

Financieringsproblematiek erfpachtwoningen

Ronnie van Woudenberg

Uit de opkomst bleek al hoezeer de financieringsproblematiek van in erfpacht uitgegeven woningen op landgoederen leeft. Afgelopen februari kwamen bijna 75 belangstellenden naar de bijeenkomst over dit onderwerp die de Federatie Particuliere Grondbezit organiseerde in Woudenberg. De voorzitter van de FPG-commissie Grond- en pachtzaken, ing. Erik Somsen, heette hen welkom. De inleidingen van ir. Michiel de Koe van De Koe Rentmeester Online BV en ing. Jan Spijkerboer, senior rentmeester en vastgoeddeskundige bij Natuurmonumenten, waren van hoog niveau en de interactie met de leden was nuttig en interessant.

Er is een maatschappelijke en politieke discussie over erfpacht die zich met name toespitst op de canonherziening en de toepassing van erfpacht en op de financierbaarheid en verkoopbaarheid van woningen op particuliere erfpacht. De minister van Binnenlandse Zaken en de Tweede Kamer zijn van mening dat banken, eigenaren en erfverpachters door zelfregulering de problematiek moeten oplossen.

Van erfpachterszijde is er een roep om ingrijpen door de overheid. Naast de vastgoedcrisis heeft de slechte verkoopbaarheid te maken met de banken die de woningen op particuliere erfpacht niet meer willen financieren vanwege de onvoorspelbare ontwikkeling van lasten voor de erfpachter. De maatschappelijke acceptatie van erfpacht vermindert, hetgeen nadelige gevolgen heeft voor de erfpachtmarkt.

Wat is erfpacht?

Erfpacht is een zakelijk recht waarvan een notariële akte worden opgemaakt. Er is een grote mate van contractvrijheid. Bij erfpacht wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijke erfpacht en groene erfpacht bestaande uit agrarische erfpacht, woningen en overige.

Eigenaren hebben belang bij het in stand houden van het grondbezit en bij rendement (inkomsten uit canon en waardeontwikkeling). Erfpacht is voor hen tevens een beheerinstrument met sturingsmogelijkheden, geen directe kosten en lage beheerkosten. Verder is het regelend recht (maatwerk) aantrekkelijk.

De erfpachter wil het genot van de erfpachtzaak, ziet erfpacht als aantrekkelijk financieringsinstrument, kiest voor zekerheid voor de lange termijn, wenst redelijke en billijke voorwaarden en duidelijkheid over de lastenontwikkeling. De woningverpachter geniet consumentenbescherming.

Belangenbehartiging door FPG

De FPG treedt op als belangenbehartiger voor eigenaren. Daartoe is ze actief met lobbyen bij de Tweede Kamer, ministeries, banken en Nederlandse Vereniging van Banken. De Federatie werkt op dit dossier nauw samen met Natuurmo-

numenten, Staatsbosbeheer, de provinciale Landschappen en de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters.

Gezamenlijk wordt een model erfpachtcontract ontwikkeld dat 'bankproof' moet zijn.

Over erfpacht geeft de Federatie voorlichting in onder meer De Landeigenaar, via de website en op ledenbijeenkomsten. Uiteraard wordt ook met de pers gecommuniceerd.

Bancaire richtlijn NVB

De heer De Koe is ingegaan op de aanleiding waarom de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) in actie te gekomen. De NVB wil dat de banken voldoende zekerheid op waardevastheid/ hypothecaire zekerheid krijgen. Bovendien wil ze redelijke lasten voor de erfpachter, zodat de financieringslasten (canon en rente) betaalbaar blijven. In april 2011 heeft de NVB een branche-breed overleg geïnitieerd. Dit heeft in oktober 2011 geleid tot criteria voor de financierbaarheid van bestaande erfpachtrechten, bedoeld voor erfpachtcontracten gevestigd voor 1 april 2013, waarbij het gaat om woningen in erfpacht door particulieren uitgegeven. De criteria voor deze bestaande contracten hebben betrekking op de duur van het recht, op de vergoedingsregeling bij afloop en op de canon en canonaanpassing. Bovendien mag er geen verplichting tot koop door de erfpachter zijn opgenomen, mogen de erfpachtvoorwaarden niet worden gewijzigd en mag er geen materiële aantasting van het genotsrecht plaatshebben. Over het algemeen kan de praktijk zich redden met de opgestelde criteria. Het is niet gelukt om branche-breed model erfpachtcontracten voor nieuwe erfpachtovereenkomsten samen te stellen. De verschillende belanghebbende partijen konden daarover geen overeenstemming bereiken. In augustus 2012 verscheen de bancaire richtlijn van de NVB, bedoeld voor nieuwe erfpachtcontracten vanaf 1 januari 2013 (zie het artikel van ir M. de Koe in het februari-nummer '13 van De Landeigenaar).

Een groot aantal voorwaarden uit de bancaire richtlijn is logisch en redelijk en spoort wel met de praktijk bij landelijke erfpacht. Een aantal voorwaarden knelt: de uitgifte in erfpacht voor onbepaalde tijd, het niet mogen toepassen van appreciatie of depreciatie, geen canonverhoging bij bestemmingswijziging en een vergoeding van de verhuiskosten bij voorkeursrecht eigenaar.

