

Erfpachtbeleid 2025

Aanleiding

Op 18 juni 2004 is de Nota Erfpacht 2005 vastgesteld. Hierin is het huidige erfpachtbeleid vastgelegd. De Nota erfpacht 2005 is lastig leesbaar en behoeft op een aantal punten verduidelijking en bijstelling. Het Erfpachtbeleid 2025 vervangt de Nota Erfpacht 2005.

Wat is erfpacht?

Erfpacht is een zakelijk gebruiksrecht dat rust op een onroerende zaak (bijvoorbeeld een perceel grond of een gebouw). De erfpachter is geen eigenaar van de onroerende zaak, maar mag de onroerende zaak gebruiken (genot). Een erfpachter heeft in beginsel hetzelfde genot van de onroerende zaak als een eigenaar. Voor het gebruik/ genot betaalt de erfpachter erfpachtcanon. Wanneer de gemeente een onroerende zaak in erfpacht uitgeeft, blijft zij (juridisch) eigenaar van de onroerende zaak.

In tegenstelling tot een persoonlijk recht, zoals huur, is het mogelijk om het recht van erfpacht te vervreemden (aan een ander over te dragen) en te bezwaren (bijvoorbeeld met een recht van opstal).

In boek 5 van het Burgerlijk Wetboek staan bepalingen over het recht van erfpacht. De erfpachter en de grondeigenaar kunnen, voor zover dit niet in strijd is met dwingendrechtelijke bepalingen uit boek 5 (dat zijn bepalingen waarvan je niet mag afwijken), in de erfpachtakte de inhoud van het recht van erfpacht vormgeven. Zo staat in een akte waarbij de erfpacht wordt gevestigd vaak dat de erfpachter zijn erfpachtrecht niet mag vervreemden of bezwaren zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.

Erfpacht als instrument

Het recht van erfpacht wordt door gemeenten ingezet als sturingsinstrument of als beheerinstrument.

Erfpacht als sturingsinstrument

Erfpacht kan als (strategisch) sturingsinstrument worden ingezet. Dit is aan de orde als de gemeente sturing / grip wenst te houden op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Zonder toestemming van de eigenaar mag een erfpachter namelijk niet een andere bestemming aan de onroerende zaak geven of een handeling in strijd met de bestemming van de onroerende zaak verrichten. Het werkt daarmee aanvullend op de publiekrechtelijke instrumenten van de gemeente (zoals omgevingsvergunning en omgevingsplan).

De gemeente zet erfpacht als sturingsinstrument gericht in voor strategisch gelegen onroerende zaken met als doel om sturing te houden op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen (grip op wat er komt).

Erfpacht als beheerinstrument

Erfpacht kan ook als (strategisch) beheerinstrument worden ingezet. Het doel is nu niet om sturing / grip te houden op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, maar om het gebruik van de onroerende zaak in de toekomst te borgen. In het erfpachtcontract kunnen bepalingen worden opgenomen waardoor de gemeente het gewenste gebruik van de onroerende zaak privaatrechtelijk kan waarborgen. Voorbeelden daarvan zijn het behoud van een bepaald aanzien / uiterlijk van een bedrijventerrein aan de hand van bepalingen in de erfpachtakte of een specifiek voorgeschreven privaatrechtelijke bestemmingsbeschrijving die krasser is dan de publiekrechtelijke bestemming.

De gemeente zet erfpacht als beheerinstrument gericht en strategisch in met als doel om sturing te houden op het gewenste gebruik van de onroerende zaak (grip op het gebruik).

Erfpachtbeleid 2025 (nieuwe contracten)

In 2005 is het beleid ingezet om in beginsel geen onroerende zaken uit te geven in erfpacht, maar zoveel mogelijk te verkopen c.q. in eigendom uit te geven. Dit om de uitbreiding van het erfpachtbestand te voorkomen. Alleen voor "bedrijven" is toen een uitzondering gemaakt. Aangezien de gemeente geen plannen heeft om monofunctionele bedrijventerreinen uit te gaan geven is deze uitzondering overbodig

en uit het erfpachtbeleid 2025 gehaald. Dit neemt niet weg dat het College van B&W er toch voor kan kiezen om een bedrijfskavel in erfpacht uit te geven indien deze is gelegen in een "strategisch" of "gevoelig" gebied (zie hierna).

