

DORDRECHT



Conceptversie
Erfpachtbeleid 2024

8 mei 2024

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding van deze nota

Vanaf begin 1900 is Dordrecht (en voorheen Dubbeldam), in navolging van veel andere grotere gemeenten, overgegaan tot uitgifte van bouwgrond in erfpacht. Dit betreft tijdelijke erfpacht waarbij de beschikkingsmacht over de grond voor zeer lange tijd - voor perioden van meestal 50, 75 of 99 jaar - aan de erfpachter wordt overgedragen en de erfpachter deze grond gebruikt als ware het zijn eigendom (de voormalige gemeente Dubbeldam heeft ook eeuwigdurende erfpachtrechten gevestigd). Als tegenprestatie betaalt men aan de gemeente een jaarlijkse vergoeding in geld (canon).

Medio maart 2016 is de Nota Erfpachtbeleid door college en raad vastgesteld waarin de uitgiftevorm erfpacht wordt beschreven. Hierin heeft ook de erfpachtuitgifte van de Zeehaven en bedrijventerrein Louter Bloemen aan het Havenbedrijf Rotterdam en de liquidatie van Stichting De Biesbosch met de bijbehorende wijziging van het areaal aan erfpachtpercelen in het erfpachtbeleid een plaats gekregen.

Sinds 2020 zijn de erfpachtpercelen van het Parkschap de Biesbosch aan het areaal toegevoegd en vallen deze erfpachtpercelen ook onder het erfpachtbeleid van de gemeente Dordrecht.

Gronduitgifte vindt plaats met inachtneming van de richtlijnen die voortvloeien uit relevante wetgeving en jurisprudentie, zoals het Didam-arrest. Dit arrest heeft ook gevolgen voor de uitgifte van gronden in erfpacht. Kort gezegd houdt deze uitspraak in dat het gelijkheidsbeginsel een één-op-één (her-) uitgifte van gronden in erfpacht niet toestaat als er (naar verwachting) meerdere (potentiële) gegadigden voor die uitgifte zijn. In dat geval moet een openbare selectieprocedure worden doorlopen. Dit hoeft niet als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde voor de (her-)uitgifte in erfpacht in aanmerking komt. In dat geval moet het voornemen tot de één-op-één (her-)uitgifte wel (gemotiveerd) bekend worden gemaakt, zodat iedereen daar kennis van kan nemen. Bij zowel de openbare selectieprocedure als bij het toepassen van één op één (her-)uitgiftes in erfpacht komt de gemeente beleidsvrijheid toe. In deze nota wordt hier invulling aan gegeven.

1.2 Demarcatie

Bij de uitgifte in erfpacht speelt de grondwaarde een belangrijke rol. De wijze waarop de grondwaarde wordt bepaald, wordt beheerst door de meest recente versie van de Grondprijzenbrief van de gemeente Dordrecht.

Tot slot dient vermeld te worden dat voor erfpacht ten aanzien van motorbrandstofverkooppunten een nadere uitwerking van het uitgiftebeleid is vastgesteld in de Nota Uitgiftebeleid Motorbrandstofverkooppunten 2015. Dit uitgiftebeleid sluit grotendeels aan op het algemene erfpachtbeleid, maar kent enkele bijzondere uitgangspunten en voorwaarden.

1.3 Doelstelling

De doelstelling van deze Nota Erfpachtbeleid is het scheppen van beleidskaders (richtlijnen) voor de uitgifte in erfpacht om te komen tot een eenduidige, transparante en rechtmatige toepassing in de praktijk.

1.4 Uitvoering van het beleid

De uitvoering van het erfpachtbeleid is een bevoegdheid en verantwoordelijkheid van het college. Deze Nota Erfpachtbeleid vormt de basis voor alle erfpachttransacties waarbij de gemeente betrokken is.

1.5 Openbaarheid

De Nota Erfpachtbeleid is – na vaststelling door college– openbaar en zal worden gepubliceerd in het elektronisch gemeentebblad van de gemeente Dordrecht.

Hoofdstuk 2. Achtergronden erfpacht

2.1 Betekenis erfpacht

De wettelijke definitie van erfpacht is: “het zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken” (artikel 5:85 lid 1 BW). Erfpacht is een beperkt genotsrecht. De erfpachter krijgt het genots- en gebruiksrecht van de onroerende zaak alsof het zijn eigen zaak is. De gemeente blijft de juridische eigenaar van de grond. Dit noemt men ook wel de bloot eigenaar van de grond. Het recht van erfpacht kan bezwaard worden met een recht van hypotheek. Erfpacht kan ook in ondererfpacht worden uitgegeven.

Voor de gemeente als grondeigenaar kan erfpacht als uitgiftelvorm belangrijke voordelen opleveren. De waardevermeerdering van de grond komt gedurende de looptijd van de overeenkomst toe aan de grondeigenaar (bij gemeenten: de gemeenschap).

Daarnaast biedt een erfpachttuitgifte de mogelijkheid te sturen op een wenselijke invulling c.q. optimaal gebruik van de gronden en de opstallen. De gemeente kan als bloot eigenaar via de uitgift voorwaarden een belangrijke invloed houden op zowel de realisering en wijze van bebouwing als op het latere gebruik. Denk bijvoorbeeld aan het stimuleren van nieuwbouw bij het einde van de erfpachttermijn, grip houden op de aard van de bedrijven die zich in de toekomst vestigen op het bedrijventerrein of het behoud van een strategische grondpositie in een situatie waar op termijn een andere invulling wordt overwogen.

De gemeente heeft er echter voor gekozen om geen gebruik meer te maken van de mogelijkheid om het erfpachtrecht te beëindigen op grond van het algemeen belang en dus van de mogelijkheid om bij een wijziging van het omgevingsplan tussentijds over de percelen te beschikken.

In diverse erfpachtrechten is dit nog wel opgenomen, maar hier wordt dus geen gebruik van gemaakt. Bij nieuwe uitgiftes wordt dit voorbehoud in de erfpachtvoorwaarden niet meer gemaakt.

2.2 Historie erfpachtbeleid algemeen

Zoals in hoofdstuk 1 al is aangegeven, kent Dordrecht al ruim een eeuw het fenomeen erfpacht. In de loop der jaren is op verschillende manieren uitvoering gegeven aan de toepassing ervan. Tot de jaren tachtig werd erfpachtbeleid geconcretiseerd door de toepassing van algemene voorwaarden die bij een notaris werden gedeponneerd en die van toepassing werden verklaard op alle uitgiftes in erfpacht. Sinds de jaren tachtig is daar, mede door invoering van het (nieuw) Burgerlijk Wetboek, verandering in gekomen.

Erfpachttuitgiftes worden beheerst door wettelijke voorschriften (thans vastgelegd in boek 5, titel 7, artikelen 85 tot en met 100 van het Burgerlijk Wetboek). Binnen de wettelijke voorschriften bestaat echter nog ruimte voor interpretatie en maatwerk. Het gemeentelijk erfpachtbeleid geeft invulling aan deze ruimte voor interpretatie en maatwerk. Mede door veranderende wetgeving en nieuwe inzichten is het erfpachtbeleid aan verandering onderhevig geweest. Dit heeft onder andere geleid tot wijzigingen inzake vergoedingen van opstalwaarden, herzieningsmethodieken voor de canon en uitgiftetermijnen.

Bij het toepassen van erfpacht en de invulling van het beleid daaromtrent dient onderscheid gemaakt te worden in verschillende categorieën, mede vanwege verschillende wettelijke voorschriften. In deze Nota Erfpachtbeleid wordt daarom onderscheid gemaakt in de volgende categorieën:

percelen ten behoeve van woningbouw, waaronder:
percelen ten behoeve van individuele woningbouw;
percelen ten behoeve van grootschalige woningbouw;
percelen ten behoeve van aan woningbouw ondergeschikte voorzieningen (zoals schuren, garageboxen en tuinen);

percelen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten*, waaronder:

percelen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten;
percelen ten behoeve van bedrijfs- of dienstwoningen;
percelen ten behoeve maatschappelijke voorzieningen.

* Agrarisch los land betreft een perceel ten behoeve van bedrijfsactiviteiten. Een hoeve betreft een bedrijfs- of dienstwoning. Bedrijfs- of dienstwoningen vallen in het kader van deze Nota Erfpachtbeleid niet onder het begrip woningbouw, maar worden uitdrukkelijk tot bedrijfsperven gerekend.

