Met eeuwigdurende erfpacht beter af?

november 15, 2015 om 6:47 pm · Filed under eeuwigdurende erfpacht, Erpachtvoorwaarden, Herziening erfpacht, Taxatie erfpachtgrond and tagged: afkoop, afkoopsom, bloot eigendom, boek over erfpacht, canon, eeuwigdurende erfpacht, erfpachtadvocaat

Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de mogelijkheid geboden de canon eeuwigdurend af te kopen. Dat biedt de erfpachter financiële duidelijkheid. Maar is het ook redelijk? Als de betaling gelijk is aan de gehele grondwaarde dan ben je beter af indien de eigendom van de grond wordt geleverd. Eeuwigdurende erfpacht met een afgekochte canon ligt voor de erfpachter heel dicht bij het hebben van de volledige eigendom van de grond. Maar het blijft erfpacht. Constructies met eeuwigdurende erfpacht hebben geen wettelijke basis; het wordt bedacht door de grondeigenaar en vraagt gelet op het eeuwigdurendheid (!) om een kritisch beoordeling. Een voorbeeld.



Eeuwigdurende erfpacht vraagt om kritische beoordeling

Erfpacht Utrecht – voorbeeld van eeuwigdurende erfpacht

Bijvoorbeeld de gemeente Utrecht heeft er voor gekozen vast te houden aan het erfpachtstelsel, maar is overgegaan op een stelsel van voortdurende erfpacht naar een stelsel van eeuwigdurende erfpacht. Hierbij hebben erfpachters de mogelijkheid de erfpachtcanon eeuwigdurend af te kopen. Voor de gemeente is het voordeel hiervan dat zij eigenaar blijft van de grond en voor de erfpachter betekent eeuwigdurende erfpacht dat er nooit meer aan de gemeente betaald hoeft te worden voor de grond.

De canon en de grondwaarde bij erfpacht in Utrecht werden onder die erfpachtvoorwaarden elke tien jaar aangepast. De gemeente heeft toen besloten (dat is immers een politieke keuze) dat deze stijgingen niet aan de gemeenten hoefden toe te komen (loslaten financiële aspecten van de erfpachtregeling) en heeft erfpachters met ongunstige erfpachtcontracten de mogelijkheid geboden hun contract om te zetten naar een contract met de gunstige voorwaarden van de regeling uit 1989 (eeuwigdurende erfpacht met eeuwigdurende afkoop

van de canon). Overigens kon de koper van een nieuwbouwwoning alleen de canon eeuwigdurend afkopen een andere optie was er niet.

De wet regelt niets over eeuwigdurende erfpacht; laat eeuwigdurende erfpachtvoorwaarden toetsen

Het rapport "Ervaringen met Erfpacht"(2013) beschrijft de drie opties voor de afkoop canon bij eeuwigdurende erfpacht in Utrecht: de conversieregeling 2003 bij erfpacht in Utrecht werd in drie opties aangeboden. Daarbij was de afkoop van de erfpacht aantrekkelijker naarmate men eerder besliste en eerder betaalde. De drie opties waren:

- Bij tekenen van de conversieovereenkomst voor 1 januari 2004 en betaling voor 1 januari 2004: De contante waarde van de grondwaarde gebaseerd op een percentage van de WOZ-waarde per 1 januari 1999 plus 30% gefixeerd op de einddatum van het erfpachttijdvak en de contante waarde van de nog verschuldigde canonverplichtingen (zonder canonstijging) tot de einddatum, teruggerekend naar de afkoopdatum met een rente van 5%.
- Bij tekenen van de conversieovereenkomst voor 1 januari 2004 maar latere betaling: De contante waarde van de grondwaarde gebaseerd op een percentage van de WOZ-waarde per 1 januari 1999 plus 30% gefixeerd op de einddatum van het erfpachttijdvak, *te verhogen met 2% tot de einddatum* en de contante waarde van de nog verschuldigde canonverplichtingen (*inclusief canonstijgingen tot het moment van afkoop*) tot de einddatum, teruggerekend naar de afkoopdatum met een rente van 5%.
- Bij tekenen van de conversieovereenkomst na 1 januari 2004, maar wel gedurende de looptijd van het erfpachttijdvak: De contante waarde van de grondwaarde gebaseerd op een percentage van de WOZ-waarde per 1 januari 1999 plus 30% gefixeerd op de einddatum van het erfpachttijdvak, *te verhogen met 3% tot de einddatum* en de contante waarde van de nog verschuldigde canonverplichtingen