

NOTITIE INZAKE ERFPACHT

Inleiding

Erfpacht is het recht om een onroerende zaak van een ander onder zich te houden en te gebruiken. In de gemeente Sint Anthonis zijn in het verleden gronden in erfpacht uitgegeven als middel om ontginning van woeste gronden te bevorderen. De boeren kregen de grond daarom voor een lage prijs in erfpacht.

Anno 1995 is die maatschappelijke functie als grondslag voor gronduitgifte komen te ontvallen. Voor uitgifte van gronden in erfpacht gelden thans andere motieven zoals gebruik en inrichting van de onroerende zaak.

Gelet op het bovenstaande is thans de noodzaak aanwezig om de problematiek rond de erfpacht in kaart te brengen en ons te herbezinnen op uitgifte van de erfpacht.

Allereerst is het noodzakelijk aan te geven welke gronden wanneer in erfpacht zijn uitgegeven. Uit deze gegevens blijkt wanneer een erfpacht eindigt en wanneer de canon (=de prijs die voor een erfpachtrecht in rekening wordt gebracht) kan worden aangepast.

Alleen een inventarisatie is onvoldoende aangezien de erfpachters recht hebben op duidelijkheid over de hoogte van de canon en over de toekomstige ontwikkeling van de hoogte van de canon.

De indeling van deze notitie is als volgt:

1. In het eerste hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van alle gemeentelijke erfpachtgronden.
2. In het tweede hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan de verschillende verschijningsvormen van erfpacht en het verschil tussen een pachtovereenkomst en een erfpachtovereenkomst.
3. In het derde hoofdstuk staat hoe de gemeente kan handelen bij het einde van de erfpacht.
4. In het vierde hoofdstuk zal de toekomstige canonontwikkeling worden toegelicht.

Het moge duidelijk zijn dat een discussie over de erfpacht meer vraagt dan alleen nadenken over wat op dit moment wenselijk is. Gelet op de aard van contracten is het belangrijk dat naar de toekomst wordt gekeken omdat beslissingen die nu worden genomen verstrekkende gevolgen voor de toekomst hebben.

HOOFDSTUK 1 OVERZICHT

Zoals reeds is opgemerkt is gebruik gemaakt van de uitgifte van grond aan startende agrariërs via erfpacht tegen een lage prijs omdat de gemeente haar woeste gronden wilde ontginnen.

De voormalige gemeente Wanroij en de voormalige gemeente Oploo c.a. hebben hiertoe in de 20-er jaren reeds gronden in erfpacht uitgegeven en algemene voorwaarden van erfpacht vastgesteld. Landbouwgrond was in die tijd niet schaars waardoor het de startende boeren aantrekkelijk moest worden gemaakt om op pas ontgonnen gronden te gaan boeren.

Tevens werd het stichten van nieuwe agrarische bedrijven gestimuleerd omdat alleen grond in erfpacht werd uitgegeven als hier ook een volledig bedrijf bij werd gebouwd.

Als bijlage bij deze notitie treft u een actuele lijst aan waarop alle in erfpacht uitgegeven gronden zijn opgenomen. Deze lijst vermeldt -behalve de gegevens over de erfpachter en de kavel- ook wanneer de erfpacht afloopt en wanneer de eerstvolgende canonaanpassing plaats kan vinden.

HOOFDSTUK 2 VERHOUDING PACTH-ERFPACHT

Van toepassing zijnde regelingen (juridisch kader)

In 1994 is door herindeling de nieuwe gemeente Sint Anthonis ontstaan. Uit het eerste hoofdstuk is reeds gebleken dat zowel de voormalige gemeente Oploo c.a. als de voormalige gemeente Wanroij gronden in erfpacht hebben uitgegeven. Niet elke erfpachtovereenkomst wordt onder dezelfde voorwaarden aangegaan. Voordat dieper op de erfpachtrechten wordt ingegaan, dient eerst vastgesteld te worden welke juridische regeling op de erfpachtrechten van toepassing zijn.

