



ONDER
ZOCHT

NAAM Fokke Jan Vonck
 LEEFTIJD 29
 GEBORTEPLAATS Sneek
 STUDIE(S) Nederlands recht en fiscaal recht aan de Rijksuniversiteit Groningen
 ONDERZOEK 'De flexibiliteit van het recht van de erfpacht'
 PROMOVEERT 6 juni 2013

'Erfpacht nuttig om bouw te stimuleren'

De kranten stonden er de afgelopen jaren vol mee: banken zouden woningen met particuliere erfpacht niet meer willen financieren. Hierdoor heeft het begrip een negatieve betekenis gekregen. Erfpacht is echter nog steeds een rechtsfiguur die van belangrijke betekenis is bij het reguleren van het gebruik van grond en het financieren van dat gebruik. Als het aan promovendus Fokke Jan Vonck ligt, is erfpacht zelfs nuttig om de bouw te stimuleren.

TEKST Jessica Hendriks | FOTO Truus van Gog

Wat zijn de belangrijkste resultaten?

'In mijn onderzoek heb ik onder andere gekeken waar de grenzen en mogelijkheden liggen om door middel van erfpacht onroerend goed te sturen. In Amsterdam en Utrecht worden gronden nog altijd uitgegeven in erfpacht. In Rotterdam is daar jaren geleden mee gestopt, maar in 2010 is de gemeente er weer mee begonnen. De gemeente kocht grond van een projectontwikkelaar die moeite had met het financieren van zijn nieuwbouw. De ontwikkelaar hield door een erfpachtrecht het gebruik en kon met de van de gemeente ontvangen koopsom de herontwikkeling bekostigen. Periodiek betaalt hij een vergoeding aan de gemeente. Op die manier heeft het een positief effect op de bouw. Andere voorbeelden zien we bij woningcorporaties die erfpacht gebruiken om hun doelgroep in de gelegenheid te stellen voor een relatief lage prijs een woning te kopen. Allemaal kansen.'

'Om een erfpachtrecht invulling te geven, heb je de notaris nodig'

Hoe zit het dan met banken die woningen met erfpacht niet willen financieren?

'Dat probleem ontken ik niet. Ik kan mij voorstellen dat een canon kan oplopen tot een grote kostenpost en dat banken daarom terughoudend zijn een erfpachtwoning te financieren. De erfverpachter gaat nu eenmaal voor op de hypotheekhouder. Maar de wet maakt ook juist veel mogelijk door erfpacht. Het is geschikt om zaken financierbaar te krijgen en het gebruik van grond in goede banen te leiden.'

Wat kunnen notarissen met het onderzoek?

'Om een erfpachtrecht te vestigen en invulling te geven, heb je de notaris nodig. Hij zorgt voor de regulering van het vastgoedgebruik.

Ik leg in mijn onderzoek uit wat je wel en wat je niet kunt doen met het erfpachtrecht. Belangrijk om te weten, is dat het recht van erfpacht zich historisch heeft ontwikkeld als gebruiksrecht op grond waarvan de inhoud goeddeels ter vrije beschikking staat van de partijen die het recht vestigen. Een belangrijke taak voor de notaris dus.'

Waarom een onderzoek naar het recht van erfpacht?

'Het idee voor het onderzoek lag er al. Hoogleraar Leon Verstappen had dit al voorbereid. Hij zocht alleen nog iemand om dit te gaan doen. Ik had toen nog niet veel affiniteit met het onderwerp, maar ik wist wel wat van erfpachtrecht: in mijn ogen een interessante rechtsfiguur die breed kan worden toegepast voor verschillende doeleinden. Te bekijken waar de grenzen en de mogelijkheden liggen bij het gebruik van erfpacht om onroerend goed te sturen, was dan ook echt iets voor mij. Een juridisch interessant vraagstuk.'

Hoe verliep het onderzoek?

'Ik ben eind 2006 begonnen en heb er dus langer over gedaan dan de geplande vier jaar. Dit komt doordat ik ook als docent ben gaan werken aan onze faculteit en heb meegewerkt aan een aantal andere onderzoeken die door het Notarieel Instituut Groningen zijn verricht. Hieronder valt een studie naar de internetveiling en een onderzoek naar de mogelijkheden om de betrouwbaarheid van de basisregistratie van het Kadaster te verbeteren. Door al deze werkzaamheden had ik genoeg afleiding en heb ik mij tijdens het onderzoeken en schrijven geen kluizenaar hoeven voelen.' ■