

Erfpacht op landgoed Vilsteren

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Erfpacht in het kort
 - 2.1 Waarom erfpacht?
 - 2.2 Wat is erfpacht?
 - 2.3 Welke nadelen zitten er aan erfpacht?
 - 2.4 Welke voordelen heeft erfpacht?
 - 2.5 De overige aspecten van erfpacht
3. Mogelijke misverstanden bij erfpacht
 - 3.1 Het begrip bestemming
 - 3.2 De beschikking in het kader van de Wet Onroerende Zaakbelasting (WOZ)
4. De situatie in Vilsteren
 - 4.1 Het beleid van het landgoed
 - 4.2 De samenstelling van de erfpachtovereenkomsten
 - 4.3 De individuele overeenkomst
 - 4.4 De Algemene Voorwaarden versie 5-3-2008
 - 4.5 Mogelijke misverstanden en specifieke gevallen in de Vilsterse situatie
 - 4.5.1 De kadastrale inmeting
 - 4.5.2 De oppervlakte van de erfpacht
 - 4.5.3 Het beleid van het landgoed bij aflopende overeenkomsten
 - 4.5.4 Verkoop voor het einde van de erfpachtovereenkomst
5. Conclusie

Deze notitie geeft de situatie weer zoals die begin 2016 is. Wijzigingen in regelgeving, het beleid van hypotheekverstrekkers, de economische omstandigheden en in de manier waarop het landgoed voorgaande zaken vertaalt in een eventuele aanpassing van haar eigen beleid, zijn dus niet uit te sluiten.

1. Inleiding

Vrijwel het gehele dorp Vilsteren, het bungalowpark Uniek, boerderijen en enkele andere (bedrijfs)gebouwen staan op erfpachtgrond. In totaal heeft het landgoed circa 155 lopende erfpachtcontracten met erfpachters. Bij veel van hen leven vragen en misverstanden over

erfpacht. Deze notitie wil die beantwoorden en wegnemen. De notitie begint met het geven van tekst en uitleg over de algemene aspecten van erfpacht. Daarna wordt ingegaan op de specifieke situatie op Landgoed Vilsteren. Mogelijk geeft deze notitie niet het antwoord op alle persoonlijke vragen van erfpachters. Voor hen bestaat altijd de mogelijkheid een afspraak te maken met de directeur-rentmeester van het landgoed om nader in te gaan op hun persoonlijke erfpachtovereenkomst.

2. Erfpacht in het kort

Over erfpacht valt veel te vertellen. Zoveel, dat de kans bestaat dat de lezer door de bomen het bos niet meer ziet. Daarom worden eerst de hoofdpunten van erfpacht belicht.

2.1 Waarom erfpacht?

Een grondeigenaar heeft meerdere redenen om zijn grond in erfpacht te geven:

- Hij houdt invloed op de ontwikkelingen op zijn grond (verbouwingen, nieuwbouw en dergelijke);
- Hij krijgt een vergoeding voor het in erfpacht geven van de grond, maar heeft geen onderhoudskosten aan de opstallen;
- De ontwikkeling van de grondprijs blijft in zijn handen, zowel bij een stijging als daling ervan.

2.2. Wat is erfpacht?

Erfpacht is een zakelijk recht, anders dan bijvoorbeeld pacht en huur wat overeenkomsten zijn. Dat betekent dat er bij erfpacht ook specifieke wettelijke regels gelden. Het recht van erfpacht is overigens geregeld in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, titel 7, artikelen 85 tot en met 100. Artikel 5.85 beschrijft de kern van erfpachtrecht als volgt:

Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft om de onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken.

Meestal betreft erfpacht grond, waarbij het pand, de opstal, door de erfpachter wordt gekocht of gebouwd. Bij verkoop wordt formeel gezien dan ook het erfpachtrecht verkocht en niet het gebouw. Het erfpachtrecht bestaat daarom ook uit een onderdeel opstallen en een onderdeel erfpachtovereenkomst.

Bij erfpacht blijft de grond eigendom van de grondeigenaar en de erfpachter heeft het genotsrecht van de grond en de opstal die zich daarop bevindt. Uiteraard worden daar allerlei afspraken over gemaakt in notarieel vastgelegde individuele erfpachtovereenkomsten en algemene voorwaarden. Want:

- Wat mag de erfpachter wel en niet zonder toestemming van de grondeigenaar?
- Welke bestemming heeft het perceel? Mag er alleen op worden gewoond of mag er ook een bedrijf op worden gevestigd?
- Hoeveel canon moet de erfpachter aan de grondeigenaar betalen voor het gebruik van de grond?
- Hoe lang duurt de erfpacht?
- Wat gebeurt er bij verkoop of (tussentijdse) beëindiging van de erfpacht?

2.3 Welke nadelen zitten er aan erfpacht?

In het algemeen worden de volgende punten als nadeel voor de erfpachter gezien:

- De erfpachter wordt door bepalingen in de erfpachtovereenkomst beperkt in zijn mogelijkheden ten opzichte van iemand die wel eigenaar is van de grond waarop hij bouwt;
- Afhankelijk van de inhoud van de erfpachtovereenkomst kan het zijn dat de erfpachter niet precies weet hoe de canon zich ontwikkelt in de toekomst;
- De erfpachter heeft geen zekerheid over wat er gebeurt na de afgesproken erfpachtperiode;
- Als gevolg van de economische crisis zijn banken zeer kritisch bij het afsluiten van hypotheek op basis van erfpacht;
- Bij tussentijdse verkoop van het erfpachtsrecht kan het feit dat de erfpacht dan nog maar een beperkt aantal jaren loopt, voor terughoudendheid bij potentiële kopers leiden.

