

Nota Erfpacht Gemeente Vught

Hoofdstuk 1 - Inleiding

1.1 Aanleiding van deze nota

De gemeente Vught wil, in navolging van veel andere gemeenten, overgaan tot uitgifte van bouwgrond in erfpacht. Dit betreft eeuwigdurende erfpacht waarbij de beschikkingsmacht over de grond aan de erfpachter wordt overgedragen en de erfpachter deze grond gebruikt als ware het zijn eigendom. Als tegenprestatie betaalt men aan de gemeente een jaarlijkse vergoeding in geld (canon).

De gemeente Vught heeft met het uitgeven van gronden in erfpacht als doel betaalbare woningen voor starters toe te voegen aan de woningvoorraad. Om ervoor te zorgen dat de woningen daadwerkelijk door starters gekocht worden zullen er aanvullende voorwaarden worden gesteld.

Gronduitgifte vindt plaats met inachtneming van de richtlijnen die voortvloeien uit relevante wetgeving en jurisprudentie, zoals het Didam-arrest. Dit arrest heeft ook gevolgen voor de uitgifte van gronden in erfpacht. Kort gezegd houdt dit arrest in dat het gelijkheidsbeginsel een één-op-één uitgifte van gronden in erfpacht niet toestaat als er (naar verwachting) meerdere (potentiële) gegadigden voor die uitgifte zijn. In dat geval moet een openbare selectieprocedure worden doorlopen. Dit hoeft niet als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde voor de uitgifte in erfpacht in aanmerking komt. In dat geval moet het voornemen tot de één-op-één uitgifte wel (gemotiveerd) bekend worden gemaakt, zodat iedereen daar kennis van kan nemen. Bij zowel de openbare selectieprocedure als bij het toepassen van één op één uitgiftes in erfpacht komt de gemeente beleidsvrijheid toe. In deze nota wordt hier invulling aan gegeven.

1.2 Doelstelling

De doelstelling van deze Nota Erfpachtbeleid is het scheppen van beleidskaders (richtlijnen) voor de uitgifte in erfpacht om te komen tot een eenduidige, transparante en rechtmatige toepassing in de praktijk.

1.3 Uitvoering van het beleid

De uitvoering van het erfpachtbeleid valt onder de bevoegdheid en verantwoordelijkheid van het college. Deze Nota Erfpachtbeleid vormt de basis voor alle erfpachttransacties waarbij de gemeente betrokken is.

1.4 Openbaarheid

De Nota Erfpachtbeleid is - na vaststelling door college - openbaar en zal worden gepubliceerd in het elektronisch gemeenteblad van de gemeente Vught.

1.5 Tussentijdse evaluatie

Het college zal, indien gewenst, eens in de vier jaar een evaluatie uitvoeren en het beleid indien nodig aanpassen.

Hoofdstuk 2 - Achtergronden erfpacht

2.1 Betekenis erfpacht

De wettelijke definitie van erfpacht is: "het zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid

geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken" (artikel 5:85 lid 1 BW). Erfpacht is een beperkt genotsrecht. De erfpachter krijgt het genots- en gebruiksrecht van de onroerende zaak alsof het zijn eigen zaak is. De gemeente blijft de juridische eigenaar van de grond. Dit noemt men ook wel de bloot eigenaar van de grond. Het recht van erfpacht kan bezwaard worden met een recht van hypotheek. Erfpacht kan ook in ondererfpacht worden uitgegeven.

Voor de gemeente als grondeigenaar kan erfpacht als uitgiftevorm belangrijke voordelen opleveren. De waardeverhoging van de grond komt gedurende de looptijd van de overeenkomst toe aan de grondeigenaar (bij gemeenten: de gemeenschap).

Daarnaast biedt een erfpachtuitgifte de mogelijkheid te sturen op een wenselijke invulling c.q. optimaal gebruik van de gronden en de opstallen. De gemeente kan als bloot eigenaar via de uitgiftevoorwaarden een belangrijke invloed houden op zowel de realisering en wijze van bebouwing als op het latere gebruik.

2.2 Juridisch kader erfpacht

Erfpachtingen worden beheerst door wettelijke voorschriften (thans vastgelegd in boek 5, titel 7, artikelen 85 tot en met 100 van het Burgerlijk Wetboek). Binnen de wettelijke voorschriften bestaat echter nog ruimte voor interpretatie en maatwerk. Het gemeentelijk erfpachtbeleid geeft invulling aan deze ruimte voor interpretatie en maatwerk.

2.3 Leeswijzer

Hieronder wordt in hoofdstuk 3 het erfpachtbeleid van percelen ten behoeve van woningbouw beschreven. Als laatste volgt in hoofdstuk 4 de samenvatting.

