



ERFPACHT, WAT IS DAT EIGENLIJK?

MR. ANGELA COPPELMANS

GEPUBLICEERD: 30 NOVEMBER 2015

In de wet wordt erfpacht omschreven als “een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken.” Wat betekent dat nou eigenlijk? En is dat iets anders dan pacht?

Erfpacht is een zakelijk recht. Dat betekent dat het recht niet verbonden is aan een persoon, maar aan een onroerende zaak, meestal een stuk grond. De erfpachter verkrijgt het recht om de grond voor een bepaalde overeengekomen periode te gebruiken en te houden tegen betaling van een geldsom, ook wel de canon genoemd. Er bestaan drie soorten erfpachtrechten:

1. Tijdelijke erfpacht, deze wordt overeengekomen voor een vaste, aflopende termijn, en na verloop van deze termijn krijgt de grondeigenaar weer de beschikking over de grond;
2. Voortduurende erfpacht, deze wordt voor onbepaalde tijd uitgeven, maar is verbonden aan een tijdvak. Na afloop van het tijdvak wordt het erfpachtrecht verlengd met een nieuw tijdvak. Het eindigen van een tijdvak geeft de grondeigenaar de mogelijkheid de voorwaarden aan te passen.
3. Eeuwigduurende erfpacht, bij deze vorm van erfpacht wordt de hoogte van de canon maar één keer bepaald en kan de canon slechts nog stijgen met een jaarlijkse canonindexering. Ook kunnen de voorwaarden (bij onveranderd gebruik) niet worden gewijzigd.

Voortduurende erfpacht heeft als groot nadeel dat na afloop van het overeengekomen tijdvak, de gemeente de canon mag verhogen en de voorwaarden en rente mag wijzigen. Dat betekent voor een erfpachter dus een grote financiële onzekerheid. Bij eeuwigduurende erfpacht wordt de hoogte van de erfpacht op één moment vastgesteld en zal de hoogte, behoudens wijzigingen in het gebruik, niet veranderen. Kortom, financiële zekerheid is hierin verankerd. Erfpachters van eeuwigduurende erfpacht kunnen ervoor kiezen jaarlijks de erfpachtcanon te betalen, in welk geval de canon nog wel jaarlijks met de canonindexering zal worden verhoogd, of de erfpachtcanon voor altijd af te kopen.

Geeft erfpacht financieel voordeel aan de gebruiker (de erfpachter)?

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg

Gronden kunnen zowel door overheden (gemeente, waterschap of het rijk) als door burgers en bedrijven worden uitgegeven. Die afspraken komen tot stand op vergelijkbare wijze als bij de verkoop en levering van de eigendom van onroerend goed: er wordt tussen de grondeigenaar en de gegadigde erfpachter een overeenkomst afgesloten. In die overeenkomst worden de afspraken met betrekking tot de looptijd, de hoogte van de canon en het toegestane gebruik van de grond vastgelegd. Vervolgens wordt door middel van een notariële akte en inschrijving in het kadaster het recht van erfpacht zakenrechtelijk gevestigd.

Van het recht van erfpacht wordt wel gezegd dat het 'niets' voorstelt, omdat de erfpachter niet de (volle) eigendom van de grond in eigen handen heeft en de erfpachter middels de erfpachtvoorwaarden altijd een vinger in de pap heeft. Dat is op zich juist. Echter, in tijden waarin onroerend goed een hoge marktwaaarde heeft en het voor een ondernemer (of particulier) te kostbaar is om die marktwaaarde of prijs – al dan niet gefinancierd – op het gewenste moment op tafel te leggen, kan door uitgifte van de grond in erfpacht het beoogde gebruik (wonen of bedrijfspand) toch tot stand worden gebracht. En met een koopoptie voor de erfpachter, inhoudende dat de erfpachter op een bepaald moment de volle eigendom alsnog mag kopen en verwerven kan de koper/erfpachter dan toch de onroerende zaak gebruiken alsof hij (al) eigenaar is. Voor zover de eigenaar zover niet wil gaan, biedt voor de erfpachter een voorkeursrecht van koop soms een goed alternatief. Ingevolge een voorkeursrecht van koop moet de eigenaar in het geval hij de onroerende zaak wil verkopen de erfpachter als eerste in de gelegenheid te stellen om de onroerende zaak in eigendom te verwerven. Het is dan wel zaak dat de wijze waarop de koopprijs wordt bepaald in de erfpachtovereenkomst op een passende wijze en zorgvuldig worden beschreven.

