



15 Erfpacht

1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de erfpachtsituatie nader belicht. In Zaanstad is deze eigendomsvorm niet vaak toegepast. In Amsterdam is het echter een zeer bekende vorm. Erfpacht biedt voor- en nadelen. Naar onze mening bestaan er echter meer voordelen dan nadelen

2. Achtergronden

Wat is erfpacht?

Erfpacht is een van grondeigendom afgeleid zakelijk recht. Voor zover niet in de erfpachtakte anders is bepaald heeft de erfpachter hetzelfde genot van het perceel als een eigenaar. ENZKG geeft grond in erfpacht uit voor een afgesproken bestemming en voor een bepaalde tijd.

De erfpacht is primair verbonden aan de grond en niet aan de persoon van de erfpachter. De erfpachter kan met inachtneming van de erfpachtvoorwaarden de erfpacht verhuypothekeren (geen toestemming ENZKG vereist) of vervreemden (toestemming ENZKG vereist).

Bedrijvenparken en duurzaamheid

Bij veel bedrijvenparken zie je na verloop van tijd dat het park niet meer aan de oorspronkelijke opzet beantwoordt. Dat kan bijvoorbeeld optreden als bedrijven maar beperkte mogelijkheden hebben hun veranderende behoeften vorm en inhoud te geven. Als dit tot vertrek van een bedrijf leidt, zal dat bedrijf trachten zijn kavel tegen de beste prijs te verkopen. Of het nieuwe bedrijf ook op dat park past, is van secundair belang.

Dit kan tot verloedering van het park leiden met als gevolg, dat ook bedrijven, waarvoor de huisvesting nog voldoet, op grond van de ingetreden verloedering besluiten te vertrekken. Het zal duidelijk zijn dat dit tot een nog verdere verloedering van het park en daling van de waarde van het vastgoed leidt.

Zolang er elders in de regio tegen relatief lage kosten vervangende bedrijvenparken kunnen worden ingericht, ontbreekt vaak de stimulans om de verloederingstendens te keren en parken te revitaliseren.

Voor een gebied als het Noordzeekanaal bestaat er zeker voor havengebonden activiteiten geen mogelijkheid vervangende parken in te richten. We moeten het doen met de ruimte die er is en gegeven de wens, het economisch belang van het gehele havengebied te versterken, dat gebruik intensiveren. Duurzaamheid is dan ook het sleutelwoord uit het Masterplan Noordzeekanaalgebied.

Waarom erfpacht?

De basis voor duurzaamheid ligt in de fase van uitgifte voornamelijk in (1) de voorwaarden van uitgiftecontracten, (2) de mate waarin die voorwaarden opvolgende eigenaars bindt en (3) de basis waarin toezicht en handhaving van die bepalingen in de beheersfase inhoud krijgen. Cruciaal daarbij is dat geen sprake is van onnodig knellende contracten, maar van contracten die ieders rol in duurzaamheid en ieders belang bij waardecreatie en –verzilvering onderkennen en daarvoor ruimte bieden.





Vruchtbare grond voor groothandel

15

Een uitgiftecontract kan grofweg volgens 2 vervreemdingsprincipes opgezet worden:

- *Eigendom*, waarbij de duurzaamheidsregulerende bepalingen ook rechtsoptvolgers binden door ze als kwalitatieve verplichting vorm te geven of met een kettingbeding te zekeren. Nadeel van deze opzet is dat de praktische toepassing van kwalitatieve verplichtingen beperkt is en kettingen breken als je ze het hardste nodig hebt. Met de verkoop van de laatste kavel verliest de ontwikkelaar van het bedrijvenpark zijn rol in en zijn belang bij het duurzame beheer van het park. Voor HoogTij is dit ondervangen door de oprichting van de Vereniging Bedrijvenpark HoogTij met privaatrechtelijk opgelegde verplichtingen van partijen.
- *Erfpacht*, waarbij de duurzaamheidsregulerende bepalingen op zichzelf zakelijke werking hebben en dus rechtsoptvolgers binden mits ze voldoende raken aan het wezen van de erfpacht.
Ook na de uitgifte van de laatste kavel behoudt de ontwikkelaar van het bedrijvenpark als bloot eigenaar zijn rol in en zijn belang bij het duurzame beheer van het park.

