

Erfpacht als retro-innovatie

Versnelling gemeentelijke gronduitgifte door erfpacht



Inhoudsopgave

Inleiding	4
Erfpacht, juist nu interessant	5
Erfpacht bij woningbouw	6
Erfpacht bij kantoor- en bedrijfsterreinen	9
Implementatie: uitbesteden aan buurgemeente	10
Implementatie: publieksvriendelijke erfpacht	11
Boekhoudkundige en fiscale behandeling	13
Conclusie	14
Over Deloitte Area Development & Partnerships	15
Auteurs	16

Inleiding

Tot 2009 leek erfpacht in de gebiedsontwikkeling op zijn retour. Door de voortslepende vastgoedcrisis staat het instrument echter weer volop in de schijnwerpers, vooral vanwege de potentie om de financierbaarheid van woningen te verbeteren en (dus) de gemeentelijke gronduitgifte te bevorderen. Naar verwachting zal daarom het aantal gemeenten dat erfpacht aanbiedt de komende jaren verdubbelen. De trend van dalende erfpachtuitgiften zou daarmee gekeerd worden. Om efficiëntie in de uitvoering te bevorderen kunnen gemeenten zonder eigen erfpachtbedrijf, het beheer onderbrengen bij andere gemeenten die wel een erfpachtbedrijf hebben. Daarmee is één van de belangrijkste praktische bezwaren ondervangen. Kortom, erfpacht als instrument om ruimtelijke projecten vlot te trekken, erfpacht als retro-innovatie.

De vastgoedcrisis die nu al vijf jaar voortsleept, is in de eerste plaats een schulden crisis. Banken bouwen hun *exposure* naar de vastgoedmarkt af en investeerders hebben moeite hun financiering rond te krijgen. Voor grondbedrijven betekent dit dat gebiedsontwikkelingen vast lopen met alle financiële gevolgen (oplopende rentelasten, afboekingen) van dien. In onderzoek¹ naar gemeentelijke grondbedrijven dat wij voor VNG en het Rijk hebben uitgevoerd hebben we de schade becijferd op 3,9 tot 4,4 miljard euro. Gemeenten staan met circa 13 miljard euro aan grondposities voor de schone taak om met innovatieve oplossingen te komen om ruimtelijke projecten vlot te trekken en gronduitgiften te bevorderen.

Is erfpacht de alomvattende oplossing waar gebiedsontwikkelaar Nederland op gewacht heeft? Natuurlijk niet. Maar erfpacht kan in individuele projecten wel degelijk verschil maken. Juist in de huidige context, waarin het rondkrijgen van financiering een grote hindernis is, kan een erfpachtconstructie investeerders over de streep halen.

In onze visie moet de gemeente bij het inzetten van erfpacht wel scherp voor ogen houden wat het doel is; het op gang houden van de gebiedsontwikkeling, niet het profiteren van (mogelijke) toekomstige waardeverhogingen. Onverwachte stijgingen van de canon hebben bij huizenbezitters regelmatig tot onrust geleid en geven erfpacht een niet-publieksvriendelijke reputatie². Met een doordachte implementatie wordt de gronduitgifte versneld, blijft de gemeentelijke begroting in evenwicht en worden burgers en bedrijven geholpen om financiering voor hun investering rond te krijgen.

Dit visiedocument gaat in op de vraag waarom erfpacht momenteel een interessant instrument is voor gemeenten en biedt concrete voorbeelden van toepassing, zowel in de woningbouw als bij de ontwikkeling van kantoor- en bedrijfsterreinen. Daarnaast gaan we in op enkele praktische zaken. Hoe kan de gemeente op kosten-efficiënte manier tot een publieksvriendelijke implementatie komen? Hoe zit het met de boekhoudkundige verwerking? Wat zijn fiscale aandachtspunten?

¹ 'Financiële effecten crisis bij gemeentelijke grondbedrijven - Actualisatie 2012', Deloitte Real Estate Advisory in opdracht van VNG, ministerie van BZK en ministerie van I&M, oktober 2012

² Bijvoorbeeld: "Een tijdbom onder je huis", M. Hegener, NRC, 23 dec. 2003:

Erfpacht, juist nu interessant

Erfpacht is een instrument dat al eeuwen bestaat. Stedelijke erfpacht vindt zijn oorsprong in het laatste decennium van de negentiende eeuw in Amsterdam. Het diende in eerste instantie vooral om de gemeente invloed te geven op het gebruik van de grond. In de afgelopen decennia is erfpacht vooral op zijn retour geweest als gevolg van negatieve berichten over enorme stijgingen van de canon bij herziening en woekerpraktijken met particuliere erfpacht. Die redenen zijn niet ineens verdwenen. Waarom is erfpacht in de huidige markt dan toch interessant?

