



ADVIES ERFPACHT

- Uitgebracht aan:** gemeente Oldebroek (contactpersonen: de heer ing. H.B.J. Drolenga en mevrouw ir. E. Meijer-Breukers, 0525-638287, hdrolenga@oldebroek.nl), Postbus 2, 8096 ZG OLDEBROEK. Ondergetekende aanvaardt voor de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en/of voor een ander doel dan waarvoor deze taxatie is uitgebracht.
- Uitgebracht door:** ing. R.B.M. Vehof, Register Taxateur en rentmeester NVR te Ambt Delden, verbonden aan HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V. te Nijverdal.
- Correspondentieadres:** HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.
Lage Esweeg 18
7441 AX Nijverdal
www.hoogstate.nl
- Ons kenmerk:** oldebroek 14.2
- Doel advies:** een door opdrachtgever te nemen besluit over erfpachtbeleid.
- Opdracht:** opdrachtgever wenst een advies voor erfpachtbeleid, het opstellen van algemene erfpachtvoorwaarden, standaard erfpachtovereenkomsten en procesbeschrijvingen.
- Inleiding:** op dit moment heeft de gemeente Oldebroek geen beleid voor erfpacht. Er komen vanuit de samenleving echter steeds meer vragen naar erfpachtmogelijkheden, zowel voor kavels op de gemeentelijke bedrijventerreinen als voor woningbouwkavels. In principe wil de gemeente wel aan deze vraag voldoen, maar wat voor gevolgen heeft dat?
- In het verleden zijn gronden onder opstallen voor sportvoorzieningen veelal uitgegeven in erfpacht. Gronden voor sportvoorzieningen zonder opstallen zijn over het algemeen verhuurd. De wens is om het beleid voor gronduitgifte bij sportvoorzieningen meer te uniformeren en geen kosten meer in rekening te brengen.
- Voor de uitgifte van grond voor sportdoeleinden heeft de

HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.

gemeenteraad zich reeds uitgesproken voor uitgifte in erfpacht met een canon van €1,- per jaar en een looptijd van 30 jaar, met het recht op verlening met nog eens 30 jaar.

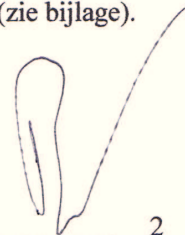
Gewenst resultaat:

1. Vastgesteld beleid voor kaveluitgifte in erfpacht voor kavels met een sportbestemming en overig maatschappelijk, voor kavels op het gemeentelijk bedrijventerrein en mogelijk ook voor kaveluitgifte op woningbouwlocaties. Hierin moet onder andere zijn vastgelegd hoe de hoogte van de canon bepaald wordt en onder welke condities de grond na uitgifte in erfpacht alsnog kan worden gekocht door erfpachters.
2. Algemene Erfpacht Voorwaarden afgestemd op de Algemene Verkoop Voorwaarden.
3. Standaard erfpachtovereenkomsten voor sportvoorzieningen, voor bedrijfskavels en mogelijk ook voor woningbouwkavels.
4. Procesbeschrijvingen.
5. Concepten voor het collegebesluit en het raadsbesluit.

Erfpacht:

Erfpacht is een recht dat ligt tussen eigendom en huur. De gemeente kan haar grond in erfpacht uitgegeven. Dat betekent dat de gemeente eigenaar van de grond blijft en dat erfpachters gedurende lange tijd het gebruiksrecht ervan krijgen. De jaarlijkse vergoeding die daarvoor betaald wordt, noemt men de canon. Erfpacht is een zakelijk recht. Dat wil zeggen dat het recht verbonden is aan de onroerende zaak, in dit geval de grond, en niet aan de persoon. Een erfpachtrecht kan door de erfpachter worden overgedragen aan een ander, zonder dat daarvoor toestemming van de grondeigenaar nodig is (tenzij in de overeenkomst anders bepaald). Bij overlijden van de erfpachter gaat het erfpachtrecht over op de erfgenamen. Op het erfpachtrecht kan een hypotheek worden gevestigd. De erfpachter heeft in economische zin een positie die nagenoeg gelijk is aan de positie van de eigenaar. Hij mag de grond in erfpacht veelal voorzien van een opstal. Het recht van erfpacht is geregeld in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (zie bijlage).