Erfpacht op HoogTij levert naast de Vereniging en de gemeente Zaanstad een derde partij ENZKG op, die belang heeft bij het behoud van de kwalitatief hoogwaardige inrichting van het park. Hiermee wordt een extra kwaliteitszekerheid gecreëerd.

Hoe komt een erfpacht tot stand

Een erfpacht (het zakelijk recht) ontstaat door inschrijving in de openbare registers van een notariële akte die op basis van een erfpachtovereenkomst is opgesteld.

De erfpachtovereenkomst vormt de schriftelijke vastlegging

van een met de toekomstige erfpachter mondeling bereikte overeenstemming.

Vaste elementen in de erfpachtovereenkomst zijn (1) een tekening van het terrein, (2) de canon en –indien overeengekomen afkoopsom, (3) de algemene erfpachtvoorwaarden, (4) de bijzondere erfpachtvoorwaarden, (5) de ontwikkeling van het te realiseren bouwplan, (6) bepalingen over de ingangsdatum van de erfpacht, (7) de levering van het erfpachtperceel, (8) betalingen en borgen en (9) een aantal (proces)afspraken voor de periode tussen het sluiten van de erfpachtovereenkomst en de notariële vestigingsakte.

Wat zijn algemene erfpachtvoorwaarden

Algemene erfpachtvoorwaarden zijn de vaste afspraken die op een erfpacht van toepassing zijn. Zij bevatten de algemene rechten en plichten van de erfverpachter en de erfpachter. Algemene bepalingen blijven in principe gedurende de hele erfpacht van toepassing. ENZKG kan de algemene erfpachtvoorwaarden periodiek herzien om ze aan te passen aan de eisen van de tijd. De actuele algemene erfpachtvoorwaarden dateren van 2007. Ze staan bekend als de Algemene Voorwaarden voor erfpacht voor bepaalde tijd op de bedrijfsterreinen van ENZKG (AV ENZKG 2007).

Wat zijn bijzondere erfpachtvoorwaarden

Bijzondere erfpachtvoorwaarden zijn afspraken die gelden voor één bepaald erfpachtcontract. De bijzondere erfpachtvoorwaarden regelen onder andere de bestemming, het toegestane gebruik van de grond en de periode waarbinnen de bebouwing bebouwd en in gebruik genomen dient te zijn. Wat is de relatie tussen de huidige eigenaren en ENZKG? De acquisitie van en verkoopsgesprekken met gegadigden ge-





beuren door de huidige eigenaren (Bedrijventerrein Westzaan Noord C.V. (BWN) en Haventerrein Westzaan C.V. (HW)), maar ENZKG sluit de erfpachtovereenkomst. Direct voorafgaande aan de uitgifte koopt ENZKG het uit te geven perceel aan van BWN of HW.

Wat is de canon, welke typen zijn er en wat is de afkoopsom?

De canon is de jaarlijkse vergoeding die de erfpachter aan de eigenaar van de grond (ENZKG) in halfjaarlijkse termijnen bij vooruitbetaling verschuldigd is. De canon wordt afgeleid van de overeengekomen grondwaarde van de erfpacht en het door ENZKG bepaalde canonpercentage. De canon wordt jaarlijks (beperkt) aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau (CPI) op basis van 1/7 van de totale inflatie over 6 jaren.

De algemene erfpachtvoorwaarden bieden de mogelijkheid de canonindexering uit te sluiten door verhoging van de indexcanon met een toeslag. De hoogte van de toeslag is afhankelijk van het moment van uitsluiting van de indexering, de op dat moment geldende canon en het door ENZKG bepaalde toeslagpercentage. Deze vaste canon is – behoudens bij aanpassing van de erfpacht – gedurende de (resterende) looptijd van de erfpacht nominaal gelijk.

Naast canonbetaling kan de erfpachter ook kiezen voor vooruitbetaling van de over de (resterende) looptijd van de erfpacht verschuldigde canons door betaling van een afkoopsom. De afkoopsom is afhankelijk van het moment van afkoop, de op dat moment geldende canon en het door ENZKG bepaalde rentepercentage.

