

## Erfpacht... Niet van deze tijd

*De klassieke erfpacht is een complex systeem dat in het verleden een duidelijke functie had. Over de vraag of die functie nu nog relevant is, lopen de meningen uiteen. Veel gemeenten schaffen erfpacht af, bieden de grond te koop aan of passen de voorwaarden aan. Maar sommige gemeenten, met name Amsterdam, houden er aan vast.*

### In dit artikel

- Wat is erfpacht?
- De oorsprong van erfpacht
- Haagse plannen
- Voldoende grip
- Lasten en lusten
- Erfpacht in Amsterdam: duur en ondoorzichtig

Weet u op welke gronden de erfpachtcanon wordt vastgesteld? Hoe het kan dat de canon soms zomaar ineens flink omhoog gaat? Waarom de ene gemeente van het oude systeem af wil, en de andere liever niet? Canonherziening is vaak ondoorgroendelijk en onvoorspelbaar, vindt Vereniging Eigen Huis, en dat is ongunstig voor de huiseigenaren.

### WAT IS ERFPACHT?

Recht van **erfpacht** is het recht om de grond van een ander – en alles wat erop staat – te gebruiken alsof het eigen bezit is. De **erfpachter** betaalt daarvoor een jaarlijkse vergoeding, de canon, aan de eigenaar van de grond. Het komt vaak voor dat de canon in één keer wordt afgekocht voor een bepaald tijdvak.

Van de **erfpachter** wordt verwacht dat hij de grond onderhoudt en dat hij niets doet wat de waarde ervan kan verminderen. Recht van **erfpacht** is een zakelijk recht, dat wil in dit geval zeggen dat het niet aan de persoon (de **erfpachter**) verbonden is, maar aan de grond die in **erfpacht** is uitgegeven. In de praktijk betekent het dat een **erfpachter** zijn recht bij de verkoop van zijn huis mag overdragen, nalaten aan erfgenamen en er een hypotheek op mag vestigen. Hij mag ook iets plaatsen op de grond die hij in **erfpacht** heeft, bijvoorbeeld een huis, maar ook een boom of een schutting, en dat inclusief zijn erfpachtrecht doorverkopen aan een ander. In vrijwel alle gemeenten is het mogelijk **erfpacht** eeuwigdurend af te kopen. Huiseigenaren die dat doen, krijgen daarmee het economisch eigendom van hun grond, maar niet het juridisch eigendom. De waardevermindering van de grond blijft daarmee voor de gemeente.

### DE OORSPRONG VAN ERFPACHT

Het principe van **erfpacht** is eeuwenoud; het werd al toegepast in het oude Egypte en in de Romeinse tijd. Ook in Nederland bestaat het al lang. Oorspronkelijk werd de regeling gebruikt om financieel minder bedeelden in staat te stellen het land van grootgrondbezitters te gebruiken tegen een relatief lage vergoeding. Voordeel voor de eigenaren was dat hun vaak nog woest grond werd gecultiveerd. Als de periode van de **erfpacht** was afgelopen, kregen zij dus ontgonnen grond terug.

Aan het einde van de 19e eeuw werd het systeem zo gewijzigd dat gemeenten van met name de grote steden de inkomsten uit **erfpacht** konden gebruiken om waardeverminderingen van de grond ten goede te laten komen aan de gemeenschap. Daarnaast gebruiken gemeenten het erfpachtstelsel ook van oudsher als hulpmiddel om hun



beleid te sturen. De vraag is of die oorspronkelijke bestaansredenen van het erfpachtstelsel nog wel relevant zijn. Vereniging Eigen Huis vindt van niet. En veel gemeenten lijken het daarmee eens te zijn: vrijwel overal is het erfpachtsysteem inmiddels afgeschaft of aangepast aan de moderne tijd. De gemeente Schiedam bijvoorbeeld biedt inwoners de mogelijkheid de grond onder hun huis te kopen. Andere gemeenten, zoals Den Haag, hebben plannen om het erfpachtstelsel te veranderen. Maar er is ook een aantal gemeenten dat eraan vasthoudt. En de gemeente Amsterdam scherpt het zelfs aan. Daarmee is tussen de gemeenten onderling een flinke ongelijkheid ontstaan, maar ook binnen de gemeentegrenzen bestaat ongelijkheid. Want waarom zou de ene burger de waardevermindering van de grond aan de gemeente moeten afdragen en de andere niet?

### HAAGSE PLANNEN

Het nieuwe college van B en W van Den Haag kondigde in april aan het systeem te willen wijzigen. De mogelijkheid om **erfpacht** onder bepaalde voorwaarden eeuwigdurend af te kopen bestond daar al. Inwoners van de stad konden zo het economisch eigendom van de grond verkrijgen. In de toekomst moet het mogelijk worden dat zij – wederom onder bepaalde voorwaarden – ook het juridisch eigendom kunnen kopen.