2.3 Leeswijzer

Hieronder wordt in hoofdstuk 3 het erfpachtbeleid van percelen ten behoeve van woningbouw beschreven. In hoofdstuk 4 volgt het erfpachtbeleid van percelen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten. Als laatste volgt in hoofdstuk 5 de samenvatting.

Hoofdstuk 3 Erfpachtbeleid percelen ten behoeve van woningbouw

3.1 Historie erfpachtbeleid woningbouw

Voor erfpacht ten behoeve van individuele woningbouw geldt in principe een uitsterfbeleid. Dordrecht geeft sinds 1968 in beginsel geen grond voor individuele woningbouw meer in erfpacht uit. In een gedeelte van de wijk Sterrenburg I zijn de laatste particuliere woningen op erfpachtgrond gebouwd.

Een heruitgifte na expiratie van de erfpachttermijn is feitelijk ook een nieuwe uitgifte. Zo'n heruitgifte voor individuele woningbouw in de vorm van een nieuwe uitgifte blijft wel mogelijk. Indien de gemeente besluit tot hiertoe over te gaan, krijgt de zittende erfpachter, onder voorwaarden, exclusief de mogelijkheid tot heruitgifte in erfpacht.

Naast de mogelijkheid tot heruitgifte kunnen uitsluitend zittende erfpachters gedurende de erfpachttermijn te allen tijde de bloot eigendom van een perceel ten behoeve van individuele woningbouw kopen.

Nieuwe erfpachtuitgiften ten behoeve van wooncomplexen (grootschalige woningbouw) vinden nog wel plaats. In het verleden zijn gronden bestemd voor grootschalige woningbouw al vaker in erfpacht uitgegeven, met name aan woningcorporaties. Deze mogelijkheid blijft bestaan. Onder grootschalige woningbouw wordt verstaan: een complex van meerdere woningen die geheel in eigendom zijn en blijven bij één eigenaar (dus zonder dat er sprake is van appartementsrechten of andere vormen van zakelijke rechten die het eigendom over meerdere partijen verdeeld).

3.2 Voorwaarden (her-) uitgifte in erfpacht ten behoeve van woningbouw

Bij een (her-)uitgifte in erfpacht ten behoeve van woningbouw wordt geen gebruik gemaakt van algemene bepalingen die kwalificeren als algemene voorwaarden in de zin van Boek 6, Titel 5, Afd. 3 BW (hierna: algemene voorwaarden). Wel wordt gestreefd naar uniformiteit met betrekking tot de essentialia zoals de grondslag voor canonherzieningen. Anders dan in het verleden is de noodzaak tot algemene erfpachtvoorwaarden niet meer aanwezig (mede vanwege betere geautomatiseerde systemen) en ook minder gewenst omdat daarmee minder makkelijk maatwerk kan worden geboden.

3.3 Nieuwe uitgifte ten behoeve van woningbouw

Zoals in het voorgaande al is aangegeven, vindt een nieuwe uitgifte in erfpacht (dus geen heruitgifte van een reeds eerder in erfpacht uitgegeven perceel) van woningpercelen alleen nog plaats als het percelen ten behoeve van grootschalige woningbouw betreft. Voor individuele woningbouw geldt het uitsterfbeleid. De keuze of een perceel ten behoeve van grootschalige woningbouw in erfpacht uitgegeven kan worden is geheel aan de gemeente. De gemeente neemt daarbij met name in ogenschouw of bepaalde maatschappelijke doeleinden erbij gebaat zijn (bijvoorbeeld indien het sociale woningbouw betreft). Ingeval van sociale woningbouw gaat de voorkeur uit naar uitgifte aan een woningcorporatie.

Voor aan woningbouw ondergeschikte voorzieningen geldt eveneens een uitsterfbeleid. In een enkel geval vindt echter nog wel een nieuwe uitgifte in erfpacht van dergelijke percelen plaats, veelal in het kader van het formaliseren van situaties waarbij zonder toestemming gemeentepercelen in gebruik zijn genomen. Uitgifte in erfpacht van dergelijke percelen kan in zulke gevallen door de gemeente overwogen worden indien bijvoorbeeld aansluiting gezocht wordt bij het aanverwante woningperceel dat ook in erfpacht is uitgegeven of omdat door de gemeente slechts een tijdelijk gebruik van het betreffende perceel is gewenst.

Gronduitgifte van nieuwe erfpachtpercelen ten behoeve van woningbouw vindt plaats met inachtneming van de richtlijnen die voortvloeien uit relevante wetgeving en jurisprudentie (zoals het Didam-arrest arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778)). Op het moment dat de gemeente voornemens is om een perceel uit te geven zal de gemeente daarvoor, gebruikmakend van hem toekomstende beleidsruimte, een selectieprocedure doorlopen. Deze procedure betreft de

beschikbaarheid van de onroerende zaak (het feit dat het perceel in erfpacht wordt uitgegeven), de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen (objectief, toetsbare en redelijke) selectiecriteria.

De gemeente zal deze criteria tijdig, voorafgaand aan de selectieprocedure bekendmaken op een zodanige wijze dat potentiële gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

3.4 (Her-)uitgifte ten behoeve van woningbouw

De gemeente is vrij in haar keuze tot een nieuwe uitgifte van een perceel ten behoeve van woningbouw over te gaan als het erfpachtrecht ervan is geëindigd (behoudens in de gevallen waar in de betreffende akte uitdrukkelijk is voorzien in een recht op een nieuwe uitgifte). De beëindiging wordt alsdan beheerst door de in de van toepassing zijnde akte opgenomen voorwaarden.

Indien de gemeente besluit om tot heruitgifte over te gaan, dan wordt allereerst bezien of de zittende erfpachter in aanmerking komt voor een nieuwe uitgifte.

Als het niet in strijd is met de regels voor mededinging, geeft de gemeente de voorkeur aan een één-op-één uitgifte. De zittende erfpachter die op basis van onderstaande overwegingen in aanmerking komt voor een (her-) uitgifte, wordt door de gemeente aangemerkt als enige serieuze gegadigde.

In overige situaties, zal de gegadigde voor de gronduitgifte in erfpacht middels een openbare selectieprocedure zoals beschreven in 3.3. worden geselecteerd.

Percelen ten behoeve van individuele woningbouw

Ten aanzien van deze erfpachtpercelen -waarbij het voortgezet gebruik ongewijzigd mogelijk is en de zittende erfpachter de woning op het perceel waarop de erfpacht betrekking heeft zelf bewoont- geldt dat de zittende erfpachter te allen tijde het exclusieve recht heeft om in aanmerking te komen voor een nieuwe uitgifte in erfpacht tegen de alsdan geldende grondwaarde en voorwaarden.

De nieuwe uitgifte vindt alsdan plaats zonder dat daaraan voorafgaand een openbare selectieprocedure wordt gehouden. Er wordt volstaan met een publicatie in het gemeenteblad van Dordrecht waarin wordt aangegeven dat redelijkerwijs sprake is van slechts één gegadigde die voor de uitgifte in erfpacht in aanmerking komt.

Naast de mogelijkheid tot verkrijging van een nieuwe erfpachtuitgifte krijgt de zittende erfpachter van een individuele woning de keuze voorgelegd tot verkrijging van de volle eigendom (zie paragraaf 3.8. voor verkrijging bloot eigendom).

Percelen ten behoeve van grootschalige woningbouw;

Ten aanzien van deze erfpachtpercelen -waarbij het voortgezet gebruik ongewijzigd mogelijk is en de zittende erfpachter het perceel waarop de erfpacht betrekking heeft zelfstandig en integraal aan individuele gebruikers verhuurd- geldt dat de zittende erfpachter te allen tijde het exclusieve recht heeft om in aanmerking te komen voor een nieuwe uitgifte in erfpacht tegen de alsdan geldende grondwaarde en voorwaarden.

De nieuwe uitgifte vindt alsdan plaats zonder dat daaraan voorafgaand een openbare selectieprocedure wordt gehouden. Er wordt volstaan met een publicatie in het gemeenteblad van Dordrecht waarin wordt aangegeven dat redelijkerwijs sprake is van slechts één gegadigde die voor de uitgifte in erfpacht in aanmerking komt.