De huidige crisis is vooral een schulden crisis. Een enthousiaste kredietverlening in de laatste twee decennia heeft geleid tot een schuldenberg die nu weer moet worden afgebouwd. Banken moeten hun balans opschonen en bouwen hun *exposure* naar de vastgoedmarkt af. Voor particulieren geldt dat het steeds lastiger wordt om een hypotheek te krijgen bij de bank. Voor ondernemingen, van beleggers in commercieel vastgoed tot ontwikkelende bouwers, is het herfinancieren van lopende kredieten al een opgave, laat staan het aantrekken van financiering voor nieuwe investeringen. Gemeenten blijven daarom zitten met onverkoopbare bouwgrond. Gemeentelijke grondbedrijven die oplossingen zoeken voor vastgelopen gebiedsontwikkelingen kunnen veel bereiken door goed te kijken naar de financieringsproblematiek van hun afnemers en daarin mee te denken. Gemeenten staan ontegenzeggelijk voor een lastige opgave om de begroting in evenwicht te houden. Decentralisatie in de sociale sector, verliezen in het ruimtelijk domein, dalende inkomsten uit leges; de kosten stijgen, de opbrengsten dalen. Maar één probleem hebben Nederlandse gemeenten in ieder geval niet: gebrek aan liquiditeit. Gemeenten trekken financiering aan tegen historisch lage rentes. Gemeenten kunnen deze gunstige positie gebruiken om hun eigen gebiedsontwikkelingen vlot te trekken. Erfpacht kan dan de sleutel zijn om een individueel ruimtelijk project vlot te trekken.

Voordelen voor erfpachter

De financiële voordelen voor de erfpachter zijn duidelijk. Door de grond in erfpacht te nemen, vermindert de financieringsbehoefte. De erfpachter hoeft de grond dan niet meer te financieren, maar alleen nog maar de kosten van het gebouw dat erop moet komen. Dit vergroot de kans om daadwerkelijk financiering te kunnen krijgen. De grond blijft bij de gemeente en de erfpachter betaald daarvoor een jaarlijkse canon. Afhankelijk van de omstandigheden kunnen ook de totale jaarlijkse kosten (canon en rente) voor de erfpachter lager uitvallen.

Voordelen voor gemeente

De financiële voordelen voor de gemeenten zijn ook duidelijk. Als afnemers de financiering rond kunnen krijgen, dan versnelt de gronduitgifte en dat beperkt de financieringslasten van het gemeentelijke grondbedrijf. Daarnaast profiteert de gemeente op verschillende andere beleidsvelden zoals in het ruimtelijk domein (braakliggende kavels dragen niet bij aan de uitstraling van een gebied) en het sociaaleconomisch domein (ondanks alles is de bouw regionaal nog steeds een belangrijke werkgever). Ten slotte zijn er, ondanks de crisis, gemeenten die nog ruim in de eigen middelen zitten. Dat geld moeten zij verplicht bij het Rijk aanhouden door de wet Schatkistbankieren. Door de historisch lage rentes is het waarschijnlijk dat gemeenten een hoger rendement realiseren op grond in erfpacht.

Wat is erfpacht?

Erfpacht is een beperkt recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft de grond van een ander (de eigenaar) te houden en te gebruiken met hetzelfde genot 'als een eigenaar'. Erfpacht kan voor onbepaalde tijd worden gevestigd, maar ook voor een vooraf bepaalde periode. Aan erfpacht kan de verplichting worden gekoppeld om een periodieke vergoeding ('canon') te betalen. De gronden en de bebouwing die daarop staat blijven eigendom van de gemeente, maar de erfpachter moet zorgen voor het onderhoud, de verzekering en de belastingen. De erfpachter kan zijn gebruiksrecht aan een derde verkopen. Erfpacht lijkt dus veel op eigendom.

Erfpacht bij woningbouw

Aflossen op de woning, niet op de grond

In de woningmarkt is een ontwikkeling zichtbaar die erfpacht bij uitstek interessant maakt. Het kabinetsbeleid is erop gericht de woningmarkt weer gezond te maken en dit vertaalt zich onder andere in scherpere regels voor hypotheekverstrekking. Vanaf 1 januari 2013 moeten huiseigenaren nieuwe leningen in maximaal 30 jaar volledig en ten minste annuïtair (maandelijks een vast bedrag) aflossen. Alleen dan heeft de huiseigenaar nog recht op hypotheekrenteaftrek. De regels gelden voor nieuw af te sluiten leningen; bestaande gevallen worden ontzien. Het effect van deze maatregel is dat er druk staat (blijft staan) op de woningprijzen. Voor starters is het gedurende die periode lastig om in te stappen. Het verplicht annuïtair aflossen, verhoogt de maandelijkse lasten en beperkt het maximaal te lenen bedrag voor de starter. Een erfpachtconstructie verlaagt de prijs van de nieuwbouwwoning. Daar staat tegenover dat de eigenaar-bewoner erfpachtcanon moet betalen. Banken passen het maximaal te lenen bedrag daarop aan. Op erfpachtgrond betaalt de eigenaar-bewoner echter, in tegenstelling tot de hypotheek onder de nieuwe regels, niet af. Als de grondwaarde 30% is van de v.o.n.-prijs, heeft de eigenaar-bewoner min of meer een 30% aflossingsvrije lening. Voor kopers die aan het begin van hun carrière staan en daarom een inkomensstijging verwachten (dat geldt voor veel starters) is dat een aantrekkelijk perspectief. Zie het kader op de volgende bladzijde voor een rekenvoorbeeld.



Effect erfpacht voor de huizenkoper

Hoe pakt dit uit voor individuele huizenkopers? Onderstaande illustratie laat indicatief het financiële effect zien van erfpacht. Links zien we een stel met een gezamenlijk inkomen van (40.000 euro + 15.000 euro =) 55.000 euro. In de huidige markt kan dit stel, zonder eigen geld, onvoldoende financiering krijgen om een nieuwbouwwoning van 250.000 euro v.o.n. te kopen. Rechts zien we de effecten van erfpacht. Het stel hoeft nog maar 193.505 euro te financieren. De bank houdt bij het bepalen van het maximale financiering echter ook rekening met de te betalen erfpacht en leent het stel maximaal 199.500 euro. Dit is wel voldoende om het huis te kopen. De totale woonlasten zijn ongeveer gelijk (935 euro vs. 913 per maand). De vermogensopbouw van het stel is bij erfpacht wel lager. Na 30 jaar heeft het stel zonder erfpacht de gehele woning inclusief grond afbetaald en volledig in eigendom. Het stel met erfpacht heeft in dezelfde periode eveneens de woning afbetaald maar de grond niet. Als de gemeente voor een publieksvriendelijke variant heeft gekozen kan het stel wel gedurende de 30 jaar wat geld opzij zetten om de grond tussendoor volledig van de gemeente te kopen.

Vergelijking situatie mét en zonder erfpacht

1. Situatie zonder erfpacht



Benodigde financiering	
Grondprijs	€ 60.000
Stichtingskosten	€ 146.612
BTW (21%)*	€ 43.389
Totaal V.O.N. - prijs	€ 250.000
Bijkomend kosten*	€ 3.505
Totale financiering nodig	€ 253.505



Beschikbare financiering	
Jaarinkomen partner 1	€ 40.000
Jaarinkomen partner 2	€ 15.000
Max. te lenen bedrag**	€ 239.300

Netto maandlasten	
Hypotheek**	€ 935
Erfpacht	€ 0
Totaal	€ 935

2. Situatie met erfpacht



Benodigde financiering	
Grondprijs	€ 0
Stichtingskosten	€ 146.612
BTW (21%)*	€ 43.389
Totaal V.O.N. - prijs	€ 190.000
Bijkomend kosten*	€ 3.505
Totale financiering nodig	€ 193.505



Beschikbare financiering	
Inkomen partner 1	€ 40.000
Inkomen partner 2	€ 15.000
Max. te lenen bedrag**	€ 199.500