2.4 Welke voordelen heeft erfpacht?

Naast nadelen biedt erfpacht ook voordelen voor de erfpachter:

- Bij aankoop van een erfpachtsrecht hoeft de erfpachter de grond niet te kopen waardoor de aanschafprijs lager ligt;
- Bij (tussentijdse) beëindiging van de erfpachtovereenkomst heeft de erfpachter een garandeerde koper. De grondeigenaar is namelijk verplicht de opstallen te kopen;
- De voor de erfpacht te betalen canon is voor een eerste woning aftrekbaar voor de belasting;

- De waardeontwikkeling van de opstallen, zowel een stijging als een daling, is voor de erfpachter, wat bij bijvoorbeeld huur niet het geval is.

2.5 De overige aspecten van erfpacht

Positie erfpachter

In de praktijk is het opstalrecht vrijwel altijd gekoppeld aan het erfpachtrecht. In economische en juridische zin heeft de erfpachter dus vrijwel altijd een positie die gelijk is aan de positie van een eigenaar. De erfpachter mag het erfpachtrecht inclusief de opstal dan ook verkopen. Tevens kan de erfpachter een hypotheek vestigen op basis van erfpacht. Het is ook de erfpachter die voor aanslagen als de Onroerend Zaak Belasting en de Waterschapslasten als eigenaar van de grond wordt beschouwd.

Canon

De erfpachter betaalt, meestal jaarlijks, een canon aan de grondeigenaar. De hoogte hiervan is in principe direct gekoppeld aan de waarde van de grond en niet aan de waarde van de opstallen. In de meeste contracten wordt de canon jaarlijks geïndexeerd voor de inflatie. Dit gebeurt dan op basis van vooraf vastgestelde criteria als bijvoorbeeld CBS-cijfers. Ook kunnen er andere momenten in de erfpachtovereenkomst zijn opgenomen voor een aanpassing van de canon. Bij vervreemding bijvoorbeeld of eens in de tien jaar.

Looptijd

Erfpacht wordt afgesloten voor een bepaalde looptijd. In de praktijk varieert dit van minimaal 26 jaar (voor agrarische doeleinden wettelijk zo bepaald) tot oneindig. Het beleid van het landgoed is dat voor woningen een termijn van 30 jaar gehanteerd wordt en voor bedrijven 40 jaar.

Contractvrijheid

Erfpacht kent een vrij grote mate van contractvrijheid. Dat schept de mogelijkheid voor de erfpachter en de grondeigenaar om in overleg tot afspraken op maat te komen. Uiteraard mogen die niet strijdig zijn met wat bepaald is in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, titel 7, artikelen 85 tot en met 100 en andere wetten in Nederland.

Erfpacht versus pacht

Erfpacht en pacht zijn twee totaal verschillende zaken. Beide hebben ook hun eigen artikelen in het Burgerlijk Wetboek. Omdat pacht en erfpacht nogal eens verward worden, noemen we hier de belangrijkste verschillen:

- Erfpacht kent een grotere mate van contractvrijheid. Dat blijkt ook het feit dat erfpacht slechts 16 artikelen kent in het Burgerlijk Wetboek versus 94 artikelen over pacht;
- Erfpacht heeft een vaste looptijd. Reguliere pacht loopt door zolang er een bedrijfsopvolger is;
- Pacht heeft alleen betrekking op agrarische gebouwen en grond. Erfpacht wordt ook in niet-agrarische situaties toegepast;
- Erfpacht is gebonden aan de onroerende zaak en niet aan de persoon, zoals bij pacht wel het geval is;
- De erfpachter kan het erfpachtrecht aan derden vervreemden of met een hypotheek bezwaren. Bij pacht is dit niet mogelijk;
- Erfpacht wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Het in erfpacht uitgegeven perceel krijgt ook een kadastrale inmeting. Bij pacht is dit alles niet het geval;
- Bij reguliere pacht schrijft de overheid de maximaal te betalen pacht voor. Bij erfpacht is de canon gebaseerd op vraag en aanbod in de markt.

Stedelijke erfpacht versus groene erfpacht

In beginsel kan op iedere onroerende zaak een erfpachtrecht worden gevestigd. Wel is er een onderscheid te maken tussen stedelijke erfpacht en groene erfpacht. Stedelijke erfpacht is de uitgifte van grond door gemeenten voor woningbouw, bedrijfsterreinen en havengebieden. Landelijke of 'groene' erfpacht is meer divers en gaat om erfpacht voor recreatie- en woonobjecten in een landelijk gebied, erfpacht op landgoederen, bos- en natuurterreinen en agrarische erfpacht. Hoewel stedelijke en groene erfpacht zijn gebaseerd op dezelfde juridische uitgangspunten, hebben ze ieder hun eigen maatschappelijke context. Het onderscheid wordt gemaakt op basis van de wijze waarop de meest essentiële erfpachtvoorwaarden worden ingevuld.

