

Kenmerk: 2020.09577

Bijlage 2 bij VV-voorstel Nota eigendommenbeheer

Notitie afwegingen en conclusies ten aanzien van de belangrijkste erfpachtvoorwaarden

Inleiding

In deze notitie informeren wij u over de afwegingen en conclusies ten aanzien van de belangrijkste erfpachtvoorwaarden, te weten:

- a. de contractvorm,
- b. de looptijd,
- c. de bepaling van de canon(rente) en mogelijkheid tot herziening,
- d. de mogelijkheid en periode van afkoop van de canon,
- e. een eventuele ingroeieregeling (of gewenningsregeling),
- f. een hardheidsclausule.

Contractvorm

Een belangrijke overweging bij de herijking van de erfpachtvoorwaarden is de keuze voor de vorm en de looptijd van het erfpachtrecht. Op hoofdlijnen zijn er drie vormen:

1. Tijdelijke erfpacht
2. Voortdurende erfpacht
3. Eeuwigdurende erfpacht

Tijdelijke erfpacht

Onder tijdelijke erfpacht wordt verstaan erfpacht met een bepaalde looptijd. De huidige algemene voorwaarden gaan uit van het in tijdelijke erfpacht geven van grond voor de duur van 30 of 50 jaar, naar keuze van de erfpachter. Deze vorm heeft als voordeel dat de canon gedurende de looptijd jaarlijks kan worden geïndexeerd en periodiek kan worden herzien. De opbrengsten stijgen derhalve mee met de grondwaardestijging. (In geval van grondwaardedaling kunnen de opbrengsten ook dalen). Aan het eind van de looptijd bestaat voor het hoogheemraadschap de mogelijkheid om de grond niet meer in erfpacht uit te geven. Aangezien op de meeste of alle percelen woonhuizen staan, kan daarvan alleen sprake zijn als het hoogheemraadschap hiervoor zwaarwegende argumenten heeft en dit tijdig aankondigt.

In het geval van beëindiging van het erfpachtrecht aan het einde van de looptijd dient het hoogheemraadschap, conform artikel 5.99, lid 1 BW de waarde van de aanwezige opstallen te vergoeden. In het geval van tussentijdse beëindiging van het erfpachtrecht met een beroep op het algemeen belang (onteigening van het erfpachtrecht) kunnen daar vergoedingen bij komen, omdat in dat geval veelal wordt vergoed volgens de bepalingen van de Onteigeningswet en in dat kader ook plaats is voor andere vergoedingen. Onder deze aanvullende vergoedingen valt een vergoeding voor de waarde van het resterende erfpachtrecht. Deze waarde dient te worden bepaald aan de hand van de opbrengst die een derde zou overhebben voor een erfpachtrecht op het registergoed, onder dezelfde voorwaarden en voor de resterende duur. Met betrekking tot de voorwaarden is vooral de hoogte van de canon bepalend voor de waarde van het recht en de vraag of deze marktconform is.

In geval van tussentijdse beëindiging vanwege tekortkomingen van de erfpachter vindt vergoeding plaats op grond van artikel 5:87, lid 2 BW.

Met tijdelijke erfpachtcontracten zijn relatief de grootste administratieve beheerlasten gemoeid. Een aanzienlijk aandeel in de administratieve lasten vormt het op verzoek van erfpachters tussentijds afsluiten van nieuwe erfpachtcontracten met het oog op de verkoop van een woning in het geval de resterende looptijd kleiner is dan 30 jaar. Naarmate de looptijden langer zijn, worden de administratieve lasten lager. Dit geldt vooral voor de lasten in verband met het (tussentijds) sluiten van nieuwe contracten. De normale beheerlasten (o.a. factureren, toestemming verlenen voor overdracht, periodieke herzieningen) zijn niet afhankelijk van de contractduur maar van de inhoud van de algemene voorwaarden.

Voor de erfpachters en hypotheekverstrekken hebben tijdelijke erfpachtcontracten als nadeel dat deze relatief de minste financiële zekerheid bieden met betrekking tot het voortzetten van de erfpacht na het verstrijken van de looptijd van het tijdelijke contract.

