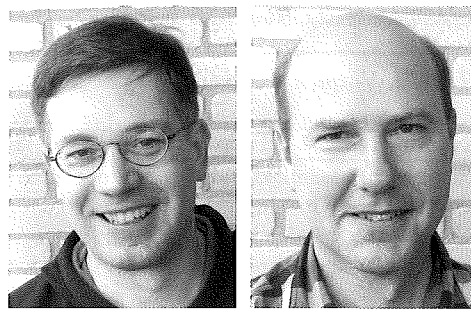


Stedelijke erfpacht: fatale crisis of gouden toekomst?



Al ruim een eeuw wordt erfpacht gebruikt door de gemeentelijke overheid voor grond-uitgifte, voor woningbouw maar ook voor bedrijfsruimten en -terreinen. Hoewel ooit bejubeld door zowel liberalen als socialisten als een instrument om grondspeculatie te voorkomen en ruimtelijk beleid te voeren, is inmiddels de maatschappelijke aversie tegen erfpacht sterk toegenomen. Aan de andere kant lijkt de huidige vastgoedcrisis, maar lijken ook moderne vormen van ruimtegebruik perspectieven te bieden. In dit artikel gaan we in op de achtergronden van erfpacht en proberen wij de betekenis van stedelijke erfpacht te duiden, ook gelet op toekomstige uitdagingen in de vastgoedpraktijk.

1. Lofrede op de erfpacht

(...) het gevolg is geweest, dat de inkomsten der koloniale schatkist aanmerkelijk verbeterd, vele woeste gronden ontgonnen zijn, en velden, waar de natuur wel eenige fraaije bloemen voortbracht, maar welke niets van wezenlijk nut voor den mensch opleverden, bedekt zijn geworden met voedend graan of geurige druiventrossen (...).¹ Bovenstaande woorden, een fragment uit een ware lofrede op de erfpacht, werden uitgesproken op 24 december 1823 door het Kamerlid Beelaerts van Blokland ter gelegenheid van de parlementaire behandeling van de titel over erfpacht in het ontwerp Burgerlijk Wetboek 1830. In schril contrast tot deze lovende woorden staat de huidige kritiek. Extreem zwart ziet het eruit voor de zogenaamde 'particuliere erfpacht'. Kredietinstellingen weigerden in 2010 nog langer hypotheek te nemen op dergelijke erfpachtrechten uitgegeven door beleggers en ontwikkelaars, tenzij door middel van een notariële verklaring, opgesteld aan de hand van een checklist met criteria opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Banken, is vastgesteld dat het recht voldoende zekerheid biedt.²

Desondanks is de klacht dat tienduizenden woningen op particuliere erfpacht feitelijk onverkoopbaar zouden zijn.³ Niet veel beter lijkt het inmiddels gesteld met erfpacht als middel van gronduitgifte door de overheid, de vorm van erfpacht die in dit artikel centraal staat. Erfpacht voor woningbouw heeft juist in de 20e eeuw een hoge vlucht genomen. Het was de gemeente Amsterdam die in 1896, ondersteund door zowel liberalen als socialisten, erfpacht als instrument in de gemeentelijke praktijk introduceerde. Erfpacht werd daarmee een middel voor (lokale) overheden om enerzijds grondspeculatie te voorkomen en anderzijds ruimtelijk en volkshuisvestingsbeleid te voeren. Inmiddels is dit positieve beeld verdwenen. Erfpacht wordt door velen beschouwd als een gemeentelijke melkkoe, een feodaal machtsmiddel om burgers uit te knijpen.

In dit artikel zullen we verder ingaan op het gebruik van erfpacht voor woningbouw, ook wel bekend als 'gemeentelijke erfpacht' of 'stedelijke erfpacht'. Wij richten ons op de ontwikkelingen in het gebruik van dit instrument. Daarbij benoemen wij een aantal misvattingen en proberen wij de betekenis van stedelijke erfpacht te beoordelen, ook voor de toekomstige uitdagingen in de vastgoedpraktijk. Aan het slot trekken wij enkele conclusies. Is erfpacht echt een verouderd juridisch concept? Of is het juist een instrument dat een door de financiële crisis vastgelopen grondmarkt kan verlossen?

2. Erfpacht in een notendop

2.1. Ruime toepassing

Het belangrijkste kenmerk van het recht van erfpacht is dat het – in beginsel – de beperkt gerechtigde het recht geeft om de onroerende zaak te gebruiken als was hij zelf de eigenaar (art. 5:85 jo. 89 BW). In de regel zal voor dit genot een vergoeding betaald worden, de canon. Erfpacht is niet beperkt tot grond voor woningbouw en het gebruik als instrument voor gronduitgifte is niet beperkt tot de overheid. De Nederlandse literatuur over erfpacht onderscheidt in het algemeen verschillende situa-

* Prof. mr. H.D. Ploeger is bijzonder hoogleraar onroerend goedrecht, Faculteit der Rechtsgeleerdheid, Vrije Universiteit Amsterdam en universitair hoofddocent, afdeling OTB, Faculteit Bouwkunde, TU Delft. Ir. H.W. de Wolf is universitair docent, afdeling OTB, Faculteit Bouwkunde, TU Delft.

1. J.C. Voorduin, *Geschiedenis en beginselen der Nederlandsche Wetboeken* (deel III), 1838, p. 519-520. Het Kamerlid refereerde hierbij aan de praktijk in de Kaapprovincie, van 1652 tot 1806 onder beheer van de VOC en later in de Bataafse Republiek. In het bijzonder gaat het hier om de 19e-eeuwse praktijk waarbij erfpacht voornamelijk werd gebruikt voor de uitgifte van nog niet gecultiveerd land voor agrarische doeleinden.

2. Zie hierover de website van de Vereniging Eigen Huis: www.eigenhuis.nl/actueel/Dossiers/erfpacht/particuliere-erfpacht/ (geraadpleegd 15 oktober 2014).

3. Tjerk Gualthérie van Weezel, 'Tienduizenden huizen nog altijd onverkoopbaar door erfpacht', *de Volkskrant* 9 januari 2014.