Heruitgifte erfpacht

Vaak wordt in de volksmond gesproken over een verlenging van de erfpacht. Hoewel dit in de praktijk wel zo kan worden ervaren door de erfpachtnemer, is dit juridisch gezien niet de juiste term. De wetgever heeft namelijk bepaald dat met het verstrijken van de afgesproken looptijd ook automatisch - de wetgever noemt dit van rechtswege - het erfpachtrecht vervalt en heel belangrijk, daarmee ook de bijbehorende afspraken en algemene voorwaarden. Willen de erfpachtgever en de nu voormalige erfpachtnemer samen door, dan moet de grond opnieuw heruitgegeven worden. Juridisch gezien komt dus een nieuw recht tot stand. Dat

betekent tevens dat bij heruitgifte nieuwe, bijvoorbeeld financiële voorwaarden van toepassing worden of kunnen worden.

Hypotheek op erfpacht

Omdat erfpacht een zakelijk recht is, is het mogelijk hier een hypotheek op te krijgen. Helaas is dit de laatste jaren wel moeilijker geworden door de economische crisis en de daaruit voortvloeiende voorzichtigheid van de banken. Vertegenwoordigers van erfpachters, vertegenwoordigers van grondeigenaren en dergelijke zijn hierover volop in gesprek met hypotheekverstrekkers die graag willen weten waar ze aan toe zijn. Om zo gunstig mogelijke voorwaarden te creëren voor de erfpachter, willen ze juist inzicht krijgen in de toekomstige lasten voor de erfpachter. Op dit punt wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan.

3. Mogelijke misverstanden bij erfpacht

In de praktijk blijkt dat er een aantal hardnekkige misverstanden bestaat rondom erfpacht, die telkens weer vragen oproepen. Deze notitie behandelt een aantal ervan.

3.1 Het begrip bestemming

In een erfpachtovereenkomst wordt vaak opgenomen welke bestemming toegestaan is voor het erfpachtobject. Zo wordt bijvoorbeeld geregeld of er alleen mag worden gewoond of dat er ook een bedrijf mag worden gevestigd. Of dat een gebouw alleen bedoeld is als recreatie-object en dus niet permanent bewoond mag worden. De bestemming die is opgenomen in een erfpachtovereenkomst wordt vaak verward met een bestemmingsplan van een gemeente. Ook daarin worden onder de noemer bestemming de mogelijkheden voor een bepaald perceel nader omschreven en daarmee beperkt.

Het is goed te weten dat beide begrippen bestemming geheel los staan van elkaar. De bestemming in een erfpachtovereenkomst heeft een privaatrechtelijke karakter en is onderdeel van de afspraken tussen de grondeigenaar en de erfpachter. De bestemming in het bestemmingsplan heeft daarentegen een publiekrechtelijke karakter en wordt door de gemeente bepaald. Dat betekent onder andere:

- Dat wanneer de gemeente bij een herziening van het bestemmingsplan (wat een gemeente wettelijk elke tien jaar moet doen) de bestemming op een in erfpacht uitgegeven perceel wijzigt, dit geen enkel gevolg heeft voor de bestemming zoals opgenomen in de erfpachtovereenkomst;

- Dat het bijvoorbeeld mogelijk is dat het gemeentelijke bestemmingsplan voor een bepaald perceel wel toestaat dat er een bedrijf uitgeoefend mag worden, maar dat dit volgens de erfpacht niet mag. In dat geval gaat de erfpachtovereenkomst voor. De eigenaar en erfpachter zijn dit bij uitgifte immers met elkaar overeen gekomen.

3.2 De beschikking in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ).

In de eerste alinea van *2.5 Positie erfpachter* is al uitgelegd dat de erfpachter in economische zin vaak gezien als ware hij de eigenaar. Dit heeft een aantal consequenties. Een heel belangrijke consequentie is dat de Onroerend Zaak Belasting (OZB) in het geval van erfpacht wordt opgelegd aan de erfpachter. De grondslag voor heffing OZB is de marktwaarde vol eigendom. Er is de fiscale fictie dat de erfpacht vol eigenaar is, terwijl hij dat juridisch niet is. Wanneer in een erfpachtsituatie de WOZ-waarde bijvoorbeeld op € 300.000,- is gesteld, dan is dit een optelsom van de waarde van de opstal en de waarde van de grond. De verwarring die dan makkelijk kan ontstaan bij de erfpachter is dat die vindt dat die € 300.000,- ook een redelijke verkoopprijs is bij verkoop. Echter, bij verkoop gaat het alleen om de waarde van de opstal. Het bloot eigendom blijft immers bij de grondeigenaar. Om deze verwarring te voorkomen kunnen erpachters altijd een taxatierapport opvragen bij de gemeente waarin de WOZ-waarde van de opstal en de grond apart worden vermeld.

4. De situatie in Vilsteren.

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op erfpacht in het algemeen en ook wat daar allemaal bij komt kijken. In dit hoofdstuk komt de specifieke situatie in Vilsteren aan bod. Erfpacht komt op landgoederen wel vaker voor, maar de voor Nederland toch wel unieke situatie waarbij vrijwel een heel dorp in erfpacht op een landgoed ligt, heeft geleid tot een aantal zaken die vooral in Vilsteren spelen.

