

ERFPACHTSTELSEL OP DE SCHOP?

Door: Cornélie Arnouts

Het onderwerp erfpacht mag in een masterclass met als thema "Wonen" niet ontbreken. De Gemeente Amsterdam is eigenaar van ongeveer 80% van alle grond binnen de gemeentegrenzen en een groot deel is c.q. wordt in erfpacht uitgegeven. In Amsterdam bestaat het erfpachtstelsel sinds 1896. Waar de Gemeente een voorstander is en blijft van gemeentelijke erfpacht (ook de huidige coalitie) zijn er ook tegenstanders, althans critici te vinden. Eerdere pogingen om het stelsel te wijzigen liepen – mede door het publieke debat – op niets uit. Eén van de critici is drs. Koen de Lange, die van zijn "hobby" zijn werk heeft gemaakt.

Als erfpachter (van een woning in Amsterdam-Zuid) liep ook hij aan tegen de mankementen van het huidige erfpachtstelsel. Dit leidde er uiteindelijk toe dat hij niet alleen sinds de oprichting van SEBA voorzitter van deze stichting is, maar ook samen met zijn compagnon mr. Otto Koppen NivE heeft opgericht. NivE, het Nederlands Instituut van Erfpacht, heeft een breder bereik dan SEBA die blijkens haar statuten tot doel heeft de behartiging van de belangen van erfpachters van door de Gemeente Amsterdam aan die erfpachters in erfpacht/opstal uitgegeven of uit te geven gronden. NivE geeft onder meer opinies af in het kader van hypothecaire financieringsaanvragen en adviseert erfpachters bij erfpacht problemen (zoals bij herzieningen en/of particuliere erfpacht).

DE IDEALE ERFPACHTWERELD

Iemand die zich zowel zakelijk als privé inzet voor de belangen van erfpachters, heeft vast wel eens nagedacht over een ander (beter?) erfpachtstelsel. Op de vraag hoe de ideale erfpachtwereld er uit ziet, volgen slechts twee woorden: contractuele duidelijkheid. Op dit moment leidt het Amsterdamse systeem er toe dat kopers niet weten waar zij instappen. Dat moet anders, aldus De Lange.

COALITIEAKKOORD "AMSTERDAM IS VAN IEDEREEN"

In het coalitieakkoord 2014-2018 is opgenomen dat het college een voorstel maakt voor een systeem van eeuwigdurende erfpacht in plaats van het huidige stelsel. Dit juicht De Lange toe. Want in het huidige stelsel wordt de canon (meestal) iedere 50 jaar herzien en dat leidt tot enorme problemen. Diverse procedures waarbij SEBA partij is (als bedoeld in artikel 3:305a BW) haalden in dat kader al de pers.

WAT IS HET GEVAL?

De Gemeente heeft sinds het begin van de vorige eeuw bouwterreinen vrijwel uitsluitend in erfpacht uitgegeven voor een eerste periode van 75 jaar waarbij steeds een canon is bedongen. Zij gebruikte daarbij algemene voorwaarden, welke (enigermate) verschillen. In de aktes van uitgifte erfpacht van een aantal erfpachters is opgenomen dat respectievelijk AB37, AB34 en AB15 van toepassing zijn. Ter uitvoering van artikel 5 van AB15 en artikel 6 van AB34 en AB37 hebben (steeds) drie deskundigen in de periode 2006-2009 bij wijze van bindend advies de erfpachtcanon voor de terreinen waarop de woningen van erfpachters zijn gelegen opnieuw vastgesteld. Deze erfpachters hebben geweigerd een gewijzigde erfpachtake met een aangepaste canon en nieuwe Algemene Bepalingen te ondertekenen. Kern van het betoog van SEBA c.s. in deze zaak is dat erfpachters na ommekomst van de termijn van 75 jaar worden geconfronteerd met een canon die zij bij de vestiging van hun erfpachtrechten niet hadden kunnen en hoeven voorzien en die niet objectief redelijk is, omdat de wijze waarop de canon volgens de diverse Algemene Bepalingen moet worden aangepast ondoorzichtig en niet bepaalbaar is. Volgens SEBA c.s. kan aan de onduidelijkheid een eind worden gemaakt indien wordt vastgesteld dat de canon moet worden herzien aan de hand van de geldontwaarding. SEBA behaalt bij de Hof een gedeeltelijk succes en gaat daarom cassatie instellen tegen de uitspraak van het Hof Amsterdam van 23 september 2014, in het bijzonder ten aanzien van de periodieke wijziging van de canon. (<http://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:GHAMS:2014:3903>). Ook de Gemeente speelt naar verluidt ook met de gedachte om cassatie in te stellen.

Het Hof oordeelde wel dat op de algemene erfpachtvoorwaarden de consumentenbescherming van toepassing is. Die bescherming brengt mee dat de algemene voorwaarden aan het einde van het eerste tijdvak van 75 jaar niet eenzijdig door de gemeente

**CANONPERCENTAGE VAN
0,8% IS MEER DAN GENOEG**



CONTRACTUELE DUIDELIJKHEID IS DE CRUX

EEN ANDER BW...

