

## **Onrust in erfpachtland**

Er ontstond onrust op de (Amsterdamse) huizenmarkt, toen de banken in januari 2010 bekendmaakten geen hypothecaire lening meer te verstrekken voor de aankoop van huizen op particuliere erfpacht. Volgens publicaties in het Parool hebben enkele banken recent ook geweigerd een hypothecaire lening te verstrekken, voor de aankoop van een huis op gemeentelijke erfpacht. Als gevolg hiervan zijn de bezitters van dergelijke huizen gevangen geraakt in hun eigen woning: de huizen zijn zo goed als onverkoopbaar geworden.

Banken voeren als reden voor deze generieke weigering tot financiering: *“onduidelijkheid in de erfpachtvoorwaarden, onduidelijkheid over de toekomstige hoogte van de grondhuur of canon (gedurende de looptijd van de hypotheek) (..)”*.

Op welke onzekerheden doelen de banken daarbij?

## **Erfpacht**

Erfpacht is het recht om tegen een vergoeding (de canon) de grond van een ander te gebruiken. De gebruiker van de grond, de erfpachter, verkrijgt met het erfpachtrecht van rechtswege een recht van opstal, waarmee hij de opstallen (gebouwen, werken, beplantingen etc.), die op de grond staan of nog op de grond worden gebouwd, in eigendom verkrijgt. Het erfpachtrecht geldt in Amsterdam doorgaans voor een langere periode, dat steeds met een nieuwe periode wordt verlengd, waarbij de voorwaarden kunnen worden aangepast. Door de Gemeente Amsterdam wordt al vanaf de 15<sup>e</sup> eeuw grond in erfpacht uitgegeven (gemeentelijke erfpacht). Het leidde ertoe dat de gemeente invloed had op de stedenbouwkundige ontwikkeling van de stad en dat er goedkope woningen beschikbaar kwamen voor minder draagkrachtigen. Het idee werd later ook overgenomen door particuliere grondeigenaren (particuliere erfpacht).

## **Contractsvrijheid**

Doordat de erfpacht slechts summierlijk is geregeld in de wet, is sprake van een grote contractsvrijheid. De grondeigenaar bepaalt in de regel de voorwaarden. Doorgaans heeft de erfpachter toestemming nodig van de grondeigenaar voor de overdracht of een bestemmingswijziging van de bebouwing. Aan die toestemming kan de grondeigenaar voorwaarden verbinden, waarbij het er niet zelden om lijkt te gaan een verhoging van de canon te bewerkstellingen. De rechter kan vervangende toestemming geven, wanneer de

grondeigenaar deze zonder redelijke grond weigert te geven. Duidelijke richtlijnen wanneer een voorwaarde onredelijk is, zijn er echter niet. Dat komt mede doordat maar weinig erfpachters de stap naar de rechter zetten, waardoor er weinig jurisprudentie is op dit gebied.

### **Richtlijnen**

Dit zou wel eens kunnen veranderen in de komende tijd. Een aantal gedupeerden is een procedure begonnen tegen de gemeente Amsterdam. Inmiddels vindt er ook overleg plaats tussen de betrokken partijen, waaronder de belangenverenigingen van particuliere erfpachters, de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) en de overheid. Op 5 mei 2011 heeft de NVB in een persbericht laten weten dat de voortaan door de banken te hanteren voorwaarden voor de financiering van woningen op erfpacht bijna gereed zijn en dat een keurmerk voor 'faire' erfpachtcontracten onderwerp van discussie is. "Tot die tijd zullen banken onder eigen voorwaarden particuliere erfpacht financieren, waarbij de zorg voor de klant centraal staat.", aldus de NVB.

### **Contactpersoon:**

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:  
Dieuwke Kist  
d.kist@vandiepen.com