Tabel 1. Vormen van erfpacht

Naam	Toepassing	Motief	Erfverpachter	Erfpachter
Stedelijke erfpacht	Huisvesting	Erfpacht als alternatief voor eigendom	Gemeente	Particulieren, woningcorporaties, institutionele beleggers
Agrarische erfpacht	Agrarische bedrijven	Erfpacht als alternatief voor (de sterk publiekrechtelijk gereuleerde) pacht	Overheid, institutionele beleggers, kerken	Boeren
Industriële/commerciële erfpacht	Industrie en commercieel (bijv. haventerreinen, Schiphol airport).	Erfpacht als alternatief voor huur (met mogelijkheid tot hypotheaire financiering voor investeringen)	Overheid, havenbedrijf	Bedrijven, institutionele beleggers
Groene erfpacht	Wonen of agrarisch gebruik in natuurgebieden	Erfpacht als alternatief voor eigendom of huur	Overheid, particuliere natuurbeheerders (bijv. Natuurmonumenten)	Particuliere woningbezitters, boeren
Particuliere erfpacht	Woonruimte in gebieden of tijden dat financiering lastig is	Erfpacht als alternatief voor eigendom om de financiering te faciliteren (stimuleren van de woningmarkt in tijden van crisis)	Ontwikkelaar of institutionele belegger	Particuliere woningbezitters

ties waarin erfpacht wordt gebruikt, afhankelijk van de toepassing⁴ (zie tabel 1).

De waarde van deze typologie is echter zeer beperkt. Het gaat vooral om verschillende soorten praktijksituaties, niet om verschillende wettelijke regelingen. Het Burgerlijk Wetboek geeft immers een generieke regeling, ongeacht de bestemming van de grond of de specifieke toepassing van het erfpachtrecht. Wat dit laatste betreft zijn er slechts twee uitzonderingen:

- de vergoeding van de waarde van de opstallen door de grondeigenaar aan het einde van de huurovereenkomst is alleen verplicht als de grond was bestemd voor woningbouw (art. 5:99 BW);
- in geval van erfpacht op landbouwgrond voor minder dan 25 jaar, of voor onbepaalde tijd, zijn ook de dwingendrechtelijke bepalingen voor de pacht van toepassing (art. 7:399d BW).

Hoewel de inhoud van elk zakelijk recht ingekaderd wordt door het in ons goederenrecht geldende gesloten stelsel, en voorts diverse bepalingen in de erfpachttitel van het BW van dwingend recht zijn, of bepalingen betreft waarvan niet ten nadele van de erfpachter kan wor-

den afgeweken, hebben eigenaar en erfpachter uiteindelijk veel vrijheid om hun eigen regelingen te treffen.⁵ Vastgesteld kan worden dat erfpacht een flexibel recht is.⁶ De inhoud van een bepaald erfpachtrecht wordt derhalve op de eerste plaats bepaald door de afspraken die in de vestigingsakte (al dan niet met een verwijzing naar door de grondeigenaar gehanteerde algemene bepalingen) zijn neergelegd. De wetgever had hierbij ongetwijfeld gelijkwaardige partijen in gedachten die voor hun belangen kunnen opkomen.⁷ Dit in contrast met bijvoorbeeld de huur van woonruimte waar de regelgeving sterk in het teken staat van de bescherming van de huurder, bijvoorbeeld met betrekking tot de huurprijs en beslissingen van de eigenaar en men kan spreken van een mix van privaaten publiekrecht. Deze overheidsinterventie ontbreekt bij erfpacht. Slechts een paar regels in het Burgerlijk Wetboek zijn geschreven in het voordeel van de erfpachter.

2.2. Erfpacht: beperkingen in gebruik en beschikking

De erfpachter is gedurende de looptijd van zijn recht feitelijk in een positie die weinig verschilt van eigendom.⁸ Men spreekt dan ook wel van economische eigendom.⁹

4. Zie Paul Nelisse, *Stedelijke erfpacht* (diss. Amsterdam UvA), 2008, hoofdstuk 2; J. de Jong & H.D. Ploeger, *Erfpacht en opstal*, Deventer: Kluwer 2008, nr. 3; A.A. van Velten, *Privaatrechrechtelijke aspecten van onroerend goed*, Deventer: Kluwer 2012, par. 12.3 en 12.4; F.J. Vonck, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht* (diss. Groningen), Den Haag: Boom 2013, hoofdstuk II.

5. Voorts De Jong & Ploeger 2008, nr. 13 en 14; Van Velten 2012, par. 12.7 en 12.8. Meer in het algemeen, in relatie tot het gesloten stelsel: T.H.D. Struycken, *De numerus clausus in het goederenrecht* (diss. Nijmegen), 2007, hoofdstuk 6.

6. Uitvoerig: de dissertatie van F.J. Vonck 2013.

7. Tijdens de parlementaire behandeling van titel 5.7 kwam de vraag naar de noodzaak van bescherming van de erfpachter tegen de macht van de grondeigenaar niet of nauwelijks aan de orde.

8. Zie bijv. E.M. Meijers in zijn noot onder HR 26 februari 1915, W. 9864 (over de mogelijkheid van verkrijging van de eigendom door een erfpachter door verjaring) stelt: 'De uitoefening van een recht van erfpacht verschilt in den regel uiterlijk niet van de uitoefening van het recht van eigendom.' Art. 768 BW (oud) bepaalde: 'De erfpachter oefent al de regten van grondeigenaar uit, mits de waarde van den grond niet verminderde.'

9. Van Velten 2012, par. 7.2.

Tabel 2. Veelvoorkomende beperkingen opgelegd aan de erfpachter

Aard beperking	Inhoud	Voorbeelden
Bebouwing	Beperkingen ten aanzien de vrijheid tot bouwen	Bouwplicht (realiseren bestemming binnen bepaalde tijd) Beperkingen met betrekking tot het bouwvolume (bijv. maximale bouwhoogte) Verbod om bepaalde delen van de grond te bebouwen Sloopverbod
Gebruik	Beperkingen ten aanzien van het genot en gedoogplichten	Vastleggen bestemming van de grond Voorwaarden voor veranderen bestemming Gedoogplichten in het publieke belang (dulden van kabels en leidingen, straatnaambordjes)
Overdracht	Beperkingen in de vrije overdraagbaarheid	Overdracht vereist toestemming eigenaar (Privaatrechtelijk) voorkeursrecht eigenaar

Echter art. 5:89 BW bepaalt: '*Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald* [cursivering, HP & HdW], heeft de erfpachter hetzelfde genot van de zaak als een eigenaar.' De wet gaat als het ware uit van een maximum, terwijl aan partijen (lees: de grondeigenaar) is overgelaten in de akte het genot nader te bepalen.