Voortdurende erfpacht

Voortdurende erfpacht is erfpacht voor een tijdvak, dat steeds met een tijdvak wordt verlengd. Bij de verlenging kunnen voorwaarden worden aangepast. Het in voortdurende erfpacht geven van grond heeft, evenals bij tijdelijke erfpacht, als voordeel dat de canon gedurende de looptijd jaarlijks kan worden geïndexeerd en periodiek kan worden herzien. De opbrengsten stijgen derhalve mee met de grondwaardestijging. Daarnaast zijn de administratieve beheerlasten voor het hoogheemraadschap lager dan in het geval van tijdelijke erfpachtcontracten. Omdat het contract voor onbepaalde tijd is, is er geen moment waarop het contract eindigt. Als het hoogheemraadschap het contract wil beëindigen, zal dit altijd een tussentijdse beëindiging zijn met een beroep op het algemeen belang (onteigening van het erfpachtrecht) of een beëindiging op grond van artikel 5:87 lid 2 BW vanwege het niet nakomen van verplichtingen door de erfpachter. De vergoeding die het hoogheemraadschap in dat geval verschuldigd is, is hoger dan bij tussentijdse beëindiging van een tijdelijke erfpachtrecht.

Ten opzichte van tijdelijke erfpacht heeft het voortdurende erfpachtrecht voor de erfpachter als voordeel dat deze zekerheid heeft over het behoud van het erfpachtrecht.

Eeuwigdurende erfpacht

Eeuwigdurende erfpacht is erfpacht voor altijd (een duur van 99 of 100 jaar is niet eeuwigdurend). Het in eeuwigdurende erfpacht geven van grond heeft voor het hoogheemraadschap als voordeel dat de administratieve lasten het laagst zijn. Een nadeel voor het hoogheemraadschap is dat de canon niet meer kan worden aangepast aan de grondwaarde zodat eventuele grondwaardestijgingen niet meer contant gemaakt kunnen worden. De canon kan hooguit worden geïndexeerd als dat ook is opgenomen in de erfpachtvoorwaarden. Omdat het een contract voor onbepaalde tijd is, is er geen moment waarop het contract eindigt. Als het hoogheemraadschap het contract wil beëindigen, zal dit een tussentijdse beëindiging zijn met een beroep op het algemeen belang (onteigening van het erfpachtrecht) of een beëindiging op grond van artikel 5:87 lid 2 BW. De vergoeding die het hoogheemraadschap dient te betalen is hoger dan in het geval van tussentijdse beëindiging van het tijdelijk of voortdurend erfpachtrecht. De waarde van het eeuwigdurend erfpachtrecht is namelijk groter. Als de canon voor altijd kan worden afgekocht zonder enige beperkende bepaling, zal de waarde van de erfpachtzaak zelfs de waarde van eigen grond benaderen. Het eeuwigdurend erfpachtrecht biedt de erfpachter de meeste zekerheid.

Afweging en conclusie

Bij de afweging en keuze is voor het college leidend dat het hoogheemraadschap zo goed en efficiënt mogelijk, en tegen zo laag mogelijke kosten over de percelen kan beschikken, indien nodig. Beëindiging van voortdurende contracten is een belangrijk duurdere aangelegenheid dan beëindiging van tijdelijke contracten. Bij eventuele verkoop van het bloot eigendom geldt dat de waarde van het erfpachtrecht bij voortdurende erfpacht hoger is, wat evenredig in een lagere verkoopwaarde van het bloot eigendom resulteert. Het nadeel van tijdelijke contracten

voor de erfpachters, namelijk dat deze de minste financiële zekerheid bieden met betrekking tot het voortzetten van de erfpacht na het verstrijken van de looptijd, kan conform huidige praktijk worden beperkt door de erfpachter indien nodig op verzoek een intentieverklaring tot verlenging te verstrekken of een nieuw contract aan te bieden. Alles overwegende wil het college vasthouden aan tijdelijke erfpachtcontracten.