Naast de mogelijkheid tot verkrijging van een nieuwe erfpachtuitgifte krijgt de zittende erfpachter van grootschalige woningbouw de keuze voorgelegd tot verkrijging van de volle eigendom (zie paragraaf 3.8. voor verkrijging bloot eigendom).

Percelen ten behoeve van aan woningbouw ondergeschikte voorzieningen (zoals schuren, garageboxen en tuinen)

Ten aanzien van deze erfpachtpercelen -waarbij het voortgezet gebruik ongewijzigd mogelijk is en de zittende erfpachter de aan woningbouw ondergeschikte voorziening op het erfpachtperceel waarop de erfpacht betrekking heeft zelf in gebruik heeft en hij rechthebbende/ gebruiker is van de aangrenzende woning- geldt dat de zittende erfpachter het exclusieve recht heeft om in aanmerking te komen voor een nieuwe uitgifte tegen de alsdan geldende grondwaarde en voorwaarden.

De nieuwe uitgifte vindt alsdan plaats zonder dat daaraan voorafgaand een openbare selectieprocedure wordt gehouden. Er wordt volstaan met een publicatie in het gemeenteblad van Dordrecht waarin wordt aangegeven dat redelijkerwijs sprake is van slechts één gegadigde die voor de uitgifte in erfpacht in aanmerking komt.

3.5 Uitgiftetermijn voor woningbouw

Voor woningen geldt een uitgiftetermijn van 50 jaar. De uitgiftetermijn kan enigszins afwijken van die 50 jaar, aangezien bij het bepalen van de nieuw overeen te komen erfpachttermijn de termijn zoveel als mogelijk wordt afgestemd op de erfpachttermijnen van naast- / nabijgelegen erfpachtpercelen. Bovendien wordt gestreefd naar beëindiging van de erfpachttermijn op administratief 'logische' momenten (meestal 31 december).

De uitgiftetermijn van 50 jaar geldt niet voor aan woningbouw ondergeschikte voorzieningen. Bij dergelijke percelen wordt zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij de erfpachttermijn van het woonperceel waaraan de betreffende voorziening verwant is. Indien er geen sprake is van zo'n verwant woonperceel, dan geldt geen termijn van 50 jaar. De uitgiftetermijn wordt per uit te geven perceel dan individueel vastgesteld. Bij het bepalen van de uitgiftetermijn heeft de gemeente volledige vrijheid en zij neemt daarbij onder meer de afschrijftermijn van te plegen investeringen en de uitgiftetermijn van aangrenzende en nabij gelegen erfpachtpercelen in ogenschouw.

3.6 Tussentijdse verlenging van het erfpachtrecht voor woningbouw

Indien een erfpachtrecht voor bepaalde tijd is gevestigd, bestaat in beginsel geen mogelijkheid gedurende de looptijd van het erfpachtrecht over te gaan tot een tussentijdse verlenging van de erfpachttermijn. De lopende erfpachttermijn dient volledig uitgezeten te worden alvorens tot een heruitgifte wordt overgegaan.

3.7 Tussentijdse beëindiging van het erfpachtrecht voor woningbouw

Een erfpachter kan het recht van erfpacht tussentijds niet opzeggen en dient de volle erfpachttermijn uit te dienen. De gemeente heeft wel de mogelijkheid het erfpachtrecht tussentijds op te zeggen. Op grond van wetgeving heeft de gemeente dit recht in de volgende gevallen (artikel 5:87, tweede lid BW):

- indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen;
- indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.

In de voorwaarden die in het verleden op erfpachtrechten van toepassing werden verklaard komt nog een beëindigingsgrond toe aan de gemeente: beëindiging op grond van algemeen nut (ook wel privaatrechtelijke onteigening genoemd). De gemeente heeft echter – zoals al eerder aangegeven – in de jaren tachtig besloten van deze opzeggingsgrond geen gebruik meer te maken. Bij nieuwe uitgiften blijft de tussentijdse beëindiging door de gemeente daarom beperkt tot de wettelijke mogelijkheden.

Een bijzondere opzeggingsgrond die raakvlakken heeft met de wettelijke opzeggingsgrond als bedoeld in artikel 5:87, tweede lid BW (ernstig tekort schieten) vloeit voort uit de Wet Bibob (Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur). Indien uit een zogenaamde Bibob-procedure blijkt dat sprake is van:

- gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
- gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd; of
- feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van een vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd,

kan het erfpachtrecht eveneens tussentijds beëindigd worden, aangezien er dan sprake is van een ernstige tekortkoming van de erfpachter.

3.8 Aankoop bloot eigendom voor woningbouw

Voor woonpercelen geldt dat een zittende erfpachter te allen tijde de exclusieve mogelijkheid heeft de blote eigendom te kopen tegen alsdan geldende prijs en voorwaarden. Dit geldt voor zowel individuele als grootschalige woningbouw, doch niet voor aan woningbouw ondergeschikte voorzieningen.

De mogelijkheid de blote eigendom te kopen van percelen ten behoeve van aan woningbouw ondergeschikte voorzieningen is afhankelijk van factoren als eigendomsverhoudingen van aangrenzende percelen en de vraag of de uitgifte een essentieel tijdelijk karakter heeft, een en ander ter beoordeling van de gemeente.

De zittende erfpachter die op basis van bovenstaande in aanmerking komt voor de aankoop van het bloot eigendom, wordt door de gemeente aangemerkt als enige serieuze gegadigde.

3.9 Recht of plicht op koop blote eigendom voor woningbouw

De gemeente verleent geen toestemming voor splitsing in appartementsrechten in geval van erfpacht ten behoeve van woningbouw. Dit kan beperkend zijn voor de zittende erfpachter, bijvoorbeeld als een woningcorporatie over wil gaan tot uitpanding. Indien er toch de wens is om de het perceel te splitsen in appartementsrechten kan de zittende erfpachter ervoor kiezen om de bloot eigendom van het erfpachtperceel aan te kopen. Nadat de zittende erfpachter de volle eigendom heeft verkregen, kan hij overgaan tot splitsing in bijvoorbeeld appartementsrechten.

3.10 Vergoedingen bij beëindiging van het erfpachtrecht voor woningbouw

Vergoeding van de waarde van het erfpachtrecht (5:87 BW) en de opstallen (5:99 BW) aan het einde van het recht van erfpacht vindt plaats conform titel 5:5 BW. Korthedshalve wordt voor de vergoeding van de opstallen naar artikel 5:99 verwezen. Voor percelen met een woonbestemming bevat 5:99 een dwingendrechtelijke bepaling waarvan niet kan worden afgeweken. Van enige beleidsvrijheid is derhalve geen sprake.

3.11 Privaatrechtelijke bestemming voor woningbouw

In de erfpachtvoorwaarden kunnen bepalingen over het gebruik van de in erfpacht voor woningpercelen uitgegeven gronden opgenomen worden. De gemeente koppelt de privaatrechtelijke bestemming doorgaans aan de bestemming zoals vastgelegd in het vigerende omgevingsplan, maar in uitzonderingsgevallen kan een beperktere privaatrechtelijke bestemming opgenomen worden (die uiteraard niet conflicteert met de publiekrechtelijke bestemming).

De keuze om een privaatrechtelijke bestemming, beperkter dan de publiekrechtelijke bestemming, op de in erfpacht uitgegeven gronden op te leggen, is geheel aan de gemeente.

3.12 Canon voor woningbouw

De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse canon. Bij aanvang van de erfpachtuitgifte wordt de canon berekend aan de hand van de op het moment van uitgifte vastgestelde grondwaarde vermenigvuldigd met een percentage gelijk aan de op dat moment geldende rekenrente van de gemeentebegroting (de 'gemeentelijke omslagrente'). Het alsdan berekende percentage van de grondwaarde is gelijk aan de jaarlijks verschuldigde canon.

