

Column

Erfpacht onder vuur

Het valt tegenwoordig niet mee om erfpachter te zijn. Erfpachters van niet-overheden, zogeheten particulier erfpachters, zagen zich vorig jaar al geconfronteerd met het feit dat de banken gezamenlijk en zonder enige aankondiging besloten geen hypotheek meer te verstrekken op hun erfpacht. Vele tienduizenden erfpachters door heel Nederland zitten daardoor vast aan hun onverkoopbare huizen. Wie is er immers geïnteresseerd in een huis waar geen hypotheek verkregen kan worden?

Financieringsvrees banken

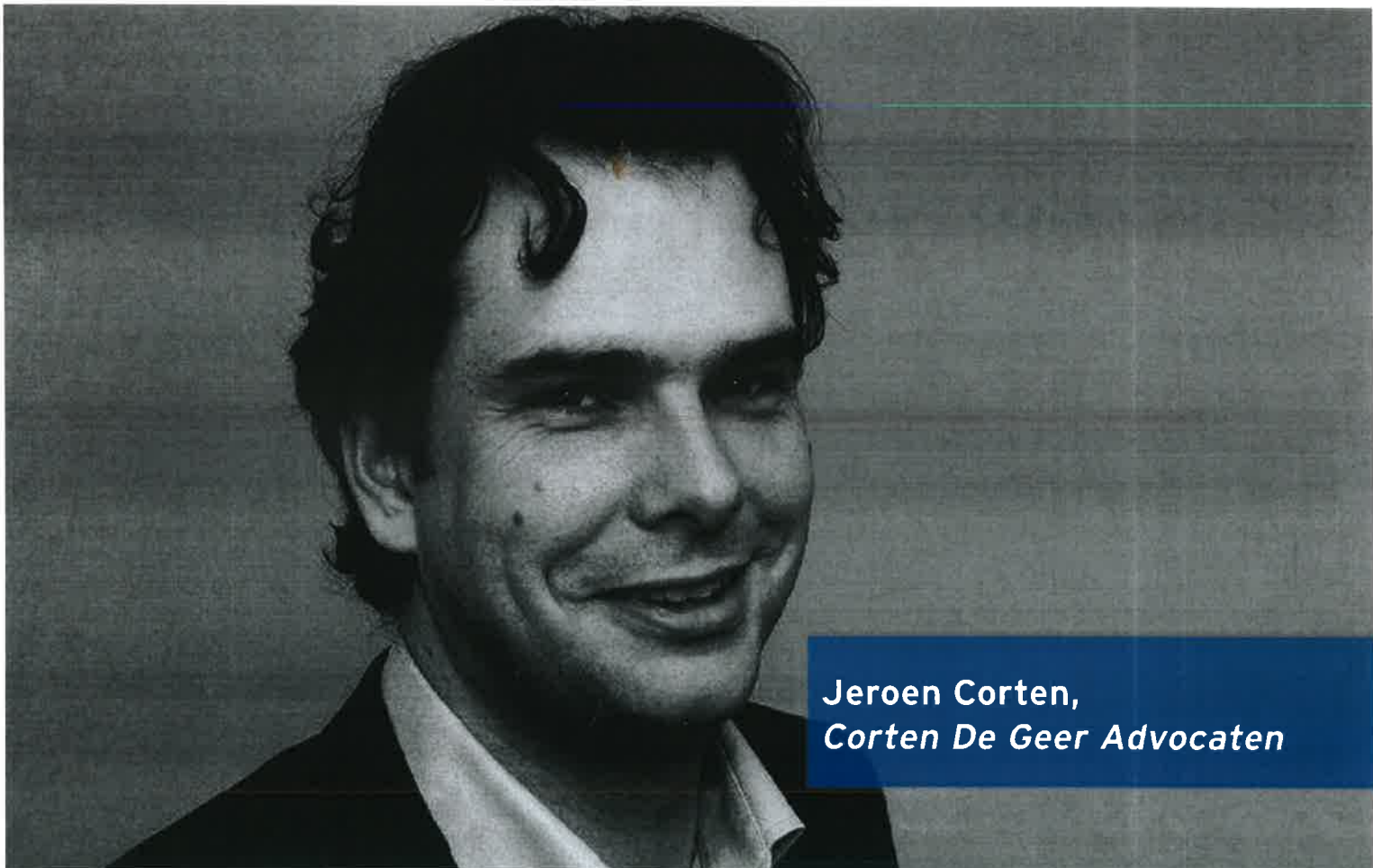
Achterliggende gedachte van de financieringsvrees van de banken, is het feit dat erfverpachters soms onredelijke en onduidelijke contracten afsluiten, waardoor onzekerheid bestaat over de canonlasten die de erfpachter gedurende de looptijd van een hypotheek moet gaan betalen. Dit heeft begin 2010 tot een financieringsstop voor particulier erfpacht geleid.

