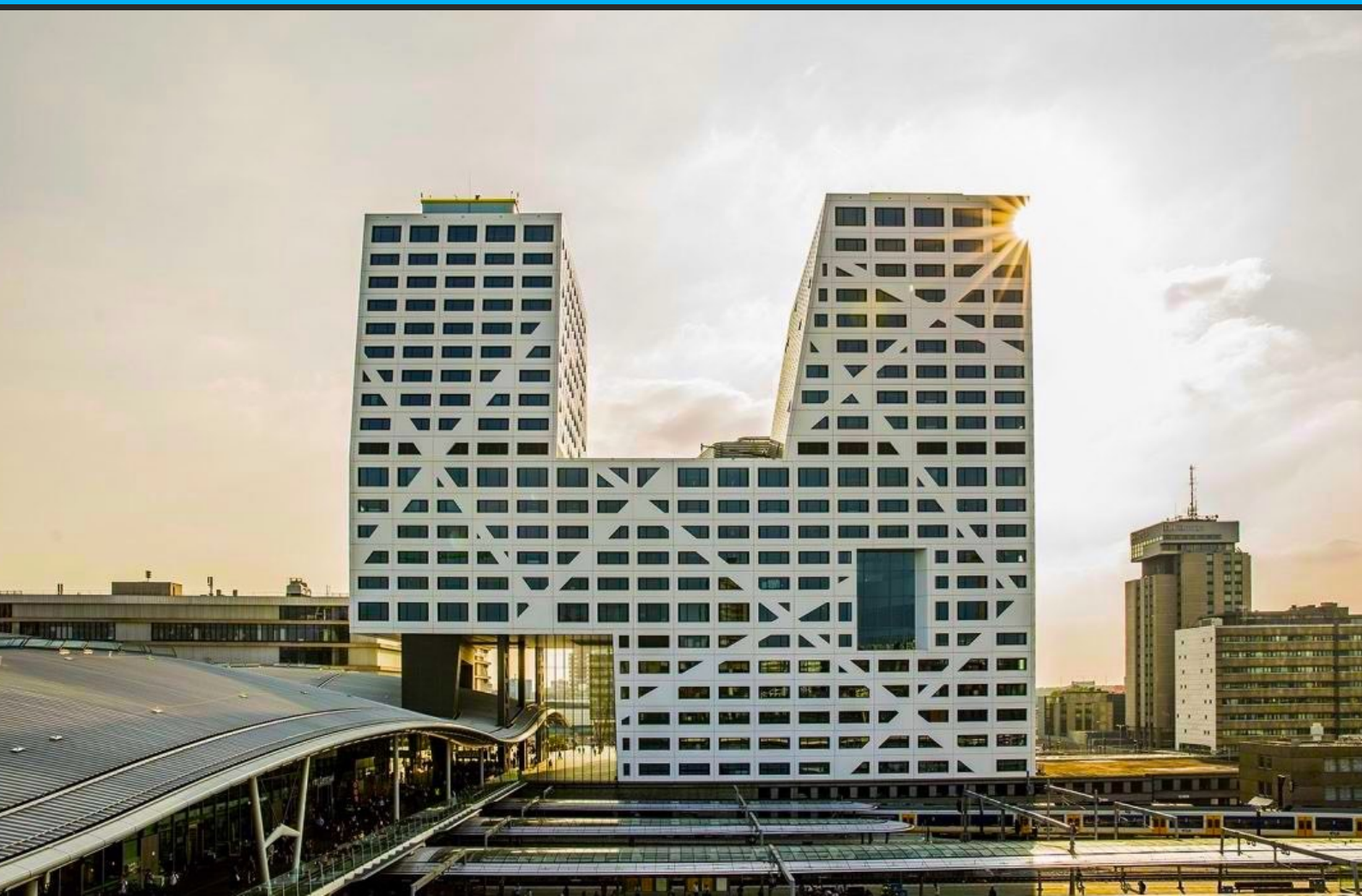


Notitie erfpacht Utrecht

22 mei 2023



Projectnummer:	P102394
Datum:	22 mei 2023
Opdrachtgever:	Gemeente Utrecht Stadsplateau 1 3521 AZ Utrecht
Uitgevoerd door:	Steenhuijs Grondzaken BV Parijsboulevard 209 3541 CS Utrecht +31850020070 mail@steenhuijs.com www.steenhuijs.com