Gedurende de eerste vijf jaren van het recht blijft de canon ongewijzigd. Op 1 januari van het jaar volgend op het verstrijken van de hiervoor bedoelde vijfjaarstermijn kan de canon voor het eerst herzien worden. De datum van 1 januari van het jaar volgend op het verstrijken van de vijfjaarstermijn is om administratieve redenen gekozen. De canon kan daarna jaarlijks op 1 januari worden herzien bij het verloop van de kapitaalmarktrente door het gemiddelde reële rendement van vijftientwintigjarige geldleningen (of indien leningen met deze looptijd niet meer worden aangeboden geldleningen met de dichtst daarbij gelegen looptijd in het voordeel van erfpachter) van de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten aan gemeenten, op de eerste werkdag van het jaar waarin de nieuwe canon ingaat en van de twee daaraan voorafgaande jaren, afgerond op één / achtste procentpunt (0,125%) naar boven.

De canon wordt daarnaast eens in de tien jaar herzien door een nieuwe grondwaarde van het betreffende perceel te bepalen. Deze tienjaarlijkse herziening van de grondwaarde is ingevoerd, omdat een herziening enkel op basis van een wijziging van het rentepercentage geen gelijke tred houdt met de marktontwikkelingen van bouwgronden. Bij iedere herziening geldt echter, dat het te hanteren rentepercentage en de te hanteren grondwaarde nooit lager is dan het rentepercentage en de grondwaarde die golden bij aanvang van de erfpachtuitgifte.

De canon moet achteraf betaald worden in twee termijnen van een half jaar, uiterlijk op de 14e van de maanden januari en juli. De canon moet worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking, uit welke hoofde ook. De erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen, indien hij - door welke omstandigheden ook - geen of slechts een beperkt genot van het recht van erfpacht heeft. Indien de canon niet tijdig wordt betaald, is bovendien een boete verschuldigd, bedragende voor elke maand vertraging, gerekend van de in het eerste lid genoemde termijn af, één honderdste van het achterstallige bedrag. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend.

Enige betaling zal in de eerste plaats strekken tot voldoening van de boete, in de tweede plaats tot voldoening van de canon (de langst verschuldigde canon eerst enz.) en in de derde plaats tot voldoening van alle andere bedragen die mochten zijn verschuldigd.

De (jaarlijkse) canon kan voor een periode van minimaal vijf jaar en maximaal over een tijdvak van het restant van de lopende periode door betaling van een bedrag ineens worden voldaan. De vooruitbetaling wordt geconstateerd bij (onderhandse) akte, die de gemeente voor rekening van de erfpachter doet ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek. Het bedrag van de vooruitbetaling wordt bepaald door berekening van de contante waarde van de nog niet verschenen erfpachttermijnen naar het percentage van de op het moment van vooruitbetaling voor gemeenten af te sluiten leningen geldende kapitaalmarktrente, blijkens het reële rendement van op dat moment door de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten aangeboden vijftientigjarige geldleningen. Teruggave van alsdan vooruitbetaalde bedragen kan niet worden gevorderd.

3.13 Splitsing en samenvoeging van het erfpachtrecht voor woningbouw

Zoals beschreven in paragraaf 3.9 hierboven is een erfpachter van een perceel ten behoeve woningbouw verplicht eerst de bloot eigendom van het erfpachtperceel te kopen, alvorens kan worden overgegaan tot splitsing in bijvoorbeeld appartementsrechten.

De erfpachter is tot samenvoeging van meerdere rechten van erfpacht voor woningbouw slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders.

3.14 Mededelingsplicht vestigen hypotheekrechten voor woningbouw

Ingeval het recht van erfpacht met één of meerdere hypotheekrechten is of wordt bezwaard, is de erfpachter verplicht binnen een maand na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek, aan de gemeente een authentiek afschrift van de akte(n) van hypotheekverlening over te leggen

3.15 Mededelingsplicht overdracht erfpachtrecht voor woningbouw

De erfpachter is verplicht, in geval van gehele of gedeeltelijke overdracht van het recht van erfpacht of vestiging van ondererfpacht of een beperkt recht waardoor het gebruik van de gronden en/of de daarop gerealiseerde bebouwing door anderen wordt verkregen, in de desbetreffende akte alle bepalingen waaronder het recht is verleend, op te nemen of daarnaar te verwijzen. Hij is tevens verplicht de overdracht van het recht van erfpacht of de vestiging van het recht uiterlijk op de dag van overdracht/vestiging schriftelijk aan de gemeente te melden. Deze meldingsplicht bestaat ook voor de inbreng van het recht van erfpacht in een (andere) vennootschap en voor de verdeling en levering tussen gezamenlijke rechthebbenden op het recht. Doorgaans volstaat dat de melding plaatsvindt in de vorm van een afschrift van de daartoe gepasseerde notariële akte en

een opgave van enkele administratieve gegevens van de nieuwe erfpachter (in verband met facturering).

Voor het overdragen van het erfpachtrecht of het vestigen van een ondererfpacht of een beperkt recht is geen voorafgaande toestemming van de gemeente benodigd, tenzij in de akte uitdrukkelijk anders is bepaald.

In geval van vervreemding van het recht van erfpacht blijft de oude erfpachter naast de nieuwe erfpachter voor de eventuele niet betaalde, reeds vervallen erfpachttermijnen over de aan de overdracht voorafgaande vijf (5) jaar hoofdelijk aansprakelijk.

3.16 Verhuur en ondererfpacht voor woningbouw

De erfpachter is niet bevoegd zonder toestemming van de gemeente de gronden of de daarop te stichten of gestichte opstallen te verhuren, in gebruik of ondererfpacht te geven of te bezwaren met beperkt zakelijke rechten. Verhuur, in gebruik geven, in ondererfpacht geven of bezwaren met beperkte rechten voor een periode die langer duurt dan de resterende erfpachttermijn is, gezien de aard van het erfpachtrecht, niet mogelijk noch toegestaan.

Hoofdstuk 4. Erfpachtbeleid percelen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten

4.1 Historie erfpachtbeleid bedrijfsperven

Anders dan bij woningbouw worden wel nieuwe erfpachtrechten gevestigd ten behoeve van bedrijfsactiviteiten. Tot in de jaren tachtig van de vorige eeuw werd grond voor bedrijfsactiviteiten in beginsel slechts in erfpacht uitgegeven. Na een uitgebreide discussie is toen het besluit genomen dat afnemers van nieuw geproduceerde bouwrijpe grond de keuze hebben tussen afname van grond in eigendom dan wel erfpacht. Expliciet is daarbij uitgesproken dat zittende erfpachters hun contract moeten uitdienen, met andere woorden: geen tussentijdse (uit)verkoop van erfpachtterreinen. Bovendien gold dat in erfpacht uitgegeven percelen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten ook na verloop van de erfpachttermijn slechts in erfpacht konden worden uitgegeven en er geen verkoop van de eigendom plaatsvond. Nog weer later is uit acquisitieoverwegingen gekozen voor de mogelijkheid van erfpacht met een recht van koop gedurende de eerste vijf jaar van de looptijd tegen de grondwaarde van het moment van uitgifte. Omdat daarbij het door de gemeente gehanteerde rentepercentage iets lager lag dan de kapitaalmarktrente, bleek deze vorm succesvol en bleef in een tijd van teruglopende investeringen het aantal uitgegeven vierkante meters bedrijfsterrein in die jaren meer dan op peil. In een enkel geval is het recht van koop zelfs omgezet in een koopplicht.

Historie Zeehavengebied

Per 1 januari 2013 is de exploitatie en het beheer van alle gemeente-eigendommen in het Zeehavengebied van de gemeente (inclusief bedrijventerrein Louter Bloemen) overgedragen aan Havenbedrijf Rotterdam. Om deze overgang juridisch te formaliseren zijn deze gemeente-eigendommen in erfpacht uitgegeven aan Havenbedrijf Rotterdam. Door de overgang van beheer en exploitatie van het Zeehavengebied (inclusief bedrijventerrein Louter Bloemen) is de feitelijke zeggenschap over de percelen in dat gebied overgegaan op Havenbedrijf Rotterdam. Havenbedrijf Rotterdam kan op grond van het ten behoeve van haar gevestigde erfpachtrecht naar eigen inzicht (behoudens enkele contractueel vastgelegde uitzonderingen) beschikken over de gronden en de contracten met de huidige gebruikers van het gebied, waaronder de zittende erfpachters. Het gemeentelijk erfpachtbeleid is daarom op het Zeehavengebied in beginsel niet van toepassing. De erfpachtrelatie tussen gemeente en Havenbedrijf Rotterdam wordt volledig beheerst door de tussen die partijen gesloten overeenkomst en de aan het erfpachtrecht gekoppelde voorwaarden. Het gemeentelijk erfpachtbeleid ziet ook niet op het erfpachtrecht ten behoeve van Havenbedrijf Rotterdam. Aangezien de gemeente wel bloot eigenaar van de in erfpacht uitgegeven en nog uit te geven percelen blijft, is wel een specifiek beleidsaspect met betrekking tot dit Zeehavengebied door de gemeente vastgesteld. De gemeente heeft – in overeenstemming met Havenbedrijf Rotterdam – besloten geen medewerking meer te verlenen aan verkoop van blote eigendommen in het Zeehavengebied.

