

Dubieuze rol van overheidsbedrijven bij erfpacht toont noodzaak aanscherping toezicht



Koen M. de Lange is directeur van het Nederlands instituut voor Erfpacht.

Vorige week berichtte het FD 'Erfpachtfonds achtervolgt Van Lanschot Kempen' (FD, 28 september). En in het Commentaar — een dag later — concludeert het FD, zeer terecht, dat er rondom erfpacht een toezichtgat gaapt.

Erfpacht bij woningen staat al jaren negatief in het nieuws. Niet alleen particuliere grondeigenaren, zoals Grondvermogen van Van Lanschot Kempen, maar ook overheden zoals het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeenten Amsterdam, Zaandam en Utrecht gebruiken de wettelijke flexibiliteit van erfpacht bovenmatig voor eigen gewin. Wettelijke en toezichtnormen worden door deze overheden simpelweg terzijde geschoven als het om erfpacht gaat. Door het hele land kopiëren particuliere grondeigenaren wat deze overheidsbedrijven al in praktijk brengen. Dat pensioenfondsen geen trek hebben daarin te investeren is, alleen al omwille van het risico van reputatieschade, begrijpelijk.

De crux bij erfpacht zit hem in het gebrek aan wet- en regelgeving, de open einden in erfpachtcontracten en de rol van de taxateur. Het gevolg is dat ondeugdelijke taxatierapporten bij erfpacht eerder regel dan uitzondering zijn, met een grote mate van willekeur in uitkomsten. Een taxateur moet vaak een oordeel vellen over de evenwichtige verdeling van de waarde van een erfpachtwoning tussen grond- en huiseigenaar. Dit doet hij zonder voldoende kennis van zaken, betrouwbare marktreferenties en wettelijke of contractuele richtlijnen.

De negatieve publiciteit is geen in-



Blik op de historische binnenstad van Amsterdam

FOTO: ISTOCK

cident, maar het gevolg van de complexiteit van erfpacht. Dat juist de overheid scheefgroei in de verdeling van het opgebouwde vermogen van erfpachtwoningen orkestreert, helpt ook niet. De gemeente Amsterdam is het duidelijkst en bluft onomwonden dat de waardevermindering van woningen de gemeente toekomt. Als de gemeente haar zin krijgt, is een erfpachtwoning in Amsterdam niet duurder dan de herbouwkosten. Twee derde van de koop-

woningen in Amsterdam zou dan nu 'onder water' staan.

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft in 2011 een rijkslijn voor erfpacht opgesteld waarbij interne en externe taxateurs de instructie krijgen bij herziening van de erfpachtcanon uit te gaan van de fictie van nieuw uit te geven (bouw)grond. De waardevermindering van de woning wordt zo net als in Amsterdam afgeroomd. Na aanhoudende kritiek heeft de Tweede Kamer in 2016 om een

wetenschappelijke validatie van deze taxatiemethode gevraagd. De hoogleraren Vastgoed Marc Francke (UvA) en Piet Eichholtz (UM) hebben dit rapport geleverd. Het Landelijk Orgaan Wetenschappelijke Integriteit (LOWI) heeft beide hoogleraren, in een onlangs gepubliceerde uitspraak van 23 mei, voor hun rapport op de vingers getikt. Het LOWI oordeelt dat het rapport wetenschappelijk gekwalificeerd moet worden als 'verwijtbaar onzorgvuldig handelen', met name door hun eenzijdige stellingname ten gunste van de grondeigenaar.

Vlak hiervoor hebben beide hoogleraren ook een grote rol gehad in de commissie onder leiding van hoogleraar Tom Berkhout, die de gemeente Amsterdam adviseerde over hoe de grondwaarde te bepalen. De 'second opinion'-commissie onder leiding van oud-financieel ombudsman Nol Monster vond de strikt eenzijdige voorkeur van de commissie-Berkhout, waarbij de waardeverdeling van de woning volledig berekend wordt vanuit het perspectief van de grondeigenaar, al opmerkelijk. Het door de gemeente Amsterdam op basis van dit rapport in 2017 ingevoerde grondwaardebeleid voor bestaande woningen is daarom omstrepen.

Omdat vrijwel alle erfpachtrechten van appartementen in Amsterdam niet anders dan met de voltallige Vereniging van Eigenaren gewijzigd kunnen worden, heeft deze gemeente vanaf 2017 een nieuw derivaat erfpachtproduct op de markt gebracht. Hiermee kunnen appartementseigenaren zich onafhankelijk van hun burens tegen alle toekomstige verhogingen van de erfpachtcanon verzekeren. Amsterdam hoopt deze erfpachtverzekering voor 2020 aan meer dan 150.000 appartementseigenaren te verkopen.

Bijna geen enkele huiseigenaar begrijpt de werking van erfpacht of hiervan afgeleide producten. Dit is nog problematischer door de rol die overheidsbedrijven en ook wetenschappers hierbij spelen. Het wordt tijd dat minister Kajsa Ollongren het eigendom van erfpachters beter gaat beschermen door wettelijke consumentenbescherming en aanscherping van het toezicht. De erfpachtverzekering van de gemeente Amsterdam valt naar onze mening nu al onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten.

Bijna geen enkele huiseigenaar begrijpt de werking van erfpacht of hiervan afgeleide producten