Looptijd

Tijdelijke erfpachtcontracten hebben in het algemeen een duur van 50, 75 of 99 jaar, maar de duur kan liggen tussen 27 of 99 jaar. Momenteel biedt het hoogheemraadschap tijdelijke erfpachtcontracten aan van 30 of 50 jaar, naar keuze van de erfpachter. Zoals hierboven geschetst kleven er nadelen aan contracten met relatief korte looptijden. Voor het hoogheemraadschap geeft dit een relatief grote administratieve last en voor de erfpachter geeft dit het minste zekerheid. Om die redenen acht het college het niet wenselijk meer om erfpachtcontracten aan te bieden voor de duur van 30 jaar, maar wil het voor alle erfpachtcontracten uitgaan van een looptijd van 50 jaar. Contracten met een langere looptijd dan 50 jaar bieden de erfpachters meer comfort, maar hebben als risico dat in het geval van eventuele tussentijdse beëindiging (onteigening) hogere vergoedingen voor het resterende erfpachtrecht verschuldigd zijn. Daar komt bij dat het hoogheemraadschap conform de huidige praktijk, op verzoek van de erfpachter, een aanbieding zal doen voor een nieuw contract als dit met het oog op de verstrekking van een hypotheek nodig is. Daarmee biedt het hoogheemraadschap toch een bepaalde mate van zekerheid aan de erfpachters.

Bepaling van de canon(rente) en mogelijkheid tot herziening

Het college is van mening dat de huidige voorwaarden een passende methode bevat voor de berekening van de canon(rente) en de mogelijkheid tot herziening van de canon bij tijdelijke erfpacht. Op hoofdlijnen komt deze methode op het volgende neer:

- de canon is gebaseerd op de getaxeerde marktconforme grondwaarde van het betreffende erfpachtperceel gecorrigeerd met een depreciatiefactor van 0,75. Voor het vaststellen van de canon, wordt het canonrentepercentage berekend over de gecorrigeerde grondwaarde,
- het canonrentepercentage betreft de 10-jarige staatsobligatierente per het voorgaande jaar (t-1) van berekening, met een minimum van 2%,
- de canon wordt bepaald op basis van de volgende formule: $((\text{marktconforme grondwaarde} \times 0,75) \times \text{canonrentepercentage})$,
- de canon wordt elk jaar verhoogd met de CBS-prijsindex van het voorafgaande jaar (=canonaanpassing). De canon zal niet worden verlaagd.

Ook wenst het college de mogelijkheid tot herziening van de canon te behouden, namelijk dat het hoogheemraadschap telkens na verloop van 10 jaren sinds aanvang of wijziging van het erfpachtrecht de canon kan herzien door de grondwaarde door een deskundige te laten taxeren en de canon vast te stellen. Hierdoor volgt de canon zoveel mogelijk de inflatie en grondwaardestijgingen en worden sterke schommelingen in de canon zoveel mogelijk vermeden.

De mogelijkheid en periode van afkoop van de canon

Het college wil de mogelijkheid blijven bieden om de canon voor een bepaalde periode af te kopen en de afkoopperiode te stellen op maximaal 50 jaar (= de voorgestelde looptijd van een tijdelijk erfpachtcontract) of maximaal de resterende duur van de looptijd. In het geval het hoogheemraadschap op verzoek van de erfpachter een aanbod doet voor afkoop van de canon, wordt daarin nadrukkelijk inzicht gegeven in de mogelijke financiële consequenties aan het einde van de afkoopperiode (financiële bijsluiter).

Ingroeieregeling (of gewenningsregeling)

Het college wil in de algemene erfpachtvoorwaarden een eenmalige ingroeieregeling opnemen die van toepassing is op het eerste nieuwe erfpachtcontract. Dit, omdat voor de lopende contracten geldt dat de canon de grondwaardeontwikkeling niet altijd goed is/wordt gevolgd. De ingroeieregeling biedt de erfpachter gewinning aan een substantiële verhoging van de

canon bij aanvang van een nieuw contract. De door het college beoogde ingroeiregeling is als volgt:

Indien de canon meer dan 30% hoger is dan de laatst betaalde canon, zal het hoogheemraadschap besluiten de navolgende ingroeiregeling toe te passen:

1^e jaar: 25% van het verschil bovenop de laatst geldende canon

2^e jaar: 50 % van het verschil bovenop de laatst geldende canon

3^e jaar: 75% van het verschil bovenop de laatst geldende canon

Vanaf 4^e jaar: 100% = de marktconforme canon

Hardheidsclausule

Het college wil in de algemene erfpachtvoorwaarden een hardheidsclausule opnemen, namelijk als volgt:

Indien in een concreet geval strikte toepassing van een of meerdere bepalingen van de erfpachtvoorwaarden leidt tot onbedoelde, onvoorziene en/of onredelijke en onbillijke situaties, kan het college van dijkgraaf en hoogheemraden besluiten tot afwijken van deze bepaling(en).