Historie erfpachtbeleid percelen Stichting De Biesbosch

In 1958 is Stichting De Biesbosch opgericht (als opvolger van de Vereniging De Biesbosch, opgericht in 1924). Deze stichting had als doel de exploitatie en het beheer van alle gemeentelijke gronden in natuurgebied De Biesbosch (voor zover op Dordts grondgebied gelegen) te optimaliseren. De gemeentelijke gronden werden daartoe ingebracht in de stichting. Veel van die gronden waren of werden daarna in erfpacht uitgegeven aan particulieren en bedrijven. Op deze erfpachtrechten werden door de stichting erfpachtvoorwaarden van toepassing verklaard die grote gelijkenis vertoonden met de erfpachtvoorwaarden van de gemeente. Afwijkingen komen echter nog wel voor. In 2013 is de stichting opgeheven en zijn de gronden weer ondergebracht in de gemeentelijke grondvoorraad. Deze Nota Erfpachtbeleid is sinds 2015 ook van toepassing op percelen die voorheen onder de stichting vielen.

Historie erfpachtbeleid percelen Parkschap de Biesbosch

Per 1 januari 2020 is de gemeenschappelijke regeling Parkschap de Biesbosch opgeheven. De gemeente Dordrecht heeft de rechten en verplichtingen van deze

gemeenschappelijke regeling, voor (o.a.) de in erfpacht uitgegeven gronden, overgenomen en de percelen aan de grondvoorraad van Dordrecht toegevoegd. Deze Nota Erfpachtbeleid is daardoor vanaf heden ook onverkort van toepassing op percelen die voorheen onder het Parkschap de Biesbosch vielen.

4.2 Voorwaarden (her-) uitgifte in erfpacht van percelen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten

Bij een (her)uitgifte in erfpacht ten behoeve van bedrijfsactiviteiten wordt geen gebruik gemaakt van algemene bepalingen die kwalificeren als algemene voorwaarden in de zin van Boek 6, Titel 5, Afd. 3 BW (hierna: algemene voorwaarden). Wel wordt gestreefd naar uniformiteit met betrekking tot de essentialia zoals de grondslag voor canonherzieningen. Anders dan in het verleden is de noodzaak tot standaard erfpachtvoorwaarden niet meer aanwezig (mede vanwege betere geautomatiseerde systemen) en ook minder gewenst omdat daarmee minder makkelijk maatwerk kan worden geboden. In de laatste decennia is daarom al geen gebruik meer gemaakt van bij een notaris gedeponeerde algemene voorwaarden.

4.3 Nieuwe uitgifte in erfpacht ten behoeve van bedrijfsactiviteiten

Gronduitgifte van nieuwe erfpachtpercelen ten behoeve van bedrijven vindt plaats met inachtneming van de richtlijnen die voortvloeien uit relevante wetgeving en jurisprudentie (zoals het Didam-arrest arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778)). Op het moment dat de gemeente voornemens is om een perceel in erfpacht uit te geven zal de gemeente daarvoor, gebruikmakend van hem toekomende beleidsruimte (bijvoorbeeld op het gebied van kwaliteit, geschiktheid, duurzaamheid, beoogde integraliteit, het behalen van bepaalde maatschappelijke doelen en het bieden van kansen aan partijen die op de markt in kwestie een achterstand hebben), een openbare selectieprocedure doorlopen. Deze procedure betreft de beschikbaarheid van de onroerende zaak (het feit dat het perceel in erfpacht wordt uitgegeven), de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen (objectief, toetsbare en redelijke) selectiecriteria.

De gemeente zal deze criteria tijdig, voorafgaand aan deze openbare selectieprocedure bekendmaken op een zodanige wijze dat potentiële gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

4.4 (Her-) uitgifte in erfpacht ten behoeve van bedrijfsactiviteiten

De gemeente is vrij in haar keuze om wel of niet tot een nieuwe uitgifte van een perceel ten behoeve van bedrijfsactiviteiten over te gaan als het erfpachtrecht ervan is geëindigd (behoudens in de gevallen waar in de betreffende akte uitdrukkelijk is voorzien in een recht op een nieuwe uitgifte). De beëindiging wordt alsdan beheerst door de in de van toepassing zijnde erfpachtakten opgenomen voorwaarden.

Indien de gemeente besluit om tot heruitgifte over te gaan, dan wordt allereerst bezien of de zittende erfpachter in aanmerking komt voor een nieuwe uitgifte.

Als het niet in strijd is met de regels voor mededinging, geeft de gemeente de voorkeur aan een één-op-één uitgifte. De zittende erfpachter die op basis van onderstaande overwegingen in aanmerking komt voor een (her-) uitgifte, wordt dan door de gemeente beschouwd als enige serieuze gegadigde.

In overige situaties zal de gegadigde voor de gronduitgifte in erfpacht middels een openbare selectieprocedure zoals beschreven in 4.3 worden geselecteerd.

Percelen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten;

Ten aanzien van deze erfpachtpercelen waarbij het voortgezet gebruik ongewijzigd mogelijk is, de zittende erfpachter het bedrijf op het erfpachtperceel zelf exploiteert en hij bereid en in staat is om investeringen te doen die nodig zijn om aan de geldende gebiedseisen (zoals bijvoorbeeld duurzaamheid, economische beleidsdoelen en beeldkwaliteit), tegen de alsdan geldende grondwaarde en voorwaarden te gaan voldoen, geldt dat de gemeente de zittende erfpachter als enige serieuze gegadigde beschouwt om in aanmerking te komen voor een nieuwe uitgifte in erfpacht.

De nieuwe uitgifte vindt alsdan plaats zonder dat daaraan voorafgaand een openbare selectieprocedure wordt gehouden. Er wordt volstaan met een publicatie in het gemeenteblad van Dordrecht waarin wordt aangegeven dat de gemeente de zittende erfpachter als enige serieuze gegadigde beschouwt voor de nieuwe uitgifte in erfpacht.

Percelen ten behoeve van bedrijfs- of dienstwoningen;

Ten aanzien van deze erfpachtpercelen -waarbij het voortgezet gebruik ongewijzigd mogelijk is, de zittende erfpachter de dienstwoning op het erfpachtperceel zelf bewoont en de bedrijfswoning ten dienste is van het bijbehorende door de zittende erfpachter geëxploiteerde bedrijf- geldt dat de zittende erfpachter het recht heeft om in aanmerking te komen voor een nieuwe uitgifte in erfpacht tegen de alsdan geldende grondwaarde en voorwaarden.

De nieuwe uitgifte vindt alsdan plaats zonder dat daaraan voorafgaand een openbare selectieprocedure wordt gehouden. Er wordt volstaan met een publicatie in het gemeenteblad van Dordrecht waarin wordt aangegeven dat redelijkerwijs sprake is van slechts één gegadigde voor de uitgifte in erfpacht.

Percelen ten behoeve maatschappelijke voorzieningen.

Ten aanzien van deze erfpachtpercelen -waarbij het voortgezet gebruik ongewijzigd mogelijk is, de zittende erfpachter de voorziening op het erfpachtperceel zelf in gebruik heeft ter exploitatie van de maatschappelijke voorziening- geldt dat de zittende erfpachter het recht heeft om in aanmerking te komen voor een nieuwe uitgifte in erfpacht tegen de alsdan geldende grondwaarde en voorwaarden.

De nieuwe uitgifte vindt alsdan plaats zonder dat daaraan voorafgaand een openbare selectieprocedure wordt gehouden. Er wordt volstaan met een publicatie in het gemeenteblad van Dordrecht waarin wordt aangegeven dat redelijkerwijs sprake is van slechts één gegadigde voor de uitgifte in erfpacht.