Het liefst zou De Lange zien dat het burgerlijk wetboek wordt aangepast, althans wordt voorzien van consumenten beschermende bepalingen waardoor ook erfpachters worden beschermd. Het is bijvoorbeeld algemeen bekend dat erfpachters van particuliere erfpacht niet of nauwelijks financiering kunnen vinden, ook dat moet anders. Als (mede)oprichter van NivE heeft De Lange daar veel ervaring mee.

Verder ziet De Lange niet in waarom alleen de Gemeente zou mogen profiteren van eventuele waardeinstijgingen. Ook heeft De Lange bezwaar tegen het residuele systeem voor de berekening van de grondprijs bij periodieke canonherzieningen. Stel een woning kost 3 ton en de bouwkosten zijn 250 duizend euro. Dan vindt de Gemeente de grond 50 duizend euro waard. Het afnemen van de grond in erfpacht voor 50 jaar kost in Amsterdam dan ook 50 duizend euro. Daalt de woning in waarde, dan blijft de Gemeente uitgaan van die 50 duizend euro. De erfpachter draagt dus in het huidige systeem het financiële risico van prijsdaling van de grond.

NEDERLANDSE STAATSOBLIGATIES

Aan het slot van ons vraaggesprek wil De Lange toch nog even terug naar het vastgestelde canonpercentage. Op woensdag 1 oktober 2014 besloot de Gemeenteraad om de invoering van het canonpercentage van 3% voor nieuwe gronduitgiften uit te stellen tot 1 januari 2015. Tot die tijd blijft het huidige tarief van 2,33% van kracht. Tot het moment dat het nieuwe stelsel ingaat, blijven de huidige Algemene Bepalingen van toepassing voor nieuwe gronduitgiften. Daarin staat dat elk kwartaal het canonpercentage wordt gebaseerd op het actuele rendement op Nederlandse staatsobligaties. De Lange is een fel tegenstander van deze methodiek. De Gemeente zou tevreden moeten zijn met een vast –maatschappelijk verantwoord– reëel rendement. Wat De Lange betreft wordt aangesloten bij het percentage aan inkomstengroei per hoofd van de bevolking van de afgelopen 200 jaar. Die bedraagt 0,8%. $r = g$ in de formule van Franse econoom Piketty.

Kort na dit interview stemde het college van B&W (op 18 november 2014) in met de uitwerking van het nieuwe Amsterdamse erfpachtstelsel. Vanaf medio 2016 wordt het mogelijk om de canon eeuwigdurend vooruit te betalen. Canonherzieningen zijn in dat geval niet meer aan de orde. Om met de woorden van de wethouder Grondzaken Van der Burg te spreken: "Amsterdam kiest met het nieuwe erfpachtstelsel voor de woningeigenaar. Geen financiële onvoorspelbaarheid en geen ingewikkelde procedures. De Amsterdamse woningbezitter krijgt naast duidelijkheid ook zekerheid en kan de winst van een verbouwing aan het huis nu in eigen zak steken in plaats van afdragen aan de gemeente". Het lijkt er dus op dat (gedeeltelijk) gehoor wordt gegeven aan de oproep van De Lange...



Koen de Lange

mogen worden gewijzigd. Met die beslissing is SEBA erg blij. Het Hof bevestigde tevens het oordeel van de Rechtbank dat de deskundigenrapporten vernietigd zijn, maar geeft geen handvatten ten aanzien van de vraag hoe de canon door de deskundigen moet worden vastgesteld en stelt de canon zelf ook niet vast. Dat is aan de deskundigen, aldus het Hof. Dat betreurt SEBA. Het Hof oordeelde verder dat de Gemeente niet een algemene zorgplicht heeft waarbij zij de betrokken partijen, de betrokken makelaars en andere adviseurs dient te informeren over haar verwachtingen ten aanzien van de canon bij herziening.

Blijkens het coalitieakkoord wordt er in 2015 een commissie ingesteld die het college gaat adviseren over het nieuwe erfpachtstelsel. Volgens het coalitieakkoord wordt meer in het bijzonder advies gevraagd over de beste methode van grondwaardering en de huidige taxatiepraktijk. Op mijn vraag of SEBA onderdeel gaat uitmaken van die commissie, moet De Lange het antwoord schuldig blijven. Wel onderneemt SEBA naar eigen zeggen al enige tijd pogingen om in gesprek te raken met Eric van der Burg (VVD, Grondzaken). Dat gesprek gaat de gemeente binnenkort aan. SEBA kijkt hier naar uit, vooral nu Van der Burg als eerste wethouder zegt dat er een verschil zou moeten bestaan tussen woningen op eigen grond en woningen op erfpacht (zie het Parool van 11 oktober 2014). In het nieuwe stelsel komt geen recht van koop. Wel wordt het mogelijk om erfpacht af te kopen. Omdat volgens de coalitie eeuwigdurende afkoop dicht bij koop komt, zal er geen volksraadpleging over dit onderwerp worden uitgeschreven. Tenslotte komt er een uitgewerkt voorstel om speculatie tegen te gaan.