



Het euvel van de erfpacht

Erfpacht zadelt de huiseigenaar op met voortdurende onzekerheid zonder dat er voordelen tegenover staan. Maar nooit is bewezen dat huizen op erfpacht minder opbrengen dan die op eigen grond » Agnes Koerts

Erfpacht, niet van deze tijd. Te ingewikkeld. Te weinig toegankelijk. Ondoorzichtig. Voordelen voor de consument? Eigenlijk niet.

Dat zijn de nette, kritische geluiden over erfpacht in Nederland. Veel rauwer gaat het toe in debatten tussen gemeenten en hun inwoners die te maken krijgen met verhogingen van de erfpachtcanon. Bewoners aan mooie lanen vormen actiegroepen. Rekensommen en beschuldigingen wisselen elkaar af.

'Met alle kritiek ben ik het eens', zegt expert Jitske de Jong, hoogleraar onroerendgoedrecht, geo-informatie en grondbeleid aan de Technische Universiteit Delft. 'Als je het bekijkt vanuit de consument, de koper en de eigenaar van een huis.'

Maar, zegt ze relativerend: 'Zonder de inkomsten uit erfpacht zag een stad als Amsterdam er veel minder mooi uit. De miljarden die Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam int uit erfpacht zie je terug in het straatbeeld.' Zo bekeken zou de goed verzorgde omgeving uiteindelijk toch ook waardevermeerdering kunnen betekenen voor het huis dat gebukt gaat onder een drastische erfpachtcanon-verhoging.

Grond in erfpacht onder je huis betekent dat je het recht hebt de grond van de gemeente (of van Staatsbosbeheer, of welke andere erfpachtgever) te gebruiken alsof je de grond be-

zit. Elk jaar betaal je daarvoor een vergoeding, de canon. Die wordt op bepaalde momenten herzien. Maar ook kun je de canon voor 25 of 50 jaar, of voor eeuwig, afkopen. Erfpachtcontracten kunnen sterk in inhoud variëren (duur, gebruik en financiële lasten). Zij zijn net als aankoopakten voor onroerend goed gedeponeerd bij het Kadaster.

In twintig gemeenten in Nederland bestaat nog erfpacht. Ook organisaties als Staatsbosbeheer en Schiphol geven hun gronden en opstallen uit in erfpacht. Soms is dat al bijna een

ONS BELASTINGSYSTEEM MAAKT INTUSSEN DE ERFPACHT OVERBODIG

eeuw zo, soms pas sinds de jaren zeventig van de twintigste eeuw. Politieke keuzes bepalen of grond in eigendom wordt gegeven aan bewoners. Of dat de gemeenschap de grond blijft bezitten en de gebruiker een erfpachtcanon laat betalen. Dan kan de gemeenschap als geheel, inclusief de eigenaar, er dus ook de voordelen van genieten. Zoals bijvoorbeeld de monumentale grachten en bijzondere architectonische buurten van Amsterdam laten zien.

Jitske de Jong: 'Er waren destijds twee argumenten om grond in erfpacht uit te geven. Het

eerste: de gemeente houdt invloed op het gebruik van de grond. Nu, daar hoef je het tegenwoordig niet meer om te doen. Er liggen uitspraken van de Hoge Raad die aangeven dat de gemeente op dit punt via de erfpacht weinig extra speelruimte heeft. De gemeente moet nu primair via het bestuursrecht met de burger omgaan.'

'Het tweede argument is: het toevallen van waardevermeerdering aan de gemeenschap. Daar zou je de voordelen van kunnen zien, zoals in het uiterlijk van Amsterdam. Maar inmiddels zijn allerlei omstandigheden veranderd. Het belastingstelsel is veel fijnmaziger geworden. Het houdt meer rekening met ongelijkheden tussen burgers. Je zou kunnen zeggen dat ons belastingstelsel eigenlijk intussen de erfpacht overbodig maakt. Voor gemeenten zijn de inkomsten wel vaak belangrijk, omdat er naast het Gemeentefonds nauwelijks meer inkomstenbronnen zijn.'

De twintig gemeenten in Nederland die met erfpacht werkten, hebben bijna allemaal besloten het systeem te beëindigen of te veranderen. Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen bijvoorbeeld zetten erfpacht zo veel mogelijk om in grondeigendom. Bij omzetting in eeuwigdurende erfpacht zit je bijna in dezelfde positie als wanneer je zelf de grond bezit. Dat gebeurt bijvoorbeeld in Utrecht. In Den Haag is in principe besloten ook het systeem van eeuwigdu-

rende erfpacht af te schaffen. Wethouder Marinix Norder (PvdA) vroeg hulp van een studiecommissie, waarin ook hoogleraar De Jong zit. 'Veel steden zijn bezig met omzetting van erfpacht naar eigendom', zegt zij. 'Daardoor ziet men nu toch dat er vaak verborgen lasten zitten in een erfpachtcontract. Zoals de voortdurende onzekerheid voor de woningeigenaar over de ontwikkeling van de rente, de inflatie en de grondwaarde. Want dat bepaalt de jaarlijkse canon.'