Hoe hoog is het canonpercentage, de toeslag voor de vaste canon en het afkooppercentage

Het canonpercentage bedraagt op dit moment 6,2% van de grondwaarde.

Het toeslagpercentage voor uitsluiting van de canonindexering bedraagt 25%, waarmee het effectieve canonpercentage voor dit type 7,65% bedraagt.

Erfpacht op bouwterreinen en de fiscus

Anders dan de levering van eigendom is de vestiging van een erfpacht op een bouwterrein niet zondermeer een levering voor de omzetbelasting (BTW). Als de grondwaarde lager is aan de zogenaamde Waarde Economisch Verkeer en/of de kostprijs van het perceel, dan beschouwt de fiscus de vestiging als een in beginsel vrijgestelde verhuurdienst. Omdat onze afnemers (behoudens wellicht een enkele uitzondering) het OG aanwenden voor (nagenoeg) geheel BTW belaste diensten of prestaties, kan voor een BTW-belaste verhuur geopteerd worden.

Het is van groot belang BTW-belaste levering of BTW-belaste verhuur zeker te stellen omdat dit de erfpachter een vrijstelling van de overdrachtsbelasting oplevert, terwijl hij de betaalde BTW in aftrek kan brengen. Voor ENZKG is het van belang omdat die slechts aftrekgerechtigd is voor zover tegenover de BTW-belaste inkoop BTW-belaste uitgiften staan.

Welke fiscale gevolgen heeft de keuze voor canon of afkoop voor de erfpachter?

Bij afkoop behoort de afkoopsom tot de vaste activa van uw onderneming. Belangrijk verschil met eigendom is dat u jaarlijks op de afkoopsom moet afschrijven aangezien de waarde aan het einde van de erfpacht naar nihil terugloopt. De even-





Vruchtbare grond voor ondernemers

15

tueel voor de financiering van de afkoopsom aangetrokken lening behoort tot de passiva van de onderneming. De op de lening betaalde renten en de afschrijvingen daarop behoren tot de bedrijfskosten en zijn dus van invloed op de winst voor belastingen.

Bij canonbetaling behoren slechts de gerealiseerde opstallen tot de activa van uw onderneming. De grondwaarde wordt daarin niet opgenomen. De betaalde canons behoren tot de bedrijfskosten en zijn dus van invloed op de winst voor belastingen.

3. Grondwaarde bij eigendom en bij erfpacht

Zoals in de aanloop naar de invoering van erfpacht onderkend, zal de grondwaarde van een erfpacht lager zijn dan de grondwaarde bij vol eigendom. Dit waardeverschil is afhankelijk van de mate waarin de erfpachter ten opzichte van de vol eigenaar in de aanwending van zijn recht is beperkt. Beperkingen uit de wet en/of publiekrecht gelden voor erfpacht en eigendom in gelijke mate en hebben dus theoretisch geen invloed op dit waardeverschil.

Het waardeverschil vertegenwoordigt theoretisch de waarde van de bloot eigendom van de grond, dat wil zeggen de gekapitaliseerde toekomstige, nog niet voor de erfpachter ontsloten waarde van het perceel. Het gaat daarbij tijdens de looptijd van een erfpacht om een verruiming van de aanwendingsmogelijkheden (bestemming, gebruik, intensivering). En bij het einde van de periode waarvoor de erfpacht is gevestigd om de grondwaarde bij heruitgifte.

Afhankelijk van de benaderingswijze, verwachtingen ten aanzien van inflatie en reële waardeontwikkelingen, disconteringsvoeten en de erfpachtvoorwaarden kan dit waarde-

verschil rekenkundig benaderd worden. Als de potentie van een locatie bij uitgifte geheel benut kan worden lopen de afwaardering ten opzicht van de waarde van de volle eigendom grofweg uiteen van enige procenten voor eeuwigdurend afgekochte erfpacht tot circa 25% voor voortdurende erfpacht met tijdvakken van 50 jaar. Voor een tijdelijke erfpacht van 100 jaar lijkt een waardeverschil tussen 5% en 10% redelijk.

175