Banken hanteren strenge regels bij het verstrekken van hypotheekleningen op woningen op particuliere erfpacht (zie bijlage).





**Waarom erfpacht in
Oldebroek:**

De gemeente heeft een aantal redenen om voor het erfpachtstelsel te kiezen waaronder:

- erfpacht kan een alternatief zijn voor verkoop. Mogelijk kan de wederpartij met erfpacht worden gefaciliteerd. Met name voor kandidaat-erfpachters die voor koop minder in aanmerking komen;
- de waardevermeerdering van de grond komt ten goede aan de gemeente;
- de gemeente kan meer invloed op het gebruik van de grond houden;
- erfpacht kan een hulpmiddel zijn om een (maatschappelijk ongewenste) ontwikkeling als speculatie tegen te gaan.

Totstandkoming erfpacht: Een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht komt tot stand door overeenstemming tussen de gemeente als grondeigenaar en de toekomstige erfpachter. De afspraken daarover worden vastgelegd in bepalingen van het erfpachtcontract. De erfpacht komt tot stand door inschrijving van de notariële akte in het Kadaster. Vanaf de inschrijving is er sprake van vestiging van de erfpacht.

Tijdvak:

De looptijd van een recht van erfpacht kan worden verdeeld in administratieve periodes. Zo'n periode heet een tijdvak. Het eindigen van een tijdvak geeft de eigenaar van de grond (de gemeente) de mogelijkheid afspraken, die bij de uitgifte van de erfpacht werden vastgelegd, aan te passen. Aan het eind van een tijdvak wordt de canon aangepast aan de dan geldende grondwaarde en canonpercentage.

Ook kan er grond in voortdurende erfpacht worden uitgegeven. Dit betekent dat een terrein voor onbepaalde tijd in erfpacht wordt uitgegeven. De gemeente heeft dan niet meer de beschikking over de grond. Een voortdurend recht van erfpacht kan bijvoorbeeld worden verdeeld in administratieve periodes van 50 jaar. Bij tijdelijke erfpacht krijgt de gemeente aan het einde van de afgesproken termijn de beschikking over de grond weer terug. Bij uitgifte van kavels voor woningbouw en bedrijven wordt voortdurende erfpacht geadviseerd.

Canon:

De canon is de (maandelijkse/jaarlijkse) vergoeding voor het gebruik van de grond die de erfpachter aan de eigenaar van de grond (de gemeente) betaalt.

HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.

Bij nieuwe uitgiftes in erfpacht en bij tussentijdse wijzigingen in bestaande erfpachtcontracten wordt de canon bepaald door de gemeente. Als de canon aan het einde van een tijdvak herzien moet worden, wordt de canon bij geschil bepaald door een drietal deskundigen; vaak zijn dat rentmeesters-taxateurs.

De canon is gebaseerd op de grondwaarde. Om die te kunnen bepalen, wordt gekeken naar de marktwaarde en wordt de grondwaarde daaraan gelijk gesteld. De marktwaarde wordt beïnvloed door verschillende factoren, bijvoorbeeld:

- het bouwvolume, ofwel de toegestane grootte van de bebouwing;
- de bestemming, ofwel het toegestane gebruik van de grond;
- de locatie, ofwel de plaats waar de grond ligt.

In het geval van uitgifte van gronden door de gemeente adviseert ondergetekende als marktwaarde de uitgifteprijs voor de verkoop van (bouw)kavels te hanteren (ervan uitgaande dat de uitgifteprijs marktconform zijn vastgesteld).