Een eerste beperking die als regel voorkomt is die van de bestemming van de in erfpacht uitgegeven zaak. Het genot wordt in de akte beperkt tot een bepaald type grondgebruik, bijvoorbeeld woningbouw, industrie of commerciële doeleinden. Dit is in lijn met art. 5:89 BW, dat bepaalt dat zonder toestemming van de eigenaar de erfpachter niet bevoegd is om de bestemming van de zaak te veranderen noch handelingen te verrichten die in strijd zijn met die bestemming. In dit verband is het belangrijk dat men zich realiseert dat uit het arrest HR 8 juli 1991 (NJ 1991/691 (*Kunst- en antiekstudio Lelystad*)) volgt dat door de overheid middels het privaatrecht aan de erfpachter opgelegde beperkingen verder kunnen gaan dan het ruimtelijke ordeningsrecht toelaat.

Tabel 2 geeft een overzicht van veelvoorkomende beperkingen in erfpachtvoorwaarden (met enkele voorbeelden).

2.3. Erfpacht: de factor tijd

Eigendom is per definitie in tijd onbeperkt. Natuurlijk kan het voorwerp van eigendom verloren gaan, en daarmee het einde van het recht inluiden, maar een inherent tijdelijk eigendomsrecht is in ons recht onbekend.¹⁰ Dat betekent dus als men iemand voor een bepaalde tijd het genot van een zaak wil verlenen, men per definitie een beperkt recht moet vestigen.¹¹

Toch is erfpacht niet altijd een tijdelijk recht. Er ontbreekt een wettelijke minimum- of maximumtermijn. Art. 5:86 BW beperkt zich ertoe te bepalen dat partijen de duur van de erfpacht kunnen regelen in de vestigingsakte. In de praktijk kunnen drie typen vestigingstermijnen worden onderscheiden:

- Erfpacht voor een bepaalde tijd (meestal 30 tot 75 jaar). Het recht zal aan het einde van de periode van rechtswege eindigen. Indien partijen willen dat het gebruik wordt voortgezet zal een nieuw recht moeten worden gevestigd.¹²
- De erfpacht voor onbepaalde tijd. Dit wordt ook wel 'eeuwigdurende' erfpacht genoemd. Hoewel de naam doet vermoeden dat het recht altijd zal duren, kan in bijzondere gevallen als voorzien in het Burgerlijk Wetboek (niet-betaling van de canon gedurende twee jaar of ernstig tekortschieten in de nakoming van de overige verplichtingen, art. 5:87 lid 2 BW) of in de akte (beëindiging om redenen van algemeen belang, een soort privaatrechtelijke onteigening) het recht nog steeds door de grondeigenaar worden beëindigd.
- De voortdurende erfpacht. Ook dit kan men beschouwen als een recht voor onbepaalde tijd, maar de erfpacht is verdeeld in tijdvakken van bijvoorbeeld 50 jaar. Na het einde van elk tijdvak is het de grondeigenaar toegestaan om de voorwaarden eenzijdig te veranderen (bijv. de grondslagen om de canon vast te stellen of tussentijds te herzien).

2.4. Erfpacht: de financiële vergoeding voor het recht

Ook met betrekking tot de voor het genot te betalen tegenprestatie geldt volledige contractvrijheid. De regeling in het BW is zeer beperkt. Art. 5:85 lid 2 BW vermeldt alleen dat de vestigingsakte aan de erfpachter de verplichting kan opleggen een som geld, de 'canon' aan de eigenaar te betalen. Dit kan een eenmalig bedrag zijn of een periodieke verplichting (meestal jaarlijks). De hoogte van de canon is volledig overgelaten aan partijen op het moment van de vestiging van het recht. De wet biedt op dit punt geen enkele bescherming aan de erfpachter. Over het algemeen zal de canon worden gerelateerd aan de

10. Zie daarvoor art. 3:85 BW dat een titel strekkende tot de tijdelijke overdracht van eigendom van rechtswege converteert in de vestiging van een vruchtgebruik.

11. Bij een opstalrecht voor bepaalde tijd resulteert dit overigens in de wat merkwaardige vorm van een tijdelijk eigendom van de gebouwen, werken en beplantingen. Het eigendomsrecht van de opstaller zal immers noodzakelijk eindigen met het tenietgaan van het beperkte recht zelf.

12. Opgemerkt moet worden dat art. 5:98 BW voorziet in het doorlopen van het bestaande erfpachtrecht als de erfpachter de zaak niet ontruimt. Een dergelijk verlengd erfpachtrecht zal vervolgens met toepassing van art. 5:88 BW door de erfverpachter moeten worden opgezegd.

waarde van de grond (zonder de opstallen).¹³ Hierbij kan men uitgaan van de residuele grondwaarde: de geschatte bouwkosten worden in mindering gebracht op de verwachte marktwaarde van de grond op basis van onbezwaarde eigendom. Bij gemeenten die al langere tijd gebruikmaken van stedelijke erfpacht (zoals Amsterdam), levert deze methode problemen op, omdat een vergelijkbare markt op basis van de verkoop van volledige eigendom van grond niet bestaat.

Als de canon periodiek wordt betaald, moeten partijen beslissen over de wijze waarop de canon wordt vastgesteld. In de praktijk bestaan verschillende methoden. De twee belangrijkste zijn de volgende.

1. Vaste canon

Tot in de jaren 60 van de vorige eeuw was het niet ongebruikelijk dat de canon werd vastgesteld op een vast bedrag gedurende de hele duur van het recht. De canon werd bijvoorbeeld gebaseerd op de kosten om vreemd vermogen aan te trekken op het moment dat het recht wordt gevestigd. Het gevolg is dat in de loop der tijd, de hoogte van de vergoeding voor het genot erg laag wordt in verhouding tot de werkelijke waarde van de onroerende zaak, die immers door de autonome stijging van de waarde van vastgoed stijgt. Een voorbeeld: was de waarde van de grond in 1950 € 2000, dan is goed denkbaar dat deze anno 2015 is gestegen tot € 50 000. Indien in 1950 de zogenaamde 'canonrente' werd vastgesteld op 5% zou de jaarlijkse canon neerkomen op € 100. Dit bedrag is dan gelijk gebleven, ondanks de stijgende grondwaarde.

