

## 'Dwaas: geen hypotheek bij particuliere erfpacht'

3 maart 2010 – de Volkskrant - Marc van den Eerenbeemt

**Tientallen eigenaren van appartementen op particuliere erfpachtgrond kunnen in Amsterdam hun huis niet verkopen. Banken weigeren kandidaat-kopers nog langer een hypotheek te verstrekken. 'Een gotspe', zegt Pieter Joep van den Brink (42), voorzitter van de vereniging van Amsterdamse makelaars MVA.**

Sinds enkele jaren hebben Amsterdamse pandeigenaren de constructie ontdekt. In tegenstelling tot erfpacht op gemeentegrond, komt erfpacht op particuliere grond komt niet veel voor. De eigenaar van een appartementsrecht betaalt een maandelijks vergoeding, een soort huur, voor gebruik van de grond. De koopprijs is een stuk lager dan van een appartement zonder erfpacht.

*De appartementseigenaren zitten met een enorm probleem. Wat is daar nog aan te doen?*

'Juridisch niets. Al zijn er wel twee appartementseigenaren die opheldering hebben gevraagd bij de Nederlandse Vereniging van Banken.

'Het is dwaas. Wat een gemeente mag, mag een particulier ook. Erfpacht staat gewoon in het Burgerlijk Wetboek. Het enige wat ik kan bedenken is dat banken bang zijn voor tussentijdse verhogingen van de canon, de vergoeding voor erfpacht.

'Maar de particuliere eigenaren hebben zich aangesloten bij de voorwaarden die de gemeente Amsterdam zelf hanteert bij erfpacht, ook bij de regeling over tussentijdse verhoging van de vergoeding voor de erfpacht. En voor appartementen op gemeentegrond worden wel gewoon hypotheekverstrekkingen verstrekt.'

*Rekenen particulieren niet een veel hogere erfpacht?*

'Nee. De particuliere canon ligt op marktconform niveau, dat van de gemeente. Die hanteert een canon van 4,55 procent van de waarde van de grond per jaar. Particulieren rekenen 4 tot 6 procent.

'Een particuliere eigenaar kan een appartement dat op eigen grond 200 duizend euro zou hebben opgebracht, op erfpacht verkopen voor bijvoorbeeld 135 duizend euro. Hij vraagt vervolgens een maandelijks vergoeding voor gebruik van de grond. Over die 65 duizend euro verschil zou dat zo'n 250 euro per maand zijn.

'Misschien vonden de banken dat zo'n laag bedrag dat ze dat nooit hebben meegerekend en er nu, in tijden van crisis, van schrikken.'

*Hebben de makelaars een steekje laten vallen?*

'Nee. Het erfpachtsysteem is gewoon prima. Het is alleen raden wat de banken nu drijft om geen hypotheek meer te verstrekken.

'Een argument dat de ronde doet, is dat de grond eigendom zou zijn van criminelen. Dat lijkt me sterk. Het zijn zulke lange trajecten. Je moet de grond kopen. Je moet de panden ontwikkelen. Je moet ze splitsen in appartementsrechten. Et cetera. Alle gelegenheid om in te grijpen als het om foute partijen zou gaan.'

*Kan de politiek nog wat betekenen? De PvdA in Amsterdam heeft geopperd dat de gemeente de grond maar moet kopen.*

'Dat zou een oplossing kunnen zijn. De gemeente moet dan wel in onderhandeling met de grondeigenaren over de prijs. Dat is een spel van vraag en aanbod. Dat moet je willen, als gemeente.'