

De comeback van erfpacht. Nieuwe kansen voor religieus erfgoed



Michiel Deweydt
Mechelen, 23 april 2019



Erfpacht of cijnspacht

Wet van 10 januari 1824

Inhoud



1. Kenmerken erfpacht
2. Voorwerp erfpacht
3. Erfpacht en openbaar domein
4. Hoe erfpacht vestigen?
5. Verplichtingen erflater en –pachter
6. Beëindiging erfpacht
7. Huur versus erfpacht
8. Erfpacht en erfgoed
9. Recente en toekomstige wijzigingen

1. Kenmerken Erfpachtwet

- Onroerend zakelijk recht
 - Erfpachter krijgt gebruik en vruchten van de eigendom
 - Erfpacht kan worden gehypothekeerd
 - Erfpacht is vatbaar voor beslag
- Tijdelijk: minimum 27, maximum 99 jaar
 - Van openbare orde
 - Erfpacht minder dan 27 jaar = huur
 - Erfpacht meer dan 99 jaar => herleid naar 99 jaar
 - Erfpacht kan hernieuwd worden

1. Kenmerken Erfpachtwet

- Betaling van een vergoeding (*canon*)
 - Kan symbolisch bedrag zijn
 - Met bepaalde frequentie (jaarlijks, maandelijks,...)
 - Een eenmalige canon = verkoopovereenkomst?
- Erfpachter heeft recht op het volledig genot
- Veel contractuele vrijheid/ruimte

2. Voorwerp erfpacht

- bebouwde en onbebouwde gronden
- zowel gebouwen als gedeelten van een gebouw, zowel de boven- als de ondergrond, of gebouwen alleen (als zelfstandige opstal).

3. Erfpacht en openbaar domein

- Principe: openbaar domein kan niet vervreemd worden
- Meer en meer aanvaard dat erfpacht mogelijk is voor zover dit verzoenbaar is met de openbare bestemming van het onroerend goed
- Voorzien in het gemeente- en provinciedecreet.
- Arrest Hof van Cassatie 18 mei 2007:

een zakelijk recht kan gevestigd worden op goederen die tot het openbaar domein behoren voor zover dit recht de bestemming tot het gebruik van allen niet verhindert, of althans geen afbreuk doet aan het recht van de overheid om het recht te allen tijde gelet op dat gebruik te regelen

3. Erfpacht en openbaar domein

- Door middel van gebruiksvoorwaarden op te leggen in een erfpachtovereenkomst, kan de overheid haar beleid inzake ruimtelijke ordening en erfgoed uitvoeren
- Zonder hoge investeringen en zonder eigendomsverlies, kan zij ondernemingen en burgers stimuleren om investeringen te doen die een zeker openbaar belang vertonen.

4. Erfpacht vestigen

- Overeenkomst
- Testament (met last van betaling van canon)
- Verkrijgende verjaring (eerder theoretisch)

5. Rechten erfpachter

- Volledig genotsrecht, maar mag waarde van het goed niet verminderen
 - Mag het pand verhuren
 - Mag bouwen en planten
 - Genotsrechten kunnen in de overeenkomst beperkt worden
- Erfpacht vervreemden zonder toestemming eigenaar, maar kan in overeenkomst beperkt worden
- Erfpachter kan erfdienstbaarheden toestaan, voor de duur van zijn rechten

5. Verplichtingen erfpachter

- Betaling van een canon (eenmalig of periodiek)
- Kosten en lasten kunnen vrij geregeld worden
- instandhouding van de waarde van het onroerend goed
- Onderhoud, gewone herstellingen en gebeurlijke bijkomende conventionele verplichtingen
- Alle belastingen dragen

5. Positie eigenaar

- Juridisch eigenaar
- Nagenoeg geen verplichtingen
- Grove herstellingen
- Kan tijdens de erfpacht erfpachter aanspreken bij gebrek aan onderhoud

6. Beëindiging erfpacht

- Verstrijken termijn
- Vervallenverklaring wegens het toebrengen van 'merkelijke' schade of wegens 'grovelijk' misbruik
- Vermenging: erfpachter wordt eigenaar
- Tenietgaan onroerend goed (bijv. onteigening)
- Dertigjarige bevrijdende verjaring

6. Beëindiging erfpacht

- Ontbindende voorwaarde
- Ontbinding of verbreking wegens contractuele tekortkomingen
- Eenzijdige afstand?