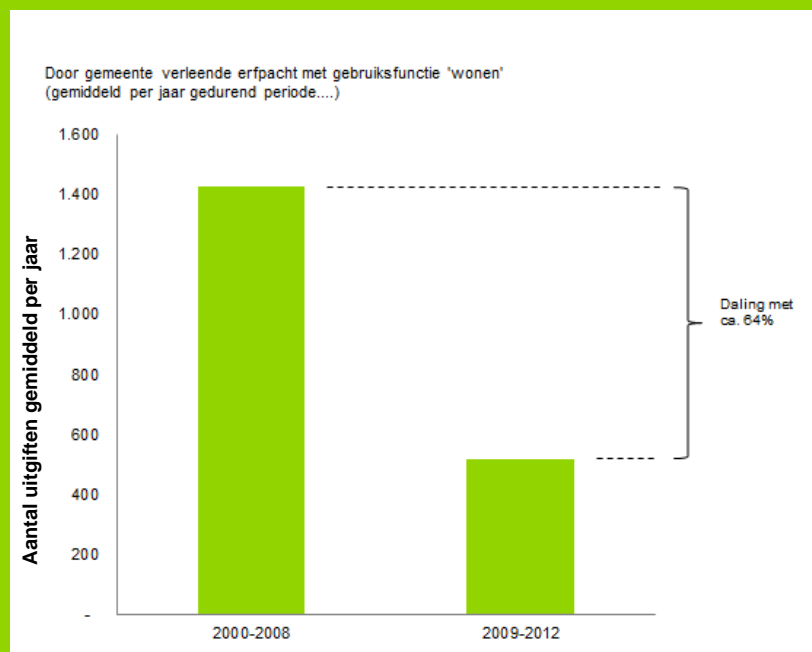
Netto maandlasten	
Hypotheek**	€ 713
Erfpacht***	€ 200
Totaal	€ 913

* BTW (21%) wordt gerekend over stichtingskosten en grondprijs. In het geval van erfpacht wordt ook BTW gerekend over de grondwaarde. In dit vereenvoudigde rekenvoorbeeld is aangenomen dat de BTW-lasten voor beide gevallen gelijk zijn. In de praktijk kent de BTW een heel eigen manier om de tegenprestatie bij erfpacht te berekenen. De BTW-lasten kunnen in de praktijk dus zowel hoger als lager uitvallen o.a. afhankelijk van de waarde van het recht, de waarde van de canon etc).
 * Bron: www.rabobank.nl. Uitgaand van 10 jaar vaste rente voor de tarieven die Rabobank juni 2013 hanteerde met 100% annuïtaire aflossing gebaseerd op bovenstaande jaarinkomens in een fiscaal partnerschap. Geen eigen geld, geen overige schulden. Voor verdere uitgangspunten zie www.rabobank.nl.
 ** Gebaseerd op een erfpachtcanon van 4,00% * grondprijs.

Illustratie 1: Vergelijking situatie zonder en met erfpacht

Toenemende interesse nog niet zichtbaar in cijfers

Veel gemeenten interesseren zich voor erfpacht als instrument om gebiedsontwikkeling vlot te trekken. Deze interesse is echter nog niet direct zichtbaar in de cijfers. Het gemiddeld aantal door gemeenten verleende erfpachtcontracten voor woonfuncties is sinds de crisis afgenomen. Een afname van ca. 64% van de periode 2000-2008 naar de periode 2009-2012. Dat is ook in het licht van de dalende nieuwbouwproductie een grote afname. De gemiddelde jaarlijkse nieuwbouwproductie daalde tussen die perioden namelijk 'slechts' met ca. 14%*.



Van alle gemeenten is Amsterdam met voorsprong de grootste 'erfpacht-gemeente' in Nederland. 40% van alle erfpacht-percelen met een woonfunctie, bevinden zich in de hoofdstad. Na de G4-gemeenten (Den Haag, Rotterdam, Utrecht) volgen Vlaardingen, Purmerend en Schiedam als grote erfpachtgemeenten. Erfpacht blijkt vooral in het westen van het land veel toegepast te worden.

Illustratie 2: Door gemeente verleende erfpacht, voor én tijdens de crisis (bron: Kadaster)

Gemeente	Percelen in erfpacht uitgegeven (per 01/08/2013 met gebruiksfunctie: wonen)
Amsterdam	204.917
'S-Gravenhage	93.027
Rotterdam	79.808
Utrecht	47.581
Vlaardingen	18.203
Purmerend	12.704
Schiedam	11.693
Leiden	10.392
Zaanstad	9.001
Tilburg	6.038
Geheel Nederland	516.356

Illustratie 3: Door gemeente verleende erfpacht per gemeente (bron: Kadaster)

* Bron: CBS. Het totaal aantal gereedgekomen (koop- en huur-) woningen in Nederland lag van 2000 tot 2008 op gemiddeld 70.414 woningen per jaar. In de periode 2009 tot 2012 lag de gemiddelde jaarproductie op 60.626 woningen; een daling van ca. 14%. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de productie binnen de periode 2009 – 2012 eveneens sterk afneemt, namelijk van 82.932 (2009) tot 45.873 (2012)

Erfpacht bij kantoor- en bedrijfsterreinen

Balansverkorting en financiering

Ook voor kantoor- en bedrijfsterreinontwikkelaars biedt erfpacht toepassingen die goed aansluiten bij de huidige markt. Ontwikkelaars, beleggers en gebruikers hebben moeite om financiering aan te trekken, dus ook voor hen geldt: grond in erfpacht leidt tot een lagere investeringssom. Balansverkorting staat bij veel ondernemingen hoog op de agenda dus het beperken van de investeringen is aantrekkelijk.

Daarnaast ligt de rekenrente van gemeenten veelal lager dan de rentetarieven die commerciële beleggers betalen voor het aantrekken van krediet. En de rente die gemeenten momenteel feitelijk betalen wanneer ze een lening afsluiten, ligt vaak nog lager dan de gemeentelijke rekenrente. Dit verschil in rentetarieven maakt erfpacht aantrekkelijk. De beleggers hebben lagere financieringskosten dan wanneer ze de grond in eigendom zouden verwerven en de gemeente realiseert canonopbrengsten die hoger liggen dan de feitelijke financieringslasten.

Praktijkvoorbeeld: Gemeente Papendrecht en Stork

Bij de deal die gemeente Papendrecht en Fokker (onderdeel van Stork) in 2011 sloten voor locatie Slobbengors speelde erfpacht een belangrijke rol. Fokker heeft in Papendrecht een bestaande fabriek en wilde deze uitbreiden met een nieuwe assemblagehal voor onderdelen van de Joint Strike Fighter. De nieuwe assemblagehal moest worden gebouwd op een naastliggende kavel dat in handen was van de gemeente.

Uiteindelijk hebben de gemeente en Fokker gekozen voor een constructie waarbij Fokker de grond onder de bestaande fabriek verkocht aan de gemeente en deze direct (voor een periode van 30 jaar) terug in erfpacht nam van de gemeente. Fokker speelde hiermee kapitaal vrij dat tot die tijd 'vast' zat in de grond. Ook de grond onder de nieuw te bouwen assemblagehal wordt door de gemeente in erfpacht uitgegeven. Voor de opstalontwikkeling van de assemblagehal hebben Fokker en de gemeente gezamenlijk een entiteit opgericht (een CV/BV-constructie). De entiteit ontwikkelt de assemblagehal en verhuurt deze (langjarig) aan Fokker. Fokker kon de opbrengst uit de grondverkoop van de bestaande fabriek (deels) gebruiken om de CV/BV-constructie van de opstalontwikkeling te kapitaliseren. De investeringen in de inrichting van de assemblagehal (machines, apparatuur etc.) blijven uiteraard voor rekening en risico van Fokker.

De erfpachtconstructie vormde in dit voorbeeld een essentieel onderdeel van een package-deal waarvan zowel gemeente als investeerder profiteren.

Bij het bepalen van de hoogte van de canon bij uitgifte aan ondernemingen is (ongeoorloofde) staatssteun een belangrijk aandachtspunt. De canon moet gerelateerd zijn aan de marktwaarde van de grond om te voorkomen dat sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Die marktwaarde zal objectief vastgesteld moeten worden, bijvoorbeeld door een openbare verkoopprocedure of een onafhankelijke taxatie.

Implementatie: Uitbesteden aan buurgemeente

Sommige gemeenten hikken tegen de praktische kant aan. Erfpacht is geen complex instrument maar de gemeente zal toch de processen moeten organiseren voor succesvolle implementatie; het opstellen van contracten, de administratieve verwerking, het beantwoorden van vragen van erfpachters of nieuwe kopers etc. Vooral voor gemeenten die erfpacht niet grootschalig willen 'uitrollen' kunnen de implementatiekosten relatief hoog zijn als ze deze werkzaamheden 'in huis' willen uitvoeren. Wij zien dat sommige gemeenten daarom een beroep op een buurgemeente doen. In de regio Haaglanden bijvoorbeeld, overwegen gemeenten het uitbesteden van de administratie aan het erfpachtbedrijf van de gemeente Den Haag. Dit levert voordelen voor beide partijen. De gemeente die erfpacht wil invoeren, heeft voordeel van de expertise en het goed ingewerkte team van een ervaren erfpachtbedrijf. De gemeente Den Haag profiteert van schaalvoordelen en realiseert dekking voor een deel van het ambtenarenapparaat. Dit laatste is in tijden van bezuinigingen een prettige bijkomstigheid.