Uitgiftebeleid nieuwe contracten

Onroerende zaken worden verkocht tenzij de onroerende zaak als "strategisch" of "gevoelig" wordt aangemerkt, bijvoorbeeld wanneer er bijzondere beheerbepalingen gewenst zijn. Als een onroerende zaak als "strategisch" wordt aangemerkt, besluit het College van B&W of uitgifte in eigendom (verkoop) of in erfpacht plaatsvindt.

Criteria waaraan getoetst wordt om te bepalen of een onroerende zaak als "strategisch" of "gevoelig" wordt aangemerkt zijn:

- onroerende zaken welke zijn gelegen in gebieden met een ongewisse toekomstige bestemming c.q. in toekomstige transformatiegebieden;
- onroerende zaken met een (sociaal) maatschappelijke bestemming;
- monumenten;
- functies waarvan de marktwaarde lager ligt doordat de gemeente (privaatrechtelijk of publiekrechtelijk) aanvullende eisen stelt aan bijv. grootte, gebruik, huursom of koopsom. Er is sprake van een niet marktconform product, zoals betaalbare bedrijfsruimten, sociale woningbouw of betaalbare woningbouw;
- daar waar dit politiek en of maatschappelijk gewenst is zoals bijvoorbeeld bijzondere bebouwing of wanneer toekomstig gebruik geborgd moet worden (zie erfpacht als beheerinstrument).

Indien het College van B&W besluit een onroerende zaak in erfpacht uit te geven dan geschiedt dit voor een periode van 25, 50, 75 jaar of eeuwigdurend. Omzetting naar eigendom is dan in beginsel niet mogelijk. Dat geldt ook voor in het verleden in erfpacht uitgegeven onroerende zaken die naar oordeel van het College van B&W strategische waarde hebben.

Erfpachtbeleid 2025 (bestaande contracten)

De gemeente heeft in het verleden vaak gebruik gemaakt van het erfpachtinstrument. Op de erfpachtrechten zijn, afhankelijk van het moment waarop tot uitgifte werd overgegaan, verschillende algemene erfpachtbepalingen (AE) van toepassing.

In totaal gaat het om circa 1.300 erfpachters waarbij in circa 900 gevallen de canon is afgekocht.

5.1 Omzetting naar eeuwigdurende erfpacht

Voor woningen zonder strategische waarde (zie hoofdstuk 4), biedt de gemeente in bepaalde gevallen erfpachters de mogelijkheid om erfpachtcontracten met bepaalde duur om te zetten naar eeuwigdurende erfpacht. Hierdoor is het eenvoudiger om financiering (hypotheek) voor een woning te verkrijgen, waardoor de koop/ verkoop van een woning wordt vergemakkelijkt. Wanneer een tijdelijke erfpacht wordt omgezet naar een eeuwigdurende erfpacht gaan, op het moment van omzetting, de meest recente erfpachtvoorwaarden gelden.

5.2 Afkoop canonverplichtingen

Bij het vestigen van het recht van erfpacht legt de gemeente de erfpachter de verplichting op tot periodieke betaling (bijvoorbeeld jaarlijks of halfjaarlijks) van een geldsom: de canon. De erfpachter kan de canonverplichting in bepaalde gevallen afkopen. De wijze waarop dit gebeurt is afhankelijk van de AE die op het recht van erfpacht van toepassing zijn.

AE 1929

In de AE 1929 staat geen mogelijkheid om de canonverplichting af te kopen.

Erfpachters met een recht van erfpacht onder de AE 1929 kunnen echter toch van deze mogelijkheid gebruik maken. Eerst moet dan het tijdelijke recht van erfpacht omgezet worden naar een eeuwigdurend recht van erfpacht, waarbij de meest recente AE van toepassing worden verklaard. Vervolgens kan de canonverplichting worden afgekocht door het betalen van de huidige grondwaarde.

De grondwaarde wordt vastgesteld aan de hand van een taxatie. Uitgangspunt is dat de erfpachter de taxatiekosten betaalt. Indien de erfpachter de canon daadwerkelijk afkoopt, neemt de gemeente de taxatiekosten alsnog voor haar rekening.

AE 1976

Volgens de AE 1976 is het mogelijk om de canon voor een periode van 25 jaar af te kopen door voldoening van de contante waarde van de canon, waarbij een bedrag van fl. 1,- jaarlijks verschuldigd blijft.

Feitelijk is de gemeente dat bedrag niet, omdat de administratiekosten niet opwegen tegen de opbrengsten.

Bij herziening van de grondwaarde na de afgekochte periode van 25 jaar geldt dezelfde systematiek als onder AE 1929 is opgenomen.

