

ERFPACHTDIALOOG GEMEENTE  
ROTTERDAM EN ONDERNEMERS  
SPAANSE POLDER 25 april 2018  
ROBBERT VAN OPSTAL



roob

ROTTERDAMS  
ONDERNEMERS  
BELANG

# Agenda

1. Inleiding
2. Verschillende soorten erfpacht
3. Tijdelijke erfpacht
4. Eeuwigdurende erfpacht
5. Conversie
6. Wijziging gebruik
7. Problemen conversie
8. Verschillen eigendom en erfpacht

## Inleiding

- Erfpacht: *“een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken.”*
- Verplichting tot betaling canon.
- Daarnaast kunnen partijen in de akte van vestiging de duur van de erfpacht regelen. Dat kan tijdelijk, voortdurend of eeuwigdurend zijn.

- Inhoud van erfpachtcontracten en erfpachtvoorwaarden is van belang;
- Via deze (algemene) voorwaarden wordt invloed uitgeoefend op overdracht en gebruik van de zaak;
- Belang is meestal gelegen in ruimtelijke ordening en komst van door de gemeente gewenste bedrijven;
- In de Spaanse Polder is erfpacht voor de gemeente een belangrijk instrument om criminele bedrijven te verwijderen;
- Dit heet functioneel grondbeleid;
- Naast erfpacht kan een gemeente echter ook de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en handhaving van het bestemmingsplan gebruiken.

## Verschillende soorten erfpacht

Voor Rotterdam zijn 2 soorten erfpacht van belang:

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. *Eeuwigdurende 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. Als de canon integraal wordt afgekocht speelt dit probleem niet. Ook kunnen de voorwaarden (bij onveranderd gebruik) niet worden gewijzigd.

## Tijdelijke erfpacht

- Onder tijdelijke erfpacht wordt verstaan erfpacht voor een vaste, aflopende termijn;
- Na afloop van de termijn is de gemeente in beginsel wel verplicht om te onderhandelen over verlenging;
- Na afloop van de termijn wordt de canon na door de gemeente herzien, dat kan een forse verhoging zijn;
- Daarnaast wordt het erfpachtrecht bij nadering van het einde van de termijn minder waard.
- Vaak worden tegen het einde van de erfpachttermijn gebouwen goedkoop verhuurd. Dat brengt vaak ongewenste bedrijven de polder in.
- Ondernemers investeren logischerwijs niet meer als de erfpacht bijna afloopt.
- Als je de canon voor het hele tijdvak afkoopt, loopt het erfpachtrecht wel gewoon af na het einde van de termijn. Afkoop is dus niet hetzelfde als eeuwigdurend.

## Eeuwigdurende erfpacht

- Eeuwigdurend is niet voor 100 jaar maar voor altijd;
- Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de mogelijkheid geboden de canon in één keer af te kopen, het is ook mogelijk een periodiek terugkerende canon te betalen ;
- Eeuwigdurende erfpacht biedt financiële duidelijkheid.
- Nadelen voor de ondernemer zijn dat bij een canonachterstand van 2 jaar opgezegd kan worden;
- Een ander belangrijk nadeel is dat in de akte en algemene bepalingen voorschriften staan. De gemeente moet bijvoorbeeld voor wijziging gebruik en verkoop toestemming geven. Die mag zij niet zonder redelijke grond onthouden maar het kan wel betekenen dat je je gebouw alleen mag verkopen aan een bedrijf met dezelfde activiteiten als jij. Dat kan betekenen dat je pand minder waard wordt.

## Wijziging gebruik

- Daarnaast heeft de erfpachter toestemming van de eigenaar nodig om het overeengekomen gebruik van de grond te wijzigen;
- Blijkens een uitspraak van het hof Amsterdam van 7 mei 1992 mag een grondeigenaar voorwaarden verbinden aan zijn/haar toestemming, omdat *"een bestemmingswijziging" (lees: gebruikswijziging) tot op zekere hoogte het erfpachtcontract openbreekt en partijen brengt in een onderhandelingspositie die vergelijkbaar is met die bij uitgifte van de gronden in erfpacht"*;
- Het staat de grondeigenaar derhalve vrij een hogere canon te vragen in ruil voor de vereiste toestemming.



## Conversie

- Omzetting of conversie is het omzetten van de erfpacht naar vol eigendom;
- Voor bedrijventerreinen in Rotterdam is het niet mogelijk naar vol eigendom te converteren;
- Maar de term omzetting wordt ook wel gebruikt voor het aanduiden van omzetting naar een ander type erfpacht, te weten:
  - omzetting van tijdelijke erfpacht in eeuwigdurend erfpachtrecht;
  - omzetting van voortdurend erfpachtrecht in eeuwigdurend erfpachtrecht.

- Als je je tijdelijke erfpachtrecht wil omzetten naar eeuwigdurend moet je voor de waardebeoordeling EUR 2.500,-- excl. BTW administratiekosten betalen;
- Er is geen grondprijzenbrief waarin in bepaalde gebieden de gemiddelde grondprijs per m<sup>2</sup> is vastgelegd;
- Je hebt dus geen enkele indicatie wat voor waardering op je afkomt. Als je die niet wil betalen ben je EUR 2.500,-- excl. BTW kwijt.

- Bij erfpacht is het voordeel voor de gemeente dat zij via de voorwaarden/bepalingen “foute” bedrijven relatief makkelijk kan verwijderen;
- Voor de beoogde revitalisering van De Spaanse Polder en het verwijderen van criminele activiteiten is dat een voordeel voor het collectief van ondernemers (functioneel grondbeleid).
- Het nadeel voor de individuele ondernemer is dat via deze zelfde voorwaarden/bepalingen hij minder bevoegdheden heeft dan een eigenaar.
- Hij heeft bij wijziging gebruik verkoop, of verhuur toestemming van de gemeente nodig. Dat kan je pand minder courant maken.
- Opzegging kan plaatsvinden als een canonachterstand van 2 jaar of meer ontstaat.

- Ook bij eigendom stelt de gemeente via een zogeheten “kwalitatieve verplichting” voorwaarden aan verkoop en gebruik e.d.
- Bij erfpacht is dat voor de gemeente wel eenvoudiger en uitgebreider te regelen.
- Nadeel voor de gemeente van erfpacht is dat ieder perceel op dit moment individueel gewaardeerd moet worden.
- Er zitten kortom voor- en nadelen aan erfpacht. In ieder geval is eeuwigdurende erfpacht in mijn optiek beter dan tijdelijke erfpacht.
- Nadeel van erfpacht is wel dat het voor ondernemers een moeilijk te behappen fenomeen is. Dat geldt al helemaal voor buitenlandse ondernemers.
- De meeste gemeenten hebben erfpacht afgeschaft.
- Ik laat graag de gemeente haar beleid verder toelichten.

# Contact

## Kneppelhout & Korthals Advocaten

Postbus 546  
3000 AM Rotterdam  
Gebouw Willemswerf  
Boompjes 40  
3011 XB Rotterdam

Telefoon 06 – 868 46 102  
[rvo@kneppelhout.nl](mailto:rvo@kneppelhout.nl)