Implementatie: Publieksvriendelijke erfpacht

Bij het inzetten van erfpacht spelen de erfpachtvoorwaarden een grote rol. Erfpacht is een flexibel recht dat door de gemeente en de erfpachter op vele manieren kan worden vormgegeven. Er is dan ook niet zoiets als 'de' gemeentelijke erfpacht, de invulling van de voorwaarden verschilt al naar gelang het doel en de politiek-bestuurlijke motivatie achter het instrument. Het is dan ook belangrijk om scherp voor ogen houden wat het doel is: het op gang houden van de gebiedsontwikkeling!



De huidige erfpachtvoorwaarden van sommige gemeenten hebben niet bijgedragen aan de reputatie van het instrument bij het grote publiek. Diverse gemeenten kennen een systeem waarbij de duur van het recht wordt onderverdeeld in zogenaamde 'tijdvakken' van 20, 30 of 50 jaar. Aan het eind van de looptijd van het tijdvak stelt de gemeente opnieuw de canon vast op basis van de dan geldende marktwaarde van de grond. Ondanks de huidige correcties zijn de grondprijzen de afgelopen 50 jaar flink gestegen. Dit leidde (en leidt) tot flinke canonverhogingen bij het einde van een tijdvak. Voor de professional van het erfpachtbedrijf lijkt dat alleszins redelijk. De erfpachter heeft immers jarenlang geprofiteerd van een lage canon. Nu is het weer tijd voor een marktconforme canon. Maar de betreffende burger ziet dat vaak anders. Die heeft veel meer een korte termijn perspectief, geen perspectief van 50 jaar. Hij of zij heeft het gevoel dat een 'gemeentelijke belasting' opeens een paar keer over de kop is gegaan.

Bij het opmaken van de erfpachtvoorwaarden moet hier rekening mee gehouden worden. Er zijn vele keuzes te maken, ten aanzien van bijvoorbeeld de canon en de ontwikkeling daarvan, de mogelijkheid om eigendom te kopen, de mogelijkheid tot (eenzijdige) herziening van de voorwaarden, etc. De verleiding kan dan al snel ontstaan om alle denkbare scenario's uit te werken en de gemeente vergaande rechten en bevoegdheden te geven. Dat lijkt logisch, maar kan ook juist averechts werken. Banken staan steeds kritischer tegenover erfpachtvoorwaarden, ook die van gemeenten, en passen hun financiering aan die voorwaarden aan of verstrekken zelfs in het geheel geen financiering als de voorwaarden ongunstig zijn. Als een gemeente het erfpachtinstrument succesvol wil inzetten ter bevordering van de gronduitgifte, dan moeten de voorwaarden publieksvriendelijk zijn. Dat begint overigens al met individuele kopers de keuze te geven tussen (vol) eigendom en erfpacht. Het is zelfs mogelijk om deze keuze te bieden binnen één complex meergezinswoningen.

Gemeenten kunnen op verschillende manieren zorgen voor een meer publieksvriendelijke toepassing van erfpacht. Gemeenten kunnen bijvoorbeeld kiezen voor een constructie waarbij bewoners de keuze hebben om jaarlijks de canon te blijven betalen, op een gegeven moment de canon voor langere tijd af te kopen, of op een gegeven moment de grond als nog van de gemeente te kopen. Voor het kunnen afkopen van de erfpacht of het kopen van de grond, is het belangrijk dat de koper van tevoren weet tegen welke voorwaarden (af)kopen plaats kan vinden.

Door het slim vormgeven van het instrument worden bewoners geprikkeld om, wanneer zij na een aantal jaar meer financiële ruimte hebben, de grond inderdaad volledig in eigendom te nemen. De gemeente heeft dan de gebiedsontwikkeling versneld en de financieringslasten beperkt. De grond is uiteindelijk, net zoals veelal oorspronkelijk de bedoeling was, verkocht aan de bewoner.

