

Erfpacht blijft fantastisch recht, mits op juiste wijze gebruikt

Menzo Kwint

Het artikel van Maarten Feilzer over erfpacht (FD, 17 oktober) illustreert eens te meer hoe onbegrepen erfpacht blijft. Erfpacht is het recht om een perceel grond te gebruiken waar een vergoeding (canon) voor het gebruik tegenover staat en waarbij de volle waarde van de grond vroeg of laat weer terug komt bij de erfpachter. Vergeten wordt dat de grondwaarde ook kan dalen. Een erfpachter mag eisen dat de erfverpachter zijn opstal overneemt indien geen verlenging

overeengekomen wordt. Duur en hoogte van de canon en veel meer blijven vrij onderhandelbaar.

Amsterdam kent, gelet op haar positie, wel monopolistische trekjes. De koop van een erfpachtrecht geschiedt echter uit vrije wil, kortom de koper hoort de voorwaarden van zijn erfpachtrecht te kennen. Geconstateerd moet worden dat vele kopers de erfpacht onvoldoende hebben verdisconteerd in de aankoopprijs van hun opstal/huis. Feitelijk hebben zij te duur gekocht, maar dat is geen unieke situatie. Amsterdam blijft dusdanig aantrekkelijk dat de voorwaar-

den voor lief genomen worden.

Amsterdam is juist begonnen met erfpacht om kopers/inwoners te helpen. De canon is meestal lager dan de bancaire rente en er is geen aflossing over de grondwaarde. Kortom, erfpacht kan kasstroomtechnisch heel interessant zijn. Voor beleggers, bedrijven of bewoners die in (woon)lasten denken in plaats van waardeinstijging kan erfpacht een uitstekend alternatief bieden. Erfpacht maakt daarom momenteel een comeback als hulpinstrument voor de woningmarkt!

Heel intrigerend is de opmerking dat Amsterdam een minimaal rendement

haalt uit zijn erfpacht. Toch een argument om erfpacht af te schaffen in ruil voor een verhoging van de WOZ-belasting? Gelijke inkomsten met minder apparaatskosten?

Het gemeentelijk argument dat erfpacht stedenbouwkundige sturing kan geven is achterhaald, daar zijn bestemmingsplannen en verordeningen voor. Publiekrecht gaat voor privaatrecht in dezen. Maar erfpacht blijft wel een fantastisch recht, indien juist gebruikt.

.....
Mr. drs. M.M.H.G. Kwint is eigenaar van Kwint Real Estate Advisory.

