

Memo

Van : PAS bv
Aan : Gemeente Westerkwartier
Onderwerp : Erfpacht
Datum : 23 februari 2024

Naast traditionele gronduitgifte zijn veel gemeenten bezig met alternatieven om de gronduitgifte te stimuleren. Een van de mogelijkheden is om grond in erfpacht uit te gaan geven. Gronden in erfpacht uitgeven kan verschillende consequenties hebben voor zowel gemeente als particulier of ontwikkelaar. De consequenties kunnen zowel voordelig als nadelig uitpakken. In deze memo wordt nader ingegaan op 'erfpacht' en de voor-en nadelen hiervan.

Tijdens de raadsbehandeling van de Programmabegroting 2024 op 8 november 2023 is een motie over erfpacht ingetrokken onder toezegging dat het uitgifte-instrument erfpacht nader zou worden onderzocht bij de actualisatie van de nota grondbeleid.

Op dit moment wordt in de gemeente Westerkwartier erfpacht toegepast als tijdelijk financieringsinstrument voor projectontwikkelaars.

1. Wat is erfpacht?

Erfpacht is na eigendom het meest omvangrijke genotsrecht voor onroerende zaken. In de wet staat vermeld dat een erfpachtrecht een recht is dat aan de erfpachter de bevoegdheid geeft een andermans onroerende zaak te houden en te gebruiken. Voorts bepaalt de wet dat de erfpachter in beginsel hetzelfde genot heeft van de zaak als de eigenaar. Een erfpachtrecht wordt gevestigd bij notariële akte. In de notariële akte zijn de voorwaarden en bepalingen opgenomen die ten aanzien van het erfpachtrecht gelden.

Het erfpachtrecht moet goed onderscheiden worden van het pachtrecht. Het recht van erfpacht is een zakelijk recht, dat wil zeggen het hoort bij de in het kadaster ingeschreven zaak (grond en opstal). Het pachtrecht is in hoofdzaak bedoeld voor agrarische grond en boerderijen. Het is een persoonlijk recht, (dat wil zeggen, het hoort bij de persoon, de pachter). De erfpachter mag zijn recht verkopen en er hypotheek op vestigen. De pachter heeft deze voordelen niet.

Canon

Canon is de vergoeding die de erfpachter betaalt voor het gebruik van een gedeelte van de gemeentegrond. De canon is vastgelegd in het erfpachtcontract. Tevens wordt vastgelegd wanneer en hoe de canon wordt betaald. De canon wordt geïndexeerd.

Bepaling van de hoogte van de canon

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

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

De canon wordt bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het zogenoemde canonpercentage. Het canonpercentage is gerelateerd aan de rente op de kapitaalmarkt.

Het voordeel van erfpacht voor de ontwikkelaar / particulier is dat de grond niet hoeft te worden gefinancierd. Dit betekent niet dat er geen kosten zijn voor de grond. Er dient immers 'canon' te worden betaald.

2. Vormen erfpacht

Er bestaan verschillende stelsels van erfpacht. In de theorie en de praktijk worden de volgende drie stelsels van erfpacht onderscheiden:

- tijdelijke erfpacht;
- voortdurende erfpacht; en
- eeuwigdurende erfpacht.

Tijdelijke erfpacht

Bij tijdelijke erfpacht krijgt de bloot eigenaar aan het eind van de afgesproken termijn de grond weer terug in eigendom. In dat geval vervalt de op de grond aanwezige opstal aan de gemeente tenzij de grond opnieuw in erfpacht wordt uitgegeven. Als dat niet gebeurt, kan de erfpachter in aanmerking komen voor een vergoeding.

Voortdurende erfpacht

In dit stelsel wordt de erfpacht voor onbepaalde tijd aangegaan. Daarbij wordt de looptijd van het recht van erfpacht verdeeld in administratieve periodes, zogenaamde tijdvakken. De tijdvakken geven de erfpachter en de bloot eigenaar de mogelijkheid om afspraken die bij de uitgifte in erfpacht zijn gemaakt aan te passen aan de eisen van de tijd. Daarnaast wordt de canon aan het eind van het tijdvak aangepast aan de actuele grondwaarde.

Eeuwigdurende erfpacht

Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de grond voor onbepaalde tijd in erfpacht uitgegeven. Dit stelsel verschilt van de hiervoor genoemde stelsels aangezien de toekomstige grondwaardestijging in principe ten gunste komt van de erfpachter en niet van de bloot eigenaar (gemeente). Bij een bestemmings- of gebruikswijziging kan de bloot eigenaar de canon aanpassen.

Algemene erfpachtvoorwaarden

De afspraken tussen de bloot eigenaar (gemeente) en de erfpachter over het recht van erfpacht worden vastgelegd in een erfpachtcontract. Bij het sluiten van het erfpachtcontract worden de zogenaamde "algemene erfpachtvoorwaarden" van toepassing verklaard. Dit zijn de algemene afspraken over rechten en plichten. De algemene erfpachtvoorwaarden worden veelal periodiek herzien.