Voor erfpachters van overheden als gemeenten, Sta-

atsbosbeheer en waterschappen, is de situatie al niet veel beter. Hoewel banken gemeentelijke erfpacht tot nu toe nog financieren, maken ook overheden gebruik van onredelijke contracten en voorwaarden. Vaak mag de erfverpachter tussentijds de algemene voorwaarden en de canon eenzijdig wijzigen en dus de spelregels tijdens de wedstrijd aanpassen. Gevolg daarvan is dat erfpachters de laatste decennia, met name in Amsterdam, met torenhoge en onvoorziene canonherzieningen om de oren geslagen worden. Het is dan ook nog maar de vraag hoe lang de banken dit soort erfpacht van overheden nog blijven financieren. Als ook gemeentelijke erfpacht niet meer gefinancierd wordt heeft dat desastreuze gevolgen. In Amsterdam is bijvoorbeeld 80% van de stad in erfpacht uitgegeven.

Verminderde maatschappelijke draagkracht

Met gemeentelijke erfpacht en erfpacht van andere overheden zeggen de banken vooralsnog minder problemen te hebben, omdat overheden nog altijd worden



Jeroen Corten,
Corten De Geer Advocaten

gezien als betrouwbare partijen waarbinnen een democratische toets plaatsvindt. Dat is een merkwaardige gedachtegang, nu de erfpachtcontracten van overheden over het algemeen niet redelijker zijn dan particulier erfpachtcontracten. Overheden lijken tegenwoordig in hun erfpachtbeleid alleen op winstmaximering gericht. Zo hebben overheden geen oog voor de uitgangspunten die golden ten tijde van het sluiten van die langlopende contracten, die vaak meer dan honderd jaar geleden zijn gesloten. Waar bijvoorbeeld bij uitgifte van het perceel vaak uitgangspunt was dat de canon slechts een matige vergoeding ter erkenning van de eigendom van een ander was, wordt de canon bij herziening plots eenzijdig op een geheel andere grondslag berekend en wordt bijvoorbeeld de marktwaarde als uitgangspunt genomen. Logisch dus dat dit tot astronomische verhogingen van soms wel 9000% leidt.

Overheden lijken niet in te zien dat het maatschappelijk draagvlak voor erfpacht daardoor aan het afbrokkelen is. Zij zagen met hun beleid al jaren aan hun eigen stoelpoten en dreigen zichzelf nu tegen te gaan komen. De rechterlijke procedures die gevoerd en gewonnen worden tegen waterschappen en gemeentes als Amsterdam zijn talrijk. Bij belangengroeperingen als de NLVE (landelijke erfpachtersvereniging), StENK (belangengroepering voor erfpachters van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier), SBOH (belangengroepering voor opstalhouders in de Haarlemmermeer) en SEBA (belangengroepering voor erfpachters van de Gemeente Amsterdam), staan de telefoons roodgloeiend.

Vastgoedprofessionals steeds kritischer

Ook beleggers en projectontwikkelaars staan steeds kritischer tegenover overheden die hen onredelijke contracten voorleggen. Waar voorheen vrij defaitistisch werd gedacht over erfpachtcontracten met overheden ("het zal wel kloppen"), wordt tegenwoordig niet meer alles voor zoete koek geslikt. Kritische bestudering van de contracten door gespecialiseerde erfpachtadvocaten kan leiden tot aangename resultaten, zo merkt men ook steeds meer in de professionele vastgoedwereld. Tegenas geven loont wel degelijk.

Het lijkt dan ook een kwestie van tijd voordat het ook in de bancaire wereld zal doordringen dat de erfpachtcontracten van overheden niet zaligmakend zijn. De politiek en de media zijn inmiddels in beweging gekomen. Er zijn Kamervragen gesteld en er wordt gesproken over toezicht van erfpacht door de AFM.

Het goede voorbeeld

Het is hoog tijd dat overheden inzien dat hun beleid niet gericht moet zijn op winstmaximering, maar op redelijkheid. Steden als Den Haag, Rotterdam en Leiden heb-

ben dat inmiddels ingezien en de verplichte erfpacht in de afgelopen jaren afgeschaft. Het zelfkritische vermogen bij de meeste overheden is echter beperkt, waardoor het in de nabije toekomst onzeker is of er voldoende maatschappelijk draagvlak blijft om het huidige erfpachtsysteem in stand te houden. Als overheden het goede voorbeeld geven, zullen dubieuze particulier erfpachters zichzelf uit de markt prijzen. In combinatie met toezicht en een aantal wetswijzigingen zou erfpacht dan nog een lang leven beschoren kunnen zijn. Het is echter maar de vraag of overheden en particulier erfverpachters de verleiding kunnen weerstaan om te pakken wat ze pakken kunnen. De toekomst zal het uitwijzen.

Jeroen Corten is mede-oprichter en advocaat van het Amsterdamse advocatenkantoor Corten De Geer Advocaten, dat gespecialiseerd is in het adviseren en procederen over erfpacht, zie ook www.cortendegeer.nl