Sinds 2010 verstrekken banken vrijwel geen hypothecaire geldleningen meer voor woningen die op particuliere erfpacht staan en zijn ook in het kader van de financiering van een bedrijfsperceel dat in erfpacht wordt verkregen de mogelijkheden beperkt. Reden hiervoor is dat (particuliere) erfpacht veel onzekerheid met zich kan brengen, omdat particulieren na afloop van de overeengekomen periode nog wel eens de erfpachtcanon fors willen verhogen, wat de verkoopbaarheid van een woning niet ten goede komt. Een gemeente heeft deze mogelijkheid ook, maar omdat de gemeente gebonden is aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, biedt gemeentelijke erfpacht betere garanties dan particuliere erfpacht.

Wijziging grondgebruik

In de erfpachtovereenkomst worden niet alleen afspraken gemaakt over de hoogte van de canon maar tevens over het toegestane gebruik van de grond. Voorbeelden van gebruik zijn kantoorruimte, woonruimte, garage, winkelruimte, tuin etc. Een erfpachter heeft de toestemming van de eigenaar nodig om het overeengekomen gebruik van de grond te wijzigen. Een eigenaar mag behoorlijk ver gaan met het weigeren van deze toestemming of met het stellen van voorwaarden aan instemming met gewijzigd grondgebruik, zo blijkt uit de jurisprudentie van de civiele rechter.

De rechter neemt daarbij tot uitgangspunt dat een bestemmingswijziging tot op zekere hoogte de erfpachtovereenkomst openbreekt en partijen in een nieuwe onderhandelingspositie brengt, die vergelijkbaar is met die bij uitgifte van de gronden in erfpacht. Het staat de eigenaar derhalve vrij een hogere canon te vragen in ruil voor de vereiste toestemming.

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg

Gemeenten zullen doorgaans een canonverhoging vragen wanneer de wijziging een hoogwaardiger bestemming tot gevolg heeft.

Pacht is geen erfpacht

Het wezenlijke kenmerk van pacht is dat grond ten behoeve van agrarische doeleinden in gebruik wordt geven. Is daarvan, onder welke benaming dan ook, sprake dan valt de overeenkomst automatisch onder de dwingend rechtelijke bepalingen van het pachtrecht. Voor pacht is een notariële akte niet vereist (en ook niet gebruikelijk), een schriftelijk document volstaat. Het pachtrecht kent een aantal pachtvormen. Door de juiste pachtvorm te kiezen, kan een grondeigenaar weer zelf over de grond beschikken wanneer hij dat wil. Daarnaast kent het pachtrecht een aantal rechtsgronden om bestaande pachtovereenkomsten te beëindigen of om te zetten in een meer geliberaliseerde vorm. Bij het beëindigen van de pachtovereenkomst kunnen afspraken worden gemaakt over verrekening van productierechten en over door de pachter gedane investeringen.

Pacht is dus een andere rechtsfiguur dan erfpacht en gegeven de juridische verschillen zal een jurist doorgaans meteen zien welk type overeenkomst is afgesloten.



MR. ANGELA COPPELMANS

Advocaat

a.coppelmans@devoort.nl

[013-4668860](tel:013-4668860)

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:013-466-88-88)
Fax: [013 466 88 66](tel:013-466-88-66)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg