

**Praktijkboek**  
**Uitgifte van grond in erfpacht**



# **Praktijkboek**

## **Uitgifte van grond in erfpacht**

mr. P.C.M. Paula Kemp  
mr. drs. M.W.J. Jongmans  
Paul Dijkstra  
Erik Bakx  
Martijn Nab



Berghauser Pont Publishing

Postbus 14580

1001 LB Amsterdam

[www.berghauserpont.nl](http://www.berghauserpont.nl)



1ste druk 2014

ISBN: 9789491930188

NUR: 820

© 2014 Berghauser Pont Publishing

Behoudens de in of krachtens de Auteurswet van 1912 gestelde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Voor zover het maken van reprografische verveelvoudigingen uit deze uitgave is toegestaan op grond van artikel 16h Auteurswet 1912 dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan Stichting Reprorecht (Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp, [www.reprorecht.nl](http://www.reprorecht.nl)). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken (artikel 16 Auteurswet 1912) kan men zich wenden tot Stichting PRO (Stichting Publicatie- en Reproductierechten Organisatie, Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp, [www.cedar.nl/pro](http://www.cedar.nl/pro)).

Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave de uiterste zorg besteed is, aanvaarden de auteur(s), redacteur(en) en uitgever geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele (druk) fouten en onvolledigheden, noch voor gevolgen hiervan.\*

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced in any form, by print, photo print, microfilm or any other means, without the publishers prior written permission.

# Voorwoord

Erfpacht leek een aantal jaar uit de gratie te zijn. De stagnerende verkoop van bouwkavels en de lastige liquiditeitspositie waarin sommige bedrijven verkeren, hebben er echter toe geleid dat het erfpachtinstrument tegenwoordig weer volop in de belangstelling staat. Het uitgeven van grond in erfpacht is immers een interessante optie om de financierbaarheid van vastgoedontwikkelingen te verbeteren, omdat de totale benodigde financiering bij de start van een project lager ligt. Daarnaast biedt het erfpachtrecht bedrijven de mogelijkheid om de gronden onder hun opstallen te verkopen met behoud van het gebruiksrecht van de gronden. Op deze manier kunnen bedrijven additionele geldstromen genereren die weer kunnen worden geïnvesteerd.

Het voor u liggende praktijkboek speelt op deze ontwikkelingen in. Het behandelt nagenoeg alle juridische, financiële en fiscale onderwerpen die aandacht verdienen bij de uitgifte van grond in erfpacht.

Ons is gebleken dat de praktijk behoefte heeft aan een duidelijke wegwijzer in “erfpacht land”. Gezien deze behoefte hebben wij in dit praktijkboek gekozen voor een schematische en thematische aanpak. De thema's waar partijen bij de uitgifte van grond in erfpacht rekening mee dienen te houden worden behandeld conform het op de volgende pagina weergegeven schema.

Wij hopen dat dit praktijkboek beantwoordt aan de wensen en verwachtingen van de gebruikers. Met het oog op een volgende druk houden wij ons van harte aanbevolen voor suggesties uit de praktijk.

De tekst is afgesloten op 15 oktober 2014. Voor zover relevant is verwezen naar toekomstige wijzigingen in wet- en regelgeving.