2. Periodieke herziening van de canon

In moderne stedelijke erfpachtsystemen wordt voorzien in een periodieke aanpassing van de canon. Vaak zullen daarvoor prijsindexcijfers worden gebruikt. Ook kan de canon worden herzien op basis van een nieuwe taxatie van de waarde van de grond, bijvoorbeeld elke 25 jaar. Combinaties van deze methoden of geheel andere methoden zijn denkbaar. Zoals gezegd bevat het Burgerlijk Wetboek geen regels met betrekking tot deze materie. Dit in scherp contrast tot huur, waar de vaststelling van huurprijs en huurverhogingen – afhankelijk van de vraag of er sprake is van vrije sector of sociale huur – toch altijd in meer of mindere mate is gereguleerd. Zoals we hieronder zullen zien vormen juist de kwestie van de vaststelling van de canon en de wijze van herziening, en de daarmee gepaard gaande forse stijgingen in de door de erfpachter te betalen vergoeding, belangrijke kritiekpunten in de huidige discussie over stedelijke erfpacht in Nederland.

3. Erfpacht als instrument voor grondbeleid

3.1. Motieven achter de stedelijke erfpacht

Grond is schaars. Bij de (her)ontwikkeling van stedelijke gebieden in Nederland speelt de gemeentelijke overheid daarom vaak een actieve rol, het zogenaamde 'actief grondbeleid'. De overheid verworft de grond, maakt een stedenbouwkundig plan voor het te ontwikkelen gebied, verzorgt de openbare infrastructuur en levert bouwrijpe kavels aan beleggers, ontwikkelaars en particulieren.

Voor gemeenten biedt actief grondbeleid de mogelijkheid om grip te houden op de ontwikkeling van een gebied. De overheid oefent directe invloed uit op het toekomstige gebruik van het gebied en kan – indien van toepassing – grond toewijzen aan specifieke categorieën gebruikers. Actief grondbeleid maakt het ook gemakkelijker dat de overheid profiteert van de stijging van de waarde van grond in een gebied dat verstedelijkt. Daarnaast wordt actief grondbeleid gebruikt om ervoor te zorgen dat er voldoende voorraad aan bouwgrond beschikbaar is voor de te verwachten toekomstige vraag. Hoewel de stagnatie in de nieuwbouw als gevolg van de financiële crisis ook de keerzijde van deze aanpak toont (de gemeente loopt ook de risico's van de locatieontwikkeling), is actief grondbeleid nog steeds de gangbare praktijk in veel Nederlandse gemeenten.

Bij het gebruik van actief grondbeleid zal een beslissing moeten worden genomen over de juridische vorm van gronduitgifte door de gemeente: in eigendom of in de vorm van een beperkt gebruiksrecht; erfpacht (en/of opstal).

Er waren (en zijn) verschillende redenen voor gemeenten om te kiezen voor erfpacht als instrument voor gronduitgifte:¹⁴

- Het faciliteren van de planologische ontwikkeling door de mogelijkheid om het toekomstig gebruik van de grond te reguleren. Aan het begin van de 20e eeuw was dit vooral belangrijk omdat het publiekrecht weinig of geen mogelijkheden bood om dat te doen.
- Het stimuleren van de realisatie van betaalbare woningen (door woningcorporaties en ontwikkelaars), nu de erfpachter niet de grond hoeft aan te kopen, maar slechts een canon hoeft te betalen.
- De gedachte dat de gemeenschap zou moeten profiteren van de verwachte toekomstige stijging van de grondwaarde, en niet de individuele eigenaar. Op deze manier dient stedelijke erfpacht ook als instrument om grondspeculaties te voorkomen door mensen voor wie niet het realiseren van het beoogde gebruik, maar van de verwachte waardevermeerdering het doel is van de aankoop van grond.
- De gedachte dat afroeping van de meerwaarde mogelijk moet blijven. Wanneer de latere intensivering van het grondgebruik, een 'meerwaarde' creëert (bijvoorbeeld de bouw van een extra verdieping of de verandering van de bestemming van woningbouw naar commercieel gebruik), kan de canon worden aangepast. Deze extra inkomsten voor de gemeente maken het ook mogelijk om de publieke investeringen die noodzakelijk kunnen zijn als gevolg van deze veranderingen te financieren (bijvoorbeeld de aanleg van meer parkeerplaatsen in het gebied).

3.2. Toepassing

Kwantitatieve gegevens over de toepassing van stedelijke erfpacht door alle Nederlandse gemeenten zijn niet beschikbaar, maar uit recent onderzoek blijkt dat het belang van erfpacht voor het lokale grondbeleid aanzienlijk

13. De Jong & Ploeger 2008, nr. 23.

14. Zie Nelisse 2008, hoofdstuk 4; De Jong & Ploeger 2008, nr. 4; Vonck 2013, p. 9 e.v.

verschilt per gemeente.¹⁵ Koploper in het gebruik is de gemeente Amsterdam, waarbij vrijwel alle grond buiten de grachtengordel berust op erfpacht. In de andere gemeenten was erfpacht altijd slechts een van de instrumenten voor gronduitgifte.

Er bestaat geen standaardtype stedelijke erfpacht; de gehanteerde systemen verschillen in meer of mindere mate van elkaar. Zo hanteerden in 2000 de drie grote steden elk eigen erfpachtsystemen:

- Amsterdam: voortdurende erfpacht, waarbij de voorwaarden herzien worden na een tijdvak van 50 jaar;
- Rotterdam: erfpacht voor bepaalde tijd (meestal 99 jaar);
- Den Haag: eeuwigdurende erfpacht (erfpacht voor onbepaalde tijd, met vaste voorwaarden).

Hierbij komt dat ook binnen de gemeenten zelf veelal verschillende stelsels naast elkaar kunnen bestaan door wijzigingen in de algemene voorwaarden in de loop der tijd, of het hanteren van bijzondere voorwaarden voor individuele locaties. Zo kent de gemeente Den Haag naast de eeuwigdurende erfpacht ook erfpacht voor bepaalde tijd. En binnen deze laatste categorie hebben de oudere rechten een vaste canon, terwijl bij meer recente rechten de canon periodiek wordt geactualiseerd. Om de inhoud van een erfpachtrecht te weten zal men dus altijd de betreffende (algemene en bijzondere) voorwaarden moeten raadplegen.

3.3. Recente wijzigingen in het beleid

Aan het eind van de 20e eeuw/begin van de 21e eeuw kwam in veel erfpachtgemeenten een discussie op gang over het te voeren grondbeleid.¹⁶ Soms heeft men erfpacht volledig in de ban gedaan, vaak is de keuze tussen eigendom en erfpacht overgelaten aan de burger, of wordt uitgifte in erfpacht beperkt tot bijzondere gevallen. De vraag of het bestaande grondbeleid moet worden gehandhaafd of gewijzigd lijkt vooral een kwestie van politieke keuzes.

