

Gemeente Amsterdam maakt van erfpachtcontracten lucratieve handel

13 november 2010 – Het Financieele Dagblad – Koen de Lange

Huizenkopers lijden onnodig € 20 mln erfpachtschade per jaar

Amsterdam houdt als enige grote stad vast aan erfpacht bij gronduitgifte. Particuliere woningkopers lijden als gevolg van ondoorzichtigheid en een onjuiste uitvoering van dit systeem ruim € 20 mln schade per jaar.

Wie een woning koopt op gemeentelijke erfpacht, koopt alleen een erfpachtrecht. De grond en de woning zijn en blijven eigendom van de gemeente, ook al heeft de gemeente de woning niet gebouwd en betaald.

Amsterdam hanteert dit systeem nu ruim 110 jaar en heeft 130.000 erfpachtrechten aan particulieren uitgegeven. Meer dan 80% van de grond in Amsterdam is inmiddels eigendom van de gemeente.

In de afgelopen jaren zijn een groot aantal gemeenten gestopt met deze vorm van gronduitgifte omdat het maatschappelijk draagvlak steeds verder verbleekt. Alleen Amsterdam houdt er hardnekkig aan vast en heeft van erfpacht een lucratieve handel gemaakt die jaarlijks € 50 mln aan de gemeentekas toevoegt. Gevolg is dat steeds meer professionele partijen geïnteresseerd zijn geraakt in erfpacht. In Nederland staan inmiddels 40.000 woningen al op particuliere erfpacht, waarbij niet de gemeente maar een particulier (veelal een professionele partij) de grondeigenaar is.

Erfpacht is ondoorzichtig, omdat de gemeente ernstig tekort schiet in de informatieverstrekking. Vreemd genoeg is er geen enkele vorm van toezicht (wettelijk of via de AFM) op de erfpachtmarkt. Een goede bijsluitert ontbreekt bij een erfpachttransactie. In de perceptie van de particulier heeft men een huis gekocht, en niet slechts een erfpachtrecht.

Dit gevoel wordt door de overheid nog eens versterkt, doordat de fiscus voor de WOZ-waardebepaling en hypotheekrenteaftrek geen onderscheidt maakt tussen woningen op eigen grond en woningen op erfpachtgrond. Ook de gemeentelijke belastingen maken dit onderscheid niet. Door de ondoorzichtigheid weigeren de banken sinds begin dit jaar nog woningen op particuliere erfpachtgrond te financieren, waardoor deze woningen onverkoopbaar zijn geworden. Onderzoek van de Vrije Universiteit naar 37.000 verkooptransacties in Amsterdam over een periode van 5 jaar bevestigt de ondoorzichtigheid. Bij verkoopprijzen in Amsterdam is er geen onderscheid tussen woningen op eigen grond en woningen op erfpachtgrond.

Dat is raar, omdat erfpachters, anders dan eigenaren een jaarlijks bedrag aan canon moeten betalen aan de grondeigenaar. De verwachte prijsverschillen zijn er in werkelijkheid dus niet. De economische schade die erfpachters hierdoor lopen is in het onderzoek geanalyseerd en vastgesteld op ruim € 20 mln per jaar. Dit bedrag betalen Amsterdammers ieder jaar te veel bij aankoop van hun huizen! Het grootste gedeelte van deze schade bestaat uit de exorbitante verhogingen van de canon aan het einde van het eerste tijdvak, en vloeit rechtstreeks in de gemeentekas.

De reactie dat kopers en erfpachters in Amsterdam zich beter moeten informeren, is te kort door de bocht en gaat voorbij aan de inhoud van het erfpachtcontract, de historische context en de plaats van erfpacht in ons rechtssysteem. Erfpacht is geen huur, lease of pacht. Bij deze rechtsvormen geniet de gebruiker bescherming tegen prijsverhoging. Vanaf 1917 hebben alle in Amsterdam uitgegeven erfpachtrechten als grondslag voor de canon de kostprijs van de grond. Bij canonherziening stapt de gemeente ten onrechte over van kostprijs naar marktwaarde. De mogelijkheid om de grondslag te wijzigen staat niet in de erfpachtcontracten.

Dat de gemeente toch een manier heeft gevonden om de canon tientallen keren over de kop te laten gaan, komt doordat ze zogeheten deskundigen de vuile handen laat maken. Deze deskundigen, veelal hoofdstedelijke makelaars, stellen een in de praktijk bindend advies op voor de nieuwe canon. In een schimmig spel, waarbij particulieren door onwetendheid in het herzieningsproces worden getrokken, moeten ze in feite een blanco cheque tekenen. Deze herzieningspraktijk is op instigatie en met grote invloed en onder strakke regie van de gemeente tot stand gekomen met eerder genoemde desastreuze maatschappelijke gevolgen. De gemeente probeert uit alle macht de legitimiteit van deze herzieningspraktijk te bevestigen, waarbij veel particulieren niet tegen de gemeente in durven te gaan.

De verantwoordelijk wethouder Van Poelgeest vermijdt iedere discussie en verwijst eenieder die het met de herzieningspraktijk niet eens is naar de rechter. Toch heeft geen rechter het aangedurfd zich inhoudelijk uit te laten over de gehanteerde herzieningsmethoden, wellicht omdat ze het ook maar knap ingewikkeld vinden, reden waarom er nu een collectieve bodemprocedure is gestart tegen de gemeente. Het is de hoogste tijd dat particulieren de broodnodige transparantie en rechtsbescherming krijgen, door middel van toezicht op de erfpachtmarkt door de AFM en door aanpassingen van de wet in de vorm van dwingend recht.

Drs. Koen de Lange is voorzitter Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (Seba).

WOORDKADER: Verantwoordelijke wethouder vermijdt iedere discussie en verwijst naar rechter