Inhoudsopgave:

Managementsamenvatting	4
1. Inleiding	5
1.1 Vraagstelling	5
1.2 Uitvoering	6
1.3 Specifiek overeengekomen werkzaamheden	6
1.4 Ontvangen stukken	6
1.5 De kerngegevens Algemene Bepalingen 1974	7
1.6 Vooraf	8
2. Advies bij gelijkblijvende systematiek	9
2.1 Minimum canonpercentage	9
2.2 Canonpercentage	11
2.3 Indexering canon	14
2.4 Grondslag grondwaarde	15
2.5 Definities	15
2.6 Taxatierichtlijn	16
3 Advies bij wijziging van voorwaarden	18
3.1 Marktconform canonpercentage	18
3.2 Grondslag	19
3.3 Herzieningsinterval	19
3.4 Indexatie canon	20
3.5 Depreciatie	20
3.6 Einde erfpachttijdvak	21
3.7 Betalingsinterval	21
3.8 Driedeskundigenprocedure	22

Bijlagen:

1. Uitvraag deskundigen advies financiële aspecten erfpacht
2. Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974
3. Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten vanaf 1-1-2013

Managementsamenvatting

De gemeente Utrecht heeft aan Steenhuijs Grondzaken BV advies gevraagd, over de financiële aspecten van erfpacht in het kader van de herziening van de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974.

In de huidige Algemene Bepalingen is een minimum canonpercentage van 5% opgenomen. Als de gemeente Utrecht overweegt het minimumpercentage te herzien, adviseren we een canonpercentage van minimaal 2,5%.

Het advies is het canonpercentage bij het opstellen van nieuwe Algemene Bepalingen te baseren op (een te taxeren) marktconform netto aanvangsrendement met een minimum van een door de gemeente Utrecht vast te stellen vermogenskostenvoet (hiervoor dient een beleidsstandpunt te worden ingenomen). De herzieningsinterval van 10 jaren is een werkbare termijn voor actualisatie van de canon naar een marktconforme vergoeding. In deze 10-jaarsperiode wordt geadviseerd te werken met een indexatie, te kiezen uit CPI, dan wel de gemiddelde huurprijswijziging in Nederland gepubliceerd door het CBS (voor grond in erfpacht uitgegeven voor woondoeleinden).

Voor zover dit nog niet het geval was, wordt geadviseerd de grondslag voor de canonbepaling vanuit het (bijzonder) uitgangspunt fysiek en juridisch bouwrijpe grond te benaderen. Dit geeft de kwaliteit weer waarin de grond aan de erfpachter ter beschikking is gesteld. Duidelijk gestelde bestemming definities zorgen ervoor dat de grondwaarde geen andere waarde vertegenwoordigt dan waarvoor de grond feitelijk in gebruik is.

Geadviseerd wordt bij het vaststellen van de herziene Algemene Bepalingen de definities te actualiseren, taxatierichtlijnen voor deskundigen te introduceren en te toetsen aan de Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten.

1. Inleiding

In de gemeente Utrecht komt op veel plaatsen erfpacht voor. Sinds 1974 hanteert de gemeente erfpacht als vast beleid. Uitgangspunt in 1974 was dat door middel van erfpacht de grondwaardestijging ten goede zou komen aan de gemeenschap. Hiertoe wordt de grondwaarde zoals gedefinieerd in de AB 1974 iedere 10 jaar aangepast aan de actuele marktwaarde van de grond.

De Algemene Bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (hierna: AB 1974) gaan uit van voortdurende erfpacht met tijdvakken van 50 jaar. Bij deze AB 1974 is meestal sprake van een jaarlijkse canonverplichting (te betalen in halfjaarlijkse termijnen) die om de tien jaar wordt herzien. Voor het eerste tijdvak van 50 jaar zijn de (financiële) voorwaarden vastgelegd en het einde van dit tijdvak nadert. In de huidige AB 1974 is bepaald dat na verloop van het eerste tijdvak de algemene voorwaarden gewijzigd kunnen worden.