6. Gevolgen beëindiging erfpacht

- Erfpachter moet schade vergoeden wegens nalatigheid of gebrek aan onderhoud
- Eigenaar wordt eigenaar van gebouwen, werken en beplantingen
(recht van natrekking)
- Erfpachter mag geen gebouwen afbreken wanneer hij verplichting kreeg deze op te richten



7. Huur versus Erfpacht

- Korte termijnen
- Toepassing woningkwaliteitsnormen (Vlaamse Wooncode)
- Grote herstellingen ten laste van de verhuurder
- Huurwaarborg



7. Huur versus Erfpacht

- Erfpacht mag niet gebruikt worden om huurwetgeving te omzeilen: rechter kan erfpachtovereenkomst herkwalificeren
 - Indien erfpacht minder dan 27 jaar
 - Indien erfpacht kan opgezegd worden voor 27 jaar
 - Huurwaarborg + indexatie + verbod om wijzigingen aan te brengen = huur (Vred. Waver 22 juni 2004)

8. Erfpacht en het onroerenderfgoeddecreet



Verschillende beschermingsstatuten!

8. Erfpacht en het onroerenderfgoeddecreet

Informatieverplichtingen bij vestigen of overdracht erfpacht:

- Iedereen die voor eigen rekening of als tussenpersoon een geïnventariseerd goed of beschermd goed een **erfpacht vestigt of overdraagt**, vermeldt in de onderhandse of authentieke akte dat het onroerend goed opgenomen is in een van de vastgestelde inventarissen of dat het onroerend goed beschermd is. (4.1.1 & art. 6.4.9 Onroerenderfgoeddecreet)
- Ook de **rechtsgevolgen** moeten hierbij vermeld worden door een verwijzing naar de regelgeving op te nemen.

8. Erfpacht en het onroerenderfgoeddecreet

Informatieverplichtingen bij vestigen of
overdracht erfpacht:

- Iedereen die voor eigen rekening of als tussenpersoon een erfpacht met betrekking tot een beschermd goed vestigt of overdraagt, vermeldt in de hieraan verbonden **publiciteit** dat het onroerend goed beschermd is en de rechtsgevolgen die aan de bescherming verbonden zijn.

8. Erfpacht en het onroerenderfgoeddecreet

Actief behoudsbeginsel:

De zakelijkrechthouders en gebruikers van een beschermd goed behouden het in goede staat door de nodige instandhoudings-, beveiligings-, beheers-, herstellings- en onderhoudswerken. (art. 6.4.1 Onroerenderfgoeddecreet)

⇒ Eigenaar én erfpachthouder hebben dus een actieve onderhoudsplicht!

8. Erfpacht en het onroerenderfgoeddecreet

Actief behoudsbeginsel:

- Eigenaar en erfpachthouder kunnen afspraken maken over onderhoud, maar deze zijn niet tegenstelbaar aan de overheid.
- Eigenaar moet er dus 'actief' op toezien dat het onderhoud gebeurt zoals het hoort.
- het niet naleven van het actiefbehoudsbeginsel is een **misdrijf** (art. 11.2.2 Onroerenderfgoeddecreet)

8. Erfpacht en het onroerenderfgoeddecreet

Aandachtspunten:

- Cultuurgooderen

⇒ Eventueel andere eigenaar dan eigenaar gebouw

- Gevolgen bestaande overtredingen of inbreuken voor erfpachthouder?

