

Erfpacht als financieringsvorm

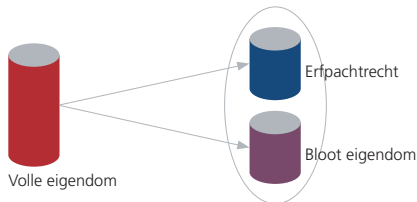
Erfpachtfinanciering is een alternatief naast bestaande financieringsvormen. Steeds vaker wordt gekozen voor een erfpachtfinanciering bij bedrijfsuitbreiding, bedrijfs-overname of herfinanciering van het bedrijf. Maar wat is erfpacht en hoe werkt een en ander?



“Het gebruiksrecht telt”

Maarten van de Streek,
Fagoed adviseur West-Nederland
(Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht)

Een relatief beperkte oppervlakte landbouwgrond in Nederland is via erfpacht in gebruik (circa 5%). Erfpachtrecht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft om grond die een ander in eigendom heeft te gebruiken. In het Burgerlijk Wetboek staat beschreven dat de erfpachter tijdens de duur van de erfpacht de rechten heeft alsof hij eigenaar is. Het volle eigendom wordt gesplitst in een erfpachtrecht en het zogenoemde bloot-eigendom (eigendom ontdaan van het gebruiksrecht). Schematisch weergegeven:



Voor het gebruik van de grond betaalt de erfpachter de eigenaar een canon (te vergelijken met huur of pacht). In het Burgerlijk Wetboek zijn verder slechts 16 artikelen gewijd aan erfpacht. De vormvrijheid die de wetgever aan erfpacht heeft toegekend, maakt dat er veel verschillende erfpachtcontracten in gebruik zijn. Het erfpachtrecht wijkt in belangrijke mate af van (reguliere) pacht. Op de eerste plaats is een erfpachtrecht gekoppeld aan het onroerend goed, terwijl pacht gekoppeld is aan de persoon. Omdat erfpacht een zakelijk recht is kan een erfpachter het recht ook verkopen en overdragen. Dat gebeurt net als bij ‘gewoon’ eigendom middels een notariële akte door inschrijving in het Kadaster. Daarmee samenhangend heeft het erfpachtrecht een waarde en kan het als onderpand dienen voor een hypothecaire lening. Bij pacht is dat niet mogelijk.

FAGOED BV

Het Rietveld 59A
Postbus 673, 7300 AR Apeldoorn
Telefoon 055 581 5813, Fax 055 581 5999
E-mail info@fagoed.nl, www.fagoed.nl

Hieronder schematisch weergegeven:

Erfpachtrecht	Pacht (regulier)
Zakelijk recht	Persoonlijk recht
Verkoopbaar	Onverkoopbaar
Vererfbaar	Niet vererfbaar
Te verhypothekeren	Niet te verhypothekeren
Regelend recht	Dwingend recht
Marktconforme canon	Wettelijke maximale pacht prijs
Zakelijke lasten voor erfpachter	Zakelijke lasten deels voor pachter
Notariële akte	Pachtovereenkomst

Erfpachtfinanciering

Erfpachtfinanciering houdt in dat er geld wordt geleend en na verloop van een termijn wordt terugbetaald, net zoals dit bij hypotheek het geval is. Bij erfpachtfinanciering koopt de belegger zich voor een bepaald percentage in (het bloot-eigendom, tegen 70% van de vrije waarde) en betaalt dat uit aan de agrariër. Tegelijkertijd wordt de grond in gebruik gegeven aan de agrariër middels een erfpachtrecht wat op dat moment 30% van de waarde heeft. Het erfpachtrecht duurt 27 of 40 jaar. Aflossing van de financiering geschiedt door terugkoop van het bloot-eigendom aan het eind van de contracttermijn, of op het tussentijds terugkoopmoment na 15 jaar. De waardeontwikkeling van de grond komt grotendeels ten goede aan de agrariër.

25 jaar Fagoed

Fagoed is in 1987 opgericht met als doel het aanbieden van alternatieve financieringsvormen aan agrariërs. Het product erfpachtfinanciering met terugkooprecht werd ontwikkeld. Initiatiefnemers zijn de o.a. de landbouworganisaties en enkele coöperatieve verzekeringsorganisaties. Fagoed belegt kapitaal dat voor dat doel ter beschikking is gesteld door Nederlandse institutionele beleggers (voornamelijk pensioenfondsen).

Grondgebruik

Toekomstige overheidsmaatregelen maken het van groot belang om voldoende grond in gebruik te hebben. Allereerst is er de nieuwe mestwet. Daarin staat beschreven dat veehouders niet meer mest mogen produceren dan ze op ‘eigen’ grond en via vaste contracten kwijt kunnen, anders volgt verplichte mestverwerking. Daarnaast zijn er door het afschaffen van productierechten, waaronder melkquotum, vanaf 2015 geen beperkende factoren meer. Het gebruiksrecht van grond zal daarmee leidend worden voor uitbreidingsmogelijkheden. Grondgebonden landbouwbedrijven hoeven niet alle grond in eigendom te hebben, een deel kan uit kortlopende pacht of langdurige (reguliere) pacht of erfpacht bestaan. Het gaat uiteindelijk om het gebruiksrecht.

Cees Veerman nieuwe voorzitter Raad van Toezicht

Cees Veerman (voormalig Minister van Landbouw) is sinds mei 2012 voorzitter van de Raad van Toezicht van Fagoed. In de Raad van Toezicht hebben zowel vertegenwoordigers uit de agrarische sector als uit de beleggerswereld zitting.

