

Plaats erfpacht onder toezicht van de AFM

1 juli 2010 - Het Financieele Dagblad - Koen de Lange

Met grondbezit van meer dan 80% dicteert gemeente Amsterdam zelf jaarlijks grondprijs in de stad

Eigendom van grond is een schaars goed. Vooral in stedelijke gebieden leidt dit tot ongewenste situaties. De minister van Financiën schreef twee weken geleden in een brief aan de Tweede Kamer dat de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) en de gemeente Amsterdam overleg voeren om een oplossing te vinden voor zogenaamde particuliere erfpacht.

Hiervan is sprake als een particulier grond met een daarop staand huis verkoopt middels een erfpachtovereenkomst. Hijzelf blijft eigenaar van de grond en het daarop staande huis en incasseert een jaarlijkse vergoeding (erfpachtcanon). Dit erfpachtrecht kan hij vervolgens doorverkopen.

Deze praktijk is de afgelopen jaren sterk in opkomst omdat de gemeente Amsterdam sinds begin vorige eeuw alleen nog grond aan particulieren in erfpacht uitgeeft. Met een grondbezit van meer dan 80% binnen de gemeentegrenzen, dicteert de gemeente Amsterdam de grondmarkt en bepaalt zelf jaarlijks de grondprijs in de stad. Op deze manier zijn door de gemeente 130.000 erfpachtcontracten uitgegeven.

Goed voorbeeld doet goed volgen en dit systeem kan snel overslaan naar andere steden. De NVB heeft begin 2010 bekendgemaakt dat veel banken geen hypotheek meer verstrekken in geval van particuliere erfpacht. De redenen hiervoor zijn onduidelijkheid over de voorwaarden van de erfpachtovereenkomsten, onduidelijkheid over de identiteit van de (toekomstige) erfverpachter en/of de hoogte van de toekomstige erfpachtcanon. Hierdoor zijn opeens honderden huizen in Amsterdam onverkooptbaar geworden.

De problematiek die de NVB aansnijdt is veel breder dan op het eerste gezicht lijkt. Ook bij gemeentelijke erfpacht in Amsterdam is er veel onduidelijkheid over de voorwaarden van de erfpachtovereenkomsten, de taxatiemethoden bij herziening van de canon en de hoogte van de toekomstige erfpachtcanon.

Hierover zijn de afgelopen jaren door individuele erfachters diverse rechtszaken gevoerd, en op dit moment loopt een collectieve bodemprocedure tegen de gemeente Amsterdam over het herzieningenbeleid. Ook op de Waddeneilanden zijn erfachters in verweer gekomen tegen Staatsbosbeheer als grondeigenaar (zie hiervoor 'Taxateurs op de Wadden onder vuur' in het FD van 22 juni).

Dat de NVB zich ernstig zorgen maakt over de waardevermindering en de condities van het object dat de bank financiert is logisch. Het kopen van een huis is de belangrijkste investering van een huishouden, en consumenten gaan hiervoor langetermijnverplichtingen aan voor zowel hun hypotheek (20 jaar) als voor de erfpachtovereenkomst (50 tot 75 jaar). Als tussentijds ineens de erfpachtcanon fors omhoog gaat en/of de erfpachtvoorwaarden verslechteren, dan kan dit een waardevermindering van het huis tot gevolg hebben, maar ook een extra financiële verplichting voor de consument, die deze wellicht helemaal niet kan dragen.

Bij een renteherziening van de hypotheek na 5 jaar kan je als consument altijd overstappen naar een andere bank. Bij erfpacht kan je echter niet je huis oppakken en dit op een andere plek neerzetten. Banken moeten, vanuit hun zorgplicht voor de consument, dus wel terughoudend zijn bij het verstrekken van hypotheekleningen in geval van erfpacht.

Dat de gemeente Amsterdam en Staatsbosbeheer zich bij canonherziening niet terughoudend opstellen blijkt wel uit de explosie die de canons met name de afgelopen jaren hebben doorgemaakt. De Amsterdamse televisiezender AT5 meldde onlangs nog een voorbeeld uit Amsterdam van een verhoging van 100 keer de oude canon. Dit zijn geen incidenten, maar is vigerend beleid.

Amsterdam verdient inmiddels circa euro 30 mln netto per jaar aan erfpacht. Waar een consument bij het aangaan van een hypotheeklening beschermd wordt door het toezicht van de AFM, mist diezelfde consument op dit moment iedere bescherming bij erfpachtovereenkomsten. Dit maakt de wildgroei die op dit moment ontstaat ook mogelijk, omdat toezicht ontbreekt, en voor individuele consumenten een gang naar de rechter moeizaam is.

Door een aanwijzing van de minister van Financiën kan erfpacht onder toezicht van de AFM worden geplaatst. Dit heeft een aantal voordelen. Allereerst moeten aanbieders van erfpachtovereenkomsten een vergunning aanvragen, waardoor consumenten beschermd worden tegen niet betrouwbare partijen. Daarnaast kan de AFM optreden tegen onrechtvaardige en willekeurige erfpachtvoorwaarden en canonverhogingen. Met name kan de AFM ook toezien op een duidelijke en transparante informatievoorziening aan erfachters en krijgen consumenten de broodnodige rechtsbescherming van een toezichthouder op deze markt.

Drs. K.M. de Lange is voorzitter Stichting Erfacht Belang Amsterdam (Seba).

Kader:

De Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (Seba) is voortgekomen uit de Nederlandse Vereniging van Erfpachters (NLVE) om als specifiek Amsterdamse groep erfpachters een juridische procedure tegen de gemeente Amsterdam te voeren. Seba verzet zich tegen de onduidelijkheid van erfpachtovereenkomsten en bij canonherziening.

Copyright (c) 2010 Het Financieele Dagblad