De canon wordt bepaald door de grondwaarde (uitgifteprijs) te vermenigvuldigen met het canonpercentage.

grondwaarde x canonpercentage = canon

Geadviseerd wordt het canonpercentage te baseren op het rendement van 10-jarige Nederlandse Staatsleningen, met een toeslag van 1,5% wegens kosten.

Indexering:

Canonindexering wil zeggen dat een canonbedrag aan de inflatie wordt aangepast. Afgesproken kan worden dit jaarlijks of meerjaarlijks te doen. De indexering kan berekend worden met de laatst gepubliceerde prijsindexcijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Afkoop:

Afkoop houdt in dat de erfpachter alle nog niet vervallen, canontermijnen in één keer vooruitbetaalt door middel van een afkoopsom.

Voor de gemeente Oldebroek adviseert ondergetekende met betrekking tot de uitgifte in erfpacht voor woningbouw en bedrijventerrein dat de erfpachtcanon niet kan worden afgekocht. Het advies is als algemene regel te stellen dat erfpachters te allen tijden het blooteigendom tegen de dan geldende uitgifteprijs kunnen verwerven, waardoor het erfpachtrecht door vermenging komt te vervallen en waarmee de voormalige erfpachter volledig eigenaar wordt van het perceel.



ADVIES

Wonen/bedrijven:

voor wonen/bedrijven wordt met betrekking tot erfpacht als volgt geadviseerd:

- marktconforme canon, gebaseerd op actuele grondprijs en canonpercentage;
- jaarlijkse indexatie van de canon (zie de concept-erfpachtovereenkomst voor de wijze waarop) en mogelijkheid tot periodieke herziening (om de 10 jaar). Mogelijkheid tot herziening van de canon bij overdracht van het erfpachtrecht;
- looptijd: onbepaalde tijd. Hiermee hoeven opstallen niet worden overgenomen (dit moet wel expliciet worden vermeld in de erfpachtovereenkomst);
- kooprecht ondergrond (kosten koper) te allen tijde. Koopsom gebaseerd op actuele uitgifteprijzen.

ADVIES

Sport:

voor deze categorie wordt met betrekking tot erfpacht als volgt geadviseerd:

- marktconforme canon. Een andere dan marktconforme canon kán, als dat een politieke keuze is, maar dit wordt niet geadviseerd;
- jaarlijkse indexatie van de canon (zie de concept-erfpachtovereenkomst voor de wijze waarop) en mogelijkheid tot periodieke herziening (om de 10 jaar).
- mogelijkheid tot herziening van de canon bij overdracht van het erfpachtrecht;
- looptijd van 30 jaren. Eventueel een verlengingsrecht van 30 jaren opnemen;
- geen vergoedingsrecht van opstallen/investeringen aan het einde van de looptijd (expliciet vermelden in de overeenkomst);
- geen kooprecht opnemen in de overeenkomst.

ADVIES

**Maatschappelijk
(niet zijnde sport):**

voor deze categorie wordt met betrekking tot erfpacht als volgt geadviseerd:

- marktconforme canon. Een andere dan marktconforme canon kán, als dat een politieke keuze is, maar dit wordt niet geadviseerd;
- jaarlijkse indexatie van de canon (zie de concept-erfpachtovereenkomst voor de wijze waarop) en mogelijkheid tot periodieke herziening (om de 10 jaar). Mogelijkheid tot herziening van de canon bij overdracht van het erfpachtrecht;

HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.

- looptijd van 30 jaren. Eventueel een verlengingsrecht van 30 jaren opnemen;
- geen vergoedingsrecht van opstallen/investeringen aan het einde van de looptijd;
- geen kooprecht opnemen in de overeenkomst.

Toelichting: verwezen wordt naar de bijlagen.

De adviseur:



ing. R.B.M. Vehof RT
LV 02.111.1003

editie: 18 maart 2014

Bijlagen:

- erfpacht en opstalrecht in Burgerlijk Wetboek
- bancaire richtlijn