

Erfpachtcanon

17 februari 2010 – VK – Van onze verslaggever

Bij erfpacht koop je als erfpachter het economisch gebruik van een stuk grond. Dat kan zowel bebouwd als onbebouwd grond zijn. De grond zelf blijft eigendom van de erfverpachter. Voor het gebruik van de grond betaalt de erfpachter een zogeheten canon. De hoogte daarvan wordt bepaald als percentage van de grondwaarde.

De duur van een contract is vrij overeen te komen. Gedurende de looptijd wordt de hoogte van de canon om de zoveel jaar aangepast, om ervoor zorg te dragen dat de hoogte van de vergoeding redelijk blijft. Bij verlenging van het contract mag de verpachter de canon verhogen. Hij kan zijn grond ook weer 'terugnemen' en de bewoner, tegen een redelijke vergoeding voor de opstallen, dwingen de grond weer te verlaten.

Grondeigenaren geven gronden om verscheidene redenen in erfpacht uit. Doordat ze feitelijk eigenaar blijven, kunnen gemeenten erfpachtrecht bijvoorbeeld gebruiken om invloed uit te kunnen blijven oefenen op de ruimtelijke ontwikkeling van een gebied. Erfpacht is ook een middel om de gemeenschap mee te laten delen in de waardestijging van de grond.

In het geval van de waddeneilanden is voor erfpacht gekozen omdat het Rijk via Staatsbosbeheer vrij wil zijn de natuur te kunnen blijven beheren. Of zoals een woordvoerder van Staatsbosbeheer het zegt: 'Als het voor het natuurbehoud of de kustveiligheid van belang is dat een stuk duin weer gaat stuiven, moeten wij het weer aan de natuur terug kunnen geven.'

Hans Broeren, voorzitter van de Nederlandse Vereniging van Erfpachters noemt erfpacht een 'feodaal systeem'. 'Het is toch niet normaal dat je ergens dertig jaar kunt wonen en dat je na afloop van de erfpacht dan maar moet afwachten of je mag blijven en onder welke voorwaarden?'

Broeren pleit voor ingrijpende veranderingen in het systeem, omdat er volgens hem 'op het gebied van erfpacht vrijwel niets is geregeld'. 'Bij erfpacht mag alles, omdat er vrijwel niets op papier staat. Over koop en huur hebben we hele wetboeken vol geschreven. Het erfpachtrecht beslaat één pagina in het burgerlijk wetboek.'