Volgens opgaaf zijn op dit moment ongeveer 300 erfpachtcontracten van kracht waarop de AB 1974 van toepassing zijn. Ruim 200 daarvan zien op een woonbestemming. Het zijn er veel meer geweest. De afname heeft te maken met de conversieregelingen waarvan gebruik gemaakt werd.

1.1 Vraagstelling

Aan Steenhuijs Grondzaken zijn door de gemeente Utrecht de volgende vragen voorgelegd:

1. Stel dat de Gemeente Utrecht besluit om de huidige systematiek van canonherziening in het tweede erfpachttijdvak te handhaven, wat is dan uw advies ten aanzien van de wijze waarop de daarbij te hanteren parameters (canonpercentage, CPI-alle huishoudens, minimale canonpercentage, grondslag/grondwaarde), mede in het licht van de van toepassing zijnde restricties bij de canonherziening, moeten worden vastgesteld?
2. Stel dat de Gemeente Utrecht besluit om de canon in het tweede erfpachttijdvak op een andere wijze vast te stellen, op welke wijze (en waarom) dient de vaststelling van de canon naar uw mening dan plaats te vinden?
3. Wat is naar uw mening een marktconforme wijze voor de vaststelling van het canonpercentage?
4. Wat is uw mening met betrekking tot het hanteren van een minimum canonpercentage en hoe zou de ondergrens voor het canonpercentage dan vastgesteld moeten worden?
5. Wat is naar uw mening de juiste grondslag waarop het canonpercentage toegepast dient te worden? Hoe zou deze grondslag vastgesteld moeten worden?
6. Wat is uw advies met betrekking tot herziening en/of indexatie van de canon?

De uitvraag deskundigenadvies financiële aspecten erfpacht is als bijlage aan dit advies toegevoegd.

1.2 Uitvoering

Deze adviesopdracht is aangenomen door STEENHUIJS Grondzaken, gevestigd te 3541 CS Utrecht, Parijsboulevard 209 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 54065852.

Namens STEENHUIJS Grondzaken BV is deze opdracht uitgevoerd door:

De heer ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed onder registratienummer RT301591361, tevens lid van en Registered Valuer bij de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), lidnummer 1273721

en

De heer Arjen Roos RT, registertaxateur van onroerende zaken, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam in de Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed en Wonen onder nummer RT 664919440. Lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), vakgroep Business en Wonen. Ingeschreven in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD), onder nummer D0311.

1.3 Specifiek overeengekomen werkzaamheden

Dit advies betreft consultancywerkzaamheden en is nadrukkelijk geen taxatie in de zin van de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Met dit product kan een geregistreerde taxateur opdracht krijgen om advies uit te brengen waarvoor de specifieke deskundigheid van de geregistreerde taxateur vereist is en/of een schriftelijke opinie omvat van de waarde van een onroerende zaak. Dergelijke adviezen worden in de regel uitgebracht in een opdrachtgever-/opdrachtnemer-relatie, waarbij niet direct sprake is van derdenwerking dan wel maatschappelijk vertrouwen. Het advies betreft geen professionele taxatiedienst (PTD) in de zin van de Algemene gedrags- en beroepsregels en/of de geldende praktijkhandreikingen van het NRVT en mag niet gebruikt worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening.

1.4 Ontvangen stukken

Ondergetekenden hebben de navolgende stukken en informatie van de gemeente Utrecht ontvangen ten behoeve van de uitvoering van de aan hen gegeven opdracht:

- Document 'Uitvraag deskundigen advies financiële aspecten erfpacht' d.d. 26 april 2022;
- Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (Raadsbesluit van 15 augustus 1974);
- Kennisgeving canonherziening Flieruilensteeg 3-5 te Utrecht, als voorbeeld canonherziening van een woning;
- Kennisgeving canonherziening Hondsrug winkelcentrum Lunetten, als voorbeeld canonherziening van bedrijfsmatig vastgoed.

1.5 De kerngegevens Algemene Bepalingen 1974

Voor een goed begrip van dit advies volgt hierna eerst een beschrijving van de kerngegevens van de AB 1974.