Een andere mogelijkheid om erfpacht publieksvriendelijker te maken is het vaststellen van de nieuwe erfpachtcanon bij verkoop van de woning, in plaats van bij afloop van het tijdvak. De erfpachtcanon wordt daarbij gekoppeld aan de transactiewaarde bij verkoop. Dit voorkomt grote 'plotselinge' canonstijgingen. Gemeente Amsterdam werkt momenteel (september 2013) erfpachtvoorwaarden uit die hierop gebaseerd zijn. De gemeente gaat daarbij overigens niet over één nacht ijs want nieuwe erfpachtvoorwaarden kunnen ook invloed hebben op de lokale woningmarkt. Uit de MCD-scriptie van Paul Dijkstra³ blijkt bijvoorbeeld dat de invloed die de eigendom situatie (eigendom van de bewoner, of in erfpacht van de gemeente) op de woningwaarde heeft, sterk toeneemt naarmate het eind van het tijdvak nadert.

Uiteraard is goede communicatie richting de bewoners belangrijk, zowel tijdens het verkoopproces, als tijdens de looptijd van het erfpachtcontract.

³ *Erfpacht en Woningwaarde: Een onderzoek naar de invloed van erfpacht op de woningwaarde in Amsterdam, drs. P.G. Dijkstra (Deloitte Real Estate) – MCD 9*

Boekhoudkundige en fiscale behandeling

Boekhoudkundige behandeling: balansmutatie

In de boekhouding van de grondexploitatie wordt een in erfpacht uitgegeven kavel, min of meer gelijk behandeld als een kavel dat wordt verkocht. Het grondbedrijf (de grondexploitatie) verkoopt de grond als het ware aan de algemene dienst. Op de balans van de gemeente vindt een balansmutatie plaats: van onderhanden werk (bouwrijpe grond in de grondexploitatie) naar materiële vaste activa (erfpachtgrond). De gemeente schrijft in principe niet af op de grond, tenzij sprake is van een duurzaam lagere marktwaarde.

Hoe waardeert de gemeente de erfpachtgrond? De waardering is, op basis van het BBV⁴, gerelateerd aan de erfpachtcanon. De grondwaarde zou als volgt kunnen worden berekend:

$$\text{Grondwaarde} = \text{Erfpachtcanon} / \text{Canonpercentage}$$

Voor de erfpachtcanon wordt, op basis van het BBV, gerekend met de erfpachtcanon bij eerste uitgifte. Het canonpercentage is bijvoorbeeld gelijk aan de BNG-rente plus een opslag voor administratiekosten plus een risico-opslag ter voorkoming van mogelijke staatssteun.

De resulterende grondwaarde dient gerelateerd te zijn aan de marktwaarde van vergelijkbare kavels (bijvoorbeeld in de directe omgeving, of van vergelijkbare kavels in vergelijkbare gemeenten). Bouwrijpe grond staat in grondexploitatie in principe voor een marktconforme prijs in de boeken. Dat betekent dat de balansmutatie van onderhanden werk naar materiële vaste activa niet zou moeten leiden tot een waardeverandering. In de huidige markt kan het echter voorkomen dat de door de afnemer bedongen erfpachtcanon wel degelijk leidt tot een waardevermindering. In dat geval is in eerste aanleg sprake van een nadelig effect op het resultaat van de grondexploitatie. Dat kan gecompenseerd worden met een voordelig effect op de erfpachtexploitatie.

Fiscale behandeling: contracteren bij uitgifte

Omdat erfpacht zowel civielrechtelijk als fiscaal andere regels kent dan de verkoop van grond, is het van belang dat de contracten voor de gronduitgifte hier goed op afgestemd worden. Door een goede afstemming van de contracten op de gewenste fiscale gevolgen, kan de gronduitgifte verder gestimuleerd worden. Daarbij kan onder meer gedacht worden aan een scheiding tussen het koop- en het aannemingsdeel van de contracten voor woningen ter vermindering van (voor de particuliere koper niet aftrekbare) BTW, terwijl voor bedrijventerreinen juist van belang kan zijn dat de uitgifte wel belast is met BTW.