BTW

Bij vestiging van zakelijke rechten voor onbepaalde tijd geldt per 1 januari 2015 dat er sprake is van een levering voor de BTW. Tijdelijke erfpachtrechten zijn niet BTW-belast.

3. Erfpacht voor- en nadelen particulier

3.1 Voordelen voor particulier

Vanaf 1 januari 2013 moeten huiseigenaren nieuwe leningen in maximaal 30 jaar volledig en ten minste annuïtair (maandelijks een vast bedrag) aflossen. Alleen dan heeft de huiseigenaar nog recht op hypotheekrenteaftrek. Het verplicht annuïtair aflossen, verhoogt de maandelijkse lasten en beperkt het maximaal te lenen bedrag voor de starter. Door de grond in erfpacht te nemen, vermindert de financieringsbehoefte. De erfpachter hoeft de grond dan niet meer te financieren. De grond blijft bij de gemeente en de erfpachter betaald daarvoor een jaarlijkse canon. Banken passen het maximaal te lenen bedrag daarop aan. Hierbij zijn ook de erfpachtvoorwaarden die de gemeente wil hanteren van invloed. Deze kunnen nadelig uitpakken bij ongunstige voorwaarde. De financiering van de bank zal worden aangepast aan deze voorwaarden en bij ongunstige voorwaarden bestaat het risico dat de bank helemaal niet wil financieren.

Bij erfpacht zal de hypotheeklast van de particulier lager zijn dan bij traditionele koop. De financiering van de grond wordt met de gemeente afgesloten door een jaarlijkse erfpachtcanon. Uit verschillende berekeningen blijkt overigens wel dat het uiteindelijke verschil in de woonlasten tussen de traditionele koop en erfpacht doorgaans niet groot is. Immers, de particulier dient naast de hypotheeklast ook de afgesproken canon te voldoen.

3.2 Nadelen voor de particulier

Herziening canon

Na afloop van de overeengekomen canonperiode vindt er een herziening plaats waarbij de canon aan de actuele grondwaarde wordt aangepast. Bij het aflopen van de erfpachtcanon zullen de woonlasten doorgaans stijgen.

Verkoopbaarheid woning

Bij verkoop van de woning kan een erfpachtconstructie een nadeel zijn. De verkoopbaarheid van de woning kan nadelig worden beïnvloed doordat kopers rekening houden met de toekomstige onzekerheid over de

verhoogde maandlasten, zoals hiervoor benoemd. Deze onzekerheid kan zich vertalen in lage biedingen. Daarnaast zullen er kopers zijn die onbekend zijn met erfpacht en daardoor terughoudend zijn om deze constructie überhaupt aan te gaan.

3.3 Koop erfpachtgrond

Particuliere erfpachters kunnen eigenaar worden als zij het zogenaamde 'bloot eigendom' (de grond) van de gemeente kopen. Hierdoor ontstaat volledig eigendom voor de erfpachter. Bij aankoop van het 'bloot eigendom' zijn de kosten voor de eigendomsverkrijging, de zogenaamde 'kosten koper' voor rekening van de koper (voormalige erfpachter). Hieronder vallen o.a. notariskosten, overdrachtsbelasting, kadasterkosten en hypothecaire kosten.

3.4 Fiscaliteiten

De uitgifte en levering van erfpacht zijn belast met overdrachtsbelasting en/of btw. Heruitgifte in erfpacht is ook aan overdrachtsbelasting onderhevig en wijzigingen in erfpachtvoorwaarden kunnen eveneens leiden tot heffing. Afhankelijk van de constructie van de financiering zal de erfpachter te maken kunnen krijgen met verschillende fiscale regelingen.

Het is aanbevelingswaardig om hierover advies te vragen aan een notaris of fiscalist.

4. Erfpacht voor- en nadelen gemeente

4.1 Voordelen voor de gemeente

Stimulering kaververkoop

De gemeente biedt een particulier meerdere mogelijkheden om een kavel te verwerven. Mocht een particulier niet in staat zijn om de financiering van de woning plus grond op basis van traditionele wijze bij de bank af te sluiten zou dit in theorie wel kunnen met erfpacht. In theorie stimuleert de gemeente de kaververkoop.

Andere argumenten om eventueel te kiezen voor erfpacht boven verkoop van grond zijn:

- de gemeente houdt meer invloed op het gebruik van de grond;
- waardestijgingen van grond komen ten gunste van de Gemeente;
- maatschappelijke ongewenste ontwikkelingen als speculatie kunnen worden tegen gegaan.

Inkomstenstroom

Een voordeel is dat de gemeente door de erfpachtcanon een stabiele kasstroom genereert. Op lange termijn is het echter onzeker wat de rente gaat doen en het huidige rente voordeel behouden blijft.