⇒ Eventuele minnelijke schikking sluiten met de Inspecteur Onroerend Erfgoed

8. Erfpacht en erfgoedpremies

- Zowel eigenaar als erfpachter kunnen erfgoedpremie krijgen.
 - erfgoedpremie = 40 % van aanvaarde kostenraming, excl. btw.
 - Verhoogde erfgoedpremie van 60 % wordt toegekend voor beheer van of voor werkzaamheden of diensten aan of in beschermde goederen die eigendom zijn van een gemeente, AGB, OCMW, OCMW-vereniging of een sociale huisvestingsmaatschappij.
- ⇒ Indien het beschermd gebouw eigendom is van de overheid, kan de erfpachter ook een premie van 60% krijgen;
- ⇒ Toepassing overheidsopdrachtenwetgeving?

Erfpacht + publiek erfgoed



- ✓ Overheid \neq vastgoedmakelaar
- ✓ Onderhoudsplicht en renovatie wordt bij erfpachter gelegd
- ✓ Erfpachter kan premies krijgen
- ✓ Erfgoed blijft van de gemeenschap
- ✓ Overheid kan erfgoed goed opvolgen, maar erfpachtovereenkomst beëindigen is niet altijd eenvoudig
- ✓ Overheid blijft juridisch aansprakelijk voor actief onderhoud erfgoed
- ✓ Goede overeenkomst voorkomt problemen

Voorbeeld Begijnhof Herentals:

- De erfpacht is voor 50 jaar, waarvan de eerste 10 jaar niet mag verhuurd worden.
- De erfpachter is verplicht om binnen de 2 jaar de woning te restaureren volgens de normen van Onroerend Erfgoed en zoals beschreven in het goedgekeurd beheersplan. Hierdoor wordt de volledige restauratie en instandhoudingskost gefinancierd door privékapitaal.
- Er wordt geen instapvergoeding gevraagd omwille van de toch al grote verplichtingen opgelegd binnen de erfpachtakte.
- Op de eenmalige openbare toewijs kan er geboden worden op de canon

Voorbeeld Begijnhof Turnhout:

- De erfpacht is voor 33 jaar
- Verhuring mogelijk mits akkoord van eigenaar
- De erfpachter is verplicht om binnen de 2 jaar de woning te renoveren volgens de opmerkingen van Monumentenwacht
- Bouwfysische problemen oplossen binnen de twee jaar de na de machtiging van Onroerend Erfgoed
- Toewijzing erfpacht via bieding

9. Recent en toekomstig recht

- Woninghuurdecreet: vanaf 1 januari 2019
- Wet van 29 maart 2019 tot wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 wat de belastingvrijstelling voor de overdracht van erfpacht betreft:
 - Onder bepaalde voorwaarden is verkoop van erfpacht niet langer onderworpen aan de personenbelasting
 - Vanaf AJ 2020
 - Nog niet gepubliceerd in Belgisch Staatsblad

9. Recent en toekomstig recht

- Wijzigingen erfpacht na 195 jaar?
 - wetsontwerp houdende invoeging van Boek 3 “Goederen” in het Burgerlijk Wetboek’
 - nieuwe titel ‘erfpacht’ in Burgerlijk Wetboek
 - schrapping wet 1824
 - minimumduur 15 jaar ipv 27 jaar
 - eeuwigdurend voor openbaar domein
 - meer functionele invulling voor het openbaar domein: mogelijkheid om een erfpachtrecht te vestigen op een openbaar domeingoed
 - canon niet langer verplicht
 - inwerkingtreding: 18 maanden na publicatie in B.S.
 - werk voor de volgende regering?

odigo
ADVOCATEN
AVOCATS
ATTORNEYS

Michiel Deweirdt

Kouter 7A-1

9000 Gent

tel. 09.265.83.383

michiel.deweirdt@odigo.eu