1. In 1992 is het Nieuw Burgerlijk Wetboek (NBW) ingevoerd. In boek 5 zijn bepalingen opgenomen omtrent het recht van erfpacht. De meeste bepalingen zijn van dwingend recht. Dat wil zeggen dat hier niet van afgeweken mag worden, ook niet dus indien dit met instemming van de erfpachter gebeurt.
2. Alle contracten van de voormalige gemeente Wanroij worden beheerst door de Algemene voorwaarden van de gemeente Wanroij van 1955. De erfpachtcontracten van de voormalige gemeente Oploo c.a. kennen ook alle een nagenoeg gelijklopend regime, te weten de algemene voorwaarden van de gemeente Oploo c.a. uit 1951 dan wel de algemene voorwaarden uit 1987.

Vormen van erfpacht

Vergelijking tussen de erfpachtcontracten (incl. de Algemene voorwaarden waaronder gronden in erfpacht worden uitgegeven) van oude gemeenten Wanroij en Oploo c.a. leidt tot de volgende constatering:

- A In de voormalige gemeente Wanroij werd grond voor onbepaalde tijd in erfpacht uitgegeven (**zgn. eeuwigdurende erfpacht**).
- B In de voormalige gemeente Oploo c.a. werden de gronden voor een bepaalde tijd in erfpacht gegeven (26-40 jaar).

Na verloop van deze periode eindigt het erfpachtrecht indien de eigenaar van de grond te kennen geeft dat hij het recht van erfpacht als geëindigd beschouwt (**erfpacht voor bepaalde tijd**).

Bovenstaande vormen van erfpacht zijn naar aard erg verschillend omdat in het geval een erfpachtrecht voor bepaalde tijd is aangegaan dit recht na het verstrijken van de termijn eindigt en er dan geen enkele zekerheid op voortzetting van dit recht bestaat.

Uit de erfpachtcontracten valt verder op te maken dat de gemeente Oploo c.a. aansluiting heeft gezocht bij de bepalingen die voor een gewone pachtovereenkomst gelden, terwijl de gemeente Wanroij dit in mindere mate heeft gedaan.

Verhouding pacht en erfpacht (onbepaalde tijd)

Verschillen pacht en erfpacht

- A .Het belangrijkste verschil tussen een recht van erfpacht en de "gewone" pacht is dan ook dat een recht van erfpacht een zakelijk recht (recht van heerschappij over een zaak) is en het pachtrecht wordt gezien als een persoonlijk recht (aanspraak ten opzichte van een andere persoon) met zakelijke kenmerken.
 - * De erfpachter heeft zakelijke acties (net als eigenaar) indien zijn bezit wordt ontnomen.
 - * De erfpachter heeft het volle genot over de zaak. (recht op alle vruchten (bijv. bomen enz.)
 - * De erfpachter mag zijn recht bezwaren en vervreemden. Als de erfpachter een recht van hypotheek op zijn erfpachtrecht wil vestigen kan de gemeente dit moeilijk weigeren.
 - * De erfpachter kan gebouwen op het gepachte stichten. Aan het einde van de erfpacht is de eigenaar van het blote eigendom (=de grond) verplicht de waarde hiervan te vergoeden.
 - * Fiscaal biedt het recht van erfpacht ook voordelen omdat op dit recht afschrijving mag plaatsvinden.
- B De gewone pachter bezit deze voordelen niet. Hij heeft slechts het persoonlijke gebruik van de zaak voor landbouwkundige doeleinden. Door de invoering van de Pachtwet heeft hij aanvullende rechten gekregen in verband met het gebruik van de grond. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan bescherming door de Grondkamer met betrekking tot de hoogte van de pachtprijs, de vorm van het pachtcontract, duur van de overeenkomst, voorkeursrecht aan het einde van de pacht, recht op medepacht enz.

Het sluiten van pachtovereenkomsten heeft voor de grondeigenaar voordelen boven het vestigen van een recht van erfpacht. Een grondeigenaar kan namelijk door middel van pachtovereenkomsten afspraken maken omtrent het agrarische gebruik (beheersovereenkomst). In tegenstelling tot een

erfpachter is een gewone pachter verplicht de grond persoonlijk te gebruiken en mag dan ook niet onderverpachten. Hier komt bij dat een pachtovereenkomst kan worden opgezegd als een pachter de 65-jarige leeftijd bereikt. Dit is niet het geval bij een erfpachtovereenkomst.

