

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 ook: '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.

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.

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.

Naast de inventarisatie van de algemene erfpachtbepalingen, wordt onderzoek gedaan naar de belangrijkste uitgangspunten voor financiers in de beoordeling van een erfpachtakte en algemene erfpachtvoorwaarden.

Graag leggen wij u daartoe onderstaande vragen voor:

1. Wij hebben begrepen dat bij beoordeling van een erfpachtakte gebruik wordt gemaakt van voorwaarden & normen, en/of andere richtlijnen. Kunt u aangeven welke richtlijnen dit zijn en wat er in deze richtlijnen is opgenomen omtrent erfpacht en of er beleidsvrijheid mogelijk is?
2. Welke afwegingen maken financiers bij het al dan niet verstrekken van financiering bij erfpacht?
3. Komt u in de praktijk 'red flags' tegen in de algemene erfpachtvoorwaarden waardoor u niet overgaat tot financiering, en welke red flags zijn dit?
4. Heeft u contact met gemeenten over de financiering van erfpacht, en onderzoekt u bijvoorbeeld samen met hen financieringsmogelijkheden 'op maat' (bijvoorbeeld specifiek toegespitst op type woningen, wijken, etc.?)

Met vriendelijke groet,

Deloitte Financial Advisory B.V. – Real Estate