

WAT IEDEREEN OVER ERFPACHT IN HET LANDELIJK GEBIED ZOU MOETEN WETEN

Erfpacht: waar hebben we het over.

Het recht van erfpacht is geregeld in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, titel 7, artikelen 85 tot en met 100. De kern van het erfpachtrecht is omschreven in artikel 5:85: erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft om de onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken. Hier staat een vergoeding in de vorm van een canon tegenover. Erfpacht betreft meestal grond, waarbij eventuele opstallen door de erfpachter worden gekocht of gebouwd. Dit kan worden geregeld met een zogeheten erfpachtafhankelijk opstalrecht, maar dat hoeft niet. De erfpachter krijgt bij het einde van het erfpachtrecht een vergoeding voor de waarde van de opstal, tenzij daarover in de erfpachtovereenkomst andere afspraken zijn gemaakt of in bepaalde gevallen bij contracten voor 1992. Sporadisch komt het ook voor dat grond en opstal als geheel in erfpacht worden uitgegeven.

Contractvrijheid.

Erfpacht kent een grote mate van contractvrijheid en wordt afgesloten voor lange termijnen. Termijnen van 30 tot 50 jaar zijn gebruikelijk, maar ook 100 jaar komt voor en voor landbouwgrond geldt een minimumduur van 26 jaar. In slechts zestien artikelen worden de wettelijke bepalingen omtrent erfpacht genoemd. Dat is relatief weinig, vergeleken met bijvoorbeeld de vierennegentig artikelen van het pachtrecht. Erfpacht wijkt af van pacht door zijn zakelijk werking. Het is gebonden aan de onroerende zaak en niet aan de persoon, zoals bij pacht het geval is. De erfpachter kan het erfpachtrecht dan ook aan derden vervreemden of met hypotheek bezwaren. Erfpacht wordt vastgelegd in een notariële akte en in de openbare registers van het Kadaster ingeschreven

Stedelijke erfpacht en groene erfpacht.

In beginsel kan op iedere onroerende zaak een erfpachtrecht worden gevestigd. Er wordt wel onderscheid gemaakt in stedelijke erfpacht en groene erfpacht. Stedelijke erfpacht staat voor de uitgifte van grond door gemeenten ten behoeve van woningbouw, bedrijfsterreinen en havengebieden. Stedelijke erfpacht wordt sinds 1896 (gemeente Amsterdam) toegepast, maar is de laatste decennia duidelijk op z'n retour. Ook particuliere erfpacht komt in het stedelijk gebied wel voor, maar is veel minder prominent. Landelijke of 'groene' erfpacht is meer divers en betreft erfpacht voor recreatie- en woonobjecten in het landelijk gebied, erfpacht op landgoederen, bos- en natuurterreinen en agrarische erfpacht. Zowel overheden als particulieren maken in het landelijk gebied gebruik van erfpacht. Hoewel stedelijke en groene erfpacht hetzelfde juridische uitgangspunt kennen, hebben ze ieder een heel eigen maatschappelijke context. Daardoor wordt het recht verschillend toegepast. Denk bijvoorbeeld aan de duur, die bij stedelijke erfpacht nagenoeg altijd voortdurend of eeuwigdurend is, maar bij groene erfpacht overwegend voor bepaalde duur is vastgelegd. Of aan het stellen van gebruiks- en bouwbeperkingen of bij financiële kwesties rondom de hoogte van de canon of de taxatie van de grondwaarde. Deze kunnen niet zomaar uit hun eigen context worden gerukt. Maar daardoor ontstaat er wel regelmatig onbegrip en discussie tussen eigenaren, erfpachters en deskundigen uit stedelijk en landelijk gebied.

Belang van erfpacht in het landelijk gebied.