Uit het bovenstaande moge duidelijk zijn dat de erfpachter verdergaande rechten heeft dan de pachter. Hij kan de zaak gebruiken **als ware hij eigenaar**. De pachter daarentegen heeft ook voordelen zoals toetsing door de grondkamer en de wijziging van de tenaamstelling. Indien de grondeigenaar het agrarische gebruik van de grond wil regelen kan hij beter grond in pacht uitgeven dan in erfpacht.

Verhouding recht van erfpacht voor bepaalde tijd en een gewoon pachtrecht

Hoe verhoudt een gewoon pachtrecht zich met een erfpachtrecht dat wordt gevestigd voor een bepaalde tijd (bijv. 30 of 40 jaar)?

De pachter wordt door de Pachtwet beschermd. Overschrijving van een pachtovereenkomst van vader op zoon/dochter is in deze wet goed geregeld.

Wat gebeurt er wanneer de termijn waarvoor de erfpacht was gevestigd is verstreken? In de algemene voorwaarden van de gemeente Oploo c.a. van 1951 en 1987 is hierover helemaal niets geregeld. Dat wil zeggen dat de erfpachter is overgeleverd aan wil van de gemeenteraad. Enige garantie op voortzetting van de overeenkomst heeft hij dus niet.

Conclusie

1. Op grond van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat een recht van erfpacht voor onbepaalde tijd een sterker recht is dan een "gewoon" pachtrecht. Een pachtrecht is echter meer toegesneden op het in gebruik geven van landbouwgrond.
2. Indien de overeenkomst is gesloten voor onbepaalde tijd heeft de erfpachter een zeer sterk recht. Indien de erfpachtovereenkomst echter is gesloten voor bepaalde tijd dan is dit recht minder sterk omdat de erfpachter geen enkele garantie heeft van voortzetting van de erfpacht na het verstrijken van de termijn waarvoor het recht is aangegaan.
3. Gelet op het bovenstaande (grote onzekerheid voor de erfpachter) ligt het niet in de rede dat de erfpachtcontracten voor bepaalde tijd worden verlengd of dat nieuwe erfpachtcontracten voor bepaalde tijd worden gesloten.
4. Verder kan worden geconcludeerd dat de gemeente meer zekerheden heeft omtrent het agrarische gebruik van de pachtgrond ingeval een pachtovereenkomst wordt gesloten. Een pachtovereenkomst verdient dan ook de voorkeur boven een erfpachtovereenkomst voor onbepaalde tijd.

HOOFDSTUK 3 EINDE VAN HET RECHT VAN ERFPACHT

Een recht van erfpacht kan op verschillende manieren eindigen

- A Door het verstrijken van de termijn waarvoor het recht van erfpacht is gevestigd.
Zoals reeds is vermeld hebben erfpachter en/of erfgenamen na het verstrijken van de termijn waarvoor het recht van erfpacht is aangegaan geen enkel recht op voortzetting van de overeenkomst (geldt alleen voor erfpachten gesloten voor bepaalde tijd).
- B Door de dood van de erfpachter.
Deze situatie wordt in het NBW niet geregeld. In de vestigingsakten van de voormalige gemeenten Wanroij en Oploo c.a. is dit evenwel uitdrukkelijk opgenomen. In deze akten wordt bepaald dat, indien een erfpachter sterft de erfpacht eindigt tenzij blijkt dat de gemeenteraad oordeelt dat voldoende waarborgen voor voortzetting door echtgenote of kinderen aanwezig zijn.
- C Door wederzijdse overeenstemming.
De erfpachter en grondeigenaar kunnen altijd overeenkomen dat het recht van erfpacht eindigt.
- D In geval van wanbeheer door de erfpachter. Zowel het NBW als de erfpachtvoorwaarden geven aan dat een recht van erfpacht kan worden opgezegd als de bepalingen uit de akte niet worden nagekomen.

Hoe te handelen bij einde van het recht van erfpacht

Indien een recht van erfpacht op één van de bovenstaande wijzen eindigt dan komt direct de vraag naar boven hoe nu verder dient te worden gehandeld.

Zoals reeds eerder is opgemerkt zijn de erfpachtovereenkomsten destijds aangegaan met als doel het in gebruik geven van te ontginnen gronden. In een tijd waarin geringe schaarste van grond aanwezig is, moet het aantrekkelijk worden gemaakt om grond in gebruik te geven en ervoor te zorgen dat zich nieuwe agrarische bedrijven ontwikkelen. Het voordeel van een erfpachtrecht is dat in het verleden een lage canon in rekening werd gebracht en dat het recht kan worden bezwaard met een recht van hypotheek.

