

Van: [REDACTED]
Datum: Thu, 30 Mar 2023 08:17:22 +0100
Aan: [REDACTED]@deloitte.nl>
CC: [REDACTED]@deloitte.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Onderzoeksresultaten Deloitte Real Estate - inventarisatie algemene erfpachtbepalingen

Beste [REDACTED]

Bedankt voor de aanvullende info, en tot vrijdag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Medewerker Toezicht
Directie Consumenten

**Autoriteit
Consument & Markt**



Muzenstraat 41
2511 WB Den Haag

Postbus 16326
2500 BH Den Haag

T: +31 70 722 [REDACTED]
M: [REDACTED]

www.acm.nl
www.consuwijzer.nl

Markten goed laten werken voor mensen en bedrijven

Wij doen ons best om uw en onze informatie te beschermen. Lees meer over [de e-mailbereikbaarheid van de ACM](#)

Van: van [REDACTED]@deloitte.nl>
Verzonden: woensdag 29 maart 2023 15:28
Aan: [REDACTED]@acm.nl>
CC: [REDACTED]@deloitte.nl>; [REDACTED]@minbzk.nl>
Onderwerp: Onderzoeksresultaten Deloitte Real Estate - inventarisatie algemene erfpachtbepalingen

Beste [REDACTED],

In navolging van ons prettige telefoongesprek eerder vandaag, stuur ik je de resultaten van onze inventarisatie toe.

Voorts schets ik hieronder in het kort de achtergrond en aanleiding van de inventarisatie en de handreiking:

- In opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ('BZK') voerde **Deloitte Real Estate** in de periode *mei 2022 – november 2022* een **onderzoek** uit.
- Het onderzoek volgde op een initiatiefnota van kamerlid [REDACTED] (VVD), waarin de regering werd verzocht om te komen tot een betere rechtsbescherming bij erfpacht.
- Het onderzoek zag op de **meest recente algemene erfpachtvoorwaarden van 24 Nederlandse gemeenten** in het licht van de begrippen: *rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie en participatie*.
- Bij het onderzoek is onder meer contact geweest met (1) de 24 gemeenten ten aanzien van hun erfpachtbeleid, (2) de stichting Nationale Hypotheek Garantie NHG), en (3) de Nederlandse grootbanken ten aanzien van financiering bij erfpacht.
- Uit het onderzoek is een **wisselend beeld** naar voren gekomen: er is een aantal gemeenten waarvan de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden lang geleden zijn vastgesteld. Lang niet altijd zijn de voorwaarden helder leesbaar en niet altijd zijn alle rechten en plichten die erfpachters hebben, terug te vinden in de algemene voorwaarden. Het kan daardoor voor de erfpachter onduidelijk zijn waarde informatie te vinden is.

Het is mogelijk voor de erfpachter op te komen tegen de gemeente, maar de drempel ligt vaak hoog. Er moet dikwijls een juridische procedure worden gestart en/of deskundigen worden aangesteld. Dit vergt kennis en kost geld. Canonherzieningen (een herziening van het bedrag dat als vergoeding betaald dient te worden door de erfpachter) kunnen de financiële zekerheid van de erfpachter aantasten en hier is zorgvuldigheid gewenst. Tot slot zou de participatie van de erfpachter bij het opstellen van de algemene erfpachtvoorwaarden verbeterd kunnen worden. De communicatie is nu vaak eenzijdig en is de informatie voor erfpachters niet of moeilijk te vinden via de gemeentelijke kanalen.

- De Minister heeft toegezegd een **handreiking erfpacht** voor gemeenten te zullen laten opstellen.
- De handreiking dient te helpen om meer eenduidigheid te creëren bij het **toepassen van erfpacht door gemeenten** bij particuliere woonbestemmingen. Ook dient de handreiking de **rechten van erfpachters (beter) te borgen**.
- Bij het opstellen van de handreiking zal Deloitte Real Estate aan de hand van een literatuuronderzoek zorgdragen voor een theoretisch kader. Op basis van het theoretisch kader zullen onder meer rondetafelsessies worden georganiseerd met experts (wetenschap en het werkveld) en stakeholders (zoals belangen- en vakverenigingen).

We spreken elkaar vrijdag.

Met vriendelijke groet,

--

Real Estate | Deloitte Financial Advisory B.V.
Gustav Mahlerlaan 2970, 1081 LA Amsterdam, The Netherlands
T: +31 (0)88 228 [redacted] | M: [redacted]
[redacted]@deloitte.nl | www.deloitte.nl

--

Deloitte.



Please consider the environment before printing.

This e-mail message and its attachments are subject to the disclaimer published at the following website of Deloitte:

<http://www2.deloitte.com/nl/nl/legal/Disclaimer.html>

Deloitte Financial Advisory B.V. is registered with the trade register in The Netherlands under number 24362849.

Deloitte refers to a Deloitte member firm, one of its related entities, or Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”). Each Deloitte member firm is a separate legal entity and a member of DTTL. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

The information in this e-mail (including any attachments) is strictly confidential and may be legally privileged. If you are not the intended recipient of this message, please delete it including any attachments and immediately notify the sender. Any disclosure, copying, distribution or use either whole or partial of its contents is strictly prohibited except with formal approval. Deloitte cannot guarantee that e-mail communications are secured and error-free and does not accept any liability for damages resulting from the use of e-mail.