

Erfpacht in Den Haag: beleid en praktijk.

Beleidskader

Het beleid van de gemeente Den Haag voor heruitgifte van erfpachtcontracten gaat uit van:

- Een actuele waardebeoordeling van de grond. Bij acceptatie van het aanbod van de gemeente ligt de waarde van de grond voor eeuwig vast.
- Bepaling van het canonpercentage, op basis van de rente voor leningen, met als peildatum 15 november.¹
- De gemeente biedt ook de mogelijkheid de erfpacht in een keer af te kopen. Degenen die niet afkopen hebben ermee te maken dat het canonpercentage elke 5 jaar opnieuw wordt vastgesteld.

Dit beleid heeft tot gevolg dat momentopnames in verschillende jaren tot verschillende uitkomsten leiden voor de erfpachters. In het onderhavige jaar waren die uitkomsten voor hen (lees: voor ons) zeer ongunstig, door:

- a. een hoog getaxeerde grondwaarde
- b. een canonrente die is gebaseerd op de rentestand van 15 november 2022 (zie voetnoot 1), dus nadat deze in de loop van 2022 pijlsnel is gestegen, van 0,9% naar 4%.

De praktijk.

Dit voorjaar kregen zo'n 130 erfpachters in de Haagse wijk Bezuidenhout, een aanbieding van de gemeente Den Haag voor een nieuw erfpachtcontract. Er bleek sprake van een ware 'canonexplosie'. De jaarlijkse canon die tussen de €60 en €90 lag, kwam nu uit op bedragen als €3200 en €5500 tot en met maar liefst €6800, dus oplopend tot 100 keer de oude canon. Wij hadden rekening gehouden met een forse stijging, want de bestaande erfpachtcontracten dateren uit de jaren 50. De daadwerkelijke verhogingen pakken echter vele malen forser uit en worden door ons als extreem onredelijk ervaren.

Een financiële lastenverzwaring in deze orde van grootte betekent voor iedereen een aanslag op het huishoudbudget en/of spaargeld. Voor niet weinigen is hij gewoonweg niet op te brengen en dreigt in het uiterste geval verkopen en verhuizen als laatste vluchtweg. Maar zelfs die nooduitgang staat onder druk want een jaarlijkse canon van duizenden euro's doet de verkoopbaarheid van een huis geen goed. Daar komt bij dat het canonbedrag voortaan iedere vijf jaar opnieuw wordt vastgesteld, op basis van actuele hypotheekrente. (zie voetnoot 1) Daardoor kunnen erfpachters op termijn voor nog hogere kosten komen te staan.

Dat alles brengt zowel voor de huidige bewoners-erfpachters als voor kandidaat-kopers én voor hypotheekverstrekkers extra onzekerheid met zich mee.

De optie om de canon voor eeuwig af te kopen om aan deze financiële onzekerheid te ontkomen, is alleen voor een (kleine) minderheid weggelegd. En ook die moet er rekening mee houden dat de afkoopsom bij lange na niet wordt terugverdiend bij verkoop, zeker nu

¹ <https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/12139960/2/RIS313864+Erfpacht+-+vaststelling+canonpercentage+2023+en+overige+erfpachtkosten>

de huizenprijzen dalen en ook de Nationale Hypotheek Garantie² kritischer kijkt naar erfpachtbepalingen. Kortom, eigenaar-bewoners voelen zich overvallen en op meerdere manieren volledig klemgezet.

Onder druk van de erfpachters en van de gemeenteraad heeft verantwoordelijk wethouder Martijn Balster inmiddels het proces van heruitgifte van erfpachtcontracten gepauzeerd. Er is een periode van bezinning ingelast, met name voor de vaststelling van de grondwaardes en het canonpercentage.³ Voor de erfpachters, gesterkt door deskundigen, zijn de hoge uitkomsten van de grondtaxaties van meet af aan steen des aanstoots geweest. De gehanteerde aannames en methodes wekken in meerdere opzichten een achterhaalde en willekeurige indruk. Daarover zijn door ons kritische vragen gesteld. De gemeente heeft hertaxatie van een steekproef uit de betreffende woningen toegezegd, die momenteel wordt voorbereid. In dat proces van hertaxatie hebben erfpachters weliswaar zeggenschap verworven maar dat garandeert geenszins een uitkomst met redelijker en rechtvaardiger aanbiedingen. Vooralsnog overheerst onzekerheid die ook tot verlamming leidt. Bijvoorbeeld wanneer erfpachters plannen hebben om hun huis te verduurzamen.

Tot slot.

Een recent rapport in opdracht van de gemeente Amsterdam is getiteld: 'Erfpacht in Amsterdam: een Gordiaanse knoop.'⁴ Dat is een treffende metafoor die naadloos van toepassing is op wat wij als erfpachters in het Haagse Bezuidenhout ervaren. Net als ongetwijfeld veel andere erfpachters in andere steden in Nederland. Het is verbazingwekkend en zorgelijk dat gemeentes en bewoners steeds opnieuw in een dergelijke knoop verstrikt raken. Waarbij niet zelden het vertrouwen van de burgers in de overheid een fikse knauw krijgt. Onze stellige overtuiging is: dat moet en dat kan heel anders en veel beter.

Den Haag, zomer 2023

² [Verhoging erfpacht met factor 100? Bewoners zijn geschokt - Radar - het consumentenprogramma van AVROTROS](#)

³ <https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/12641451/2#search=%22RIS315282%22>

⁴ <https://www.erfpachtinamsterdam.nl/Raadsonderzoek-erfpachtbeleid-Amsterdam.pdf>