

ERFPACHT

Rem op onbeperkt verhogen van particuliere erfpacht

Door onze redacteurs
Carola Houtekamer en
Merijn Rengers

AMSTERDAM. Vastgoedbedrijven die handelen in particuliere erfpacht - de grond onder huizen van anderen - mogen niet ongebreideld de erfpacht verhogen. Dat heeft de rechtbank Amsterdam woensdag beslist in een zaak tussen drie bewoners en een omstreden vastgoedstichting.

De uitspraak, waartegen beroep mogelijk is, heeft verstekkende gevolgen voor bewoners wier huis op particulier erfpacht staat. Deze mensen verkeren al jaren in grote onzekerheid, omdat de banken hun huizen niet willen financieren.

De uitspraak van woensdag is een

grote tegenvaller voor Stichting Vastgoed Beheer Nederland (SVBN), die tientallen particuliere erfpachtcontracten bezit in Amsterdam en Zandvoort. NRC beschreef onlangs hoe deze vastgoedstichting de contracten voor een zacht prijsje in handen kreeg uit de boedel van de in 2000 overleden Zandvoortse pandjesbaas Karel Kramer.

De eigenzinnige Kramer dokterde in de jaren zeventig een manier uit om extra geld te verdienen aan de huizenhandel. Hij hield de grond onder de woningen die hij verhandelde zelf en vroeg kopers daarvoor een zeer lage erfpachtvergoeding. Tegelijkertijd legde hij in het contract vast dat hij eenzijdig die vergoeding mocht verhogen - zonder

bovengrens. Kopers van Kramers panden hadden nauwelijks mogelijkheden om in verweer te komen tegen de erfpachtverhoging.

Deze passage uit het contract werd door de rechter vernietigd, omdat die „onredelijk bezwarend” en „oneerlijk” is. De rechter liet zwaar meetellen dat banken nauwelijks hypotheek verstrekken voor huizen op particulier erfpacht, omdat de jaarlijkse lasten zo onvoorspelbaar zijn.

In 2007 nam de SVBN de contracten over. Sindsdien zijn de erfpachtvergoedingen sterk verhoogd. De stichting wordt bestuurd door de Amsterdamse fiscalist Erik Bos en vastgoedhandelaar Roderick van P., die verdachte is in een fraudezaak.