Anno 1995 zijn dan ook geen motieven meer aanwezig om nieuwe landbouwgrond in erfpacht uit te geven.

Het vestigen van nieuwe rechten van erfpacht lijkt dan ook niet wenselijk.

De erfpachtakten geven aan dat "de gronden worden uitgegeven met het doel die te gebruiken voor de uitoefening van het landbouwbedrijf"

Een pachtovereenkomst is een overeenkomst waarbij de ene partij zich verbindt tegen voldoening van een tegenprestatie een hoeve of los land in gebruik te geven ter uitoefening van de landbouw (artikel 1 sub 7 van de Pachtwet).

Het doel van de erfpachtovereenkomst en de pachtovereenkomst zijn gelijk. De bedoeling is dat grond in gebruik wordt gegeven ten behoeve van de landbouw. Dit is naar onze mening een belangrijke constatering omdat dit ook het toetsingkader bepaalt.

We hebben aangegeven dat de oorspronkelijke motieven om grond in erfpacht te geven zijn verdwenen. Erfpacht en gewone pacht hebben thans hetzelfde doel.

Bij het einde van het erfpachtrecht dient naar onze mening dan ook aansluiting te worden gezocht bij de pacht.

Het doel van het gemeentelijke pachtbeleid wordt aangegeven in "De toelichting bij de opschoning van de wachtlijst gemeentelijke pachtgronden van de voormalige gemeente Wanroij" (behandeling Commissie V.R.O.M. april 1994). Deze notitie geeft aan dat "Verpachting van gemeentegronden in principe een sociaal instrument dient te zijn, **teneinde de agrarische ontwikkeling mogelijk te maken c.q. te continueren**".

Indien een recht van erfpacht eindigt en het agrarische bedrijf wordt voortgezet door de erfpachter of door echtgeno(o)te/kinderen dan dient aan de na te noemen criteria getoetst te worden.

1. Is er sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf.
2. Indien sprake is van bedrijfsopvolging heeft de opvolger voldoende agrarische opleiding genoten en is hij/zij volledig werkzaam in het agrarische bedrijf.

* **Is aan bovenstaande vereisten voldaan dan kan/dient de vrijkomende erfpachtgrond aan verzoeker in pacht te worden gegeven (zie hoofdstuk 2). Dit heeft voor de gemeente het voordeel dat het agrarisch gebruik beter is gewaarborgd en voor de pachter het voordeel dat bij bedrijfsopvolging zijn rechten beter zijn gewaarborgd.**

HUISKADEL

Verkoop huiskavel en erfpachtrecht voor bepaalde tijd

Zoals reeds is vermeld, bestond in het verleden de verplichting om op het erfpachtperceel bedrijfsgebouwen te stichten. Op grond van de **algemene voorwaarden en het NBW** is de

grondeigenaar verplicht aan het einde van de erfpacht de waarde van de gebouwen aan de erfpachter te vergoeden.

Indien een erfpachtrecht eindigt dan dient de gemeente af te wegen of de opstallen worden vergoed en de eigendom daardoor in handen van de gemeente komt of dat de ondergrond van de woning en eventuele bedrijfsgebouwen aan de voormalige erfpachter worden verkocht.

Bij de beslissing of de huiskavel wordt verkocht of dat de waarde van de gebouwen worden vergoed kan de gemeenteraad, indien de erfpachter bereid is de ondergrond te kopen, de navolgende belangenafweging maken.

Erfpachters hebben vaak een emotionele band met de woning en de bedrijfsgebouwen omdat zij het bedrijf en woning zelf hebben opgebouwd. In de praktijk beschouwen erfpachters zichzelf dan ook vaak als eigenaar.

De gemeente streeft ook naar naleving van het bestemmingsplan, waarin ondermeer de functies van het buitengebied zijn vastgelegd. Hierbij valt te denken aan een agrarische en recreatieve functies en natuurbehoud. Tenslotte zullen ook financiële motieven een rol bij de belangenafweging spelen omdat de gemeente toch de waarde van de opstallen dient te vergoeden en het vaak de vraag is of iemand bereid is de woning met gebouwen van de gemeente te kopen.