4.5 Uitgiftetermijn ten behoeve van bedrijfsactiviteiten

Bij erfpachtuitgiften van bedrijfspercelen, met uitzondering van agrarische erfpachtpercelen waarvoor een termijn van 30 jaar wordt gehanteerd, geldt geen vaste uitgiftetermijn. De uitgiftetermijn wordt per uit te geven perceel individueel vastgesteld. Bij het bepalen van de uitgiftetermijn heeft de gemeente volledige vrijheid en zij neemt daarbij onder meer de afschrijftermijn van te plegen investeringen en de uitgiftetermijn van aangrenzende en/ of omliggende erfpachtpercelen in ogenschouw.

4.6 Tussentijdse verlenging van het erfpachtrecht ten behoeve van bedrijfsactiviteiten

Indien een erfpachtrecht voor bepaalde tijd is gevestigd, bestaat in beginsel geen mogelijkheid gedurende de looptijd van het erfpachtrecht over te gaan tot een tussentijdse verlenging van de erfpachttermijn. De lopende erfpachttermijn dient volledig uitgezeten te worden alvorens tot een heruitgifte wordt overgegaan.

Het is niet zonder meer mogelijk om de zittende erfpachter na verloop van de erfpachttermijn een nieuwe uitgifte in het vooruitzicht te stellen). Daarvoor moet eerst blijken dat de zittende erfpachter in aanmerking komt voor een (her-) uitgifte. Dit kan een nadelig effect hebben op de belangen van de (zittende) erfpachter, maar kan ook leiden tot het uitstellen van investeringsmaatregelen (door de zittende erfpachter) aan het eind van de erfpachttermijn, wat op haar beurt weer kan leiden tot verloedering. Om aan de zittende erfpachter duidelijkheid te verschaffen, wordt de zittende erfpachter vijf jaar voorafgaand aan het einde van de erfpacht door de gemeente actief benaderd en er op gewezen dat het einde van de erfpachtovereenkomst nadert. Voorts wordt de erfpachter - op diens verzoek- ten vroegste vijf jaren voor het einde van de erfpachttermijn inzicht gegeven in de voorwaarden waaraan de zittende erfpachter moet voldoen om in aanmerking te komen voor een (her-) uitgifte. (zie 4.4).

In uitzonderingsgevallen kan door de gemeente besloten worden tot een tussentijdse verlenging van de erfpachttermijn. De gemeente betreft bij de beoordeling de richtlijnen van het Didam-arrest. De term ‘verlenging’ is echter niet geheel correct. In feite komt het – onder meer vanwege fiscale redenen – neer op een tussentijdse beëindiging van het lopende erfpachtrecht en het gelijktijdig aangaan van een nieuw erfpachtrecht. Bij een tussentijdse verlenging kunnen door de gemeente geheel nieuwe erfpachtvoorwaarden en een nieuwe canon worden bedongen. Argumenten die de gemeente ertoe kunnen bewegen over te gaan tot een tussentijdse verlenging kunnen gevonden worden in te plegen investeringen en daarbij behorende afschrijvingen, maar bij de beoordeling zal de gemeente onder meer ook de erfpachttermijnen van aangrenzende en/of omliggende percelen in ogenschouw nemen.

4.7 Tussentijdse beëindiging van het erfpachtrecht ten behoeve van bedrijfsactiviteiten

Een erfpachter kan het erfpachtrecht tussentijds niet opzeggen.

Op grond van wetgeving kan de gemeente recht van erfpacht opzeggen in de volgende gevallen (artikel 5:87, tweede lid BW):

- indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen;
- indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.

In de voorwaarden die in het verleden op erfpachtrechten van toepassing werden verklaard komt nog een beëindigingsgrond toe aan de gemeente: beëindiging op grond van algemeen nut (ook wel privaatrechtelijke onteigening genoemd). De gemeente heeft echter – zoals al eerder beschreven – in de jaren tachtig besloten van deze opzeggingsgrond geen gebruik meer te maken. Bij nieuwe uitgften blijft de tussentijdse beëindiging door de gemeente daarom beperkt tot de wettelijke mogelijkheden. Een bijzondere opzeggingsgrond die raakvlakken heeft met de wettelijke opzeggingsgrond als bedoeld in artikel 5:87, tweede lid BW (ernstig tekortschieten) vloeit voort uit de Wet Bibob (Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur). Indien uit een zogenaamde Bibob-procedure blijkt dat sprake is van:

- gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
- gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd; of
- feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van een vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd, kan het erfpachtrecht eveneens tussentijds beëindigd worden, aangezien er dan sprake is van een ernstige tekortkoming van de erfpachter.

4.8 Aankoop blote eigendom ten behoeve van bedrijfsactiviteiten

De gemeente verkoopt in beginsel geen (blote) eigendommen van in erfpacht uitgegeven bedrijfsperven. Alleen in uitzonderingsgevallen en slechts gedurende de looptijd van de erfpachttermijn bestaat de mogelijkheid de blote eigendom van een in erfpacht uitgegeven perceel te kopen.

Door de gemeente kan overwogen worden medewerking te verlenen aan een verkoop van de blote eigendom aan de zittende erfpachter tegen nader overeen te komen prijs en voorwaarden. Bijvoorbeeld indien aantoonbare investeringen positieve effecten opleveren voor de werkgelegenheid, dan wel anderszins economisch voordeel voor de gemeente opleveren. Daarnaast dient de nieuwe ontwikkeling te passen in de omgeving en een positief effect te hebben op de uitstraling van het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Verkoop van de blote eigendom is voorts afhankelijk van de locatie zelf, waarbij van belang is hoe de eigendomsverhoudingen in het gebied zijn. De zittende erfpachter die op basis van bovenstaande in aanmerking komt voor de aankoop van het bloot eigendom, wordt door de gemeente aangemerkt als enige serieuze gegadigde.

4.9 Recht of plicht op koop blote eigendom ten behoeve van bedrijfsactiviteiten

Een recht of plicht tot koop van het erfpachtrecht van een bedrijfsperceel is een zeldzaamheid. De gemeente treedt terughoudend op als het gaat om dergelijke constructies. De overweging of aan dergelijke constructies wordt meegewerkt is geheel aan de gemeente, en bij de beoordeling worden de richtlijnen van het Didam-arrest in acht genomen.

4.10 Vergoedingen bij beëindiging van het erfpachtrecht ten behoeve van bedrijfsactiviteiten

Vergoeding van de waarde van het erfpachtrecht (5:87 BW) en de opstallen (5:99 BW) aan het einde van het recht van erfpacht vindt plaats conform titel 5:5 BW. Korthedshalve wordt voor de vergoeding van de opstallen naar artikel 5:99 verwezen. Als het gaat om erfpachtpercelen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten waarvan het erfpachtrecht door tijdsverloop is geëindigd, is er voor vergoeding van de opstalwaarde sprake van beleidsvrijheid. Als invulling van het gestelde in artikel 5:99, tweede lid BW kan in de akte worden bepaald dat geen vergoeding van de opstalwaarde plaatsvindt indien de gemeente na verloop van de erfpachttermijn niet tot een nieuwe uitgifte van het betreffende perceel wenst over te gaan. In het verleden is in diverse algemene voorwaarden op verschillende manieren met deze afwijkingsmogelijkheid omgegaan.

Het thans vigerende beleid met betrekking tot vergoedingen van opstalwaarden bij bedrijfspercelen houdt in dat – indien het erfpachtrecht is geëindigd door het verstrijken van de erfpachttermijn, de erfpachter verplicht is het perceel geheel te ontruimen (dus te ontdoen van opstallen en andere obstakels) en geheel ter vrije beschikking van de gemeente te stellen zonder dat daar enige vergoeding van de gemeente tegenover staat. In uitzonderingsgevallen kan de gemeente toestaan dat opstallen of andere aanwezige werken gehandhaafd blijven. In dat geval vindt echter geen vergoeding van de waarde van die opstallen of werken plaats.