- 1.5.1 Het uit te geven recht van erfpacht is voortdurend en kent tijdvakken van telkens 50 jaar.
- 1.5.2 De jaarlijkse canon, te betalen in halfjaarlijkse termijnen, wordt uitgedrukt als een percentage van de werkelijke grondwaarde. De werkelijke grondwaarde is gedefinieerd in de AB 1974 als: 'de prijs, die de eigenaar met tact, geduld en goed koopmanschap voor zijn goed zou kunnen bedingen.' De kwaliteit waarin 'zijn goed' moet worden gedefinieerd (bebouwd of onbebouwd, volle eigendom of belast met erfpacht) is niet nader omschreven.
- 1.5.3 Elke 10 jaar kan de grondwaarde en canon worden aangepast aan de actualiteit.
- 1.5.4 Het canonpercentage dient volgens de AB 1974 worden vastgesteld op basis van 'het dan gebruikelijke canonpercentage' met enkele aanvullende voorwaarden. In de praktijk wordt het percentage door de gemeente de afgelopen jaren bepaald aan de hand van het percentage dat door de Bank voor Nederlandsche Gemeenten N.V. (BNG) op de peildatum wordt gehanteerd voor 25-jarige leningen (met gelijke aflossingen), met een renteaanpassing om de 10 jaar (bron: uitvraag).
- 1.5.5 Het canonpercentage is volgens de AB 1974 minimaal 5% in het eerste tijdvak.
- 1.5.6 Voor de bestemming wonen geldt bij canonherziening dat de nieuwe canon nooit minder bedraagt dan de vastgestelde canon bij vestiging van het erfpachtrecht en dat de canon nooit meer bedraagt dan tweemaal het bedrag van de laatst geldende canon. Afsluitend mag de canon niet meer bedragen dan de huidige canon verhoogd met (het percentage van) de totale, gecumuleerde gemiddelde¹ huurverhoging van woningen in de tien jaar voorafgaand aan de herziening.
- 1.5.7 Voor de bestemming niet-woningen geldt dat de canon nooit minder bedraagt dan de vastgestelde canon bij vestiging van het erfpachtrecht en dat de canon nooit meer bedraagt dan tweemaal het bedrag van de laatst geldende canon.
- 1.5.8 Bij canonherziening einde tijdvak gelden bovenstaande begrenzingsen niet.
- 1.5.9 Behoudens een jaarlijkse administratieve bijdrage van afgerond € 7,50 is vooruitbetaling van de canon voor 10 jaar mogelijk op basis van een netto contante waardeberekening (de parameters van die berekening worden in de AB 1974 niet benoemd).

¹ Volgens Raadsbesluit van 7 december 2000 met kenmerk OGU 00.113891/00.122210 BGS

- 1.5.10 De erfpachter heeft een onderhoudsplicht en herbouwplicht bij vernietiging van de opstallen. Daarnaast mag hij de opstallen niet langer dan één jaar ongebruikt laten.
- 1.5.11 De erfpachter heeft bij vervreemding en splitsing toestemming nodig van de gemeente.
- 1.5.12 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde waarop de herziene canon is gebaseerd wordt deze vastgesteld door deskundigen.
- 1.5.13 Volgens de AB 1974 kan de gemeente besluiten tot wijziging van de algemene bepalingen. De gewijzigde algemene bepalingen treden in werking op de dag waarop een nieuw erfpachttijdvak aanvangt. De erfpachters en hypotheekhouders moeten ten minste twee jaar vóór afloop van een erfpachttijdvak bij aangetekend schrijven in kennis worden gesteld van de wijzigingen. De gemeente kan ook later vaststellen, maar dan treden de herziene Algemene Bepalingen ook later in werking.²
- 1.5.14 Is deze kennisgeving niet tijdig uitgebracht of is een raadsbesluit genomen in de laatste twee jaren van het lopende erfpachttijdvak dan blijven de geldende bepalingen en voorwaarden voor het nieuwe erfpachttijdvak van kracht tot twee jaren zijn verstreken, te rekenen vanaf het tijdstip waarop de kennisgeving alsnog is uitgebracht. Het feit, dat de hier bedoelde kennisgeving niet tijdig is gedaan, brengt in de aanvangsdatum van de nieuwe tienjarige periode geen wijziging.
- 1.5.15 Wanneer de erfpachter zich niet kan verenigen met die nieuwe algemene bepalingen worden deze eveneens vastgesteld door deskundigen en kunnen erfpachters zich wenden tot de reguliere rechter.