Uitgangspunt voor de verkoop van de kavel dient te zijn dat verkocht wordt tegen de werkelijke waarde.

Deze waarde kan door middel van taxatie worden bepaald.

Verkoop huiskavel en erfpachtrecht voor onbepaalde tijd

Een erfpachter mag zijn recht bezwaren met een recht van hypotheek. In de praktijk komt dit veelvuldig voor.

Door dit bezwaren met een hypotheek kan de gemeente wanneer het minder goed gaat in de landbouw allerlei problemen krijgen.

Op grond van de algemene voorwaarden kan de gemeente wanneer het recht van erfpacht is bezwaard met hypotheek, zonder toestemming van de hypotheekhouder niet medewerken aan een opheffing of wijziging van het recht van erfpacht bij minnelijke overeenkomst.

Evenmin kan de gemeente de grond aan de erfpachters afstaan of het recht van erfpacht verkrijgen anders dan bij onteigening ten algemene nutte. Voorts dient de gemeente de waarde van de gebouwen tot het bedrag van de hypothecaire vordering aan de hypotheekhouders en het overige bedrag aan de erfpachter uit te keren. Bij openbare verkoop kan de gemeente het erfpachtrecht beëindigen, mits zij vooraf alle hypothecaire schuldeisers voor het volle bedrag van hun vorderingen heeft voldaan.

Op grond van het bovenstaande is duidelijk dat de gemeente bij het vestigen van een hypotheek wordt beperkt in haar handelingsbevoegdheid en risico's gaat lopen ten aanzien van mogelijke vergoedingen voor de gebouwen en de vraag of en in hoeverre bij doorverkoop geen verliezen worden geleden. Dit geldt ook bij openbare verkoop van de onroerende zaak, waarbij doorgaans niet de hoogste prijzen worden gerealiseerd.

Hier komt bij dat het moeilijk is om toestemming tot het bezwaren van een recht van erfpacht met een hypotheek te weigeren. Op grond van het NBW speelt de redelijkheid en billijkheid hierbij een grote rol en kan de toestemming van de gemeente worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter.

Gelet op het bovenstaande dient de gemeente zoveel mogelijk medewerking te verlenen aan de verkoop van de huiskavel aan de erfpachter.

De belangenafweging die gemaakt dient te worden om te beoordelen of de huiskavel daadwerkelijk zal worden verkocht is hierboven (huiskavel en erfpachtrecht voor bepaalde tijd) reeds uitvoerig

beschreven en het spreekt voor zich dat dezelfde belangenafweging ook geldt voor erfpachtrechten voor onbepaalde tijd.

De commissie V.R.O.M. vroeg zich af of in de praktijk de bank niet bepaald of een erfpacht voor onbepaalde tijd omgezet kan worden in pachtgrond en eigendomsgrond. Uit overleg terzake met de bank werd ons duidelijk dat dit in een groot aantal gevallen zeker het geval zal zijn. Dit neemt echter niet weg dat een deel van de bedrijven graag van deze mogelijkheid gebruik zal maken. Voor ons zijn deze opmerkingen dan ook geen aanleiding geweest om deze notitie aan te passen.

Wat dient met de vrijkomende erfpachtgronden te gebeuren?

Een nieuwe notitie "Gemeentelijk grondbezit" is in voorbereiding. Deze notitie zal ook betrekking hebben op de verkoop van vrijkomende erfpachtgronden.

HOOFDSTUK 4 HOOGTE VAN DE CANON

De erfpachter is aan de eigenaar van de grond jaarlijks een canon verschuldigd. De hoogte van de canon kan, afhankelijk van de erfpachtvoorwaarden, één maal in de drie of zes jaren worden herzien.

Hierbij zal een onderscheid worden gemaakt tussen erfpachten voor een bepaalde en erfpachten voor een onbepaalde tijd. Tevens zal een relatie met de pachtprizen worden gelegd.

Wenselijke hoogte canon en pachtprizen

Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de gemeente de aan haar toekomende vermogensrechten te gelde dient te maken. Op grond van politieke en/of sociale redenen zouden hier in bijzondere gevallen uitzonderingen op kunnen worden gemaakt. In het algemeen is het niet reëel wanneer een kleine groep mensen (i.c. agrariërs) profiteert van gelden die aan de gemeenschap toekomen.

