

Het PAROOL

25 oktober 2011 dinsdag

Erfpacht is een monster: oneerlijke lasten, niet de lusten

(titel en ondertekening zijn formuleringen van het Parool)

De woningmarkt zit vast. Rijk en gemeenten willen deze nieuw leven inblazen. Dit leidt tot nieuwe initiatieven met erfpachtconstructies. Erfpacht was tot een jaar geleden op zijn retour, en werd in steeds meer gemeentes afgeschaft als een zeer onredelijke bezitsconstructie uit vervlogen tijden, al houdt met name Amsterdam hardnekkig vast aan dit systeem. Ook particuliere erfpacht, waarbij de grond in handen is van privépersonen, beleggers, natuurbeheerorganisaties, kerken of universiteiten, komt veel voor.

Veelal wordt de volgende redenatie gepresenteerd: de erfpachter koopt het huis in vol eigendom en hoeft de grond niet te kopen. Hij mag wel de grond ten volle gebruiken en betaalt daarvoor jaarlijks een canon, als een soort huur. Daarmee, wordt gezegd, kun je dus goedkoop een eigen woning kopen.

Maar is dat wel zo? Hoe verhoudt dit zich ten opzichte van koop van vol eigendom en hoeveel scheelt dit dan in de kosten?

Om met de kosten te beginnen, dat valt vanaf het begin al een beetje tegen. U hoeft alleen een hypotheek op het huis te nemen, zegt men. Klopt, echter de canon voor het grondgebruik is tegenwoordig al bijna net zo hoog als de hypotheekrente bij koop van de grond. Dat zal misschien een jaar of tien positief uitpakken, maar daarna begint het. Een hypotheek wordt afgesloten op de huidige koopsom en blijft voor dertig jaar hetzelfde. De canon daarentegen stijgt bijvoorbeeld bij Staatsbosbeheer mee met de grondprijs, historisch gezien een verdubbeling per tien jaar. Daar gaat je winst. En na twintig jaar zal de canon historisch gezien verviervoudigd zijn.

Na dertig jaar is een hypotheek afbetaald en ben je eigenaar van de grond, maar bij erfpacht heb je nog niets, en ga je in de volgende jaren een opnieuw verdubbelde canon betalen.

En er is meer. Terwijl altijd gesproken wordt over 'een soort huur', denkt de overheid (de wet) daar heel anders over. Bij aankoop van je huis moet je over de grond, die je niet krijgt, overdrachtsbelasting betalen bij de notaris als ware het vol eigendom. Sterker nog, het rijk gaat er bij alles vanuit dat de erfpachter economisch eigenaar is. Voor de WOZ-waarde is wettelijk bepaald dat ervan moet worden uitgegaan dat de erfpachter het volle eigendom bezit. De erfpachter krijgt de grond dus niet, maar moet betalen alsof de grond zijn vol bezit is. En u weet, de WOZ-waarde is de basis van vele andere belastingen, dus dit werkt ook daar in door. Dit uitgangspunt geldt voor alle

verantwoordelijkheden en lasten: als de grond vervuild is, zal de erfpachter de saneringskosten moeten betalen.

De vergelijking met huur is aldus uiterst misleidend. Bij erfpacht wordt het volle eigendom gesplitst in het erfpachtrecht en het resterende eigendomsrecht van de zogeheten 'bloot eigenaar'. Zeer onlogisch en onredelijk is dat letterlijk alle lasten en risico's vervolgens door de erfpachter worden gedragen, terwijl de bloot eigenaar de grondwaarde stijging incasseert.

Maar je eigen huis dan, dat is toch volledig eigendom van de erfpachter? Zeker, maar als woning en grond kunstmatig gescheiden worden, loopt het volledig scheef met kosten en baten. Bijna alle kosten gaan namelijk in het huis zitten. Dat heeft echter niet het eeuwige leven, de grond wel. Op het moment dat het huis vervangen moet worden zit alle waarde stijging volledig in de grondwaarde, die geïncasseerd wordt door de bloot eigenaar. De erfpachter staat met lege handen. Is dat redelijk? Is dat wat u bij de koop van uw huis voor ogen had? Zijn de erf-pachters over deze aspecten voorgelicht, door makelaars, notarissen, de overheid?

Erfpachtcontracten zijn zeer divers. Bovenstaande geldt voor de meeste vormen van moderne erfpacht en zeer vaak zijn de voorwaarden nog veel ongunstiger voor erf-pachters. Waarom grijpt de regering niet in?

Onlangs heeft minister Donner een notitie over voor- en nadelen van erfpacht uitgebracht, maar deze notitie vermeldt geen van bovenstaande feiten. Wat mogelijk meespeelt is dat bijvoorbeeld voor Amsterdam erfpacht in deze vorm een enorme (en exponentieel toenemende) inkomstenbron is.

De erfpachtconstructies van het rijk en semi-overheidsinstellingen als Staatsbosbeheer staan aan kop wat betreft ongunstige voorwaarden. Zo wil Staatsbosbeheer op de Waddeneilanden, waar het op sommige eilanden tot wel negentig procent van de grond bezit, de canon vervijfvoudigen. Ook kan het dat de erfpacht niet wordt verlengd; zo zijn enkele erf-pachters volgend jaar hun grond kwijt aan Defensie en moeten ze zelf hun eigen huis verwijderen. Deze mensen zullen bezitsloos en dakloos zijn en blijven wel met een hypotheekschuld zitten.

Minister Donner ziet vooralsnog geen reden tot bijstelling en regulering van erfpachtvoorwaarden. Te hopen is dat andere politici dat wel zien.

Jord Stam, Rijswijk, zoon van slachtoffers van de erfpachtregeling