4.11 Privaatrechtelijke bestemming ten behoeve van bedrijfsactiviteiten

In de erfpachtvoorwaarden kunnen bepalingen over het gebruik van de in erfpacht uitgegeven gronden opgenomen worden. Veelal zien dergelijke bepalingen op beheer en onderhoud van perceel en opstallen, maar er kunnen ook (beperkende) gebruiksvoorschriften worden opgenomen. De meest kenmerkende voorwaarde ziet op het toekennen van een privaatrechtelijke bestemming van de in erfpacht uitgegeven gronden. De gemeente koppelt de privaatrechtelijke bestemming doorgaans aan de bestemming zoals vastgelegd in het vigerende omgevingsplan, maar in uitzonderingsgevallen kan een beperktere privaatrechtelijke bestemming opgenomen worden (die uiteraard niet conflicteert met de publiekrechtelijke bestemming). Het voordeel van een privaatrechtelijke bestemming voor de gemeente is gelegen in een handhavingsinstrument dat ziet op een specifiek gebruik van de gronden. Als voorbeeld kan genoemd worden dat een bedrijfsterrein aan een kade alleen gebruikt mag worden voor watergebonden activiteiten om zodoende te waarborgen dat schaarse 'natte' terreinen optimaal benut worden en de aangrenzende en/of de omliggende wateren volledig geëxploiteerd kunnen worden.

De keuze om een privaatrechtelijke bestemming, beperkter dan de publiekrechtelijke bestemming, op de in erfpacht uitgegeven gronden op te leggen, is geheel aan de gemeente.

4.12 Canon ten behoeve van bedrijfsactiviteiten

De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse canon. Bij aanvang van de erfpachtuitgifte wordt de canon berekend aan de hand van de op het moment van uitgifte vastgestelde grondwaarde vermenigvuldigd met een percentage gelijk aan de op dat moment geldende rekenrente van de gemeentebegroting (de 'gemeentelijke omslagrente'). Het alsdan berekende percentage van de grondwaarde is gelijk aan de jaarlijks verschuldigde canon.

Gedurende de eerste vijf jaren van het recht blijft de canon ongewijzigd. Op 1 januari van het jaar volgend op het verstrijken van de hiervoor bedoelde vijfjaarstermijn kan de canon voor het eerst herzien worden. De datum van 1 januari van het jaar volgend op het verstrijken van de vijfjaarstermijn is om administratieve redenen gekozen. De canon kan daarna jaarlijks op 1 januari worden herzien bij het verloop van de kapitaalmarktrente door het gemiddelde reële rendement van vijftientwintigjarige geldleningen (of indien leningen met deze looptijd niet meer worden aangeboden geldleningen met de dichtst daarbij gelegen looptijd in het voordeel van erfpachter) van de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten aan gemeenten, op de eerste werkdag van het jaar waarin de nieuwe canon ingaat en van de twee daaraan voorafgaande jaren, afgerond op één / achtste procentpunt (0,125%) naar boven.

De canon wordt daarnaast eens in de tien jaar herzien door een nieuwe grondwaarde van het betreffende perceel te bepalen. Deze tienjaarlijkse herziening van de grondwaarde is ingevoerd, omdat een herziening enkel op basis van een wijziging van het rentepercentage geen gelijke tred houdt met de marktontwikkelingen van bouwgronden. Bij iedere herziening geldt echter, dat het te hanteren rentepercentage en de te hanteren grondwaarde nooit lager is dan het rentepercentage en de grondwaarde die golden bij aanvang van de erfpachttuitgifte.

De canon moet achteraf betaald worden in twee termijnen van een half jaar, uiterlijk op de 14e van de maanden januari en juli. De canon moet worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking, uit welke hoofde ook. De erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen, indien hij - door welke omstandigheden ook - geen of slechts een beperkt genot van het recht van erfpacht heeft. Indien de canon niet tijdig wordt betaald, is bovendien een boete verschuldigd, bedragende voor elke maand vertraging, gerekend van de in het eerste lid genoemde termijn af, één honderdste van het achterstallige bedrag. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend.

Enige betaling zal in de eerste plaats strekken tot voldoening van de boete, in de tweede plaats tot voldoening van de canon (de langst verschuldigde canon eerst) en in de derde plaats tot voldoening van alle andere bedragen die mochten zijn verschuldigd.

De (jaarlijkse) canon kan voor een periode van minimaal vijf jaar en maximaal over een tijdvak van het restant van de lopende periode door betaling van een bedrag ineens worden voldaan. De vooruitbetaling wordt geconstateerd bij (onderhandse) akte, die de gemeente voor rekening van de erfpachter doet inschrijven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek. Het bedrag van de vooruitbetaling wordt bepaald door berekening van de contante waarde van de nog niet verschenen erfpachttermijnen naar het percentage van de op het moment van vooruitbetaling voor gemeenten af te sluiten leningen geldende kapitaalmarktrente, blijkens het reële rendement van op dat moment door de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten aangeboden vijftientwintigjarige geldleningen. Teruggave van alsdan vooruitbetaalde bedragen kan niet worden gevorderd.

4.13 Splitsing en samenvoeging van het erfpachtrecht ten behoeve van bedrijfsactiviteiten

De erfpachter is tot splitsing van het recht van erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van meerdere rechten van erfpacht slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.

4.14 Mededelingsplicht vestigen hypotheekrechten ten behoeve van bedrijfsactiviteiten

Ingeval het recht van erfpacht met één of meerdere hypotheekrechten is of wordt bezwaard, is de erfpachter verplicht binnen een maand na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek, aan de gemeente een authentiek afschrift van de akte(n) van hypotheekverlening over te leggen.

4.15 Mededelingsplicht overdracht erfpachtrecht ten behoeve van bedrijfsactiviteiten

De erfpachter is verplicht, in geval van gehele of gedeeltelijke overdracht van het recht van erfpacht of vestiging van ondererfpacht of een beperkt recht waardoor het gebruik van de gronden en/of de daarop gerealiseerde bebouwing door anderen wordt verkregen, in de desbetreffende akte alle bepalingen waaronder het recht is verleend, op te nemen of daarnaar te verwijzen. Hij is tevens verplicht de overdracht van het recht van erfpacht of de vestiging van het recht uiterlijk op de dag van overdracht/vestiging schriftelijk aan de gemeente te melden. Deze meldingsplicht bestaat ook voor de inbreng van het recht van erfpacht in een (andere) vennootschap en voor de verdeling en levering tussen gezamenlijke rechthebbenden op het recht. Doorgaans volstaat dat de melding plaatsvindt in de vorm van een afschrift van de daartoe gepasseerde notariële akte en een opgave van enkele administratieve gegevens van de nieuwe erfpachter (in verband met facturering).

Voor het overdragen van het erfpachtrecht of het vestigen van een ondererfpacht of een beperkt recht is geen voorafgaande toestemming van de gemeente benodigd, tenzij in de akte uitdrukkelijk anders is bepaald.

In geval van vervreemding van het recht van erfpacht blijft de oude erfpachter naast de nieuwe erfpachter voor de eventuele niet betaalde, reeds vervallen erfpachttermijnen over de aan de overdracht voorafgaande vijf (5) jaar hoofdelijk aansprakelijk.

4.16 Verhuur en ondererfpacht ten behoeve van bedrijfsactiviteiten

De erfpachter is niet bevoegd zonder toestemming van de gemeente de gronden of de daarop te stichten of gestichte opstallen te verhuren, in gebruik of ondererfpacht te geven of te bezwaren met beperkt zakelijke rechten voor een periode die langer duurt dan de resterende erfpachttermijn.