De auteurs  
Oktober 2014



# Inhoud

|                           |  |           |
|---------------------------|--|-----------|
| <b>Voorwoord</b>          |  | <b>V</b>  |
| <b>Opzet van het boek</b> |  | <b>XI</b> |
| <b>1</b>                  | <b>Inleiding</b>   | <b>1</b>  |
| 1.1                       | Introductie  | 1         |
| 1.2                       | Toepassing   | 1         |
| 1.3                       | Verschillende actoren in relatie tot erfpacht            | 5         |
| 1.4                       | Zakelijke werking  | 7         |
| 1.5                       | Erfpachtvoorwaarden                                      | 9         |
| 1.6                       | Bestuursrechtelijke aspecten                             | 10        |
| 1.7                       | Bancaire richtlijn financierbaarheid van erfpachtrechten | 11        |
| <b>2</b>                  | <b>Vestiging</b>   | <b>13</b> |
| 2.1                       | Inleiding  | 13        |
| 2.2                       | Geldige titel  | 14        |
| 2.3                       | Beschikkingsbevoegd                                      | 17        |
| 2.4                       | Voldoende bepaaldheid                                    | 18        |
| 2.5                       | Leveringshandeling                                       | 21        |
| 2.6                       | Verkoop onder voorbehoud van erfpacht                    | 22        |
| <b>3</b>                  | <b>Vergoeding</b>  | <b>25</b> |
| 3.1                       | Inleiding  | 25        |
| 3.2                       | Grondslagen voor vaststelling van de canon               | 26        |
| 3.3                       | Grondwaarde  | 26        |
| 3.4                       | Van grondwaarde naar canon                               | 28        |
| 3.5                       | Modaliteiten voor herziening van de canon                | 29        |
| <b>4</b>                  | <b>Duur</b>  | <b>33</b> |
| 4.1                       | Bepaalde tijd  | 33        |
| 4.2                       | Onbepaalde tijd  | 34        |
| 4.3                       | Eeuwigdurend   | 35        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| 4.4       | Voortdurend  | 35        |
| 4.5       | Stilzwijgende verlenging van het erfpachtrecht                         | 36        |
| <b>5</b>  | <b>Bestemming en gebruik</b>   | <b>39</b> |
| 5.1       | Bestemming   | 39        |
| 5.2       | Gebruik  | 39        |
| 5.3       | Bevoegdheid tot wegnemen   | 41        |
| <b>6</b>  | <b>Lasten en onderhoudsverplichtingen</b>                              | <b>43</b> |
| 6.1       | Gewone en buitengewone lasten  | 43        |
| 6.2       | Onderhoudsverplichtingen   | 44        |
| <b>7</b>  | <b>Verkoopbaarheid en splitsing</b>                                    | <b>49</b> |
| 7.1       | Verkoopbaarheid  | 49        |
| 7.2       | Splitsing in appartementsrechten                                       | 51        |
| 7.3       | Vervangende toestemming kantonrechter                                  | 52        |
| <b>8</b>  | <b>Ondererfpacht en verhuur</b>  | <b>55</b> |
| 8.1       | Ondererfpacht  | 55        |
| 8.2       | Verhuur  | 58        |
| <b>9</b>  | <b>Kwalitatieve verbintenissen en kettingbedingen</b>                  | <b>61</b> |
| 9.1       | Inleiding  | 61        |
| 9.2       | Verplichtingen tot een dulden of nalaten                               | 62        |
| 9.3       | Verplichtingen tot een doen of geven                                   | 63        |
| 9.4       | Kettingbedingen  | 63        |
| <b>10</b> | <b>Wijziging en ontbinding op grond van onvoorziene omstandigheden</b> | <b>65</b> |
| 10.1      | Onvoorziene omstandigheden   | 65        |
| 10.2      | Informeren van belanghebbenden   | 68        |
| <b>11</b> | <b>Opzegging</b>   | <b>69</b> |
| 11.1      | Opzegging door de erfpachter   | 69        |
| 11.2      | Opzegging door de erfverpachter wegens tekortschieten erfpachter       | 69        |



---

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| 11.3      | Opzegging door de erfverpachter op andere gronden           | 73         |
| 11.4      | Opzeggingstermijn   | 73         |
| <b>12</b> | <b>Vergoeding bij einde erfpacht</b>                        | <b>75</b>  |
| 12.1      | Vergoeding van de waarde van het erfpachtrecht              | 75         |
| 12.2      | Vergoeding van de waarde van opstallen                      | 76         |
| 12.3      | Retentierecht   | 78         |
| <b>13</b> | <b>Fiscale aspecten</b>                                     | <b>79</b>  |
| 13.1      | Inleiding   | 79         |
| 13.2      | Omzetbelasting  | 79         |
| 13.3      | Levering of dienst  | 82         |
| 13.4      | Overdrachtsbelasting  | 84         |
| 13.5      | Voorkomen van samenloop van omzet- en overdrachtsbelasting  | 85         |
| 13.6      | Maatstaf van heffing voor de omzet- en overdrachtsbelasting | 89         |
| 13.7      | Overige fiscale aspecten erfpacht                           | 91         |
| <b>14</b> | <b>Staatssteun</b>  | <b>93</b>  |
| 14.1      | Inleiding   | 93         |
| 14.2      | Staatssteun in relatie tot erfpacht                         | 94         |
| <b>15</b> | <b>BBV</b>  | <b>101</b> |
| 15.1      | BBV   | 101        |
| <b>16</b> | <b>Literatuur</b>   | <b>105</b> |
| 16.1      | Literatuurregister  | 105        |
| <b>17</b> | <b>Jurisprudentie</b>                                       | <b>107</b> |
| 17.1      | Jurisprudentieregister                                      | 107        |
|           | <b>Bijlagen</b>   | <b>109</b> |
|           | Bijlage A   | 109        |
|           | Bijlage B   | 123        |
|           | Bijlage C   | 139        |



---

# Opzet van het boek

## 1. Waarom erfpacht?

### A. Erfpachtvoorwaarden

2. Vestiging

8. Ondererfpacht en verhuur

3. Vergoeding

9. Kwalitatieve verbintenissen en kettingbedingen

4. Duur

10. Wijziging en ontbinding op grond van onvoorziene omstandigheden

5. Bestemming en gebruik

11. Opzegging

6. Lasten en onderhoudsverplichtingen

12. Vergoeding bij einde erfpacht

7. Verkoopbaarheid en splitsing

### B. Aandachtspunten

13. Fiscale aspecten

14. Staatssteun

15. BBV