

# Afkoop erfpacht al jaren te duur

**D**e Amsterdamse erfpacht kent een bijzonder verschijnsel. Wie de erfpacht voor vijftig jaar wil afkopen betaalt een afkoopsom ter grootte van de grondprijs. Toch is men dan geen eigenaar van de grond. Als men de erfpacht ook voor honderd jaar kan afkopen, komt daar volgens de gemeente nog 25 procent bovenop – honderd jaar erfpacht kost dus 125 procent van de grondprijs – minstens een vijfde te duur.

De laatste jaren kwamen financiële dienstverleners onder vuur te liggen vanwege hun woekerpolicissen. Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam is, als financiële dienstverlener met allerlei voor de leek ondoorzichtige en te dure mogelijkheden om de erfpacht te betalen, de dans steeds ontsprongen.

Maar nu geeft de erfpachtherziening Honnebier een handvat om deze afkooppraktijk van de gemeente eens door te lichten. In dit conflict heeft het gerechtshof in september, na veertien jaar procederen, geoordeeld dat op de waarde van de erfpachtgrond een vijfde korting moet worden toegepast, vanwege de vijftigjarige herziening.

Hiermee wordt de afkoop van de erfpacht voor vijftig jaar tachtig procent van de grondprijs in plaats van

honderd procent. Nog niet ideaal, maar een flinke verbetering.

De uitkomst geldt ook voor een reeks andere hangende erfpachtherzieningen en dat scheelt de gemeente enkele miljoenen erfpachtopbrengsten, volgens een brief aan de gemeenteraad van 21 maart. Maar dit zou logischerwijs ook moeten gelden voor al degenen die de laatste decennia twintig procent te veel voor hun erfpacht voor vijftig jaar hebben betaald. Dan gaat het vermoedelijk om vele tientallen miljoenen die de gemeente ten onrechte heeft geïnd. En ook om aanpassing bij alle toekomstige erfpachtovereenkomsten.

De wethouder voelt blijkbaar natigheid, want hij denkt erover in de toekomst de mogelijkheid van afkoop uit te sluiten. Als reden wordt aangevoerd dat de herziening na vijftig jaar dan zo'n schok geeft. Het lijkt er meer op dat dit de onredelijkheid van de huidige afkooppraktijk moet maskeren en dat zo wordt geprobeerd de wind uit de zeilen te nemen van wie overweegt een claim in te dienen. Maar allen die vijftig jaar hebben afgekocht tegen de volle grondprijs moeten aanspraak kunnen maken op teruggave van twintig procent. Plus wettelijke rente.

**Rob de Wildt**