Groot heeft gesproken over de waardeestijging. Het merkwaardige is dat ik in tweede instantie heb gezegd dat de gemeenten met hun grondbedrijf vermoedelijk ongeveer bepalen wat de waardeestijging is en dat ook ten eigen voordeel doen. Dat is niet het gevolg van investeringen, maar van voorschriften.

De heer Lucassen had het over gesprekken met beleggers. Ik zal de Kamer informeren over de voortgang op dit terrein. In deze gesprekken gaat het over het verkopen van gehele pakketten woningen of het vestigen daarop van erfpacht. Onlangs zijn de mogelijkheden voor corporaties om pakketten woningen te verkopen aan institutionele beleggers of aan particuliere beleggers verruimd. Dat loopt samen op. Voor mij ligt de voorrang primair bij de verkoop van individuele woningen aan huurders. Dat recht moeten wij zo goed mogelijk regelen. Dat laat onverlet dat in deze context ook gekeken kan worden naar erfpacht- of leaseconstructies om zo de verkoopvoorwaarden uit te strekken over een langere termijn. Dat is primair aan de beide partijen.

Ik geef de heer De Rouwe toe dat ik de Kamer zal informeren over de voortgang van de gesprekken. Op dit moment meen ik dat regeling via het BW een te zwaar middel is. Dat laat onverlet dat, als eenmaal al het stof neergedaald is, opnieuw gekeken moet worden of niet meer structureel iets gedaan moet worden aan de erfpachtconstructie in het BW. Ik sluit het ten principale niet uit. De ontwikkelingen gaan nu echter alle kanten op. De beeldspraak van de heer De Rouwe klopt. Koning Midas had vanwege zijn ezelsoren de Frygische muts ontwikkeld, die nog steeds op de Franse dames staat. In die krul passen de ezelsoren mooi. Alleen zijn bediende wist dat hij ezelsoren had. Dat heeft hij aan het gras verteld, dat het verder heeft gefluisterd.

De heer **De Rouwe** (CDA): Ik moet de minister corrigeren. Het was volgens mij de kapper.

Minister **Donner**: Dat was ook een bediende!

De heer **De Rouwe** (CDA): Even terug naar de inhoud.

De **voorzitter**: Dit moet je allemaal weten voordat je lid van het CDA mag worden!

De heer **De Rouwe** (CDA): Het is toch algemene kennis? Maar inderdaad, bij het CDA moet je van goeden huize komen wil je Kamerlid worden! Nog even over de inzet van de minister om, bijvoorbeeld in Amsterdam, tot experimenten te komen en het verwerven van eigendom.

Minister **Donner**: Mijn inzet is inderdaad niet om systematisch over te gaan tot koop. Ik zie zonder meer dat deze constructies mogelijkheden bieden. Het gaat erom keuze en flexibiliteit in contracten in te bouwen. In Amsterdam is er een markt waarin woningen op eigen grond ongeveer dezelfde waarde hebben als woningen op erfpacht. In zo'n grote rigiditeit kan niet in één klap wijziging aangebracht worden. Wij zullen geleidelijk aan moeten bekijken hoe wij grotere verruiming in de woningmarkt kunnen brengen. Ik zal daarover de Kamer verslag doen.

De **voorzitter**: Wij zijn aan het einde van dit algemeen overleg gekomen. Ik vraag mevrouw De Boer of zij haar voornemen doorzet om een VAO aan te vragen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik ga in overleg met mijn collega's om te bekijken of een VAO voor een aantal voorstellen nodig is.

De **voorzitter**: Ik dank de minister en de leden voor hun inbreng en de mensen op de publieke tribune voor hun belangstelling.