4.1 Het beleid van Landgoed Vilsteren

De inhoud van de erfpachtovereenkomsten is voor een belangrijk deel toe te schrijven aan het beleid van Landgoed Vilsteren. Het door de aandeelhouders van het landgoed vastgestelde beleidsplan zegt het volgende over erfpacht:

- Bij het vastgoedbeheer streeft het landgoed naar een evenwicht tussen het behouden van voldoende flexibiliteit en het verkrijgen van voldoende zekerheden op de lange termijn en tussen het te behalen financiële rendement en het belang van de contractpartner (pachter, huurder, erfpachter);
- Bij de grond bij en onder woningen wordt gebruik gemaakt van erfpacht;

- Waar mogelijk wordt het behoud van de leefbaarheid (verenigingsleven, kerk en school) van de gemeenschap Vilsteren ondersteund;
- Bij uitgifte van vrijkomende kavels en woningen hebben sociaal en/of economisch gebonden Vilsternaren van binnen de grenzen van het landgoed de hoogste prioriteit;
- Het landgoed kan gebruik maken van het voorkeursrecht van koop wat vaak aan erfpacht verbonden is, mits er geen andere mogelijkheden zijn om bovenstaande subdoelstelling te realiseren.

In de praktijk vertaalt dit beleid zich onder andere in het al heel lang laag houden van de canons. De canons liggen over het algemeen dan ook aanzienlijk lager dan de marktwaarde.

4.2 De samenstelling van de erfpachtovereenkomsten.

De samenstelling van de Vilsterse erfpachtovereenkomsten is in de loop der jaren meerdere malen aangepast. De alleroudste overeenkomsten zijn verwoord in één akte. Later zijn er Algemene Voorwaarden opgesteld. Sindsdien bestaat een erfpachtovereenkomst uit een individuele overeenkomst en de Algemene Voorwaarden. In de individuele overeenkomst zijn de individuele gegevens en afspraken (namen erfpachters, looptijd, canon, bestemming, bijzondere voorwaarden e.d.) opgenomen. Waar dat nodig is wordt in de individuele overeenkomst verwezen naar de Algemene Voorwaarden. Ook is het mogelijk dat in de individuele overeenkomst bepaalde delen van de Algemene Voorwaarden niet van toepassing worden verklaard of worden aangepast. In de individuele overeenkomst worden afspraken dus op basis van maatwerk en van geval tot geval vastgelegd.

De meest gehanteerde Algemene Voorwaarden dateren van 5 maart 2008. Er zijn echter ook oudere versies in omloop, te weten Algemene Voorwaarden van 21 februari 1994 en Algemene Voorwaarden van 23 december 1999. Daarnaast zijn er enkele Algemene Voorwaarden voor specifieke situaties opgesteld, zoals bijvoorbeeld voor een deel van de Gravendijk op 28 juli 1987 en voor bungalowpark Uniek op 17 juni 2009.

Een wijziging van de Algemene Voorwaarden door het landgoed betekent niet dat de nieuwe versie van toepassing wordt op alle lopende erfpachtovereenkomsten. Dat zou immers het eenzijdig tussentijds wijzigen van de afspraken zijn en dat is wettelijk gezien terecht niet toegestaan. Om te weten welke Algemene Voorwaarden in individuele gevallen van toepassing zijn, moet gekeken worden naar de verwijzing in de individuele overeenkomst.

4.3 De individuele overeenkomst.

In de individuele overeenkomst komen de volgende zaken aan de orde:

- Een uitgebreide omschrijving van de partijen die bij de overeenkomst betrokken zijn;
- Een inleiding over de voorgeschiedenis - die uiteraard van geval tot geval verschillend is - en het doel van de overeenkomst;
- Een uitgebreide beschrijving van het perceel waarvoor erfpacht gevestigd, gewijzigd of verlengd wordt.
- Een verwijzing naar welke Algemene Voorwaarden van toepassing zijn;
- Bepalingen met verwijzingen naar de artikelnummers uit de Algemene Voorwaarden;
- Bepalingen ter aanvulling op de Algemene Voorwaarden;
- Bepalingen waarmee afgeweken wordt van de Algemene Voorwaarden;
- Een uitgebreide beschrijving van individuele afspraken en bijzondere voorwaarden.

4.4 Algemene Voorwaarden van 5 maart 2008

Deze paragraaf bevat een toelichting op de verschillende bepalingen in de Algemene Voorwaarden van 5 maart 2008:

Artikel 1 - De bestemming

In dit artikel wordt slechts aangegeven dat de erfpachter verplicht is het in erfpacht uitgegevene te gebruiken conform de aard en bestemming zoals die in de individuele overeenkomst is opgenomen.

Artikel 2 - De relatie met de individuele overeenkomst

In dit artikel staat dat wanneer in de individuele overeenkomst niet wordt afgeweken van de inhoud van de Algemene Voorwaarden wordt afgeweken, deze geheel van toepassing zijn.

Artikel 3 - Duur en canonbetaling

Dit artikel geeft aan dat:

- De duur van de erfpacht wordt opgenomen in de individuele overeenkomst;
- De wijze van betaling van de canon wordt opgenomen in de individuele overeenkomst.

Eveneens geeft het artikel aan hoe:

- De rente over te laat betaalde canon wordt bepaald;
- Hoe de indexering van de canon op basis van het prijsindexcijfer van het Centraal Bureau van de Statistiek tot stand komt. Ter informatie, deze gehanteerde beschrijving is niet specifiek voor Vilsteren, maar wordt landelijk veel toegepast.