Voor de eerste drie knelpunten zijn goede alternatieven mogelijk.

Ing. G.R. van Woudenberg is secretaris-directeur van de Federatie Particulier Grondbezit



Foto: Cuno Eijkelkamp

Agrarisch bedrijf Voorstonden

Waardevolle interactie

Tijdens de interactie met de aanwezige landgoedeigenaren na de bijdrage van dhr. De Koe kwamen diverse relevante zaken aan bod. Een greep daaruit:

Duur

Er zijn enige alternatieven voor de duur van onbepaalde tijd; alternatieven die volgens de heer De Koe voldoende zekerheid aan de banken bieden, zoals: een voorkeursrecht tot koop voor de eigenaar bij voorgenomen vervreemding van de woning door de erfpachter, een aankoopplicht voor de eigenaar in de laatste 5 jaar voor het einde van het erfpachtrecht, als deze zou besluiten om niet te verlengen (hetgeen de onverkooptbaarheid compenseert), een financiering die zich uitsluitend beperkt tot de waarde van de opstallen (de stenen), of een verlengingsoptie bij verkoop van het erfpachtrecht. Tijdig overleg tussen erfpachter en eigenaar is min of meer gangbare praktijk.

Uiteraard is bancaire financiering niet nodig als de eigenaar zelf geheel of deels de in erfpacht uitgegeven woning financiert. Interessant is te weten welke eisen de eigenaar daarvoor aan de erfpachter stelt en welke voorwaarden hij aan de financiering verbindt.

De meeste eigenaren kiezen om verschillende redenen voor een erfpachtcontract voor bepaalde duur; deze categorie eigenaren wil door (reeds ontstane of te verwachten) gewijzigde omstandigheden de handen vrij houden. Wijziging of aanpassing van het beheer of doelstelling maar privé- en familieomstandigheden kunnen een rol spelen.

Er zijn ook eigenaren die het geen probleem vinden om een erfpachtcontract voor onbepaalde tijd aan te gaan. Essentieel is dat de banken de woning financieren en niet de waarde van de grond. In principe financiert de bank de woning op hypothecaire basis en de eigenaar de grond door uitgifte in erfpacht. Een juiste taxatie van erfpacht is wezenlijk. Nog veel te vaak wordt de woning inclusief het erfpachtrecht en (een deel) van de grond voor de financiering getaxeed.

Het rangschikken van een in erfpacht uitgegeven woning onder de Natuurschoonwet vraagt aandacht.

Bestemmingswijziging

Elke eigenaar vindt het redelijk en billijk dat bij bestemmingswijziging de canon kan worden herzien.

Functiewijziging is voor zowel de eigenaar als de erfpachter

belangrijk voor de vitaliteit en rentabiliteit in het landelijk gebied.

Appreciatie en depreciatie

Het gebruik van appreciatie- en depreciatiepercentages is niet nodig en compliceert; bij de taxatie moeten alle relevante waardebepalende aspecten worden meegenomen, zoals ook de erfpachtvoorwaarden die het genot beperken. Het gevaar bestaat dat de percentages een eigen leven gaan leiden en maatwerk niet meer mogelijk maken.

Verhuiskosten

Het vergoeden van verhuiskosten lijkt niet goed doordacht; een dergelijke vergoeding is alleen redelijk als de eigenaar bepaalt wanneer hij het voorkeursrecht uitoefent, hetgeen echter wettelijk aan banden is gelegd.

Uiteraard kwamen er nog ander aspecten aan de orde, zoals de fiscale kant van erfpacht en eigendom, de verschillende soorten erfpacht, de verschillende duur van erfpacht (bepaald, onbepaald, eeuwigdurend), het rendement, de hoogte van het opslagpercentage, de aanpassing van de canon bij bestemmingswijziging en erfpachtcontracten die niet evenwichtig zijn. (FPG-leden vinden meer informatie op het ledendeel van de FPG-website www.grondbezit.nl). Goede voorlichting vooraf en informatie over de canon en waardeontwikkeling tijdens de erfpacht is en blijft belangrijk.

Uitgiftebeleid erfpacht Natuurmonumenten

De heer Spijkerboer ging in op het uitgiftebeleid van Natuurmonumenten rond de vele bouwwerken: de 475 rijksmonumenten en 75 provinciale/gemeentelijke monumenten waaronder landhuizen, kastelen, forten, boerderijen en woonhuizen. Natuurmonumenten kijkt vanuit de eigen doelstellingen (cultuurhistorie en/of natuur, beleving of eigen bedrijfsvoering) naar de functie en het gebruik van de bebouwing (wonen, recreëren, werken en natuur). Hierbij worden allerlei contractvormen gebruikt zoals erfpacht, bedrijfshuur, huur, hoevepacht, bruikleen en volledige verkoop. Steeds wordt gekeken naar het optimale rendement wanneer er sprake is van doelstellingen vanuit Natuurmonumenten. Van rendementsmaximalisatie is sprake wanneer er specifieke doelstellingen in beeld zijn. In principe vindt nimmer verkoop plaats van zaken die bij legaat of schenking zijn verkregen.