01005

De nieuwe Amsterdamse erfpacht: deskundigen, belanghebbenden en belangstellenden aan het woord

1. Voer voor discussie

Het overgrote deel van de Amsterdammers woont op erfpachtgrond. Met uitzondering van het gebied binnen de grachtengordel is vrijwel alle voor woningbouw beschikbare grond eigendom van de gemeente en uitgegeven in voortdurende erfpacht. Kenmerk van dit sinds 1915 gehanteerde systeem is dat de gemeente de voorwaarden na afloop van een tijdvak eenzijdig kan herzien. De gemeenteraad gooit echter na een eeuw het roer om. Het voornemen is om – in navolging van gemeenten als Utrecht en Den Haag – vanaf de zomer van 2016 over te schakelen op eeuwigdurende erfpacht.[1] De omzetting zal gefaseerd gebeuren aangezien de gemeente ongeveer 250.000 contracten beheert. Hoe dit stelsel er precies uit gaat zien, is echter nog onbekend. Wel ligt er een advies van de Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht, onder de veelzeggende titel "Schoon schip".[2] Een advies dat niet bij iedereen in goede aarde is gevallen. De landelijke dagbladen publiceren intussen gretig over dit onderwerp. Er wordt zelf dringend geadviseerd om voorlopig geen erfpacht te kopen in Amsterdam.[3]

Op 25 september jl. bood Pakhuis De Zwijger een platform voor een inhoudelijke discussie over de voor- en nadelen van eeuwigdurende erfpacht door experts en burgers. Het doel was het college van B&W te adviseren over hoe dit stelsel eruit moet zien.[4]

Hoewel de details van de omzetting op dit moment dus nog uitgewerkt moeten worden, zal een belangrijk verschil tussen de huidige voortdurende erfpacht en de nieuwe eeuwigdurende erfpacht in elk geval de canon zijn.
Voortdurende erfpacht gaat uit van een canon die na een tijdvak (in de meeste gevallen elke 50 jaar) opnieuw wordt vastgesteld. Onder de huidige Algemene Bepalingen 2000 is deze afgeleid van onder meer de geldende grondwaarde en het rendement op staatsleningen. Dit kan leiden tot een canonexplosie met factor van 30 tot 100; op zijn zachtst gezegd een onaangename verrassing voor de zittende erfpachter.[5] Vanaf 2016 krijgen erfpachters waarschijnlijk de keuze tussen a) hun huidige erfpacht voort te zetten, b) een eeuwigdurend erfpachtrecht met een geïndexeerde canon of c) een eeuwigdurende erfpacht met een afgekochte canon.

Een ander verschil tussen de systemen is mogelijk de toepasselijkheid van de algemene en bijzondere voorwaarden. Momenteel is het stelsel ondoorzichtig en complex, wat weer leidt tot wanbegrip bij de burger. Vaak is het erfpachters niet duidelijk welke voorwaarden van toepassing zijn. De praktijk leert ook dat binnen een portiek verschillende algemene bepalingen van kracht kunnen zijn, omdat na afloop van een tijdvak de gemeente per appartementseigenaar individuele (en daarmee slechts obligatoire) afspraken heeft gemaakt ten aanzien van hetzelfde erfpachtrecht. Dit zal in het nieuwe stelsel opgelost moeten worden. In het verlengde van het genoemde advies van de Grondwaardecommissie, die zich moest beperken tot de canon, kan rustig gesteld worden dat de ambitie moet zijn tot eenvoudige en daardoor begrijpelijke voorwaarden te komen.