4.2 Nadelen voor de gemeente

Terugkoop opstal en woning

Op het moment dat de erfpacht afloopt na bijvoorbeeld 30 jaar en de particulier wenst de grond niet over te nemen of de erfpacht te verlengen, is de gemeente verplicht de opstal tegen getaxeerde waarde terug te kopen. Ten aanzien van woningen geldt tegenwoordig een wettelijke regeling in het Burgerlijk Wetboek (artikel 5:99) waarin is bepaald dat indien de beëindiging van de erfpacht niet geschied door de erfpachter en de opstal een woning betreft, de erfpachter altijd recht heeft op een opstalvergoeding.

Dit zal betekenen dat de gemeente er goed aan doet een reserve 'terugkoopregeling' op te bouwen om dit te financieren in het geval deze situatie zich voordoet.

Financiële positie gemeente

Doordat de gemeente de grond in erfpacht neemt, treedt de gemeente op als 'bank'. Dit heeft tot gevolg dat de afdeling financiën of het grondbedrijf als 'financier' functioneren. Dit wordt alleen wenselijk geacht als de gemeente voldoende reserves heeft en een hoog solvabiliteitsratio. Een grote vraag naar erfpacht kan anders leiden tot een hoge schuldbelasting van het bezit op de balans. Het kan tot gevolg hebben dat de financiële positie van de gemeente onder druk komt te staan en het is dan lastig om op korte termijn de in erfpacht uitgegeven gronden weer van de balans af te voeren.

Organisatie erfpachtconstructie

Erfpacht is geen complex instrument maar de gemeente zal toch de processen moeten organiseren voor succesvolle implementatie; het opstellen van contracten, de administratieve verwerking, het beantwoorden van vragen van erfpachters of nieuwe kopers etc. Vooral voor gemeenten die erfpacht kleinschalig willen gaan toepassen kunnen deze implementatiekosten fors zijn. Daarbij komt dat in de praktijk weinig gebruik wordt gemaakt van erfpachtconstructies. De inspanning die een gemeente moet leveren om een goed functionerende erfpachtconstructie op te zetten staat hierdoor niet in verhouding tot het geringe aantal mensen dat gebruik maakt van een erfpachtconstructie.

Ook het beheer van erfpacht vraagt personele inzet en deskundigheid van de gemeente. In de beheerfase moeten de erfpachtcanon betalingen

worden bijgehouden en gecontroleerd. Ook zal er monitoring van de looptijd en beëindiging van de contracten moeten plaatsvinden.

De financieringskosten, aflossing en administratieve lasten worden gedekt door de jaarlijkse canon. In onderstaande tabel wordt de systematiek weergegeven.

Kosten	Opbrengsten
- Financiering	+ Canon
- Aflossing	+ Restant grondprijs na tijdvak
- Administratieve kosten	

De prijs waarvoor de erfpachtnemer de gronden in eigendom kan verkrijgen is de grondprijs op prijspeildatum van start erfpacht minus de aflossing gedurende de erfpacht periode.

Erfpacht op balans gemeente

Als de gemeente overgaat tot erfpacht, is het nodig om de administratie in te richten op erfpacht. De BBV heeft in februari 2013 stelregels opgenomen ten aanzien van de boekhoudkundige verwerking van erfpacht. Boekhoudkundig verloopt de erfpacht op hoofdlijnen als volgt: Bij het afsluiten van een erfpachtcontract verandert bouwrijpe grond in erfpachtgrond en vindt er een verschuiving plaats op de balans van 'onderhanden werk' (BBV, art. 38, lid b) naar 'materiele vaste activa', waarbij is aangegeven welke gronden in erfpacht zijn uitgegeven. Deze verschuiving bevestigt de veranderde economische positie van de erfpachtgronden en rechtvaardigt een waardering die mede gebaseerd is op de economische waarde van het afgesloten erfpachtcontract.

5. Conclusie

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het voornaamste voordeel van erfpacht is dat de particulier de grond niet hoeft 'mee' te financieren met de hypotheek. Dit betekent niet dat er geen kosten zijn voor de grond. Er dient immers 'canon' te worden betaald. Uit diverse berekeningen is gebleken dat het verschil in maandlasten tussen traditionele koop en erfpacht doorgaans niet groot is. Immers, de maandlast van de particulier maandlast bestaat naast de hypotheeklast ook uit de afgesproken canon.

Desondanks kan gesteld worden dat erfpacht in principe een instrument kan zijn om de verkoop van bouwkavels te stimuleren. Immers, de particulier en dan met name de starters, kunnen eenvoudiger de financiering van de opstal rond krijgen bij de bank.

Erfpacht kan echter grote impact hebben op de gemeente, zeker als het op grote schaal wordt toegepast. Zo blijft het eigendom van de grond behouden wat de nodige financiële consequenties met zich meebrengt. Tevens is het mogelijk dat de particulier na het einde van de erfpacht de grond niet wenst over te nemen of de erfpacht te verlengen. De erfpachter heeft dan het recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen opstallen. Hier zal de gemeente rekening mee moeten houden. Maar ook organisatorisch zal de gemeente het aanbieden van erfpacht moeten arrangeren. Zoals hiervoor beschreven kost een goede beheerorganisatie van de erfpachtcontracten extra capaciteit en dus geld.