Bij in erfpacht uitgegeven grond is sprake van een (bloot)eigenaar van de grond en van een erfpachter, die eigenaar is van het erfpachtrecht.

De waarde van de blote eigendom en van het erfpachtrecht tezamen zijn gelijk aan de vrije verkoopwaarde van de grond. Geen enkele koper zal bereid zijn om voor in erfpacht uitgegeven grond aan de eigenaar en de erfpachter gezamenlijk een hogere prijs te betalen, dan voor grond van een verkoper, die volledig eigenaar is.

Ingeval een recht van erfpacht is gevestigd voor een bepaalde tijd gaat het bovenstaande in mindere mate op omdat de waarde van de blote eigendom uiteraard toeneemt met het verstrijken van de termijn waarvoor de erfpacht is gevestigd.

Indien de gemeente zich als een goed rentmeester wil gedragen dan dient de hoogte van de canon ongeveer overeen te komen met het renteverlies dat de gemeente lijdt doordat de grond in erfpacht wordt gegeven en niet wordt verkocht. In elk geval zal een goed rentmeester proberen om een voldoende rendement te krijgen. Uit hoofdstuk 2 moge duidelijk zijn dat dit rendement in elk geval hoger moet liggen dan bij pacht. De erfpachter heeft immers een sterker recht (vervreemden en bezwaren) waarbij de erfpachter risico loopt (vergoedingsplicht gebouwen). Volgens het Adviesbureau voor onroerende zaken is een canon van 4% van de vrije verkeerswaarde van de grond een redelijk rendement.

Gelet op de waardevastheid van grond wordt het als redelijk gezien om een percentage aan te houden dat lager ligt dan rente die bij verkoop zou worden ontvangen.

Indien de canon toegroeit naar een percentage van 4% (VWV) van de grond heeft de gemeente haar gronden op een goede manier belegd en verkrijgt de erfpachter een sterk recht voor een redelijke prijs.

Het Pachtnormenbesluit 1995 gaat bij de pacht uit van 2% van de vrije verkeerswaarde. Het is duidelijk dat de voorgestelde systematiek en de nieuwe wijze van de berekening van de pachtprizen op elkaar aansluiten.

Hoogte canon bij erfpacht voor onbepaalde tijd

De voormalige gemeente Wanroij heeft enkel erfpachtrechten gevestigd voor onbepaalde tijd. Onder verwijzing naar het tweede hoofdstuk merken wij hierover op dat de erfpachters een zeer sterk recht hebben. Zij hebben een aanzienlijk sterker recht dan de andere pachters (vervreemden, bezwaren en overgang van het recht). Als je een sterker recht hebt dan moet hier ook een evenredige prestatie van de erfpachter tegenover staan. Een toekomstige canon ter hoogte van 4% van de vrije verkoopwaarde is dan ook reëel.

Het zou niet verenigbaar met de redelijkheid en de billijkheid zijn wanneer de erfpachtcanon in een keer zou worden verhoogd. Dit betekent een verdubbeling of meer van de canon binnen 6 jaar.

Voorgesteld wordt om de canon elke 6 jaar met 25% te verhogen zodat na een periode van 30 jaar elke canon op een reële hoogte is gebracht. (=4% van de vrije verkeerswaarde). In het nieuwe Pachtnormenbesluit wordt dezelfde trapsgewijze verhoging voorgesteld.

De commissie V.R.O.M. vroeg zich af, of een canon van 4% op termijn niet aan de hoge kant is. De eerstkomende twaalf jaar zal de hoogte van de canon van het recht van erfpacht niet hoger zijn dan de pachtprizen. Na de periode van twaalf jaar zal de hoogte van erfpacht langzaam boven de andere pachtprizen uitgroeien.

Wij stellen voor om de hoogte van de canon over twaalf jaar (2007) nader te bezien middels een evaluatie in uw Raad.

Hoogte canon in contracten voor bepaalde tijd

De voormalige gemeente Oploo c.a. heeft ervoor gekozen in haar erfpachtcontracten een duidelijke relatie met de pacht te leggen. In de algemene voorwaarden staat vermeld dat de Grondkamer over de hoogte van de canon oordeelt en op diverse plaatsen wordt verwezen naar de Pachtwet. Hier komt bij (zie hoofdstuk 2) dat de rechten van erfpacht niet meer worden verlengd zodat alle overeenkomsten binnen 30 jaar aflopen.