Wat erfpacht verder betekent voor de consument, behalve de last van de canon? De Jong: 'Er wordt wel gezegd dat de koopprijs van een huis op erfpacht lager is dan op eigen grond. Maar dat is empirisch nooit goed onderzocht. Het zou ook lastig zijn, want elke woning heeft een andere aard en ligging. De staat van onderhoud verschilt per huis.'

Nu veel gemeenten de mogelijkheid bieden de erfpacht om te zetten, blijkt toch ook dat niet iedere huiseigenaar gebruikmaakt van de mogelijkheid. De Jong: 'Dat kan om financiële redenen zijn. Bijvoorbeeld de canon is lager dan de rente van de eenmalige afkoopsom. Maar ook wijzen huiseigenaren het aanbod van de gemeente af, omdat er voor hen niet veel verandert. In Rotterdam bijvoorbeeld koop je een kat in de zak, want de verplichtingen van de erfpacht worden via speciale bedingen aan de eigenaar doorgegeven. Je moet





ILLUSTRATIE: RYU TAJIRI

oacht

zelfs nog betalen bij wijziging van het gebruik. Stel dat je je huis vergroot met een serre. Dan blijft de gemeente Rotterdam incasseren. Je koopt daar alleen de reguliere herziening van de canon af in verband met de stijging van de grondwaarde.'

De Vereniging Eigen Huis, de consumentenorganisatie van huisbezitters, liet onderzoeksbureau Rigo uitzoeken hoe het er met erfpacht voorstaat. De conclusie luidt bondig en kort; 'Systeem uit oude doos en nadelig voor huiseigenaren.' Dat schrijft de vereniging in haar zomernummer van het eigen tijdschrift Eigen Huis Magazine.

Rigo-onderzoekers Rob de Wildt en Jan Scheele pleiten voor 'emancipatie van het stelsel'. Zij vinden dat de zorgplicht van de gemeenten veelal tekortschiet. Die zouden een minder ingewikkeld en meer toegankelijk systeem aan hun burgers moeten aanbieden. In de studie staan veel voorbeelden van gemeenten en hun erfpachtbeleid, compleet met rekenmodellen. Een van de praktische adviezen die daaruit voortvloeien: de makelaarssite Funda zou veel systematischer informatie moeten opnemen over de erfpachtsituatie van elke te koop aangeboden woning.

In alle vergelijkingen valt de uitzonderingspositie van de Amsterdamse erfpacht op: 'een ondoorzichtig stelsel'. Amsterdam zou moeten overgaan op eeuwigdurende erfpacht, volgens de onderzoekers, met een eenmalige afkoop. 'Dat is beter dan de onzekerheid voor de huiseigenaar die hangt aan jaarlijkse canonbetaling.'

In Amsterdam is tachtig procent van de grond eigendom van de gemeente. Het Ont-

wikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam heeft een balanstotaal van ruim zes miljard euro. Voorlopig denkt Amsterdam niet aan wijziging van het systeem. In de grote nieuwbouwlocatie IJburg krijgt iedere koper van een huis direct met erfpacht te maken, waarop dan tegelijkertijd 19 procent btw moet afgerekend aan de verpachter, de gemeente.

De Jong: 'Voor monumenten en gebouwen met bijzondere bestemming zoals scholen en sportvoorzieningen kan erfpacht heel gunstig zijn. Dan blijft bij overdracht een greep van de erfpachtgever op die bestemming. Zo is het ook van Staatsbosbeheer verstandig om opstallen en gronden alleen in erfpacht uit te geven. De organisatie is niet meer belast met het beheer en kan beter toezien op het gebruik van de grond. Daar heeft ze als natuurorganisatie groot belang bij. Dan helpt de erfpacht je je doel te bereiken als grondeigenaar.'

Zij sluit zich aan bij een aantal aanbevelingen uit het Rigo-onderzoek. 'Natuurlijk zou Funda eenvoudige informatie standaard moeten verschaffen', zegt ze. 'Bijvoorbeeld: wanneer is de datum van canonherziening, welke voorwaarden gelden, op welke site kun je meer informatie vinden. Vergeet niet dat het bedrag van de canon soms bij een wijziging tien- of twintigmaal over de kop gaat.'

De Vereniging Eigen Huis concludeert: 'Inmiddels zijn dus veel gemeenten in zekere zin om. Zonder nu direct al hun beleidsinstrumenten uit handen te willen geven, lijken ze te erkennen dat het systeem niet meer van deze tijd is. Met Amsterdam als opvallende uitzondering.' ■