Hoofdstuk 5. Samenvatting beleid

De volgende beleidsaspecten zijn in het voorgaande benoemd:

Woningbouw

1. Uitgifte van woningbouwpercelen vindt niet plaats in de vorm van erfpacht, behoudens ingeval het een (her-)uitgifte van een bestaand erfpachtperceel is of indien het grootschalige woningbouw betreft.
2. Uitgifte van percelen betreffende aan woningbouw ondergeschikte voorzieningen vindt niet plaats in de vorm van erfpacht, tenzij het voorzieningen betreft die ondergeschikt zijn aan bestaande woningbouwpercelen op erfpachtgrond of indien de gemeente het betreffende perceel slechts tijdelijk wenst uit te geven.
3. Er wordt geen recht op heruitgifte van erfpachtpercelen in de voorwaarden opgenomen.
4. De uitgiftetermijn voor woningbouwpercelen bedraagt 50 jaar, de uitgiftetermijn van aan woningbouw ondergeschikte percelen wordt afgestemd op de uitgiftetermijn van het aanverwante woningperceel.
5. Tussentijdse verlenging van erfpacht is niet mogelijk.
6. Tussentijdse opzegging van een erfpachtrecht door de erfpachter is niet mogelijk. Tussentijdse opzegging van het erfpachtrecht door de gemeente is alleen mogelijk indien sprake is van betalingsverzuim door de erfpachter gedurende twee achtereenvolgende jaren of ingeval van ernstig tekortschieten door de erfpachter in de nakoming van diens verplichtingen.
7. Aankoop van de blote eigendom, aan de zittende erfpachter, tegen alsdan te bepalen prijs en voorwaarden is mogelijk (zie paragraaf 3.8), behoudens indien het gaat om erfpachtpercelen ten behoeve van aan woningbouw verwante voorzieningen.
8. In beginsel wordt in de voorwaarden geen recht of plicht tot koop van de blote eigendom opgenomen.
9. Bij grootschalige woningbouw is de erfpachter verplicht de blote eigendom te verwerven alvorens de erfpachter tot splitsing (waaronder splitsing in appartementsrechten) wordt overgegaan.
10. Vergoeding van de waarde van het erfpachtrecht (5:87 BW) en de opstallen (5:99 BW) aan het einde van het recht van erfpacht vindt plaats conform titel 5 BW.
11. Een privaatrechtelijke bestemming wordt niet opgenomen, tenzij de gemeente daartoe bijzondere aanleiding ziet of indien de erfpachter daarom verzoekt.
12. De canon wordt vastgesteld door een percentage (gemeentelijke omslagrente) te nemen van de marktconform vastgestelde grondwaarde.
13. De canon wordt gedurende de eerste vijf jaar niet herzien. De canon kan voor het eerst herzien worden per 1 januari van het jaar volgend op deze vijfjaarstermijn. De herziening vindt vervolgens jaarlijks plaats door wijziging van het rentepercentage en eens in de tien jaar door herziening van de grondwaarde. Het rentepercentage wordt herzien bij het verloop van de kapitaalmarktrente door het gemiddelde reële rendement van vijftientigjarige geldleningen (of indien leningen met deze looptijd niet meer worden aangeboden geldleningen met de dichtst daarbij gelegen looptijd) van de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten aan gemeenten, op de eerste werkdag van het jaar waarin de nieuwe canon ingaat en van de twee daaraan voorafgaande jaren, afgerond op één / achtste procentpunt (0,125%) naar boven. De canon wordt daarnaast eens in de tien jaar herzien door een nieuwe grondwaarde van het betreffende perceel te bepalen. Bij iedere herziening geldt echter, dat het te hanteren rentepercentage en de te hanteren grondwaarde nooit lager is dan het rentepercentage en de grondwaarde die golden bij aanvang van de erfpachtuitgifte;
14. De canon dient achteraf betaald te worden in twee termijnen van een half jaar. Afkoop van de canon is mogelijk voor een periode van tenminste vijf jaar en ten hoogste voor de resterende looptijd van de erfpachttermijn. Eenmaal afgekochte canon wordt niet terugbetaald.

15. Splitsing van het erfpachtrecht is niet toegestaan. Samenvoeging van het erfpachtrecht is alleen toegestaan met uitdrukkelijk schriftelijke toestemming van de gemeente.
16. Bezwarend van het erfpachtrecht met hypotheekrechten of beperkt zakelijke rechten en overdracht van het erfpachtrecht dienen gemeld te worden aan de gemeente.
17. Verhuur en het vestigen van een ondererfpachtrecht of een beperkt zakelijk recht mag zonder toestemming van de gemeente niet langer plaatsvinden dan de resterende erfpachttermijn.

Bedrijfspercelen

18. De uitgifte van percelen ten behoeve van bedrijven betreft zowel erfpacht als eigendom. Het college van burgemeester en wethouders bepaalt in gericht beleid ten aanzien van de diverse bedrijventerreinen welke uitgiftedatum is toegestaan. Aan gegadigden van een bestaand erfpachtperceel vindt (her-) uitgifte alleen plaats in de vorm van erfpacht (erfpacht blijft erfpacht).
19. Er wordt geen recht op heruitgifte van erfpachtpercelen in de voorwaarden opgenomen.
20. De uitgiftetermijn wordt afgestemd op de uitgiftetermijn van nabijgelegen erfpachtpercelen en de afschrijftermijnen van de te realiseren of gerealiseerde opstallen;
21. Tussentijdse verlenging van erfpacht is niet mogelijk. Wel wordt de zittende erfpachter er ten vroegste vijf jaar voor de expiratedatum door de gemeente actief gewezen op het feit dat het erfpachtrecht expireert en of en onder welke voorwaarden de erfpacht kan worden voortgezet.
22. Tussentijdse opzegging van een erfpachtrecht door de erfpachter is niet mogelijk. Tussentijdse opzegging van het erfpachtrecht door de gemeente is alleen mogelijk indien sprake is van betalingsverzuim door de erfpachter gedurende twee achtereenvolgende jaren of ingeval van ernstig tekortschieten door de erfpachter in de nakoming van diens verplichtingen.
23. In beginsel wordt in de voorwaarden geen recht of plicht tot koop van de blote eigendom opgenomen.
24. Aankoop van de blote eigendom door de zittende erfpachter is tijdens de looptijd van het erfpachtrecht in uitzonderingsgevallen mogelijk.
25. Er vindt bij het einde van het erfpachtrecht geen vergoeding van de waarde van de opstallen plaats.
26. Een privaatrechtelijke bestemming wordt niet opgenomen, tenzij de gemeente daartoe bijzondere aanleiding ziet of indien de erfpachter daarom verzoekt.
27. De canon wordt gedurende de eerste vijf jaar niet herzien. De canon kan voor het eerst herzien worden per 1 januari van het jaar volgend op deze vijfjaarstermijn. De herziening vindt vervolgens jaarlijks plaats door wijziging van het rentepercentage en eens in de tien jaar door herziening van de grondwaarde. Het rentepercentage wordt herzien bij het verloop van de kapitaalmarktrente door het gemiddelde reële rendement van vijftientigjarige geldleningen (of indien leningen met deze looptijd niet meer worden aangeboden geldleningen met de dichtst daarbij gelegen looptijd) van de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten aan gemeenten, op de eerste werkdag van het jaar waarin de nieuwe canon ingaat en van de twee daaraan voorafgaande jaren, afgerond op één / achtste procentpunt (0,125%) naar boven. De canon wordt daarnaast eens in de tien jaar herzien door een nieuwe grondwaarde van het betreffende perceel te bepalen. Bij iedere herziening geldt echter, dat het te hanteren rentepercentage en de te hanteren grondwaarde nooit lager is dan het rentepercentage en de grondwaarde die golden bij aanvang van de erfpachtuitgifte;
28. De canon dient achteraf betaald te worden in twee termijnen van een half jaar. Afkoop van de canon is mogelijk voor een periode van tenminste vijf jaar en ten hoogste voor de resterende looptijd van de erfpachttermijn. Eenmaal afgekochte canon wordt niet terugbetaald.

29. Splitsing of samenvoeging van het erfpachtrecht is alleen toegestaan met uitdrukkelijk schriftelijke toestemming van de gemeente.
30. Bezwarend van het erfpachtrecht met hypotheekrechten of beperkt zakelijke rechten en overdracht van het erfpachtrecht dienen gemeld te worden aan de gemeente.
31. Verhuur en het vestigen van een ondererfpachtrecht of een beperkt zakelijk recht mag zonder toestemming van de gemeente niet langer plaatsvinden dan de resterende erfpachttermijn.

Uitzonderingen

Het college kan in uitzonderingsgevallen afwijken van het bepaalde in deze beleidsregel, indien er naar hun oordeel voor de gemeente en/of belanghebbende(n) sprake is van gevolgen die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn tot de met de beleidsregels te dienen doelen.

Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt in werking na bekendmaking ervan in het gemeenteblad van de gemeente Dordrecht.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Nota erfpachtbeleid 2024.

Ondertekening

Aldus vastgesteld door het college van de gemeente Dordrecht in de vergadering van @@.

De secretaris,

De burgemeester