1.6 Vooraf

De gemeente heeft aangegeven dat er op dit moment nog ongeveer 300 erfpacht-overeenkomsten zijn, waarvoor de AB 1974 gelden. Nieuwe uitgften in erfpacht vinden plaats onder recentere Algemene Bepalingen dan die van 1974. Dit zijn de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989), op grond waarvan de canon eeuwigdurend wordt afgekocht. Vanwege eenvoud en verlaging van administratieve lasten is het te overwegen de erfpachters met een erfpachtovereenkomst onder de werking van de AB 1974, aan te bieden te converteren naar de laatste voor erfpacht vastgestelde Algemene Bepalingen. Volgens de gemeente is dit ook meermaals gebeurd met onder andere de Conversieregeling 2003 en meest recentelijk de Conversieregeling Erfpacht 2017. Uit navraag blijkt dat erfpachters nog steeds de mogelijkheid hebben om te converteren naar de AV 1989.

² Zie: AB 1974, artikel 7.2.1-4

2. Advies bij gelijkblijvende systematiek

In geval de gemeente Utrecht besluit om de huidige systematiek van canonherziening (inclusief de restricties) in het tweede erfpachttijdvak te handhaven (vraag 1), adviseren we het minimum canonpercentage te actualiseren. Verder zouden de AB 1974 kunnen worden aangevuld met definities, een taxatierichtlijn en een aanvulling op de reeds bestaande procedure rondom een canonherziening bij het einde van de volgende tijdvakken.

De navolgende restricties worden hierbij herkend:

- 7.1.1-1. Burgemeester en Wethouders zullen in het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar van het lopende erfpachttijdvak de canon, welke zal gelden voor de volgende tien-jarige periode, bepalen op het dan gebruikelijke percentage als bedoeld in het eerste lid van artikel 2.1., verminderd met de helft van het percentage, waarmee over het laatste kalenderjaar de kosten van gezinsconsumptie zijn gestegen, echter minimaal 5% van de dan geldende werkelijke grondwaarde dan wel, als dit hoger uitkomt, op het dan gebruikelijke percentage als bedoeld in het eerste lid van artikel 2.1. van de werkelijke grondwaarde bij uitgifte, met dien verstande, dat de canon nimmer op een lager bedrag zal worden gesteld dan op het bedrag, waarop de canon bij uitgifte is vastgesteld en dat de canon telkenmale niet hoger zal worden vastgesteld dan op tweemaal het bedrag van de laatstelijk geldende canon.
- 7.1.1-1A. Onverminderd het bepaalde in het voorgaande lid van dit artikel geldt, zolang er een wettelijke beheersing van de huurprijzen voor de woningen van kracht is, voor de berekening van de herziening van de canon voor in erfpacht uitgegeven gronden, welke uitsluitend bestemd zijn voor de oprichting en/of instandhouding van woningen, dat, wanneer de grondwaarde met een hoger percentage is gestegen dan het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor het op de grond gebouwde in de aan het in het vorige lid van dit artikel bedoelde jaar voorafgaande tienjarige periode, de canonverhoging wordt beperkt tot laatstbedoeld percentage; bij stijging van de grondwaarde en gelijk blijven of dalen van de huurprijs in genoemde tienjarige periode blijft de canon gehandhaafd op het bedrag, dat geldt voor de voorafgaande tien-jarige periode.

In navolging van artikel 3.1.2 sub 1.a. wordt verwacht dat in aanvulling op de AB 1974 in de individuele erfpachtovereenkomst het (privaatrechtelijk) gebruik wordt vastgelegd waarvoor de grond in erfpacht wordt uitgegeven.