AE 1988

Afkoop van de canon is mogelijk op ieder moment voor de resterende duur van de erfpacht, welk recht eeuwigdurend is, door storting van de overeengekomen grondprijs. Jaarlijks blijft een bedrag van fl. 1,- verschuldigd. Feitelijk is de gemeente dat bedrag niet, omdat de administratiekosten niet opwegen tegen de opbrengsten.

Afkoop en vooruitbetaling van de canon (bij uitgifte of later) wordt vastgelegd in een notariële of onderhandse akte, die de gemeente voor rekening van de erfpachter laat inschrijven in de openbare registers.

AE 1993

Afkoop van de canon is mogelijk op ieder moment voor de resterende duur van de erfpacht, welk recht eeuwigdurend is, door storting van de overeengekomen grondprijs. Afkoop en vooruitbetaling van de canon (bij uitgifte of later) wordt vastgelegd in een notariële of onderhandse akte, die de gemeente voor rekening van de erfpachter laat inschrijven in de openbare registers.

AE 2012

Afkoop van de canon is mogelijk op ieder moment voor de resterende duur van de erfpacht door storting van de overeengekomen grondprijs.

Daarnaast is afkoop mogelijk voor 25 jaar, hierbij wordt een korting van 15% op de grondprijs verleend, of voor 50 jaar, hierbij wordt een korting van 10% op de grondprijs verleend. Deze "korting" wordt gegeven omdat de contante waarde van de erfpachtcanon (gedurende 25 of 50 jaar) lager is dan de grondwaarde op het moment van uitgifte (zonder korting).

Afkoop van de canonverplichting en omzetting naar eeuwigdurende erfpacht geschiedt door middel van een notariële akte. De kosten daarvan komen voor rekening van de erfpachter.

5.3 Omzetten erfpacht in eigendom

In beginsel werkt de gemeente alleen mee aan omzetting van erfpacht in eigendom bij erfpacht met een woonbestemming. Reden daarvoor is dat de gemeente bij uitgifte in erfpacht bij andere bestemmingen een strategische of sturingsreden heeft om de erfpacht te behouden.

Indien sprake is van zodanig gewijzigde omstandigheden dat de gemeente niet langer belang heeft bij sturing/strategische erfpacht, dan kan de gemeente ook bij andere dan woonbestemmingen ervoor kiezen medewerking te verlenen aan omzetting naar eigendom. Die afweging maakt de gemeente per geval.

Omzetten naar eigendom is mogelijk in het geval het recht van erfpacht eeuwigdurend is en de canonverplichting voor de volledige duur is afgekocht door betaling van de getaxeerde grondwaarde. De omzetting geschiedt door de verkoop van de blooteigendom (d.w.z. de eigendom van de gemeente die wordt beperkt door het erfpachtrecht van de erfpachter) aan de erfpachter. Door vermenging (het samenvloeien van erfpacht en eigendom, waarna alleen de eigendom resteert) gaat het recht van erfpacht teniet en wordt de erfpachter eigenaar. De erfpachter is voor de blooteigendom aan de gemeente een symbolisch bedrag van € 1,- verschuldigd alsmede een bedrag van € 500,- incl. BTW aan administratiekosten (prijsspeil 1-1-2025). Dit bedrag zal jaarlijks geïndexeerd worden op basis van 'Consumentenprijzen; prijsindex 2015=100 alle huishoudens'(CPI) zoals gepubliceerd door het CBS met de CPI index.

Op de verkoop van de blooteigendom van de grond zijn de meest recente algemene voorwaarden voor de verkoop van een registergoed van toepassing.

Verkoop van de blooteigendom geschiedt door middel van een notariële akte.

Indien het erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten met een woonbestemming is omzetting van een tijdelijke erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht en/of het omzetten in eigendom alleen mogelijk indien alle gerechtigden tot de appartementsrechten hiermee instemmen.

5.4 Wettelijke mogelijkheden aanpassing erfpachtvoorwaarden

De gemeente heeft, los van de erfpachtvoorwaarden die van toepassing zijn op het erfpachtcontract, de wettelijke mogelijkheid om na 25 jaar de erfpachtvoorwaarden aan te passen. Dit zal de gemeente bijvoorbeeld doen wanneer BNG rentepercentages voor 25-jarige leningen zeer laag zijn of negatief zijn waardoor de erfpachtcanon niet meer in verhouding staat tot het genot van de erfpachter.