De afschaffing van de erfpacht in Rotterdam was het gevolg van de inspanningen van Leefbaar Rotterdam, de partij van Pim Fortuyn. In 2003 heeft de stad Rotterdam een nieuw stelsel van gronduitgifte geïntroduceerd, waarbij de uitgifte in (tijdelijke) erfpacht in de regel werd afgeschaft. Zittende erfpachters hebben het recht eigenaar te worden. Maar in specifieke gevallen, zoals herontwikkeling op lange termijn en voor specifieke partijen (bijvoorbeeld woningcorporaties en non-profitorganisaties) wordt een stelsel van eeuwigdurende erfpacht gevolgd. Belangrijkste argument voor de wijziging van het systeem was dat het standpunt dat de waardeestijging van de grond ten bate zou moeten komen van de gemeenschap (en niet de individuele burger) niet langer wordt gevolgd. Ook

was de gemeente (hoewel niet gebaseerd op enig onderzoek) van mening dat het gebruik van erfpacht de stad minder aantrekkelijk maakte om zich te vestigen.¹⁷ De prijs voor omzetting is afgeleid van de contante waarde van de nog verplichte canonbetalingen tot de afloop van het recht en van de grondwaarde op het moment dat het recht afloopt.

Rotterdam werd gevolgd door andere gemeenten, zoals Den Haag. Ook in deze stad lijkt de beslissing om de overdracht in eigendom van grond mogelijk te maken meer het gevolg van politiek-ideologische keuzes dan dat deze is gebaseerd op een discussie over het nut van erfpacht als een juridisch instrument. Slechts in bijzondere gevallen, zoals reconstructiegebieden, wordt erfpacht gehandhaafd. Een erfpachter wordt nu in de overige delen van de stad de mogelijkheid geboden om de bloot eigendom te verkrijgen. Voor degenen die al eeuwigdurende erfpacht hebben, is de prijs daarvan normatief vastgesteld op 2,5% van de grondwaarde. Deze laatste waarde is vastgesteld op 55% van de waarde van een vergelijkbare nieuwbouw kavel in onbebouwde staat.¹⁸ Maar ook de overige transactiekosten (notariële akte, kosten van kadastrale registratie en belastingen) moeten worden betaald door de erfpachter. Eigenaren die nog een erfpachtrecht hebben onder oude voorwaarden, betalen hier bovenop de afkoopsom die hoort bij de omzetting van dat recht naar eeuwigdurende erfpacht.

Opmerkelijk is de recente politieke verschuiving in Amsterdam. Hoewel de gemeente strak vasthield aan het bestaande stelsel van voortdurende erfpacht werd het verzet daartegen steeds heftiger.¹⁹ Dit verzet werd verder aangewakkerd door de einduitspraak in de zaak *Amsterdam/Honnebier* (Hof Amsterdam 20 september 2011, ECLI:NL:GHAMS:2011:BT6895), de beslechting van een bijna 15-jarig geschil over de hertaxatie in het kader van de canonherziening. Het hof bevestigde uiteindelijk het advies van onafhankelijke deskundigen om de nieuwe canon met bijna een derde te verminderen ten opzichte van de eerste vaststelling van de gemeente (€ 3135 in plaats van € 4441).

De genadeslag kwam voorjaar 2014, toen bij de gemeenteraadsverkiezingen de PvdA zwaar verloor. Dit opende de weg voor een fundamentele herziening van het grondbeleid voor wat betreft de gronduitgiftevormen. Een landelijk dagblad meldde dit nieuws onder de kop 'Eindelijk einde voor erfpacht'. De krant typeerde erfpacht als een feodale belasting, verwijzend naar het feit dat Amsterdam jaarlijks ongeveer € 100 miljoen incasseert aan canon en citeerde de leider van de lokale D66: 'We maken een eind aan de schaamteloze afroaming van de woningwaarde door de stad en geven huizenbezitters zelf

15. Zie Nelisse 2008, hoofdstuk 3; Companen, *Ervaringen met erfpacht*, onderzoeksrapport voor Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2013, beschikbaar via www.companen.nl/sites/all/files/documenten/adviseurs/bzk_-_erfpacht.pdf.

16. Zie Companen 2013. Zie voorts Nelisse 2008, hoofdstuk 4.

17. H.W. de Wolff, J. de Jong & H.D. Ploeger, *Toekomst van het Haagse gronduitgiftesysteem*, rapport voor de gemeente Den Haag, TU Delft 2006, p. 34.

18. Zie www.denhaag.nl/home/bewoners/to/Van-erfpacht-naar-eigen-grond.htm.

19. De bezwaren van erfpachter zijn met name terug te vinden op de websites van de Nederlandse Vereniging van Erfpachters (NLVE) www.erfpachters.nl en de Stichting Erfpachtersbelang Amsterdam (SEBA) www.erfpachtinamsterdam.nl.

de touwtjes in handen.²⁰ Dit maakt duidelijk wat er in de ogen van velen mis is met het erfpachtbeleid.²¹

4. Misvattingen

Wordt erfpacht wel goed begrepen in de praktijk?

Stedelijke erfpacht lijkt in het dagelijks leven erg op eigendom. Dit biedt voedsel voor de misvatting dat erfpacht slechts een soort huur voor de grond is, terwijl de erfpachter eigenaar is van de gebouwen. Hoewel juridisch onjuist is dit economisch gezien een niet heel vreemd concept, omdat tijdens de erfpacht de grondeigenaar slechts een beperkte macht heeft over de grond en opstallen, terwijl hij aan het einde van het recht de erfpachter moet compenseren voor de waarde van de opstallen. Maar deze 'economische eigendom' van de erfpachter leidt gemakkelijk tot onbegrip. Zoals we zagen is het recht van erfpacht altijd onderworpen aan beperkingen (in gebruik en in bepaalde gevallen ook tijd). Het einde van een tijdelijk recht, gewoonlijk gevolgd door een aanbod om een nieuw erfpachtrecht te verlenen (onder nieuwe voorwaarden en een nieuwe canon) of meer in het algemeen de periodieke herziening van de canon op basis van de (fors gestegen) grondwaarde, kan een onaangename verrassing voor de erfpachter zijn als hij zich al die tijd als eigenaar beschouwt.