2.1 Minimum canonpercentage

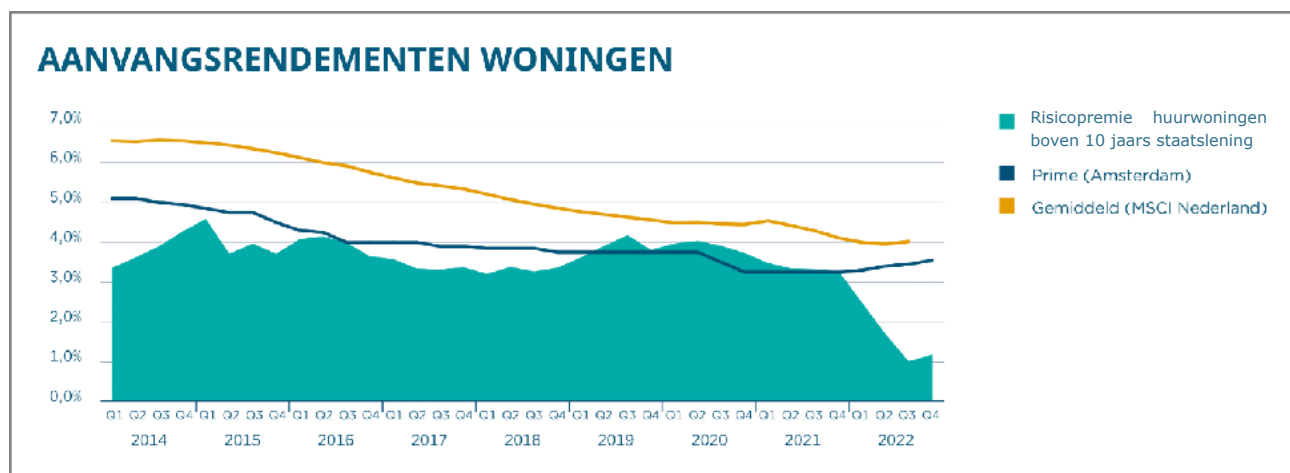
Het in de AB 1974 genoemde minimum canonpercentage voor het eerste tijdvak is 5%. In de huidige economie (Q3-2022) is dat hoog en in het voordeel van de gemeente Utrecht. De canon kan echter nooit minder zijn dan de canon bij initiële uitgifte van het erfpachtrecht. Een minimum canonpercentage is – naar ons inzicht – in de huidige AB 1974 opgenomen om het rendement op bloot eigendom van destijds veilig te stellen. Daarmee worden de effecten van de economische cyclus, voor zover die leiden tot een percentage lager dan 5%, volledig uitgevlakt.

Als de gemeente Utrecht overweegt het minimumpercentage te herzien, adviseren we een percentage van minimaal 2,5%. Er is in de vastgoedmarkten geen minimum rendement of minimum-rendementseis bekend voor canonpercentages gerelateerd aan grondwaarde, behoudens erfpachtvoorwaarden in andere steden. Derhalve wordt geadviseerd het minimum af te leiden van de diverse indicatoren uit parallelle markten, zoals de hypotheekrente en de aanvangsrendementen op vastgoed.

De hypotheekrente met een lange rentevastperiode volgt de rente op staatsleningen plus een risicopremie. Die risicopremie varieert in de tijd en bedroeg gemiddeld 2¼ procentpunt in de afgelopen vijf jaar.³ Dit minimumpercentage van 2,5% ligt tevens in de buurt van het laagste hypotheek-rentepercentage voor hypotheek met rentevastperiode van 10 jaren, gedurende de laatste 20 jaren.

De aanvangsrendementen van vastgoed kennen een theoretische onderbouwing, waarbij de in de markt waargenomen netto aanvangsrendementen worden verdeeld in een risicovrije rentevoet en één of enkele risicopremies. De meeste publicaties zijn te vinden over de risicopremies van transacties betreffende beleggingsobjecten met de laagste risico-factoren, de zogenaamde 'prime markets'. De risicopremie geeft aan welk rendement door beleggers geëist wordt voor het aangaan van risico's. Voor residentieel vastgoed is de risicopremie lager dan voor andere typen vastgoed. Begin 2022 lag de risicopremie voor residentieel vastgoed op 3,1 procent, door stijging van de risicovrije rentevoet (Staatsleningen) is deze begin 2023 gedaald naar onder de 2%. De verwachting is dat dit van tijdelijke aard is, in verband met geopolitieke onzekerheden en extreem snel stijgende inflatie.