Artikel 4 - Periodieke herziening canon

Dit artikel gaat over de canon en hoe deze eventueel om de 10 jaar aangepast kan worden. De belangrijkste punten uit dit artikel zijn:

- In de individuele akte is opgenomen op welke grondwaarde de canon gebaseerd is en hoe deze berekend is. In oudere overeenkomsten van het landgoed ontbreekt dit artikel. Echter, banken vinden dit gegeven zeer belangrijk. Immers, om inzicht te krijgen in de toekomstige ontwikkeling van de canon is inzicht nodig in de wijze van berekenen van de canon;
- Zowel de erfpachter als de grondeigenaar hebben de mogelijkheid elke tien jaar te vragen om een herziening van de canon. Let wel, deze herziening staat los van de indexering uit artikel 3. In dit artikel wordt beschreven hoe deze herziening werkt en welke voorwaarden hierbij van toepassing zijn. De herziening kan alleen plaatsvinden als één van de partijen daar om verzoekt. In de praktijk zal dit in een stijgende markt de grondeigenaar zijn en in een dalende markt de erfpachter. Tot op heden is dit in Vilsteren nog nooit aan de orde geweest. Het landgoed heeft in de tijd dat de markt steeg nog nooit gebruik gemaakt van deze herzieningsmogelijkheid en ondanks de mindere markt van dit moment hebben de erf-pachters dat ook nog nooit gedaan. Dit is te verklaren uit het feit dat de canons in Vilsteren door het landgoed zeer laag zijn gehouden (*zie ook hoofdstuk 4.1*).

Artikel 5 - Aanvaarding

In dit artikel worden diverse zaken geregeld, namelijk:

- Het landgoed geeft garanties betreffende zijn bevoegdheid tot uitgifte in erfpacht, het niet aanwezig zijn van hypotheek en dergelijke;
- De verplichting voor de erfpachter het geheel goed te onderhouden. Dit om twee redenen. De eerste reden is dat het landgoed op deze manier de aanblik van het dorp als geheel kan bewaken. De tweede reden is gekoppeld aan de verplichting van het landgoed de opstallen bij het einde van de erfpacht aan de vertrekkende erfpachter te vergoeden (*zie ook Artikel 11*). Het landgoed vergoedt liever een hoger bedrag voor een goed onderhouden pand dan een lager bedrag voor een slecht onderhouden pand. Uiteraard is goed onderhoud daarmee ook in het belang van de erfpachter;
- De verplichting voor de erfpachter de opstallen te verzekeren;
- Het feit dat de kosten voor onderhoud en dergelijke voor rekening van de erfpachter zijn.

Artikel 6 - Vereiste toestemming landgoed

In dit artikel is geregeld voor welke zaken de erfpachter vooraf toestemming moet vragen aan het landgoed. Het gaat dan onder andere over vervreemding, onderhuur en verbouwingen. Ook kent dit artikel een bepaling dat het landgoed voorwaarden kan verbinden aan het geven van toestemming voor bijvoorbeeld een schuur. Zo'n voorwaarde kan zijn dat het landgoed hier aan het eind van de erfpacht geen vergoeding voor geeft.

Artikel 7 – Natuurschoonwet

De Natuurschoonwet uit 1928 geeft landgoederen en daarmee ook Landgoed Vilsteren een aantal fiscale voordelen. Het belangrijkste voordeel betreft de successiebelasting. Als de eigenaren van een landgoed bij de overgang naar een volgende generatie steeds veel successiebelasting moeten betalen en daarvoor telkens een stukje landgoed moeten verkopen, dan valt dat landgoed uiteindelijk uiteen. Gezien de grote maatschappelijke waarde van landgoederen, denk bijvoorbeeld aan het toerisme, vindt de overheid dit niet wenselijk. Vandaar dat de overheid fiscaal voordeel geeft aan landeigenaren. Daar staat tegenover dat de overheid hen wel een aantal verplichtingen oplegt als het gaat om instandhouding, de minimale hoeveelheid bos, de omzoming van landbouwpercelen met opgaand groen, het openstellen van het landgoed voor publiek, enzovoort. De meeste erfpachters in Vilsteren hebben op dit moment niet met de Natuurschoonwet te maken. Artikel 7 regelt echter dat wanneer dat ooit wel het geval is, de erfpachter hieraan moet meewerken.

Artikel 8 - Voorkeursrecht van koop

Als een erfpachter zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk wil verkopen, moet hij dit eerst aan het landgoed aanbieden. Daarover gaat dit artikel, wat gelijk ook regels bevat over hoe de prijs dan bepaald moet worden. Voor Vilsteren is daarbij sprake van twee situaties, een situatie waarbij het erfpachtrecht korter dan 10 jaar geleden ontstaan is en een situatie waarbij dit langer dan 10 jaar het geval is.

Dit onderscheid is in 2008 in de Algemene Voorwaarden opgenomen, toen de marktsituatie wezenlijk anders was dan die van nu. De situatie waarbij het erfpachtrecht korter dan 10 jaar geleden ontstaan is moet dan ook gezien worden als een soort anti-speculatiebeding. In 2008 was de markt nog zo dat een nieuwbouwwoning op het moment van opleveren al meer waard was dan de bouwkosten. Om te voorkomen dat het landgoed een nieuwbouwkavel aan iemand uitgifte die ging bouwen om er vervolgens meteen met de winst vandoor te gaan, is bepaald dat Landgoed Vilsteren de opstal in de eerste 10 jaar bij gebruikmaking van het voorkeursrecht tegen de geïndexeerde bouwkosten kan kopen in plaats van tegen de marktwaarde.

