

‘Het model biedt houvast en zekerheid’

Erfpacht voor woonruimte beter financierbaar maken. Dat is de achtergrond van het nieuwe erfpachtmodel dat de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) samen met de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) ontwikkelde.

TEKST Wilma van Hoeflaken | BEELD Roel Ottow

‘Erfpacht is een dynamisch dossier’, stelt Arief van Rhee, notaris bij NautaDutilh. ‘Je hebt de particuliere erfpacht die tegenwoordig vaak lastig financierbaar is. Je hebt de discussie over de herziening van erfpachtrechten bij Staatsbosbeheer en Natuurmonumenten en de gemeente Amsterdam, waar het systeem waarschijnlijk wordt aangepast. Het onderwerp is volop in beweging.’

Van Rhee was, samen met collega-notarissen Jean-Paul Bolhaar en Marc Robbers, en Jacqueline Peter van de afdeling Juridische Zaken van de KNB, betrokken bij de totstandkoming van het nieuwe erfpachtmodel. Het model is bedoeld om de financiering van particulier erfpachtwoonruimte gemakkelijker te maken.

REDENEN

Volgens de banken is op dit moment een kwart van de particuliere erfpachtrechten niet financierbaar. Naar schatting betreft dit zo’n 100.000 woningen. De totale woningvoorraad in Nederland behelst zo’n 7 miljoen woningen. Tussen de 5 tot 10 procent van de woningvoorraad valt onder erfpacht. De redenen voor erfpachtuitgiften lopen uiteen. Zo kiest Amsterdam er al meer dan een eeuw voor om niet alleen individuen, maar de hele gemeenschap te laten profiteren van waarde-stijgingen van de grond. Daarnaast kan erfpacht een manier zijn om het voor lagere inkomensgroepen gemakkelijker te maken om een koophuis te financieren. Daarom kiezen sommige woningcorporaties voor erfpacht als ze huizen verkopen aan huurders. Landgoedeigenaren hebben weer een andere reden. Dat geldt ook voor Staatsbosbeheer.

Het schoentje zal niet iedereen passen

‘Mensen associëren Staatsbosbeheer meestal met bossen en uiterwaarden. Maar Staatsbosbeheer heeft ook ongeveer 1.700 monumentale gebouwen, voor een deel ook woonhuizen’, zegt Martijn van der Molen, afdelingshoofd grondzaken bij Staatsbosbeheer. ‘We verhuren deze of we geven de panden uit in erfpacht. Dat doen we omdat we op die manier op heel lange termijn bijvoorbeeld de eenheid van een landgoed of natuurgebied kunnen borgen.’

VERTALING

De financiering van erfpacht is al langer lastig. Daarom hebben Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), KNB, makelaardij, Vereniging Eigen Huis (VEH) en erfpachters in 2011 criteria ontwikkeld waaraan particuliere erfpacht van woonruimte die voor 2013 is gevestigd, moet voldoen om voor financiering in aanmerking te komen. Bijvoorbeeld duidelijkheid over de duur van het erfpachtrecht en de vergoeding van de erfpachter bij het einde ervan en over de canon en de canonaanpassing. In 2012 heeft de NVB de ‘Bancaire Richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten vanaf 1-1-2013’ gepubliceerd, waarin staat wat banken verantwoord financierbaar achten met betrekking tot nieuwe uitgiften in erfpacht van woonruimte. Het nieuwe erfpachtmodel dat de KNB samen met de NVB heeft ontwikkeld, is een vertaling van deze Bancaire Richtlijn. ‘Dat is het bijzondere’, zegt Peter. ‘Het model dat we hadden was een standaardmodel, maar dit nieuwe model is een uitwerking van de Bancaire Richtlijn.’

Overigens zijn in het model niet alle bepalingen uit de Richtlijn overgenomen. Het model biedt bijvoorbeeld, anders dan de Richtlijn, een mogelijkheid tot niet-periodieke herziening van de canon bij wijziging van het bouwvolume.’

MOOI PRODUCT

Het nieuwe model draagt niet alleen bij aan de financierbaarheid van erfpacht, maar is ook handig voor notarissen. Zij kunnen met het nieuwe model cliënten bedienen die een erfpachtrecht willen vestigen dat aan de Bancaire Richtlijn voldoet. Het model heeft immers het fiat van de NVB. ‘Dit model is een mooi product’, vindt Anneloes van Ulden van de NVB. ‘KNB en NVB hebben gezamenlijk hun uiterste best gedaan om een bijdrage te leveren aan een oplossing voor de erfpachtproblematiek.’