Een illustratie van dit laatste is het geval van de *Haagse erfpachters* (HR 26 maart 1999, NJ 1999/446). Het ging in dit geval om erfpachters die dit recht gekocht hadden kort voor de expiratie van een 75-jarige erfpacht. Als gevolg van de stijgende huizenprijzen in het algemeen was de aankoopprijs vrij hoog. De geldende (vaste) canon op basis van de oorspronkelijke grondwaarde was echter – als gevolg van de inflatie – zeer laag. Toen een paar jaar later, bij het naderende einde van het erfpachtrecht, de gemeente Den Haag het aanbod deed een nieuwe erfpacht (voor onbepaalde tijd) te verlenen, tegen een canon op basis van de actuele grondwaarde klaagden de erfpachters over de – in hun ogen – exorbitante en onredelijke verhoging van de canon. De Hoge Raad oordeelde, tot de ontgoocheling van de erfpachters,²² dat de gemeente niet onredelijk had gehandeld. Men kan hieraan toevoegen dat volgens de voorwaarden de gemeente zelfs het recht had om de erfpachters bij het einde van hun recht te verplichten de grond te ontruimen. De conclusie is dat de erfpachters de nog beperkte tijd van hun recht niet hadden verdisconteerd in de aankoopprijs, en daarmee hun voorganger (te) veel geld betaald hadden voor een gebruiksrecht van een eerder beperkte waarde.

Als men kijkt naar de politieke discussies over erfpacht dan kunnen deze vaak terug worden gevoerd op onvrede van mensen die zich niet bewust waren van het tijdelijke karakter van de stedelijke erfpacht of de wijze van canonherziening die vaak samenhangt met oude erfpachtstelsels en lang niet altijd met het actuele erfpachtstelsel. Zaken

die dus ook niet verdisconteerd werden in de koopprijs waarvoor men het huis had gekocht. In de praktijk blijkt dan ook een verschil tussen de koopsommen voor huizen op eigendom en op erfpachtgrond moeilijk of niet aan te tonen.

De indruk bestaat dat makelaars hier in hun advisering naar potentiële kopers ook onvoldoende aandacht aan besteden.²³

5. Een doodlopende weg of een fraaie toekomst? Een evaluatie

Onlangs is in alle grote Nederlandse steden een belangrijke verandering van het erfpachtsysteem gerealiseerd of is er in ieder geval discussie over. De vraag kan worden gesteld of de stedelijke erfpacht zich in een dodelijke crisis bevindt of dat er nog een mooie toekomst gloort.

5.1. Het perspectief van de erfpachter

De eerste vraag is, of het in het belang van de burger kan zijn dat de gemeente stedelijke erfpacht aanbiedt.

In elk geval lijkt er nog steeds een behoefte aan de mogelijkheid om particulieren een beperkt zakelijk recht te verlenen voor het gebruik van de grond voor woningbouw, naast de mogelijk tot verwerving van eigendom. Niettegenstaande de bescherming van de huurder in het Nederlandse huurrecht, biedt erfpacht meer: een overdraagbaar zakelijk recht dat kan worden gebruikt als hypotheek onderpand. Het lijkt dus in het belang van private partijen dat zij kunnen kiezen voor stedelijke erfpacht.

In aanvulling hierop biedt erfpacht de mogelijkheid de omvang van het recht exact toe te snijden op de behoeften van de gebruiker. De gebruiker heeft geen behoefte aan meer rechten dan hij werkelijk kan krijgen en wil gebruiken. Een specifieke toepassing daarvan is de hieronder te noemen toepassing van erfpacht om een driedimensionale (volume) verkaveling te creëren bij projecten met meer- of minder ruimtegebruik. Omdat een dergelijke, wat betreft bevoegdheden ingesnoerde, erfpacht aanzienlijk minder rechten verleent ten aanzien van de zaak in vergelijking met eigendom, moet in vergelijking daarmee ook de verkrijging van het beperkte recht goedkoper zijn dan het verwerven van de volle eigendom. Dit argument zal vooral van belang zijn in het geval van een erfpacht voor onbepaalde tijd, met een afgekochte canon. Zoals hiervoor al is aangegeven blijkt tot nu toe in de praktijk, in elk geval bij woningen, het waardedrukkende effect van de gebruiksbeperkingen bij erfpacht zich niet of nauwelijks te vertalen in een lagere koopsom.

Erfpacht is verder van belang omdat – als de mogelijkheid bestaat van een periodieke canonbetaling – de financieringslast voor de particuliere eigenaar of de commerciële belegger wordt beperkt. Iets wat in de huidige woningmarkt zeker voor particuliere kopers door het minder ruimhartige hypotheekbeleid van banken verschil kan

20. De Telegraaf 18 april 2014 www.telegraaf.nl/binnenland/22525464/_Eindelijk_einde_erfpacht_.html.

21. Zie ook de analyse door Nelisse 2008, hoofdstuk 7 met de veelzeggende titel 'Stedelijke erfpacht als melkkoe van gemeenten'.

22. Een van de auteurs, woonachtig in Den Haag, herinnert zich het redactioneel commentaar op het betreffende arrest in het wijkkrantje van het (gedeeltelijk op erfpachtgrond gebouwde) Belgisch Park. Hoewel men moest toegeven dat in hoogste instantie recht was gesproken, geloofde men absoluut niet in de juistheid van de uitspraak.

23. Interessant in dit verband is de uitspraak Rb. Den Haag 12 december 2012, ECLI:NL:RBSGR:2012:BY7538 met betrekking tot teleurgestelde verwachtingen over de canon bij heruitgifte. De betrokken koper van een tijdelijk erfpacht was zelf mededirecteur van een makelaarsbedrijf.

maken, waardoor ze wellicht wel in staat zijn tot aanschaf van een woning over te gaan.²⁴

Theoretisch gezien zou erfpacht zelfs ook waardeverhogend kunnen werken: de striktere gebruiksvoorwaarden garanderen een erfpachter dat zijn burens bepaalde soorten waardedrukkend gebruik niet kunnen uitoefenen, en ze verplichten soms ook tot onderhoud.

5.2. *Het perspectief van gemeente*

De tweede vraag is of de gemeente nog steeds behoefte heeft aan dit instrument. Kijken we naar de drie belangrijkste beweegredenen voor gemeenten om een erfpachtstelsel te hanteren (zie par. 3.1) dan kunnen we het volgende concluderen.

