

Mag de lokale overheid zomaar de prijs van mijn woning bepalen?

28-03-2019 16:40

Begin maart heeft de wethouder Wonen en Bouwen van de Gemeente Amsterdam een opmerkelijk bericht de wereld ingestuurd. De Gemeente Amsterdam zal gaan ingrijpen om de verkoopprijs van middeldure woningen te beperken tussen maximaal EUR 175.000 en EUR 297.000. Bij veel vastgoedbezitters sloeg dit in als een bom.

Naast de maximumverkoopprijs overweegt de wethouder eveneens een verhuurverbod en een bewoningsplicht uit te vaardigen voor diezelfde woningen. Het doel: voorkomen dat de stad niet meer bewoonbaar is voor mensen met "middeninkomens" en het voorkomen van speculatie op de Amsterdamse vastgoedmarkt.

Laten we voorop stellen dat in een drukke stad als Amsterdam het als terecht mag worden opgevat dat een gemeentebestuur beleid wil kunnen maken en invloed wil kunnen uitoefenen op de volkshuisvesting. Hoe dit dient te worden gedaan is uiteraard een politieke keuze en het is dan ook niet aan mij om hier een oordeel over te vellen, dat doen de gekozen politici immers.

Het idee van de wethouder is deze beperking vast te leggen in de erfpachtvoorwaarden van nieuw opgeleverde woningen. Het betreft dus in beginsel een maatregel voor nieuwbouwwoningen. Het valt echter niet uit te sluiten dat dit ook bij het verlopen van het tijdvak van voortdurende erfpacht als voorwaarde voor het hernieuwde erfpachtcontract wordt gesteld. De vraag is uiteraard of de Gemeente Amsterdam dit 'zomaar' mag doen.

Wat hierbij zorgwekkend is, is dat artikel 1 van het (protocol op het) Europese Verdrag voor de Rechten van de Mens - in Nederland is dit Verdrag van een hogere rechtsorde dan onze 'eigen' wetten, dus ook de Grondwet - door een uitvoerend orgaan significant wordt ingeperkt. Het ongestoord recht van eigendom (in de fiscaliteit de laatste tijd bekend van de procedures tegen de belastingheffing in box 3 waarbij door het forfaitaire belastingstelsel door belastingplichtigen beweerd wordt dat een feitelijke onteigening plaats zou vinden) zou, op basis van gemeentelijke wensen tot het maken van beleid, aan dat beleid ondergeschikt moeten zijn. Dit vind ik, op z'n zachtst gezegd, een zorgelijk uitgangspunt.

Uiteraard zal hier een lange (juridisch-) technische discussie met voor- en tegenargumenten door ontstaan. Toch is het, naast het bovenstaande, enigszins zorgbarend dat een wethouder, in de verkiezingen van 2018 door 26.070 mensen gekozen, een grondrecht, van toepassing op 830 miljoen inwoners van Europa, 'zomaar' lijkt te kunnen inperken.

Naast de mogelijke strijd met het recht van de hoogste orde kan het voornemen van de wethouder ook in strijd zijn met ons 'gewone' recht. De algemene erfpachtbepalingen van de Gemeente Amsterdam, waarnaar de in Amsterdam gesloten erfpachtovereenkomsten verwijzen dienen namelijk aan de vereisten van algemene voorwaarden van afdeling 6.5.3 van het burgerlijk wetboek te voldoen. Deze afdeling behelst onder meer de zogenoemde 'grijze- en zwarte lijst'. Heel kortgezegd mag een algemene voorwaarde niet onredelijk bezwarend zijn, op straffe van vernietigbaarheid. Het opnemen van een maximumverkoopprijs aan de onroerende zaak waarvan de ondergrond in erfpacht is gegeven in de voorwaarden van de erfpachtovereenkomst daartoe zou ons inziens wel eens als onredelijk bezwarend kunnen worden opgevat. In een zaak verleden voor het Hof Leeuwarden op 12 mei 2004 (NJF 2004, 518) is namelijk al eens een aanbiedingsverplichting en maximalisering van een verkoopprijs als onredelijk bezwarend geacht.

Ten slotte vraag ik mij nog af hoe de wethouder de naleving van zijn nieuwe regels voor zich ziet. Indien het

erfpachtcontract wordt ontbonden bij overtreding van de bepalingen (wat in beginsel mag) zal het de verkoper waarschijnlijk weinig uitmaken. Hij (of zij) is daarna immers toch geen contractspartij en dus wordt de overnemer van het erfpachtrecht (de koper) gestraft. Mocht de gemeente daarnaast de bepaling in artikel 23 AB voortdurende erfpacht willen invoeren (beëindiging om redenen van algemeen belang) dan komen we met een omweg weer terug bij art. 1 EVRM: er zal een schadeloosstelling moeten worden gesteld (wat zal plaatsvinden conform de onteigeningswet) en dat lijkt mij weer net niet de bedoeling van de wethouder.

Zoals gezegd wens ik geen oordeel te vellen over de aangekondigde maatregelen, dat is immers aan de politici. Mij bekruipt echter toch een oneerlijk gevoel bij deze plannen, er zal een verschil ontstaan tussen al bestaande erfpachters met nog (lang) lopende contracten en nieuwe erfpachters met nieuwe contracten. Ook blijven duurdere woningen daarnaast buiten schot.

Ik begrijp de zorgen van de wethouder over de Amsterdamse woningmarkt maar roepen hem op vooral de dialoog met de sector aan te gaan en geen juridische grensverkenning te ondernemen. De vastgoedmarkt heeft in mijn optiek namelijk behoefte aan duidelijkheid en een betrouwbare overheid, vooral om de werkelijke oplossing van de woningschaarste te realiseren: het bouwen van meer woningen om aan de vraag te kunnen voldoen. Met de koers die de wethouder nu lijkt te varen verwacht ik lange (juridische) procedures die de maatschappij als geheel eerder schade dan winst zullen opleveren.

Dit artikel is gepubliceerd door

Hoite Schaap

Prins Bernhardplein 200 | 1097 JB Amsterdam

Postbus 94520 | 1090 GM Amsterdam

TEL +31 (0)20 210 51 33

MOB +31 (0)6 53 75 63 03

E-MAIL h.schaap@hvkstevens.com

Hoite Schaap