

Vastgoed

IJssellandschap beheert 4.000 hectare landschap in Salland en aan de IJssel rondom de stad Deventer. Centraal daarin staat het werken aan een duurzame leefomgeving voor mens, plant en dier. Wij kiezen daarbij voor natuur- en cultuurlandschap die meerdere functies vervult en waarvan de mens onderdeel is. Dit betekent niet alleen aandacht voor natuur, maar ook voor recreatie, landschap, woon/werk functie en cultuurhistorische waarden. IJssellandschap wil het vastgoed, zowel grond als gebouwen, zo goed en efficiënt mogelijk beheren. Soms werken wij daarbij samen met andere partijen of stellen wij dit vastgoed ter beschikking aan anderen via verhuur, pacht en erfpacht. In contracten worden de wederzijdse afspraken vastgelegd over het gebruik van het terrein of gebouw, de voorwaarden en de vergoeding.

Verkoop

IJssellandschap heeft de opdracht om verworven gronden en gebouwen duurzaam te beheren. In principe wordt er dus geen vastgoed verkocht. Alleen als het nodig is doen we vastgoed van de hand. Maar wanneer dat gebeurt, bedingen we een reële koopsom, om die bijvoorbeeld weer te gebruiken voor investeringen of voor dekking van kosten van onderhoud en beheer.

Erfpacht

Om de grond en gebouwen optimaal te benutten en te beheren, werkt IJssellandschap vaak samen met andere partijen. Een veelgebruikte manier in de groene sector om dit duurzaam te regelen is via erfpacht. Erfpachtcontracten bieden namelijk de mogelijkheid om het beheer en gebruik van het vastgoed voor een langere periode aan derden over te laten. En tegelijkertijd de groene bestemming ervan te bewaken.

Erfpacht is het recht om de grond van een ander te gebruiken. De erfpachter heeft bijna alle bevoegdheden die een grondeigenaar heeft. Hij kan zich als het ware als eigenaar gedragen. Voor het gebruik betaalt de erfpachter aan de eigenaar (de bloot-eigenaar) periodiek een vergoeding, de zogenaamde canon. De erfpachter wordt door de overheid gelijkgesteld aan een eigenaar met alle lusten en lasten van dien. Een voordeel is dat de jaarlijkse erfpachtcanon aftrekbaar is voor de inkomstenbelasting. Net als bij de hypotheekrente heeft u dus een fiscaal voordeel op de betaalde erfpachtsom. Via erfpachtcontracten worden nauwkeurig de wederzijdse afspraken en voorwaarden voor het gebruik, het beheer en de vergoeding vastgelegd. Ook worden hier afspraken vastgelegd bij verkoop van de opstallen of beëindiging van het erfpachtrecht.

Opstalrecht

In de voorwaarden van de erfpachtakte worden het gebruik en de wederzijdse rechten en plichten van de erfpachter en de eigenaar geregeld. Wanneer er gebouwen op de grond staan, wordt ook een opstalrecht gevestigd. Dat betekent dat die gebouwen in volle eigendom kunnen worden verkocht aan de erfpachter van de (onder)grond. Omdat erfpacht en opstal zakelijke rechten zijn kan de erfpachter deze rechten doorverkopen aan derden.

Marktwaaarde

Erfpacht wordt vrijwel altijd voor een langere periode verleend. Vaak kan aan het einde van die periode de overeenkomst worden verlengd. Dan wordt de grond opnieuw getaxeerd en wordt een nieuwe canon vastgesteld, naar de dan geldende marktwaaarde. Een andere mogelijkheid is dat de eigenaar (IJssellandschap) aan het eind van zo'n periode de gebouwen weer overneemt van de voormalige erfpachter. Voor de gebouwen wordt dan een marktconforme vergoeding betaald wat contractueel is vastgelegd.

Erfpacht past bij het meerjarig karakter van de aan IJssellandschap opgedragen taken. Onze missie brengt met zich mee dat wij ons niet alleen op de nabije toekomst richten, maar ook op de wereld over 30 of 50 jaar.