

Erfpacht is zakken vullen, maar ja

24 april 2008 – Parool – Ton Damen

Als particulier grond uitgeven in erfpacht is legaal. Tegen de maatschappelijke en morele kant wordt uiteenlopend aangekeken.

Gemeente wil juist dat grond ten goede komt aan gemeenschap. Er zijn diverse commerciële partijen die voor hun klanten werken aan particuliere erfpachtregelingen. Het zijn ontwikkelingsbedrijven, maar ook makelaars en adviesbureaus.

Een van de makelaars die klanten bij het afsluiten van zo'n erfpachtregeling willen helpen, is Boud van Roijen van Peters & Van der Vloodt makelaars.

"Het is een mooi antwoord van de Amsterdamse burger op het gemeentelijke erfpachtbeleid," zegt Van Roijen cynisch.

"Het komt neer op schaamteloos zakken vullen. Amsterdam vindt dat heel gewoon. Waarom zou een particulier niet mogen wat de gemeente zichzelf toestaat? Want de gemeente heeft voldoende aan de bestemmingsplannen om invloed de openbare ruimte te kunnen hebben."

Peters & Van der Vloodt heeft het fenomeen zelf echter ook bij de hand, zegt Van Roijen.

"Voor het eerst zijn we in gesprek met een klant die huizen bezit en wil onderzoeken of het aantrekkelijk is zo'n erfpachtregeling te treffen. Voor de koper maakt het geen verschil of de erfpachtcanon naar een particulier of naar de gemeente gaat."

En voorts: "Wij moedigen erfpacht niet aan, niet voor de particulier en ook niet voor de gemeente, maar bedienen wel graag onze klanten."

Het bureau van Martijn Winnen, adviseur voor het splitsen van panden en dergelijke, helpt ook klanten bij het regelen van een particuliere erfpachtregeling.

"Ik heb wel eens gehoord dat kennissen van mij zich afvroegen of het particulier erfpacht onethisch is. De vraag luidt dan: waarom precies? Zijn wij minder ethisch dan de gemeente Amsterdam, die hetzelfde doet?"

Amsterdam heeft ruim driekwart van de voor woningen bestemde gemeentegrond in erfpacht uitgegeven. De duurste plekken in het centrum, rond het Vondelpark, in delen van de Jordaan en in De Pijp, zijn echter eigen grond. Het zijn deze plekken die nu ten prooi vallen aan superspeculatie, doordat particulieren de gemeentelijke erfpacht kopiëren.

Particuliere erfpacht is in strijd met het doel van de erfpachtregeling van de gemeente, dat nog in 1999 door de gemeenteraad opnieuw werd geformuleerd. Dat is vooral de waardestijging van de grond ten goede te laten komen van de gemeenschap. Een tweede doel is de gemeente invloed houdt op het gebruik van de grond. En derde oogmerk is 'ongewenste ontwikkelingen als speculatie tegen te gaan'.

Maar, stelt een jurist die klanten helpt maar niet genoemd wil worden, de gemeente stelt die doelen voor de grond die zij in bezit heeft. "Dat geldt allemaal niet voor grond die niet van de gemeente is. Daar heeft zij niets mee te maken. De gemeente zal dus ook niets tegen particuliere erfpacht kunnen doen."

Er zijn vele notarissen die bij ingewijden bekend staan als behulpzaam met particuliere erfpachtregelingen. Dat zijn onder anderen Maarten Meijer, Elise Visser en Boekel de Nerée.

Bert Buma van Boekel de Nerée zegt dat het in de jaren tachtig ook wel eens sporadisch voorkwam. "Maar sinds een jaar of zes krijgen wij steeds vaker verzoeken om een erfpachtregeling op te stellen. Heel veel collega's doen het ook."

"Ik stel zelf altijd voor om aan te sluiten bij de gemeentelijke regeling van 1994, inclusief een indexering elke vijf jaar." Een collega van Buma zegt dat het echt iets van de laatste tijd is.

Makelaar Eran Hausel van Heeren Makelaars in Zuid heeft grote bezwaren tegen particuliere erfpacht. Hij is ook tegengemeentelijke erfpacht, maar vindt het slecht als particulieren er ook mee aan de haal gaat.

"Het ergste is als ontwikkelingsbedrijven dit doen," aldus Hausel. "Als een huis op eigen grond staat, laat het dan ook op eigen grond blijven staan. Ontwikkelaars gebruiken het alleen om zonder tegenprestaties de winsten en pensioenfondsen te spekken. Oorzaak is echter dat de gemeente zelf door het erfpachtstelsel schaarste heeft gecreëerd."

Of grond van een pand in particuliere erfpacht is uitgegeven, kan nagegaan worden bij het kadaster. Voorbeelden zijn Borneostraat 98C, Sint Willibrordusstraat 5 en Ceintuurbaan 424.

De gemeente was er vanmorgen vroeg nog niet in geslaagd te reageren.