Verder is in dit artikel nog een belangrijk, specifiek Vilsters, maar wat ingewikkeld aspect verwerkt. Het betreft hier de bepaling dat het uitgangspunt bij het bepalen van de koopsom voor het erfpachtrecht een marktconforme canon is. Als gevolg van het beleid van Landgoed Vilsteren zijn de canons echter overwegend lager dan marktconform. Dat kan leiden tot een situatie dat de erfpachter als het ware het recht verkoopt om een aantal jaren goedkoper dan gebruikelijk in de markt te wonen. Verkopende erfpachters zullen geneigd zijn dit voordeel te kapitaliseren en dit toe te voegen aan de verkoopprijs. De koper betaalt dan daarna nog wel de lagere canon, maar heeft bij de koop éénmalig zelf de korting betaald. Het is dus de verkopende erfpachter die er vandoor gaat met het kortingsvoordeel. Aangezien dit niet de bedoeling is van de kortingsregeling is, zijn (1) het bij de taxatie uitgaan van marktconforme canon en (2) de aanpassingsmogelijkheden voor canons bij vervreemding opgenomen. Voor beide regelingen is in de Algemene Voorwaarden een korte toelichting opgenomen.

Tot slot bepaalt dit Artikel 8 dat wanneer de erfpachter tot vervreemding overgaat zonder het landgoed de kans te hebben gegeven gebruik te maken van het voorkeursrecht van koop, dat de erfpachter een boete kan krijgen waarvan de hoogte in de individuele overeenkomst is bepaald.

Artikel 9 - Verplichtingen hypotheekhouders

In Artikel 9 wordt een aantal hypothecaire zaken geregeld:

- Het landgoed moet middels een afschrift van een hypotheekakte op de hoogte gebracht worden van het afsluiten van een hypotheek door de erfpachter;
- Erfpachtvoorwaarden kunnen alleen in overleg met de hypotheekhouder, meestal een bank, worden gewijzigd;
- Bij beëindiging van de erfpacht moet vooraf overleg plaatsvinden met de hypotheekhouder.

Artikel 10 - Nakoming en beëindiging erfpacht

Artikel 10 regelt het beëindigen van de erfpacht als de erfpachter zijn of haar verplichtingen niet nakomt. Ook wordt verwezen naar een mogelijke boete, waarvan de hoogte is benoemd in de individuele overeenkomst.

Artikel 11 - Vergoeding bij einde erfpachtrecht

In dit artikel wordt een aantal belangrijke zaken geregeld over de door het landgoed te betalen vergoeding bij het eind van een erfpacht. Om te beginnen schrijft het artikel voor dat de erfpachter het erfpachtperceel en de opstallen vrij van gebruiksrechten en geheel

ontruimd moet opleveren. Daarna wordt in het artikel uitgelegd hoe de waarde van de aan de erfpachter te vergoeden zaken wordt bepaald. Daarbij verdient met name één bepaling extra aandacht, juist ook omdat deze bepaling tot discussie kan leiden. Het betreft hier de bepaling dat de waarde in het economisch verkeer bepaald dient te worden **zonder rekening te houden met de waarde van de ondergrond, ligging en omgeving**. De redenering achter het opnemen van deze bepaling is als volgt:

Fysiek wordt de waarde van een woning met ondergrond bepaald door de optelsom van de waarde van de opstallen en de waarde van de grond. De waarde van de opstallen wordt bepaald door zaken als de afmeting, de staat van onderhoud, de kwaliteit, de afwerking van de opstallen en meer van dat soort zaken. De waarde van de grond wordt bepaald door de afmeting van het perceel, door wat er wel en niet mag en vooral door de ligging; hoe ziet de omgeving er uit, is het perceel goed bereikbaar, welke voorzieningen zijn er in de omgeving en meer.

Bij erfpacht is het landgoed al eigenaar van de grond. Aangezien de waarde van de grond al het uitgangspunt was bij het bepalen van de canon, dient die waarde niet ook nog eens meegenomen te worden bij het bepalen van de waarde van de opstallen zelf. Dat zou immers neerkomen op een dubbeltelling. Met andere woorden, dan zou Landgoed Vilsteren meer voor de opstallen moet vergoeden als gevolg van een mooie (woon)omgeving, terwijl het ook het landgoed zelf is wat er tegen hoge kosten voor zorgt dat die (woon)omgeving zo mooi is.

Verder geeft dit artikel de mogelijkheid aan de erfpachter om bepaalde opstallen aan het einde van de erfpacht te verwijderen. Het gaat dan om die opstallen waarvoor het landgoed wel toestemming heeft gegeven, maar daar conform Artikel 6 lid 2 vooraf de voorwaarde aan verbonden heeft dat het landgoed hiervoor aan het eind van de erfpacht geen vergoeding zal geven. De erfpachter wist dus op het moment van het plaatsen van deze opstallen al dat een toekomstige vergoeding achterwege zou blijven.

Wat ook in dit artikel wordt geregeld is dat het landgoed bij het vergoeden van de opstallen eventuele nog openstaande boetes en/of schadevergoedingen van de erfpachter mag verrekenen. Dit is een belangrijk discussiepunt bij het afsluiten van een hypotheek. Want wanneer de boetes en/of schadevergoedingen zeer hoog oplopen, kan het zijn dat zo'n lage vergoeding overblijft dat daarmee het hypotheekonderpand minderwaardig is voor de bank dan de openstaande hypotheekschuld van de erfpachter bij die bank. Om dit te voorkomen

heeft het landgoed bij de meest recente erfpachtovereenkomsten in overleg met de banken in een aanvullende overeenkomst afgezien van deze bepaling.