2. De discussie in Pakhuis de Zwijger

Op 25 september jl. was dus het woord aan deskundigen, belanghebbenden en belangstellenden. Om de gedachtewisseling op gang te brengen, hebben experts stellingen verdedigd waarop het publiek kon reageren. Hierbij werd de wetenschappelijke visie ingebracht door de econoom Paul Nelisse (in 2008 aan de UvA gepromoveerd op stedelijke erfpacht) en de auteurs van deze bijdrage.[6] Andere inleiders kwamen onder meer uit de politiek. Daniel van der Ree, gemeenteraadslid VVD was van mening dat erfpacht een optie moet zijn en D66 raadslid Joris van Osselaar pleitte voor meer transparantie en het stoppen met het afromen van de waardestijging, terwijl PvdA raadslid Brahim Abid zich meer zorgen maakte over het draagvlak binnen de gemeente. Volgens Koen de Lange, voorzitter van De Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) is de erfpacht een onduidelijk en niet transparant product. De erfpachter weet niet wat hij heeft gekocht, dan wel gaat kopen. De gemeente is immers niet verplicht (potentiële) erfpachters te informeren over haar verwachtingen ten aanzien van de canon bij herziening.[7] Erfpachters rijden dus, volgens De Lange, in een Volkswagen waarvan men niet weet

---

1. *Startdocument eeuwigdurende erfpacht*, vastgesteld door het College van B&W d.d. 10 februari 2015, Gemeente Amsterdam, te raadplegen via https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/.
2. T.M. Berkhout, D. Brounen en P.M.A. Eichholtz, *Schoon schip*, Advies van de Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht, Amsterdam 18 juni 2015, te raadplegen via https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws-nieuwsbrief/nieuwsarchief/nieuwsberichten/grondwaardecommissie-3/.
3. http://www.parool.nl/parool/nl/30/ECONOMIE/article/detail/4127113/2015/08/22/Koop-voorlopig-in-Amsterdam-geen-huis-op-erfpacht.dhtml.
4. https://dezwijger.nl/programma/amsterdamse-erfpacht-op-de-schop. De gehele discussie is op video opgenomen en op deze website ook terug te kijken.
5. http://www.erfpachtinamsterdam.nl/onze-rechtszaken.html.
6. Beiden zijn uitdrukkelijk geen betrokkenen bij de uitkomst van het debat: de één is (eeuwigdurend) erfpachter in de Gemeente Den Haag, de ander appartementseigenaar in volle eigendom te Rotterdam.
7. Gerechtshof Amsterdam, 23 september 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:3903, r.o. 2.8.

128294

01005

wat de gebreken zijn. Ook verdedigde hij de stelling dat bij de afkoop van de canon de gemeente niet eerlijk onderneemt. Gedurende de looptijd van het tijdvak betaalt de erfpachter namelijk de volledige grondwaarde in de vorm van de canon. Na dit tijdvak zal de gemeente wederom de grondwaarde bij de erfpachter in rekening brengen. De erfpachter betaalt dus meerdere malen deze prijs voor hetzelfde product en dat is principieel niet juist.

Er ontstond een levendige discussie tussen de bijna 200 aanwezigen. Aan het woord kwamen gemeenteraadsleden die het nieuwe systeem al dan niet verdedigden, erfpachters die boos waren vanwege de onduidelijkheid en daardoor met een onverkoopbaar huis zaten, maar ook een voorstander die claimde dat de grond(waarde) van alle Amsterdammers is en belangenbehartigers die stelden dat de gemeente misleidend te werk gaat. Zoals aangekondigd waren gemeenteambtenaren niet aanwezig. Via een livestream hadden zij (en andere belangstellenden) wel de mogelijkheid het debat te volgen.

Dat de introductie van het nieuwe stelsel slechts een politiek compromis is geweest van de coalitie leek velen te zijn ontgaan. Het resultaat van dit compromis is dat een conversie, waarbij de gemeente aan de erfpachters de mogelijkheid biedt de blooteigendom te verkrijgen, niet behoort tot de mogelijkheden.