1. Faciliteren van planologische ontwikkeling door controle op bestemming en gebruik van de grond.

De mogelijkheid om het gebruik van de grond te reguleren via het privaatrecht lijkt niet echt meer nodig omdat de regelgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening en de mogelijkheid om specifieke publiekrechtelijke beperkingen te creëren (zoals gedoogplichten) in het algemeen voldoende ruimte biedt voor de overheid. Echter, in specifieke situaties (bijv. industrieterreinen) kan erfpacht nuttig zijn omdat dit de mogelijkheid biedt regels te stellen die verder gaan dan op grond van een bestemmingsplan mogelijk is. Een gemeente kan, bijvoorbeeld bij het realiseren van een nieuw industrieel gebied gebruikmaken van de stedelijke erfpacht om de mogelijkheden voor specifieke vormen van detailhandel of een bepaald type industrieel gebruik in dat gebied te beperken (bijvoorbeeld om overlast te voorkomen). Ook hier rukt het publiekrecht wel op, nu sinds 2008 het Besluit ruimtelijke ordening onderscheid tussen branches van detailhandel in een bestemmingsplan in het belang van een goede ruimtelijke ordening expliciet mogelijk maakt (art. 3.1.2 Bro).

2. Het stimuleren van de realisatie van betaalbare woningen (door woningcorporaties en ontwikkelaars).

Met behulp van erfpacht is het mogelijk om een eindgebruiker of een ontwikkelaar te helpen in zijn financieringsbehoefte: alleen de kosten voor de bouw van de opstallen moeten worden gefinancierd, niet de verwerving van de eigendom van de grond. Vooral als, zoals nu als gevolg van de financiële crisis, het verkrijgen van financiering moeilijk is, kan erfpacht hiermee de woningmarkt ondersteunen. In de huidige tijd zou dit met name interessant kunnen zijn voor zowel ontwikkelaars als gemeenten.²⁵ In de markt van kantoren en (commerciële) voorzieningen wordt incidenteel gebruikgemaakt van het instrument van commerciële erfpacht, waarbij de canon afhankelijk wordt gesteld van het financiële succes van een project, bijvoorbeeld door een koppeling met de jaarlijkse omzetcijfers.

3. De gemeenschap moet profiteren van de verwachte toekomstige stijging van de grondwaarde, en niet de individuele eigenaar.

Om dit doel succesvol te kunnen bereiken is het noodzakelijk dat de gemeente alle grond in een bepaald gebied in handen heeft. De praktijk is, dat slechts een deel van de grond in een gemeente in erfpacht wordt uitgegeven, en de rest in particuliere eigendom is. Dat betekent in feite dat een deel van de burgers (de erfpachters) de waardeverhoging moet afdragen aan de gemeente, terwijl het anderen (de eigenaren) toegestaan wordt om dit te houden. Echter, beiden moeten dezelfde gemeentelijke belastingen betalen. Vanuit politiek oogpunt en gelet op het gelijkheidsbeginsel is dit doel dus moeilijk te handhaven, tenzij een gemeente alleen erfpachtgrond zou kennen of de gemeente in wijken met alleen erfpachtgrond een hogere kwaliteit van de openbare ruimte zou nastreven. In woongebieden is dat laatste echter nauwelijks denkbaar, wellicht is het wel mogelijk op bedrijventerreinen. In het stelsel van eeuwigdurende erfpacht, zoals in Den Haag, is dit element al niet meer aanwezig. De toekomstige stijging van de grondwaarde komt daarmee toe aan de erfpachter, en financieel is er – binnen de grenzen van het reguliere gebruik – geen verschil tussen eigenaren en erfpachters.

4. De mogelijkheid om de ‘meerwaarde’ af te romen als een meer intensief gebruik wordt toegestaan.

Ons recht biedt geen publiekrechtelijk instrument om dit doel te bereiken. Indien de erfpachter het gebruik of het volume van het gebouw wil wijzigen, heeft hij toestemming nodig van de eigenaar. Als de beoogde verandering een ‘meerwaarde’ creëert, kan aanpassing van de canon een voorwaarde zijn voor het verlenen van deze toestemming. Een goed voorbeeld van deze betekenis van erfpacht is een stedelijk herstructureringsproject in een naoorlogs gebied. Een van de maatregelen, is de vervanging van sociale woningen door woningen in de vrije sector. Door deze maatregelen zullen de grondprijzen stijgen. Als de grond in erfpacht wordt uitgegeven, blijft de gemeente ook als (bloot)eigenaar betrokken in deze projecten. De voorwaarden kunnen ook bepalen dat instemmen met een canonverhoging nodig is voor het verkrijgen van de toestemming van de grondeigenaar voor de verandering van het gebruik van de grond. De gemeente kan van deze bevoegdheid gebruikmaken om te waarborgen dat de meerwaarde wordt afgeroomd. Vaak wordt deze opbrengst elders geïnvesteerd in het gebied, bijvoorbeeld voor de dekking van een onrendabel deel van de herstructurering van het gebied.

5.3. *Bijkomende overwegingen: ‘Wat is eigendom nog in ons land?’²⁶*

Een laatste punt is dat de veel geprezen ‘vrije en onbeperkte eigendom’ voor grond een mythe is. Niet alleen wordt de eigendom van onroerende zaken sterk bepaald door de publiekrechtelijke kaders (met name het gemeentelijke

24. Waarover Deloitte, *Erfpacht als retro-innovatie, Versnelling gemeentelijke gronduitgifte door erfpacht*, 2013, beschikbaar via actueel.deloitte.nl/media/311036/deloitte-nl-visiedocument-erfpacht.pdf.

25. Deloitte 2013, p. 14: ‘Erfpacht verlicht de financieringsbehoefte van de afnemer en leidt dus tot snellere gronduitgifte voor de gemeente zodat de gemeentelijke rentelasten gedekt worden.’

26. Vrij naar J.C. Bloem, ‘De Dapperstraat’.

bestemmingsplan, maar ook andere publiekrechtelijke wetgeving), ook zal er bij gronduitgifte door de overheid in eigendom in de regel sprake zijn van privaatrechtelijke beperkingen (in de vorm van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen). Zo is het interessant om gemeentelijke voorwaarden voor verkoop van grond te bekijken. Hierin worden vaak aan de eigenaar, bij wijze van kettingbeding of kwalitatieve verplichting, o.a. de volgende verplichtingen opgelegd:

- gebouwen op de grond te realiseren, overeenkomstig het bouwplan;
- de terreinen en opstallen in goede staat van onderhoud te houden;
- de grond te gebruiken overeenkomstig de bestemming opgenomen in de koopakte;
- kabels en andere kleine werken te dulden.