Gelet op het bovenstaande wordt voorgesteld om bij de erfpachtcontracten voor bepaalde tijd met de canon aansluiting te zoeken bij de pachtnormen.

Op dit moment betekent dit dat voor de canon 2% van de vrije verkeerswaarde van het perceel aangehouden dient te worden.

Ontstaat hier ongelijkheid?

Uit het bovenstaande zou kunnen worden geconcludeerd dat hier een zekere mate van ongelijkheid ontstaat. Dit is niet het geval.

De erfpachters van de voormalige gemeente Oploo c.a. krijgen geen verlenging, dat wil zeggen dat op het moment dat hun contract afloopt, en zij aan de criteria voldoen, zij de huiskavel eventueel kunnen kopen en de overige grond in pacht krijgen.

De erfpachters van de voormalige gemeente Wanroij staan voor een keuze. Zij kunnen enerzijds hun huiskavel aankopen en de overige grond in gewone pacht krijgen (dan betalen zij 2% van de VVW). Zij kunnen ook het geheel in erfpacht (eeuwigdurende) voortzetten tegen een canon van 4% van de vrije verkeerswaarde.

Toekomst

Indien het bovenstaande in de praktijk als beleid wordt uitgevoerd ontstaat naar onze mening een ideale situatie.

Over 30 jaar zijn alle rechten van erfpacht voor bepaalde tijd afgelopen omdat de erfpachtcontracten die door de voormalige gemeente Oploo c.a. zijn gesloten eindigen en er geen nieuwe erfpachtcontracten voor onbepaalde tijd worden aangegaan.

Vanaf dat moment kent de gemeente Sint Anthonis alleen nog erfpachtrechten voor onbepaalde tijd. De houders van deze rechten hebben erg veel zekerheid, maar betalen wel een bijpassende canon (4% van de vrije verkoopwaarde).

De erfpachters hoeven geen financieel nadeel te hebben omdat zij ten alle tijde kunnen pachten voor 2% van de vrije verkoopwaarde. Willen zij echter meer (erfpacht) dan hangt hier een prijskaartje aan.

HOOFDSTUK 5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In de gemeente Sint Anthonis bestaan 2 duidelijk verschillende vormen van erfpacht:

- A erfpacht voor bepaalde tijd (bijv. 26 of 40 jaar); dit was in de voormalige gemeente Oploo c.a. gebruikelijk.
- B erfpacht voor onbepaalde tijd (eeuwigdurend). Dit was in de voormalige gemeente Wanroij gebruikelijk.

Voorgestelde canonverhogingen;

ad A. 2% van de vrije verkoopwaarde van het erfpachtperceel.

ad B. 4% van de vrije verkoopwaarde van het erfpachtperceel.

Pas over 12 jaar zal definitief besloten worden of de hoogte van de canon ook daadwerkelijk 4% van de vrije verkoopwaarde wordt.

Termijn;

ad A. verhoging maximaal 15% per 3 jaar tot aan het maximum.

ad B. verhoging maximaal 25% per 6 jaar tot aan het maximum.

Einde van de erfpacht:

Er worden geen nieuwe erfpachtcontracten voor bepaalde tijd aangegaan.

* Bezwaaring door middel van hypotheek. Indien gegronde redenen aanwezig zijn om de toestemming te mogen weigeren.

Ja-toets, verkoop huiskavel.

nee-toets verlenen.

Eindigt een erfpachtcontract voor bepaalde tijd

ad A. Toets aan de pachtcriteria (volwaardig, opvolging).

Nee na toets, eventueel verkoop huiskavel;

Ja aankoop huiskavel grond of in 6-jarige pacht (2% vrije verkeerswaarde)

ad B. Toets, verkoop huiskavel.

Om geen ongelijkheid te verkrijgen tussen de erfpacht voor bepaalde tijd en onbepaalde tijd wordt de volgende regeling voorgesteld

De erfpachters voor onbepaalde tijd;

- pachter heeft wel de keuze.

1. Pachter doet niets -canon gaat langzaam omhoog-

2. Pachter is het niet eens met de verhoging. Toets aan de pachtcriteria (volwaardig, opvolging).

nee, verandert er niets

ja, aankoop huiskavel en omzetting eeuwigdurende erfpacht in 6 jarige gewone pacht.