Erfpacht kent een lange historie, die zijn wortels vindt in het Germaanse en Romeinse recht. In het landelijk gebied is erfpacht ontstaan doordat eigenaren de ontginning van woeste grond overlieten aan derden, die daarvoor een vergoeding betaalden aan de grondeigenaar. Zo is het erfpachtrecht in het Burgerlijk Wetboek gekomen. Tegenwoordig wordt erfpacht in het landelijk gebied gebruikt als beleggingsinstrument, als financieringsinstrument en als beheerinstrument. Erfpacht verandert in de tijd en moet dan ook steeds in z'n maatschappelijke context worden gezien.

Overwegingen voor eigenaren.

De overweging van een grondeigenaar om grond in erfpacht uit te geven verschilt per eigenaar en is vaak een mix van doelstellingen. Eén van de belangrijkste doelstellingen is het behoud van de waardeontwikkeling van de grond. Door tussentijdse herziening van de canon aan de actuele grondwaarde en wanneer de eigenaar aan het eind van de termijn weer over de volle eigendom van de grond beschikt, profiteert de eigenaar van de ontwikkeling van de grondprijs. Op de lange termijn is deze overwegend positief geweest, hoewel er op korte termijn (zeker in tijden van economische crisis) ook sprake kan zijn van een grondprijsdaling. Naast dit indirecte rendement realiseert de eigenaar een direct rendement door canoninkomsten. Samen bepalen zij het beleggingsrendement van de eigenaar. Het rendementseis bij aanvang is marktconform, in overeenstemming met vergelijkbare beleggingen met een relatief laag risicoprofiel en een lange looptijd.

Een andere belangrijke doelstelling is het feit dat erfpacht de mogelijkheid biedt om voorwaarden te stellen, waarbij het behoud van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het bezit voorop staat. Ook de persoonlijke doelstelling om het landgoed, dat vaak al generaties lang in bezit is, als eenheid te kunnen blijven beheren valt hieronder. Hier is erfpacht primair een beheerinstrument.

Waar erfpacht als beleggingsinstrument en beheerinstrument zijn gericht op het behoud van de eigendom, is financieringserfpacht juist gericht op tijdelijk bezit. De eigenaar koopt de grond die voor bepaalde duur in erfpacht wordt uitgegeven, waarna bij afloop van de erfpachttermijn de erfpachter het recht heeft de grond terug te kopen tegen vooraf vastgestelde voorwaarden.

Wanneer de overheid grond in erfpacht uitgeeft, dient zij rekening te houden met extra spelregels zoals de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, de tweewegenleer (onderscheid tussen privaats- en publiekrechtelijk handelen) en staatssteun.

Overwegingen voor erfpachters.

De redenen waarom erfpachters grond in erfpacht nemen is over het algemeen ingegeven door de ligging van het object. De erfpachter kan op bijzondere locaties wonen, recreëren, zoals bij bos- en natuurgebieden, of een ondernemer kan er zijn bedrijf uitoefenen. Door de lange duur biedt erfpacht ook continuïteit voor de erfpachter. Een ander voordeel is het feit dat een erfpachtrecht met hypotheek kan worden bezwaard, waarmee de aankoop of bouw van eventuele opstallen op de grond door de erfpachter kan worden gefinancierd.

Qua financiering betekent het erfpachtrecht dat de erfpachter de grond niet hoeft te kopen, maar een jaarlijkse canon betaalt. Die canon is bij aanvang lager dan de hypotheekrente, maar kan in de loop van de tijd stijgen door indexering of herziening. De waardeontwikkeling van een eventuele opstal die door de erfpachter wordt gekocht of gebouwd is voor de erfpachter en wordt bij het eind van het erfpachtrecht door de eigenaar vergoed. Een financieringsvraag kan ook een zelfstandige reden zijn om voor erfpacht te kiezen, zoals erfpachtfinanciering van landbouwgrond.