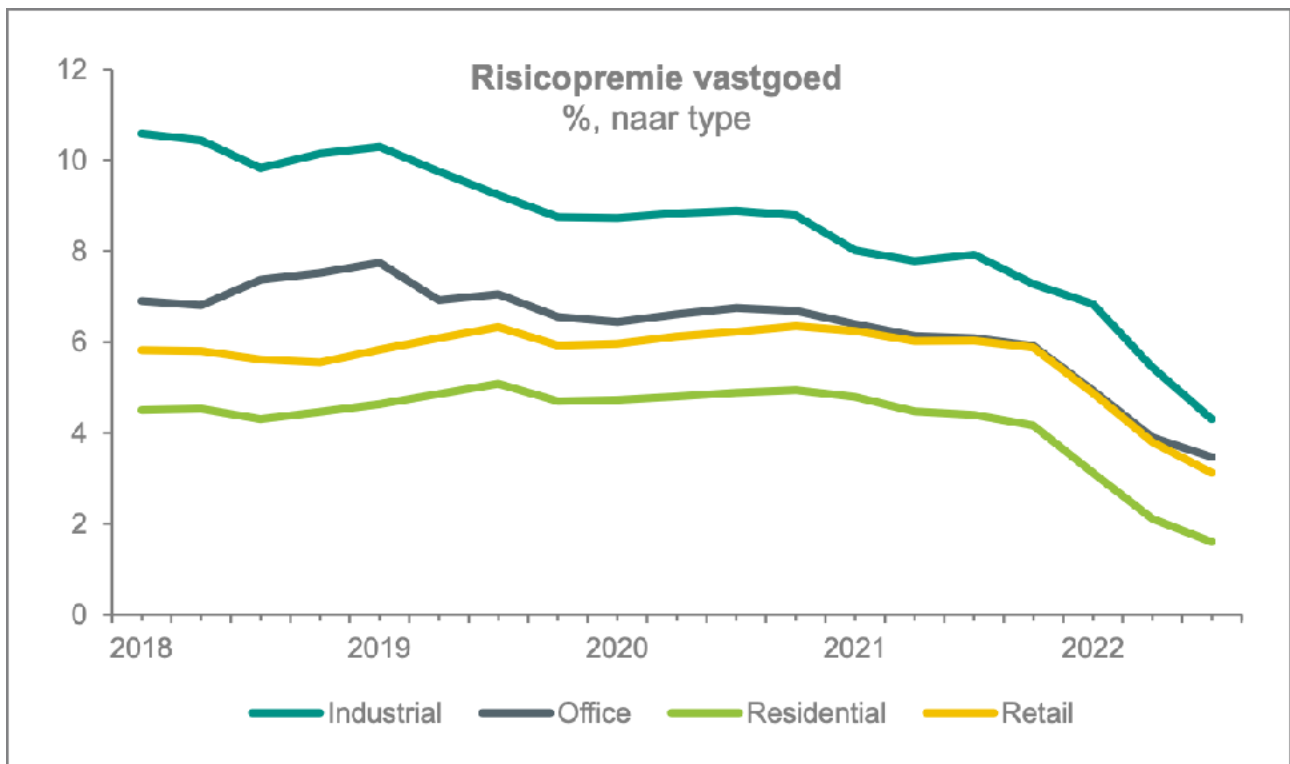
De gemiddelde aanvangsrendementen van huurwoningen in bezit van institutionele beleggers zijn in het eerste kwartaal van 2022 verder gedaald tot 4 procent (bron: MSCI). De risicovrije rente (10 jaars Nederlandse staatslening) nam verder toe door de aankondiging van de ECB de rente te verhogen. Hierdoor is de risicopremie opgenomen in de aanvangsrendementen verder gedaald naar 2,6 procent in het tweede kwartaal, eind 2021 was dit nog 4,1 procent.