Artikel 12 - Kosten

Het laatste artikel bepaalt dat alle aan de overeenkomst verbonden kosten voor rekening van de erfpachter zijn.

4.5 Mogelijke misverstanden en specifieke gevallen in de Vilsterse situatie

In Hoofdstuk 3 zijn al enkele mogelijke misverstanden over erfpacht aan de orde geweest. Deze zijn uiteraard ook van toepassing op de Vilsterse situatie. Daarnaast zijn er echter nog punten die specifiek voor de Vilsterse situatie gelden.

4.5.1 Kadastrale inmeting

Erfpacht is een zakelijk recht. Een gevolg hiervan is dat de notaris een uitgifte in erfpacht doorgeeft aan het Kadaster. Het erfpachtperceel krijgt daarmee ook een eigen kadastraal nummer. Dit leidt tot één van de volgende situaties:

Het in erfpacht uitgegeven perceel heeft nog geen eigen kadastraal nummer

Dit doet zich vooral voor als een perceel voor het eerst in erfpacht wordt uitgegeven. Een aantal maanden na het passeren van de overeenkomst bij de notaris krijgen het landgoed en de erfpachter een brief, waarin staat dat het Kadaster het perceel op een bepaalde datum komt bekijken. Zowel de erfpachter als het landgoed dienen hierbij aanwezig te zijn. In eerste instantie bepaalt het Kadaster of beide partijen het eens zijn over de exacte grens van het perceel. Deze moet dus, voorafgaand aan het bezoek van het Kadaster, samen goed besproken te zijn en met markeringen zijn aangegeven. Na dit bezoek doet het Kadaster een meting, waarvan het resultaat weer schriftelijk aan beide partijen wordt meegedeeld. Er zijn twee gevolgen verbonden aan deze methode:

1. Hoe goed het landgoed en de erfpachter vooraf ook een inschatting hebben gemaakt van de omvang van het perceel in vierkante meters, de uitkomst van het Kadaster wijkt daar altijd wel iets van af. Dit kan tot een (meestal kleine) aanpassing van de op die oppervlakte gebaseerd canon leiden en tot een verrekening over de reeds verstreken periode;
2. Door de inmeting verandert de kadastrale nummering ter plekke. Hierdoor komen de kadastrale nummers die in de erfpachtovereenkomst gemeld zijn (toen waren de nieuwe nummers nog niet bekend) en de nieuwe nummers die de erfpachter terugvindt in de WOZ-beschikking, de aanslag voor de waterschapslasten e.d., niet overeen. Dit kan tot verwarring leiden.

Het in erfpacht uitgegeven perceel heeft al een eigen kadastraal nummer

Dit doet zich vooral voor bij tussentijdse verkoop van een erfpachtrecht en bij verlenging of heruitgifte van een erfpachtrecht. Het Kadaster komt dan niet langs voor een inmeting en er volgt dus geen vernummering. Overigens is het wel mogelijk dat een erfpachtperceel uit meerdere kadastrale nummers bestaat.

4.5.2 Oppervlakte van de erfpacht

In het verleden was het in Vilsteren gebruikelijk om bij het afsluiten van een nieuwe erfpacht het in erfpacht uit te geven perceel zo klein mogelijk te houden. Dat was vaak nét groot genoeg voor een woning. In de praktijk werd de daaraan grenzende grond wel degelijk in gebruik genomen voor een tuin en zelfs voor schuurtjes. In Vilsteren komt het dan ook veel voor dat erf-pachters meer grond in gebruik hebben dan dat ze in erfpacht hebben. In sommige gevallen gaat het zelfs om aanzienlijke oppervlaktes.

Tegenwoordig kan dat niet meer. Zo wordt bijvoorbeeld voor de onroerende zaak belasting gekeken naar van wie de grond is waar een gebouw op staat en die krijgt de aanslag. Als een dergelijk gebouw buiten de erfpacht staat wordt het landgoed aangeslagen, wat uiteraard niet wenselijk is. Ook voor zaken als de Natuurschoonwet, mogelijke subsidies op bospercelen en dergelijke, zou het oude Vilsterse gebruik tal van problemen opleveren. Maar ook bij verkoop kan de oude Vilsterse situatie voor ongemak zorgen. Immers, potentiële kopers zien bijvoorbeeld een grote tuin. Logischerwijs, maar volledig ten onrechte, gaan zij er dan vanuit dat de hele tuin bij het perceel hoort.

Hoe gaat het landgoed om met dit soort situaties? In ieder geval voert het landgoed hier geen actief beleid op. Het landgoed gaat echter wél over tot actie in de volgende gevallen:

- Een erfpacht wordt verlengd of er wordt een nieuwe overeenkomst afgesloten;
- Een erfpachtrecht wordt tussentijds verkocht;
- Er doet zich een acuut probleem voor met betrekking tot bijvoorbeeld de Natuurschoonwet, een subsidie of een belastingaanslag;
- Een erfpachter wil een opstal bouwen buiten het huidige erfpachtperceel.

