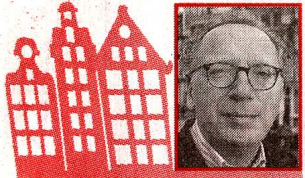


Kamer beslecht erfpachtconflict Waddeneilanden



De Makelaar
door Hans Broeren

Vorige week donderdagavond tijdens het laatste vergaderuur voor de zomervakantie (reces) losten de vier grote politieke partijen in de Tweede Kamer het jarenlang slepende conflict tussen erfpachters en Staatsbosbeheer op de Waddeneilanden op. Staatsbosbeheer moet gronden die niet onder haar natuurtaak vallen, verkopen aan erfpachters.

Bij erfpacht is de eigenaar van het huis geen eigenaar van de grond. Volgens een recht van erfpacht en opstal mag die eigenaar zijn pand op de grond van die andere grondeigenaar in bezit hebben. Voor dit gebruik, erfpacht, betaalt de erfpachter een jaarlijkse vergoeding (canon) aan de erfverpachter (grondeigenaar). Was vroeger deze jaarlijkse canon een min of meer symbolisch bedrag, tegenwoordig vragen grondeigenaren torenhoge bedragen bij het vaststellen van nieuwe canons. Daarbij moet u denken aan verhogingen van een oude canon van € 500 per jaar tot een nieuwe canon van € 12.000 per jaar. Daartegen



ILLUSTRATIE: JORRIS VERBOON

hebben vele erfpachters terecht geprotesteerd en de politiek kwam hen te hulp.

Ook hanteren grondeigenaren van

natuurgronden, zoals Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, Rijkswaterstaat en andere grootgrondbezitters, een ouderwets en onredelijk

erfpachtstelsel. De erfpacht geldt maar voor 30 jaar en de erfpachter moet maar afwachten of hij daarna kan vertrekken. De canon wordt iedere 5, 7 of 10 jaar verhoogd (nooit verlaagd). Voor verkoop moet een erfpachter toestemming vragen en bij iedere verkoop verhoogt de grondeigenaar steeds de canon. Gemeenten hanteren meestal een voortdurende erfpacht, waarbij u recht heeft op verlenging na bijvoorbeeld 50 jaar. Of zij laten erfpachters de erfpacht eeuwig afkopen, waarbij het risico van steeds hogere canons vervalt.

Nu de Tweede Kamer dit erfpachtconflict met Staatsbosbeheer heeft beslecht, zullen vele erfpachters hun grond kunnen kopen. Hierdoor krijgen zij een eigentijdse en fatsoenlijke rechtspositie en zijn ze af van die torenhoge jaarlijkse canons. Om dit te bereiken hebben zij meer dan drie jaren gestreden bij de landelijke politiek. Er waren twee onderzoekcommissies nodig die ieder weer tegenstrijdig adviseerden aan de minister van Landbouw en Natuur, waaronder Staatsbosbeheer valt.

Bij de koop van de gronden die Staatsbosbeheer nu moet afstoten, gaat men uit voor de waarde van de

grond van 30 procent van de WOZ-waarde. Dan moet deze WOZ-waarde wel actueel zijn en niet (bij nader inzien) onjuist. De WOZ-waarde moet definitief zijn en niet in afwachting zijn van een uitspraak over een bezwaarschrift. Ik vind dit dan een werkbaar instrument. Na de vaststelling van deze waarde van de grond vindt er een afwaardering plaats omdat de grond niet onbebouwd is en de erfpachter qua eigendom gebonden is aan de grondeigenaar. Deze afwaardering noemt men 'depreciatie'. En, het percentage daarvan varieert van 20 tot 40 procent. Zie voor meer informatie www.erfpachters.nl

Het is deze erfpachters gelukt dankzij veel inspanningen. Nu moeten we doorpakken en andere erfpachters moeten achter hun (particuliere) grondeigenaren aan om erfpacht af te schaffen of uitsluitend eeuwig af te kopen, zoals in Den Haag is gebeurd. Gelukkig is de politiek in dit geval overtuigd. Dat betekent dat zij ook snel te overtuigen is bij klachten over erfpacht van andere grondeigenaren met wurgcontracten en torenhoge of onredelijke canonbedragen.

www.broeren.com