Marnix Norder is wethouder in het Haagse college. Hij is een voorstander van het erfpachtsysteem zoals Den Haag dat hanteert en is het er niet mee eens dat het ongelijkheid geeft binnen de gemeentegrenzen: "Dat valt nogal mee. Woningen die op grond in volle eigendom staan zijn vaak ook duurder. De kosten voor het afkopen van de **erfpacht** zitten gewoon in de verkoopprijs. Als er ergens een huis voor opvallend weinig geld te koop staat, is het vaak zo dat de **erfpacht** binnenkort afloopt en de canon dus wordt herzien. Het stelsel dat wij hier hebben, is goed voor de stad. Daar ben ik van overtuigd."

## VOLDOENDE GRIP

Wethouder Norder ziet **erfpacht** ook als beleidsinstrument. De plannen van het college borduren voort op die gedachte. "Wat wij willen met de plannen is de inwoners van de stad zo veel mogelijk keuzevrijheid geven en tegelijkertijd ook de middelen behouden die nodig zijn om beleid te kunnen voeren. Volgens mij zijn de verschillende belangen nu goed in evenwicht."

**Erfpacht** blijft ook in Den Haag in sommige gevallen onverkort van kracht. Dat geldt bijvoorbeeld voor bedrijventerreinen, scholen en sportvelden, maar ook in wijken waar herstructureringstrajecten lopen of waar dat in de toekomst te verwachten valt – hoe lastig dat soms ook te voorspellen is. Norder: "En het erfpachtstelsel blijft ook gelden voor corporatiebezit. Veel van het woningaanbod van corporaties is gebouwd met overheidssteun. We willen niet dat het belastinggeld uiteindelijk als winst in de zakken van de corporaties belandt." De gemeente verwacht op deze manier voldoende grip te houden op de ontwikkelingen.

Onder welke voorwaarden **erfpacht** wél volledig zou kunnen worden afgekocht, wordt nu door de Commissie De Jong onderzocht. Wethouder Norder wacht het advies van die commissie af en komt in september dit jaar met een gedetailleerde notitie over het erfpachtstelsel. Zijn belangrijkste overweging is en blijft: "Mensen moeten weten waar ze aan toe zijn. Ik wil geen onrust in de stad."

## LASTEN EN LUSTEN

Vereniging Eigen Huis is ook tegen het erfpachtstelsel gekant omdat huiseigenaren vaak een forse opslag betalen. Bij een herziening van de canon zou de waarde van de grond eerst gecorrigeerd moeten worden voor inflatie in de afgelopen periode. Maar dat gebeurt zelden of nooit. De gemeente int dus niet alleen waardevermindering van de grond, maar ook inflatie.

Vereniging Eigen Huis vindt dat waardevermindering ten goede moet komen aan huiseigenaren. Het zou wel zo redelijk zijn dat degene die de lasten draagt ook de lusten heeft. Daarnaast is **erfpacht** te duur en zijn er voor gemeenten voldoende andere manieren om grondbeleid te voeren.

Inmiddels zijn dus veel gemeentes 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 en handelen daarnaar. Met Amsterdam (zie kader bovenaan de pagina) als opvallende uitzondering.

### **Erfpacht** in Amsterdam: duur en ondoorzichtig

Amsterdam vormt een uitzondering op de gunstige ontwikkelingen rond de erfpachtstelsels van de gemeenten. Volgens onderzoek van RIGO Research en Advies, in opdracht van Vereniging Eigen Huis, is Amsterdam koploper in het aantal woningen op erfpachtgrond en in de onverzettelijkheid en ondoorzichtigheid van het erfpachtregime. Ook is Amsterdam de duurste erfpachtgemeente. **Erfpachters** in Amsterdam die de **erfpacht** voor vijftig jaar afkopen, kunnen tot wel 70.000 euro meer betalen dan Haagse **erfpachters**.

Bij de verscherping van voorwaarden in 2000 is in de hoofdstad een vast tijdvak van vijftig jaar ingevoerd. Na die vijftig jaar gaan nieuwe voorwaarden gelden en moet de **erfpachter** een nieuwe canon betalen of afkopen, onder de voorwaarden die dan gelden. En dat terwijl over de eerste vijftig jaar de gehele grondwaarde wordt betaald. Door de extra rekening vanaf jaar 50 wordt de grondprijs 15% tot 35% hoger. Door over te stappen op eeuwigdurende **erfpacht**, zoals in alle andere gemeenten, zou deze toekomstige extra rekening komen te vervallen.

In Amsterdam zijn er drie mogelijkheden voor de jaarlijkse canonbetaling: jaarlijks geïndexeerd, 10 jaar vast en 25 jaar vast. De laatste twee opties hebben een hoge vaste opslag voor inflatie. Bij de 25-jaar vaste canonbetaling wordt na 25 jaar ook de grondwaarde aangepast; dus in dat geval betaalt erpachter twee keer voor de inflatie. De keuze tussen die drie vormen van betaling geeft vijf mogelijkheden. Dat is voor een woningkoper moeilijk te begrijpen of te vergelijken.

Amsterdamse woningcorporaties hebben het een stuk beter dan particulieren. Voor hen gelden lage grondwaarden, ze kunnen afkopen voor 75 jaar en extra grondopbrengsten van verkoop van woningen mogen ze houden.