Aan de redactie van Vereniging Eigen Huis Magazine
23 juni 2025

Reactie op artikel over erfpacht op RTV-Utrecht en uitspraken VEH.

Beste redactie,

Al eerder hebben wij ervoor gepleit dat Vereniging Eigen Huis zich actiever inzet voor huiseigenaren waarvan hun huis op erfpachtgrond staat. Op 22 juni 2025 verscheen er een artikel op de website van RTV-Utrecht over problemen bij erfpacht in de stad Utrecht, zowel gemeentelijke erfpacht als ook particuliere erfpacht (Natuurmonumenten). Dat erfpacht een uiterst complexe zaak is, blijkt ook hier weer in dit artikel omdat ook deskundigen zich hierin danig verslikken. Hoogleraar Peter Boelhouwer stelt dat een huis op erfpacht grond vaak goedkoper is. Onderzoeken hebben echter aangetoond dat een huis op erfpacht niet of nauwelijks goedkoper is (in ieder geval niet in verhouding met extra lasten en beperkingen van de erfpacht) dan een huis op eigen grond. Simpelweg omdat huizenkopers erfpacht niet begrijpen. Met als gevolg dat erfpachters altijd ongunstiger uit zijn. Het is niet zo verwonderlijk dat erfpachters en woningzoekenden het niet begrijpen want ook deskundigen en politici komen er niet uit.

Tjalling Letterie van VEH kwalificeert erfpacht als financieel product. Was dat maar waar want dan zou er toezicht door de AFM op zijn. Opmerkelijk is ook dat hij de “klacht” dat huiseigenaren slapend rijk worden niet tegenspreekt en in (gemeentelijke)erfpacht het voordeel ziet dat de “waardestijging in ieder geval nog toe (komt) aan de gemeenschap”. Los van het gegeven dat dit feitelijk onjuist is, komt de vraag op welk belang de Vereniging Eigen Huis hiermee dient. Zeker niet het belang van de huiseigenaren met de pech een woning op erfpachtgrond te bezitten. Door indexering en periodieke herziening van hun canon, betalen zij de rekening die hun buren op eigen grond niet betalen. Daarnaast profiteren grondeigenaren (vaak gemeenten) misschien wel van de periodieke verhogingen van canons, maar de echte waarde zit vast in de grond waar de gemeente niet over kan beschikken.

Dat erfpacht lastig is blijkt verder uit de opmerking dat het aanbeveling verdient om erfpacht af te kopen. Als Tjalling Letterie hiermee bedoelt om de grond te kopen dan is dat meestal een goed advies. Als hij bedoelt om de periodieke betaling van de canon af te kopen moet de erfpachter er wel rekening mee houden dat de periodieke canonbetaling wel aftrekbaar is maar een eventuele afkoopsom niet. En tenslotte, de aanname van Letterie dat een lange looptijd gunstig is voor de maandlasten, hangt helemaal af van de inhoud van het erfpachtrecht. Vaak zijn hierin herzieningen en indexeringen opgenomen waardoor de canon (en dus de maandlasten) in de loop van de tijd behoorlijk kan oplopen.

We zijn het erover eens dat erfpacht complex is. Dat zou echter juist extra reden moeten zijn voor Vereniging Eigen Huis om de 1,5 miljoen huiseigenaren op erfpachtgrond te ondersteunen. VEH zou bij de politiek het besef moeten laten ontstaan dat erfpacht zo complex en ingewikkeld is, dat niet verwacht kan worden dat consumenten de werking en risico’s voor hen hiervan kunnen overzien. VEH zou ervoor moeten pleiten dat erfpacht geen geschikt product is voor particuliere koopwoningen.

Maar zolang er nog erfpacht bestaat zijn wij het volledig eens met VEH dat er wetgeving moet komen met goede consumentenvoorwaarden en adequaat toezicht.

Met vriendelijke groet,

Erno Chevallier
Secretaris Stichting Erfpachters Natuurmonumenten