Erfpachtovereenkomst

De condities waaronder het erfpachtrecht wordt gevestigd staan in de erfpachtovereenkomst. De erfpachtovereenkomst wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Grote erfverpachters hanteren vaak Algemene Voorwaarden die gelden voor alle erfpachtovereenkomsten die worden afgesloten. Daarnaast gelden de Bijzondere Erfpachtvoorwaarden, specifiek voor het betreffende object

Erfpachtvoorwaarden.

Enkele belangrijke onderwerpen die in de erfpachtvoorwaarden worden geregeld zijn:

- Duur van het erfpachtrecht. Er wordt onderscheid gemaakt in tijdelijke erfpacht (eindigt na afloop van de termijn), voortdurende erfpacht (onbepaalde tijd, vaak verdeeld in erfpachttijdvakken waarbij de erfpachtvoorwaarden na afloop van de termijn worden herzien) en eeuwigdurende erfpacht (onbepaalde tijd, zonder herziening van erfpachtvoorwaarden).
- Canon en de canonherziening (zie verder onder financiële aspecten).
- Situatie bij einde erfpacht. Het kan gaan om de verrekening van de aanwezige opstallen, een voorkeursrecht van koop of een recht op verlenging worden opgenomen en de voorwaarden waaronder dat gebeurt.
- Toestemmings-, gebods of verbodsbepalingen en rechten, zoals gebruiksvoorwaarden, verkoop erfpachtrecht, voorkeursrecht, vestiging hypotheek, etc.

Financiële aspecten.

Als tegenprestatie vergoed de erfpachter een canon aan de eigenaar. Vaak is dit een percentage van de grondwaarde. In de erfpachtovereenkomst is bepaald of de canon tussentijds kan worden herzien door indexering en/of canonherziening, met als doel om de canon waardevast te laten zijn.

Indexering is de jaarlijkse (soms 2- of 3-jaarlijkse) aanpassing van de canon aan een index, vaak het prijsindexcijfer voor gezinsconsumptie van het CBS. Canonherziening is een aanpassing van de canon aan de actuele grondwaarde en/of canonpercentage.

Wanneer indexering of tussentijdse canonherziening achterwege blijft, spreekt men van uitholling van de canon en kan de erfpachter bij de heruitgifte of verlenging van het erfpachtrecht worden geconfronteerd met grote canonstijgingen tot een marktconform niveau. Dit levert vaak discussie op over hoe de grondwaarde en/of het canonpercentage moeten worden bepaald.

Bij tussentijdse canonherziening of heruitgifte in erfpacht wordt bij gebouwde objecten vaak een depreciatie op de vrije waarde toegepast, onder meer vanwege de gebondenheid van partijen en eventuele gebruiksbeperkingen.

Bij het einde van het erfpachtrecht, ontvangt de erfpachter een vergoeding van de door hem gekochte of gebouwde opstallen. Voor 1992 was dit niet in het Burgerlijk Wetboek geregeld, maar stond dit wel in de meeste erfpachtovereenkomsten. Ook dit levert vaak discussie op, omdat het lastig is om de waarde van een object te splitsen in de waarde van de opstal en de waarde van de ondergrond. Zeker wanneer de erfpachtovereenkomst hiervoor geen duidelijke instructies geeft.

Over het algemeen is in de erfpachtovereenkomst bepaald dat de kosten voor verzekering en zakelijke lasten (zoals OZB) voor rekening zijn van de erfpachter.

De waarde van erfpacht en bloot eigendom kan worden berekend uit de canon voor de resterende looptijd, de vrije waarde bij het einde van het erfpachtrecht en de looptijd. Voor de erfpachter gunstige voorwaarden geven een hogere waarde van het erfpachtrecht en een lagere waarde van de bloot eigendom. Bij voor de eigenaar gunstige voorwaarden geldt het omgekeerde.

Lopende discussies.