Overgaan tot actie betekent dan dat in overleg met de erfpachter een keuze wordt gemaakt uit de volgende opties:

- Het landgoed geeft een extra stuk grond in erfpacht uit aan de erfpachter. Deze optie brengt wel kosten met zich mee van het Kadaster, de notaris en de Belastingdienst. Tevens leidt deze optie tot een hogere canon;

- De erfpachter stopt met het gebruiken van de extra grond die niet onder de erfpacht valt;
- De erfpachter en het landgoed sluiten een huur- of pachtovereenkomst af voor het gebruik van de grond die niet onder de erfpacht valt.

4.5.3 Het beleid van het landgoed bij aflopende overeenkomsten

Als een erfpachtrecht afloopt, zijn er een meerdere mogelijkheden. De keuze tussen de diverse mogelijkheden ligt in eerste instantie volledig bij het landgoed. Volgens de regels van billijkheid en redelijkheid, maar ook gewoon uit goed fatsoen treedt het landgoed uiteraard wel tijdig in overleg met de erfpachter.

- De erfpacht wordt verlengd onder de bestaande voorwaarden. Dit zal echter niet vaak gebeuren, omdat de voorwaarden na 30 of 40 jaar meestal wel verouderd zijn;
- Het perceel wordt aan dezelfde erfpachter weer in erfpacht uitgegeven onder nieuwe voorwaarden. Er is sprake van heruitgifte van het erfpachtrecht voor een nieuwe termijn;
- De erfpacht wordt niet verlengd en er komt geen nieuwe overeenkomst met de oude erfpachter. In dit geval dient de erfpachter te vertrekken en moet het landgoed hem hiervoor conform artikel 11 van de Algemene Voorwaarden en volgens het Burgerlijk Wetboek een vergoeding geven.

De laatste optie heeft zich tot op heden niet voorgedaan in Vilsteren. De meest gekozen optie is optie 2, een nieuwe erfpachtovereenkomst met nieuwe voorwaarden en een eveneens nieuw vast te stellen canon. De aandacht van erfpachters zal vooral daar naar uitgaan, ook in de wetenschap dat er van rechtswege geen grenzen gelden voor een maximale stijging van een canon, anders dan bij huur.

In principe wordt de nieuwe canon door de markt bepaald. Het gaat dan om een samenspel tussen de onroerend goedmarkt (grondprijs) en de financiële markt (rente). De situatie die zich dan kan voordoen is dat de nieuwe canon percentagegewijs enorm stijgt. Dat kan bijvoorbeeld als de oude canon ook al aanzienlijk lager was dan de toen geldende marktwaarde. Door het beleid van het landgoed (*Hoofdstuk 4.1*), is het gat tussen een canon na 30 jaar en de marktwaarde van die canon vaak zelfs nóg groter dan normaal. Zelfs met jaarlijkse indexeringen kom je dan nog lang niet aan de marktwaarde van dat moment. De keerzijde van die percentagegewijs hoge canon is echter wel dat de betreffende erfpachter de afgelopen jaren een - en opzichte van de markt - lage canon betaalden en dus goedkoop woonde.

In de praktijk is het landgoed tot op heden als volgt omgegaan met de aanpassing van de canon bij aflopende overeenkomsten in de gemeenschap Vilsteren: de zittende erfpachters kregen de mogelijkheid een nieuwe erfpachtovereenkomst af te sluiten, waarbij de meest actuele Algemene Voorwaarden van toepassing verklaard werden. De canon werd wel aangepast, maar werd lager gehouden dan de marktwaarde en ook nog lager dan bij volledig nieuwe overeenkomsten met leden van de Vilsterse gemeenschap in de Gravendijk.

Wél is in die gevallen in de nieuwe overeenkomst opgenomen dat deze extra korting gekoppeld is aan de huidige erfpachters. Wanneer deze hun erfpachtrecht verkopen of nalaten, dan heeft het landgoed de mogelijkheid de canon aan te passen aan óf de marktwaarde óf het niveau van de volledig nieuwe overeenkomsten met leden van de Vilsterse gemeenschap.

4.5.4 Verkoop vóór het einde van de erfpachtovereenkomst

Zoals eerder behandeld is het bij erfpacht mogelijk het erfpachtrecht nog tijdens de looptijd te verkopen. Als het landgoed afziet van het voorkeursrecht van koop (*Hoofdstuk 4.4, artikel 8*) worden het erfpachtrecht en de opstal(len) verkocht. Dit betekent dat de erfpachtovereenkomst op dat moment ongewijzigd blijft, maar dat de canon aangepast kan worden (*Hoofdstuk 4.4, artikel 8*). Een probleem dat zich dan kan voordoen is dat de koper geen hypotheek verstrekt krijgt, omdat de resterende looptijd van de erfpachtovereenkomst korter is dan de looptijd van een hypotheek. Het landgoed is dan bereid om - gekoppeld aan de verkoop - een nieuwe termijn van 30 jaar aan te gaan met de nieuwe erfpachters, zodat de looptijden van de erfpachtovereenkomst en de hypotheek weer in pas lopen. Wel kan dit gepaard gaan met een actualisering van de erfpachtvoorwaarden, heruitgifte dus.

5. Conclusie

Bij erfpacht komt veel kijken en erfpacht is en blijft ingewikkelde materie. Daarom staat de deur van de directeur-rentmeester van Landgoed Vilsteren altijd open voor een verhelderend gesprek, waarin alle opties voor nu en voor de toekomst doorgesproken kunnen worden.