Zoals we hebben gezien, kunnen al deze beperkingen in de regel ook aangetroffen worden in algemene voorwaarden bij stedelijke erfpacht.

Meer in het algemeen kunnen we het volgende constateren. Hoewel vanzelfsprekend het erfpachtrecht afgeleid is uit het meeromvattende eigendomsrecht, en dogmatisch niet meer bevoegdheden met zich mee kan brengen dan het moederrecht, is het wel zo dat – afhankelijk van de toepasselijke privaatrechtelijke voorwaarden en publiekrechtelijke regels, met name op grond van het bestemmingsplan – een bepaald erfpachtrecht ruimere bevoegdheden verleent dan een bepaald eigendomsrecht. Derhalve kan in de praktijk van een abstracte rangschikking geen sprake zijn. Een eigenaar van perceel 1 kan als gevolg van zware privaatrechtelijke gebruiksbeperkingen (kettingbedingen, erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen) en gebruiksbeperkingen in het geldende ruimtelijke plan per saldo minder bebouwingsmogelijkheden hebben dan de erfpachter van perceel 2 onder de daarvoor geldende erfpachtvoorwaarden en het aldaar geldende bestemmingsplan.

Illustratief zijn ook de verkoopvoorwaarden van de gemeente Rotterdam.²⁷ Deze voorwaarden bevatten nog steeds de mogelijkheid om tot afroaming van de meerwaarde bij intensivering van het gebruik over te gaan, net als de ‘oude’ erfpachtvoorwaarden. Art. 13 lid 1 onderdeel a juncto art. 13 lid 2 bepaalt dat meer of anders bouwen dan in de akte is aangegeven verboden is, maar dat de gemeente hiervoor ontheffing kan verlenen en dat die ontheffingsmogelijkheid gekoppeld kan worden aan een financiële betaling door de eigenaar.

5.4. Nieuwe uitdagingen

Daarnaast (of in combinatie met andere doeleinden) biedt erfpacht perspectieven in het geval van meervoudig ruimtegebruik. Erfpacht biedt de mogelijkheid om het genot van de grond te beperken tot een bepaald volume. In feite gebeurt dat al in veel gevallen door de vaststelling

van een maximumbouwhoogte of -bouwvolume in de voorwaarden. Deze flexibiliteit van erfpacht biedt aldus de mogelijkheid om diverse erfpachtrechten (of erfpacht in combinatie met opstalrechten) te vestigen op dezelfde grond. Elk erfpachtrecht geeft recht op het gebruik van een bepaald bouwvolume, zoals omschreven in de akte. We hebben hier dan te maken met een inhoudelijke, of liever gezegd een ruimtelijke, beperking van het betreffende erfpachtrecht, en daarmee een driedimensionale (ruimtelijke) verkaveling van de ruimte tot stand te brengen binnen de grenzen van één erf. Een voorbeeld is de scheiding van een ondergrondse parkeergarage en een daarop gebouwd kantorencomplex. Dit biedt interessante perspectieven om tot een verdeling te komen zonder de verplichting om te splitsen in appartementsrechten. Dit alternatief is met name populair onder beleggers die niet in een vve-constructie betrokken willen raken.²⁸

6. Conclusie

In de 20e eeuw begonnen gemeenten, naar het voorbeeld van Amsterdam, met gronduitgifte voor woningbouw in erfpacht in plaats van eigendom. Een eeuw later lijkt de stedelijke erfpacht in een diepe crisis. Bijna alle gemeenten besloten om hun grondbeleid te veranderen, en naast de uitgifte in erfpacht uitgifte in eigendom mogelijk te maken. Belangenorganisaties als de Vereniging Eigen Huis en de Nederlandse Vereniging van Erfpachters juichen dit toe.

Deze wijzigingen in het gemeentelijk beleid lijken bijna altijd gebaseerd op politieke (ideologische) overwegingen, en niet gefundeerd op wetenschappelijk onderzoek en op een rationele afweging. Het is daarom lastig om een voorspelling te doen over het gebruik van stedelijke erfpacht in de nabije toekomst. Echter, als we de betekenis van de stedelijke erfpacht voor het gemeentelijk grondbeleid beoordelen, blijken inmiddels de instrumentele redenen om erfpacht te gebruiken minder belangrijk dan in het verleden. Toch kan erfpacht nog steeds een krachtig instrument zijn, in het bijzonder in situaties waar herontwikkeling plaatsvindt. Het is ook het enige instrument voor de grondeigenaar om de meerwaarde als gevolg van veranderingen in grondgebruik af te romen – los van de mogelijkheid om dit contractueel (versterkt met een kettingbeding) te regelen, zoals de in Rotterdam aangetroffen praktijk van een baatafromingsmogelijkheid bij uitgifte in eigendom. Voorts maakt erfpacht het mogelijk om het grondgebruik te vormen naar de behoeften van de gebruiker. Voorbeelden zijn de toepassing bij meervoudig ruimtegebruik of het gebruik als financieringsinstrument bij (her)ontwikkelingsprojecten. Daarom verwachten wij dat erfpacht een waardevol instrument blijft voor het grondbeleid, mits het gebruikt wordt met zorg en op voorwaarde dat de voorwaarden goed begrepen worden door zowel erfpachters als erfverpachters. Met name aan het laatste lijkt het in de praktijk te schorten.

27. Algemene voorwaarden voor de verkoop en levering van onroerende zaken van de gemeente Rotterdam in beheer bij het ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, 2007.

28. Van Velten 2012, par. 2.12 (voorts 12.4). Verder: D. Groetelaers & H.D. Ploeger, ‘Management of Redeveloped Industrial Areas with Mixed Use in The Netherlands’, *J. Leg. Aff. Dispute Resolut. Eng. Constr.* 2, Special issue: Realizing Rights in Housing, Land, and Planning, 2010, 73-81 en de casebeschrijvingen bij B.C. Mouthaan, *Opstal en erfpacht als juridische instrumenten voor meervoudig grondgebruik*, Den Haag: IBR 2013, p. 51. Zie nog voor een bestrijding van de restrictieve opvattingen van Mouthaan met betrekking tot de ruimtelijke verdeling door middel van het vestigen van twee of meer erfpachtrechten: A.A. van Velten, ‘Boekbespreking’, *TBR* 2014/57.