‘Ik hoop dat het bijdraagt aan een betere communicatie over erfpacht, zowel voor het notariaat en de erf(ver)pachters, als voor andere betrokkenen, waaronder de financiers’, zegt Van der Molen van Staatsbosbeheer. Het model kan ook als voorbeeld dienen in gevallen waarin de bloot eigenaar en de erfpachter ‘rode’ erfpachtvoorwaarden in een bestaand erfpachtrecht willen aanpassen. ‘Dat willen wij heel graag’, zegt Van Ulden. ‘Wij roepen partijen op om erfpachtrechten die nu niet voldoen aan de “Criteria” aan te passen conform dit nieuwe model.’





TERUGKOOPOPTIE

Maar het schoentje zal niet iedereen passen. In de praktijk zullen niet alle erfpachtuitgiften overeenkomen met het model. 'Dat is ook de waarde van erfpacht, zeker in het buitengebied', aldus Van der Molen. 'Soms wijken erfpachtuitgiften om goede redenen af van het model. Bijvoorbeeld als er een eerste recht van koop is opgenomen en overeengekomen tussen partijen.' Hij vertelt over een landgoed waar dit momenteel speelt. 'De erfpachter wil het erfpachtrecht van een woning verkopen en op grond van het eerste recht van koop kopen we dat nu in goed overleg terug. We kunnen het landgoed nu waarschijnlijk gebruiken als zorginstelling, in lijn met de wens van de desbetreffende gemeente. Zonder terugkoopoptie zou dat niet gelukt zijn. Ik hoop dat banken net als nu blijven financieren als om goede redenen van het model wordt afgeweken.' De optie tot terugkopen betekent voor de bank geen extra risico, stelt hij. 'Het pand wordt getaxeerd en bij terugkoop wordt die prijs betaald. De ervaring leert dat een dergelijke bepaling voor een bank geen belemmering zal zijn om te financieren.

Daarmee laat erfpacht juist zijn maatschappelijke waarde zien en kan het ook helpen bij het stimuleren van economische activiteiten.' 'De terugkoopoptie wordt inderdaad niet genoemd in het model', beaamt Van Rhee. 'Zo zijn er meer elementen die niet terugkomen in het model, zoals tijdelijke erfpacht. Er zijn bij erfpacht zoveel verschillende partijen en invalshoeken en er worden in de praktijk zoveel verschillende modellen gebruikt. KNB en NVB hebben geprobeerd een bestendig model te maken. Dan moet je voorzichtig manoeuvreren.'

NIEUW ERFPACHTMODEL EN OVERGANGSREGELING

Het format voor het nieuwe erfpachtmodel is het al bestaande KNB-model 'Vestiging recht van erfpacht'. Het nieuwe model is te vinden op NotarisNet, met een toelichting en een lijst van veelgestelde vragen en de antwoorden hierop.

Banken wijzigen hun financieringsbeleid maximaal eens per kwartaal. Omdat de NVB

NOTARIS

Constructies die voor veel particulieren aantrekkelijk zijn, zoals Koopgarant en Koopstart, voldoen met hun bijzondere voorwaarden evenmin aan het model. Wat betekent dit voor de financiering daarvan? 'Het model is het uitgangspunt', zegt Van Ulden. 'Als je eraan voldoet, voldoe je aan de Bancaire Richtlijn. Maar banken maken uiteraard zelf hun eigen afweging. Het model geeft de kaders en daarnaast hebben banken hun eigen financieringsbeleid.'

Ze merkt op dat het model wel ruimte biedt om afwijkingen te benoemen. Dat is bij uitstek de expertise van de notaris, vindt Van Rhee. 'Die kan hier een nuttige rol spelen. Het model biedt houvast en zekerheid. Als van het model afgeweken wordt, kan de notaris motiveren waarom dit gebeurt. De notaris levert maatwerk en is degene die dit kan beargumenteren. Die kan ook in discussie gaan met de bank. Daarom is het ook zo belangrijk dat de notaris niet pas op het laatste moment wordt ingeschakeld, maar al in een vroeg stadium betrokken is bij erfpachtuitgiften.'

Ook Peter wijst op de belangrijke rol van de notaris. 'Maar de beslissing over de financiering ligt uiteraard bij de banken en de Bancaire Richtlijn, waarvan het model de vertaalslag is, is eveneens afkomstig van de banken. Daar heeft de KNB geen rol in. Ik zou notarissen adviseren dat duidelijk te maken aan hun klanten, zodat daarover geen misverstanden ontstaan.'

zeer kort voor 1 juli haar fiat gaf aan het nieuwe model is de KNB met de NVB een overgangsregeling overeengekomen. Deze houdt in dat financiering van erfpacht op basis van het nieuwe model mogelijk is per 1 juli 2014. Erfpachtuitgiften die plaatsvinden tussen 1 juli en 31 december 2014 zijn financierbaar volgens de richtlijnen die banken hanteren tot 1 juli 2014, mits de obligatoire overeenkomst tot vestiging van het erfpachtrecht voor 1 juli tot stand gekomen is.