Wat bleken op deze avond de belangrijkste vraagstukken te zijn?

a) Grondslag van de canon

Tijdens de bijeenkomst stond vooral de herziening van de canon en de wijze waarop die berekend moest worden ter discussie. Een groot pijnpunt is het advies van de Grondwaardecommissie om de residuele grondwaardebepaling als uitgangspunt te nemen voor de uitgifte in eeuwigdurend erfpacht. Dit advies ligt onder vuur, omdat het zou leiden tot een oneerlijke verdeling van de waardeverandering tussen de gemeente en de erfpachter, waarbij de erfpachter hiervan de dupe zal worden. Het ziet er vooralsnog naar uit dat de gemeente aansluit bij dit voorstel.

b) Eenzijdige wijziging erfpachtvoorwaarden

Wat betreft de uitgiftevoorwaarden, deze zullen opnieuw vastgesteld moeten worden. In dit verband is van belang dat vorig jaar het Gerechtshof Amsterdam ambtshalve oordeelde dat eenzijdige wijziging van de algemene voorwaarden door de gemeente niet is toegestaan op grond van de consumentenbescherming geboden door de Europese Richtlijn 93/13/EEG.[8] De gemeente en SEBA zijn, om verschillende redenen, in cassatie gegaan tegen dit vonnis. De conclusie van de advocaat-generaal wordt begin 2016 verwacht. Hoe de gemeente in de tussentijd hiermee zal omgaan, is een interessante vraag.

c) Inhoud van de nieuwe voorwaarden

Met de herziening krijgt de gemeente ook de kans om de algemene erfpachtvoorwaarden goed tegen het licht te houden en zichzelf de principiële vraag te stellen of de voorwaarden niet een overbodige aanvulling zijn op datgeen wat via publiekrecht bereikt kan worden. Al is er geen sprake van een ontoelaatbare doorkruising van het publiekrecht, dan nog staat het gebruik van privaatrechtelijke bedingen naast het publiekrechtelijke instrumentarium de eenvoud van het nieuwe stelsel in de weg. Door de elegante weg te kiezen van het publiekrecht weet de burger waar hij aan toe is. Tevens worden dan alle bewoners in de gemeente, erfpachter en eigenaar, hetzelfde behandeld.

d) Opnieuw canon voor de eeuwigdurende erfpacht?

Het feit dat gedurende de looptijd van het tijdvak reeds de volledige grondwaarde aan de gemeente zou zijn betaald, bracht de – ook door Nelisse onderschreven – stelling voort dat er in dergelijke gevallen helemaal geen canon verschuldigd zou zijn na de omzetting naar het nieuwe stelsel. Voor de acceptatie van erfpacht binnen Amsterdam zou dit inderdaad een goede zaak zijn.

3. Wat is de planning?

Het college van B&W heeft inmiddels laten weten positief te staan tegenover het advies van de Grondwaardecommissie en dit advies zal worden besproken met de raadscommissie. Het besluit van de gemeenteraad staat gepland voor het voorjaar van 2016 en in de zomer zullen de aanbiedingen van de gemeente in de bus vallen.

4. Conclusie

Het is duidelijk dat het recht van erfpacht als politiek instrument wordt gebruikt voor grondbeleid en gronduitgifte. Het kan een dankbaar instrument zijn, mits duidelijk is welke doelen zijn beoogd. De doelen van de gemeente en de erfpachter liggen echter momenteel mijlenver uit elkaar. De deadline voor de omschakeling is haalbaar, maar veel belangrijker is de taak voor de gemeente om een breed draagvlak te creëren gedurende dit proces en zoals het er naar uitziet is dat misschien wel de grootste uitdaging.

Mw. mr. H. Bounjouh en prof. mr. H.D. Ploeger***

---

8. Gerechtshof Amsterdam 23 september 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:3903, r.o. 2.6.2.

* Jurist te Rotterdam en gastonderzoeker Faculteit Bouwkunde, TU Delft. (h.bounjouh@tudelft.nl)

** Bijzonder hoogleraar vastgoedrecht aan de VU Amsterdam, Universitair hoofddocent Faculteit Bouwkunde, TU Delft en vaste medewerker van het WPNR. (h.d.ploeger@tudelft.nl)

128294