Hoofdstuk 3 - Erfpachtbeleid percelen ten behoeve van woningbouw

3.1 Voorwaarden uitgifte in erfpacht ten behoeve van woningbouw

Bij een uitgifte in erfpacht ten behoeve van woningbouw wordt geen gebruik gemaakt van algemene bepalingen die kwalificeren als algemene voorwaarden in de zin van Boek 6, Titel 5, Afd. 3 BW (hierna: algemene voorwaarden). Wel wordt gestreefd naar uniformiteit met betrekking tot de essentialia zoals de grondslag voor canonherzieningen.

3.2 Nieuwe uitgifte ten behoeve van woningbouw

Nieuwe uitgifte in erfpacht van percelen vindt alleen plaats als het percelen ten behoeve van woningbouw betreft. De keuze of een perceel ten behoeve van woningbouw in erfpacht uitgegeven kan worden is geheel aan de gemeente. De gemeente neemt daarbij met name in ogenschouw of bepaalde maatschappelijke doeleinden erbij gebaat zijn.

Gronduitgifte van nieuwe erfpachtpercelen ten behoeve van woningbouw vindt plaats met inachtneming van de richtlijnen die voortvloeien uit relevante wetgeving en jurisprudentie zoals het Didam-arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) en het Didam II-arrest van de Hoge Raad d.d. 15 november 2024 (ECLI:NL:PHR:2024:567). Op het moment dat de gemeente voornemens is om een perceel uit te geven zal de gemeente daarvoor, gebruikmakend van hem toekomende beleidsruimte, een selectieprocedure doorlopen. Deze procedure betreft de beschikbaarheid van de onroerende zaak (het feit dat het perceel in erfpacht wordt uitgegeven), de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen (objectief, toetsbare en redelijke) selectiecriteria.

De gemeente zal deze criteria tijdig, voorafgaand aan de selectieprocedure bekendmaken op een zodanige wijze dat potentiële gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

3.3 Uitgiftetermijn voor woningbouw

Voor woningen geldt een eeuwigdurende erfpacht.

3.4 Tussentijdse beëindiging van het erfpachtrecht voor woningbouw

Een erfpachter kan het recht van erfpacht tussentijds niet opzeggen. De gemeente heeft wel de mogelijkheid het erfpachtrecht tussentijds op te zeggen. Op grond van wetgeving heeft de gemeente dit recht in de volgende gevallen (artikel 5:87, tweede lid BW):

- indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen;
- indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.

Een bijzondere opzeggingsgrond die raakvlakken heeft met de wettelijke opzeggingsgrond als bedoeld in artikel 5:87, tweede lid BW (ernstig tekort schieten) vloeit voort uit de Wet Bibob (Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur). Indien uit een zogenaamde Bibob-procedure blijkt dat sprake is van:

- gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
- gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd; of
- feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van een vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd,

kan het erfpachtrecht eveneens tussentijds beëindigd worden, aangezien er dan sprake is van een ernstige tekortkoming van de erfpachter.

3.5 Aankoop bloot eigendom voor woningbouw

De gemeente biedt als uitgever van erfpacht niet de mogelijkheid voor de erfpachter om het bloot eigendom aan te kopen.

3.6 Recht of plicht op koop blote eigendom voor woningbouw

De gemeente verleent geen toestemming voor splitsing in appartementsrechten in geval van erfpacht ten behoeve van woningbouw. Dit kan beperkend zijn voor de zittende erfpachter, bijvoorbeeld als een woningcorporatie over wil gaan tot uitpanding. Indien er toch de wens is om het perceel te splitsen in appartementsrechten kan de zittende erfpachter ervoor kiezen om de bloot eigendom van het erfpacht-perceel aan te kopen. Nadat de zittende erfpachter de volle eigendom heeft verkregen, kan hij overgaan tot splitsing in bijvoorbeeld appartementsrechten.

3.7 Privaatrechtelijke bestemming voor woningbouw

In de erfpachtvoorwaarden kunnen bepalingen over het gebruik van de in erfpacht voor woningpercelen uitgegeven gronden opgenomen worden. De gemeente koppelt de privaatrechtelijke bestemming doorgaans aan de bestemming zoals vastgelegd in het vigerende omgevingsplan, maar in uitzonderingsgevallen kan een beperktere privaatrechtelijke bestemming opgenomen worden (die uiteraard niet conflicteert met de publiekrechtelijke bestemming).

De keuze om een privaatrechtelijke bestemming, beperkter dan de publiekrechtelijke bestemming, op de in erfpacht uitgegeven gronden op te leggen, is geheel aan de gemeente.