Ook bij de zakenrechtelijke vormgeving van bouwprojecten die in erfpacht worden uitgegeven, is specifieke kennis en aandacht nodig om tot de optimale uitgifte te komen. Zo bestaat een groot verschil in de juridische uitwerking en gevolgen van de keuze om eerst in erfpacht uit te geven en dan in appartementsrechten te splitsen, of eerst te splitsen in appartementsrechten en dan in erfpacht uit te geven. Is die keuze eenmaal gemaakt, dan is deze in de toekomst slechts met veel tijd, moeite en kosten te wijzigen. Erfpacht verlangt dan ook van de gemeente dat zij ook op het gebied van de juridische structurering van het bouwproject (nog) actiever met de ontwikkelaar, belegger of gebruiker meekijkt en haar eigen positie naar de toekomst in ogenschouw neemt.

⁴ Commissie BBV, Brief 'Erfpacht in het BBV', februari 2013

Conclusie

Gemeenten zoeken instrumenten die gebiedsontwikkelingen vlot trekken. Erfpacht is een dergelijk instrument. Juist nu is erfpacht daarom interessant: erfpacht als retro-innovatie. Daarbij overwegen veel gemeenten erfpacht (weer) in te voeren maar dan met publieksvriendelijke voorwaarden (geen financiële verrassingen voor de kopers).

Investeerders hebben moeite financiering rond te krijgen, maar gemeenten kunnen goedkoop kapitaal aantrekken. Erfpacht verlicht de financieringsbehoefte van de afnemer en leidt dus tot snellere gronduitgifte voor de gemeente zodat de gemeentelijke rentelasten gedekt worden. Dat is een stuk beter dan financieringslasten waar gemeentelijke grondbedrijven nu mee geconfronteerd worden op hun grondexploitaties. Voor gemeenten zonder eigen erfpachtbedrijf kan uitbesteding aan een buurgemeente leiden tot een effectieve uitvoering tegen lage administratieve kosten.



Over Deloitte Area Development & Partnerships

Deloitte Area Development & Partnerships adviseert overheden, corporaties, zorgpartijen en commerciële ontwikkelaars over vastgoed- en gebieds-(her)ontwikkeling. Wij ondersteunen u, bij het (her-)overwegen van participaties, bij publiek-private samenwerking, bij locatiekeuzes en bij de keuze tussen diverse contractvormen. Vanuit multidisciplinaire teams (financieel, juridisch, fiscaal en governance) leveren de onze experts advies op de volgende gebieden:

- Risicoanalyse- en beheersing:
 - Risicoanalyses projecten
 - Kwantificeren van risico's bij gebieds- en projectontwikkeling
 - Projectcontrol en risicomangement
 - Marktrisico's

- Governance bij (gebieds-)ontwikkeling:
 - Structurering vastgoedprocessen
 - Sturing, planning & control
 - Professionalisering toezicht

- Dealmaking (gebieds-)ontwikkeling:
 - Begeleiding bij onderhandelingen namens publieke of private partijen
 - Ondersteuning bij contractering
 - Joint venture structurering

- Grondexploitaties en business cases:
 - Opstellen/ondersteuning MPG/Nota Grondbeleid
 - Ondersteuning Audit i.h.k.v. de jaarrekeningcontrole grondexploitaties
 - Haalbaarheidsstudies
 - Ondersteuning opstellen business case
 - Financieel model
 - Verwervingsprotocol/Aankoopscan

- Juridische advisering:
 - Staatssteun vraagstukken
 - (Europese) aanbestedingen
 - Toetsing rechtmatigheid

- Locatie- en vestigingsbeleid:
 - Locatiestrategie

Auteurs

Deze publicatie is een initiatief van Deloitte Area Development & Partnerships met multidisciplinaire bijdragen vanuit:

Deloitte Belastingadvies
AKD advocaten en notarissen
Kadaster

Verantwoordelijke partner

Frank ten Have

Deloitte Area Development & Partnerships
+31(0)88 288 2462

Redactie

Siddharth Khandekar - Deloitte

Met bijdragen van:

Jeroen van den Bos - AKD
Hakan Celik - Deloitte
Paul Dijkstra - Deloitte
Rendall Hofman - Deloitte
Siddharth Khandekar - Deloitte
Michiel Pellenbarg - Kadaster

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

Deloitte provides audit, tax, consulting, and financial advisory services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in more than 150 countries, Deloitte brings world-class capabilities and high-quality service to clients, delivering the insights they need to address their most complex business challenges. Deloitte has in the region of 200,000 professionals, all committed to becoming the standard of excellence.

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, or their related entities (collectively, the "Deloitte Network") is, by means of this publication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte Network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.