De meeste discussies over erfpacht, zoals recent tussen erfpachters en Staatbosbeheer op de Waddeneilanden en tussen banken en erfpachters over hypotheeken bij particuliere erfpacht, zijn terug te voeren op de canonherziening of het vaststellen van de waarde van het erfpachtrecht. Voornamelijk daar waar het gebouwde objecten zoals (recreatie-)woningen betreft.

Hoogte canon: grondwaarde en canonpercentage.

De grondwaarde, die als basis dient voor het berekenen van de canon, stijgt in de loop der tijd. Door marktontwikkelingen, zoals de prijsstijging van woningen of uitgifteprijzen van bouwgrond, is de grondwaarde de laatste decennia hard gestegen. Dit werkt ook door bij herziening van de canon. De grondwaarde kan echter niet zonder meer worden verkregen door een vergelijk met bouwkvavels. Er moet rekening worden gehouden met de splitsing tussen opstal en ondergrond en er moet rekening worden gehouden met de depreciatie vanwege de gebondenheid van partijen en beperkende erfpachtvoorwaarden. Deskundige taxateur moeten hierover vaak uitsluitel geven.

Ook het canonpercentage wordt niet altijd correct vastgesteld, zoals bij de zogeheten dubbele inflatie-correctie van veel erfpachtgemeenten. De eigenaar realiseert een deel van zijn rendement door de waardestijging van de grond en indexering van de canon. Bij het vaststellen van een reëel canonpercentage moet daar wel rekening mee worden gehouden.

Dilemma van theorie en markt bij waarde erfpachtrecht.

In de woningmarkt wordt vaak onvoldoende rekening gehouden met ongunstige voorwaarden, met name toekomstige canonherziening, waardoor er bij verkoop teveel voor een erfpachtrecht wordt betaald. Dat leidt ook tot te hoge financiering, waardoor bij canonherziening erfpachters in de problemen kunnen komen. De roep om verlaging van de canon leidt alleen tot verschuiving van de waarde van de bloot eigendom naar de waarde van het erfpachtrecht. De erfpachter krijgt het voordeel in zijn schoot geworpen en de waarde van het erfpachtrecht blijft onverminderd hoog. De vrije onbezwaarde waarde van het onderliggende object verandert namelijk niet.

Omgekeerd blijkt ook dat erfpachters bereid zijn om meer voor de bloot eigendom te betalen wanneer ze dat kunnen kopen, dan theoretisch berekend wordt, omdat zij de 'incourantheid' (waardedruk) vanwege erfpacht kunnen afkopen. Incidenteel zijn er dan ook bloot-eigenaren die onredelijke voorwaarden stellen bij canonherziening of afkoop van de erfpacht, in de wetenschap dat erfpachters toch wel betalen om hun erfpachtbezit te kunnen behouden.

Communicatie en deskundigheid.

Veel van de bovengenoemde problemen zijn te voorkomen door een betere communicatie en vergroting van de deskundigheid op het gebied van erfpacht. Erfpachtovereenkomsten zijn voor particulieren, en helaas al te vaak ook voor ondeskundige adviseurs, vaak moeilijk te doorgronden. De consequenties worden dan niet goed te overzien, hetgeen later tot problemen leidt. Bij een goede, op het contract toegesneden informatievoorziening en een eenduidige uitleg van duidelijke erfpachtvoorwaarden ligt de sleutel van een oplossing voor veel discussies over erfpacht.

De uitdaging is om hieraan te werken en het goede van erfpacht te behouden. Er wordt wel geroepen om verregaande regulering, financieel toezicht of zelfs afschaffing van het erfpachtrecht, maar dergelijke voorstellen schieten hun doel voorbij.

Het zou zonde zijn als het eeuwenoude instrument van erfpacht, dat door de contractvrijheid ook heden ten dage maatwerk kan bieden bij grondgebruik en grondbezit, verregaand zou worden ingeperkt of verloren zou gaan. Het gros van de eigenaren en erfpachters heeft belang bij een bestendige relatie op redelijke voorwaarden. Daar ligt de toekomst van erfpacht.