

Erfpacht: houden, verande

Onverwachte kostenstijgingen, onverkoopbare huizen. De eigenaren van woningen die op grond met erfpacht staan, krijgen vaak te maken met problemen. Wat moeten we met erfpacht aan?

TEKST ILSE AKKERMANS BEELD HOLLANDSE HOOGTE



Hendrik Ploeger is hoogleraar bij de Vrije Universiteit Amsterdam, en onderzoeker bij de TU Delft. Hij houdt zich bezig met de juridische aspecten van grondgebruik.

‘Erfpacht heeft bestaansrecht. Na de Franse Revolutie wilden mensen het systeem al afschaffen – een erfenis uit feodale tijd. Maar er moest een instrument zijn waarmee de woningbezitter het gebruiksrecht van grond kreeg, zonder het eigendom te hoeven kopen, dus het bleef.

Voor de consument is dat het voordeel: de prijs van een woning met erfpacht is lager dan die van een woning waarbij je ook de grond koopt. In die zin is erfpacht een financieringsmiddel. Je smeert de prijs voor het gebruik van de grond via periodieke betalingen uit over een langere termijn.

Omdat je een huis met een beperkt gebruiksrecht koopt, betaal je alleen voor wat je nodig hebt. Daardoor zijn je kosten lager. In de gemeente Rotterdam koop je bijvoorbeeld het recht op een bepaald bouwvolume. Als je een etage op je huis bouwt, neemt het volume toe en gaat ook de erfpachtcanon omhoog. Overheden hebben erfpacht nodig voor ‘meervoudig’ ruimtege-

bruik. Als in één gebouw zowel woningen, een parkeergarage als winkels zijn, is erfpacht voor een gemeente de enige manier om iedere gebruiker een deel van de grond in bruikleen te geven.

Erfpacht is vaak onbegrepen. Mensen zijn het gaan zien als huur, maar je koopt een gebruiksrecht. Daarbij: eigendom is ook niet alles. Het is sterk beperkt door het bestemmingsplan en voor alles is een vergunning nodig.’



Jeroen Corten is advocaat, gespecialiseerd in onroerend goed en procederen over erfpacht.

‘Met erfpacht is op zich niets mis, maar wel met de manier waarop het vaak wordt gebruikt. Ik word dagelijks geconfronteerd met onredelijke situaties. Veelal omdat de erfverpachter eenzijdig de inhoud van het contract, en daarmee de

waarde van het recht, wijzigt.

Wie een huis met erfpacht koopt wordt geen eigenaar, maar koopt slechts een gebruiksrecht. Het huis en de grond blijven eigendom van een ander. Vaak kan die ander de voorwaarden voor het gebruik, zoals de vergoeding, veranderen aan de hand van onduidelijke criteria.

In Nederland zijn huiseigenaren en huurders goed beschermd. Het recht op ongestoord genot van eigendom, en huurbescherming worden als groot goed beschouwd. Maar voor erfpachters bestaat nauwelijks bescherming.

Tijdelijke verhuur van woningen is verboden, maar tijdelijke erfpacht is gewoon toegestaan. Als het contract afloopt, kan de erfpachter op straat komen te staan en zijn huis kan gesloopt worden, soms zonder compensatie. Erfpachters staan dan met de rug tegen de muur.

Dit soort situaties is ontoelaatbaar. De oorzaak ligt vooral in de ondoorzichtigheid van de contracten, de slechte voorlichting en de afwezigheid van wettelijke bescherming. Vanuit de praktijk is de roep om bescherming groot. Het wordt tijd dat politiek Den Haag dat signaleert en de wet aanpast. Het is echter de vraag of Den Haag haast heeft. De grootste erfverpachter van het land is namelijk nog altijd de overheid zelf.’

‘De grootste erfverpachter van het land is nog altijd de overheid zelf’

ren of afschaffen?



Een woning op Vlieland, waar erfpacht onderwerp is van hevige discussie



Rob de Wildt is partner bij onderzoeksbureau RIGO, en onderzoeker en adviseur op bouwkundig en bouweconomisch gebied.

‘Er zitten geen voordelen aan erfpacht. De bewoner van een woning

op erfpacht is maar voor de helft eigenaar. Bij investeringen in zijn woning moet hij rekening houden met gevolgen voor zijn erfpachtovereenkomst. Op enig moment kan de canon – de huur voor de grond – omhoog gaan, omdat de waarde ervan is gestegen.

De gemeenten met erfpacht menen dat die waardeverhoging hen toe-

Elke maand nodig de redactie een opiniemaker uit een stelling op te werpen. Die stelling is niet per se de mening van de vereniging

Wilt u reageren of zelf een opiniestuk insturen? Dat kan via redactie@eigenhuis.nl. Meepraten kan op eigenhuismagazine.nl.

komt omdat de gemeente daarvoor heeft gezorgd. Maar in de meeste situaties komt de waardeverhoging door investeringen van de woning-eigenaar of door gunstige economische omstandigheden.

In de praktijk doen zich te veel vervelende situaties voor rond erfpacht. Bewoners zijn zich daarvan bij de koop van hun woning onvoldoende bewust: herziening van de canon, belemmering van investeringen, problemen met de hypotheek, bijbetalen voor woninguitbreiding. Bij tijdelijke erfpacht kan men zelfs gedwongen zijn de woning af te staan aan de grondeigenaar. Bij onenigheid wordt de bewoner gedwongen tot kostbare procedures.

Erfpacht is voor de consument een complex financieel product. Maar de daarbij verplichte deskundige advisering en het AFM-toezicht daarop ontbreekt.

De gemeente Amsterdam heeft nu voorgesteld de erfpacht voortaan te herzien bij verkoop van de woning. Dat creëert misschien wel zekerheid gedurende de bewoning, maar geeft ook grote onzekerheid over de (opstal)waarde van de woning bij verkoop. Ieder erfpachtstelsel heeft zijn eigen nadeel. ◀

► Vereniging Eigen Huis vindt dat erfpacht consumentvriendelijker moet. Lees meer: eigenhuismagazine.nl/erfpacht