3.8 Canon voor woningbouw

De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse canon. Bij aanvang van de erfpachtuitgifte wordt de canon berekend aan de hand van de op het moment van uitgifte vastgestelde grondwaarde vermenigvuldigd met het dan geldende canonpercentage. Het canonpercentage is gelijk aan de geldende omslagrente (peildatum 2025) met daarbij een beheer- en risico-opslag van 0,8%. Het totale canonpercentage is 2,0%. Dit canonpercentage ligt onder het marktconforme canonpercentage. Door een lager percentage te hanteren zijn de maandlasten voor de erfpachter lager waarmee de grond ook voor starters, de beoogde doelgroep, betaalbaar is.

De canon (canonpercentage x grondwaarde) wordt ieder jaar geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI) zoals uitgegeven door het CBS. In januari wordt de canon geïndexeerd met het CPI percentage van de maand oktober.

De canon moet achteraf betaald worden in twee termijnen van een half jaar, uiterlijk op de 14e van de maanden januari en juli. De canon moet worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking, uit welke hoofde ook. De erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen, indien hij - door welke omstandigheden ook - geen of slechts een beperkt genot van het recht van erfpacht heeft. Indien de canon niet tijdig wordt betaald kan er rente in rekening worden gebracht. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend.

Enige betaling zal in de eerste plaats strekken tot voldoening van de boete, in de tweede plaats tot voldoening van de canon (de langst verschuldigde canon eerst enz.) en in de derde plaats tot voldoening van alle andere bedragen die mochten zijn verschuldigd.

3.9 Mededelingsplicht vestigen hypotheekrechten voor woningbouw

Ingeval het recht van erfpacht met één of meerdere hypotheekrechten is of wordt bezwaard, is de erfpachter verplicht binnen een maand na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek, aan de gemeente een authentiek afschrift van de akte(n) van hypotheekverlening over te leggen.

3.10 Mededelingsplicht overdracht erfpachtrecht voor woningbouw

De erfpachter is verplicht, in geval van gehele of gedeeltelijke overdracht van het recht van erfpacht of vestiging van ondererfpacht of een beperkt recht waardoor het gebruik van de gronden en/of de daarop gerealiseerde bebouwing door anderen wordt verkregen, in de desbetreffende akte alle bepalingen waaronder het recht is verleend, op te nemen of daarnaar te verwijzen. De gemeente zal bij de overdracht van het recht van erfpacht te allen tijde toestemming moeten geven alvorens de overdracht plaats kan vinden. De gemeente zal hierbij beoordelen of de verkrijger voldoet aan de gestelde eisen zoals opgenomen in de erfpachtovereenkomst.

3.11 Verhuur en ondererfpacht voor woningbouw

De erfpachter is niet bevoegd zonder toestemming van de gemeente de gronden of de daarop te stichten of gestichte opstallen te verhuren, in gebruik of ondererfpacht te geven of te bezwaren met beperkt zakelijke rechten.

3.12 Instandhouding onroerende zaak en opstallen

De erfpachter is verplicht de onroerende zaak en de daarop aanwezige opstallen in zodanige technische staat te houden dat deze de in artikel 3.17 bedoelde bestemming en het daar bedoelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daarvoor moet de erfpachter de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak

met opstallen in alle opzichten goed onderhouden en is de erfpachter verplicht alle opstallen te verzekeren voor de herbouwwaarde. De erfpachter is behoudens schriftelijke toestemming van het college, verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan als deze door welke oorzaak ook teniet zijn gegaan.

De erfpachter is ook verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde verontreiniging of aantasting van de onroerende zaak te voorkomen, dan wel als die verontreiniging of aantasting zich voordoet, de onroerende zaak te saneren of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zo veel mogelijk ongedaan te maken. De erfpachter zal de gemeente direct op de hoogte brengen wanneer er sprake is van verontreiniging of aantasting, of wanneer dit zich dreigt voor te doen.

De erfpachter kan vrijstelling krijgen voor bovengenoemde verplichtingen middels een verzoek aan het college. Aan de verleende vrijstelling kunnen door het college voorwaarden of een tijdsbepaling verbonden worden, waaronder vaststelling van een nieuwe canon.

3.13 Gebruik van de onroerende zaak

De erfpachter is verplicht de onroerende zaak te gebruiken overeenkomstig met de in de erfpachtovereenkomst nader aangegeven gebruiksbepaling. De erfpachter kan enkel met instemming van het college afwijken van deze gebruiksbepaling. Aan de verleende vrijstelling kunnen door het college voorwaarden of een tijdsbepaling verbonden worden, waaronder vaststelling van een nieuwe canon.

3.14 Uitzonderingen

Het college kan in uitzonderingsgevallen afwijken van het bepaalde in deze beleidsregel, indien er naar hun oordeel voor de gemeente en/of belanghebbende(n) sprake is van gevolgen die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn tot de met de beleidsregels te dienen doelen.

Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt in werking na bekendmaking ervan in het gemeenteblad van de gemeente Vught.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Nota Erfpacht 2025.