BRON: C&W, MSCI (2023), BEWERKING SYNTRUS ACHMEA

³ Bron: Hypotheekrente verwachting, 30 september 2022, ABN AMRO

Voorgaande leidt tevens tot de gedachte dat een minimum canonpercentage afhankelijk gesteld kan worden van het type vastgoed waarvoor de erfpacht van toepassing is. Een uitvoering daarvan leidt echter tot een gecompliceerder erfpachtbeleid. Het minimum canonpercentage zorgt ervoor dat er altijd een rendement behaald wordt op de geactualiseerde grondwaarde, waarbij als extra zekerheid bepaald kan worden dat de canon niet lager kan zijn dan de canon bij uitgifte.



BRONNEN: CBS, MSCI, CBRE; UIT ABN AMRO SECTOR EXPERTISE NOVEMBER 2022

Als het minimum canonpercentage gebaseerd wordt op de interne vermogenskostenvoet van de gemeente Utrecht, is een vast percentage in principe overbodig. Een rendement op een eigen vermogen (dat onderdeel is van de vermogenskostenvoet) is technisch gezien nooit negatief.

2.2 Canonpercentage

In het canonpercentage moet een redelijke vergoeding voor het geïnvesteerd vermogen van de gemeente passen, alsook een redelijk gelijkwaardige kostenbasis voor de erfpachter ten opzichte van alternatieve vormen van grondgebruik: zoals vol eigendom of huur. In het verleden werden canonpercentages ook wel gekoppeld aan het rendement op 10-jarige staatsobligaties. Met de recente ervaring van de financiële markten in beeld (waarin zich negatieve rendementen voordeden), lijkt het niet realistisch om een canonpercentage alleen afhankelijk te laten zijn van de financiële markten. Deze blijken flink te worden beïnvloed en gereguleerd door instituten als de ECB en DNB.

Grondwaarde en canonpercentage horen in balans met elkaar te zijn. Als de grondwaarde consequent middels de (bijzondere) uitgangspunten fysiek en juridisch bouwrijp wordt benaderd (zie §2.5), dient het canonpercentage daarop worden afgestemd. Omdat het canonpercentage een reflectie is op een risico-rendement afweging van de gemeente.

Het canonpercentage kan een reflectie zijn van de feitelijke vermogenskostenvoet⁴ van de gemeente Utrecht. Bedrijven kunnen deze eenvoudig bepalen door de gewogen rente vreemd vermogen op te tellen bij het gewogen rendement op het eigen vermogen. Voor de opzet en inhoud van de begroting en jaarrekening van gemeenten gelden wettelijke eisen die zijn vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Aangesloten kan worden bij de omslagrente van de gemeente, die tot stand komt op basis van de BBV⁵. Hierin is een berekening van het percentage vreemd vermogen en de aan het eigen vermogen toegerekende rente opgenomen, waaruit een gemiddeld percentage bepaald kan worden (de vermogenskostenvoet).

Een bekende variabele is de rente op het vreemd vermogen, die de gemeente Utrecht betaalt aan externe financiers. De gedachte is dat de rente op het eigen vermogen hoger is dan het rendement op het vreemd vermogen (eigen vermogen kent een hoger risico, geldverstrekkers moeten het eerst tevreden gesteld worden). Vanuit deze systematiek is het canonpercentage te benaderen als: rente vreemd vermogen voor de gemeente Utrecht + extra vergoeding voor beschikbaar stellen van eigen vermogen + administratiekosten in ruime zin.

Rekenvoorbeeld (fictieve percentages en renten):

	Aandeel vermogen gemeente	Rente	Totaal
Vreemd vermogen	30%	5%	1,5%
Eigen vermogen	70%	7,5%	5,25%
Totaal			6,75%
Beheerkosten			P.M.

Als het canonpercentage gelijk is aan de vermogenskostenvoet van het gehele vermogen van de gemeente Utrecht, gaat het in erfpacht uitgeven van de grond niet ten laste van de gemeenschap. Als het canonpercentage lager is dan de vermogenskostenvoet, heeft het een rendementsverlagend effect op de algemene rekening (ten laste van de gemeenschap). Als het canonpercentage hoger is dan de vermogenskostenvoet, heeft de uitgifte in erfpacht een positief effect op het rendement van de algemene rekening.

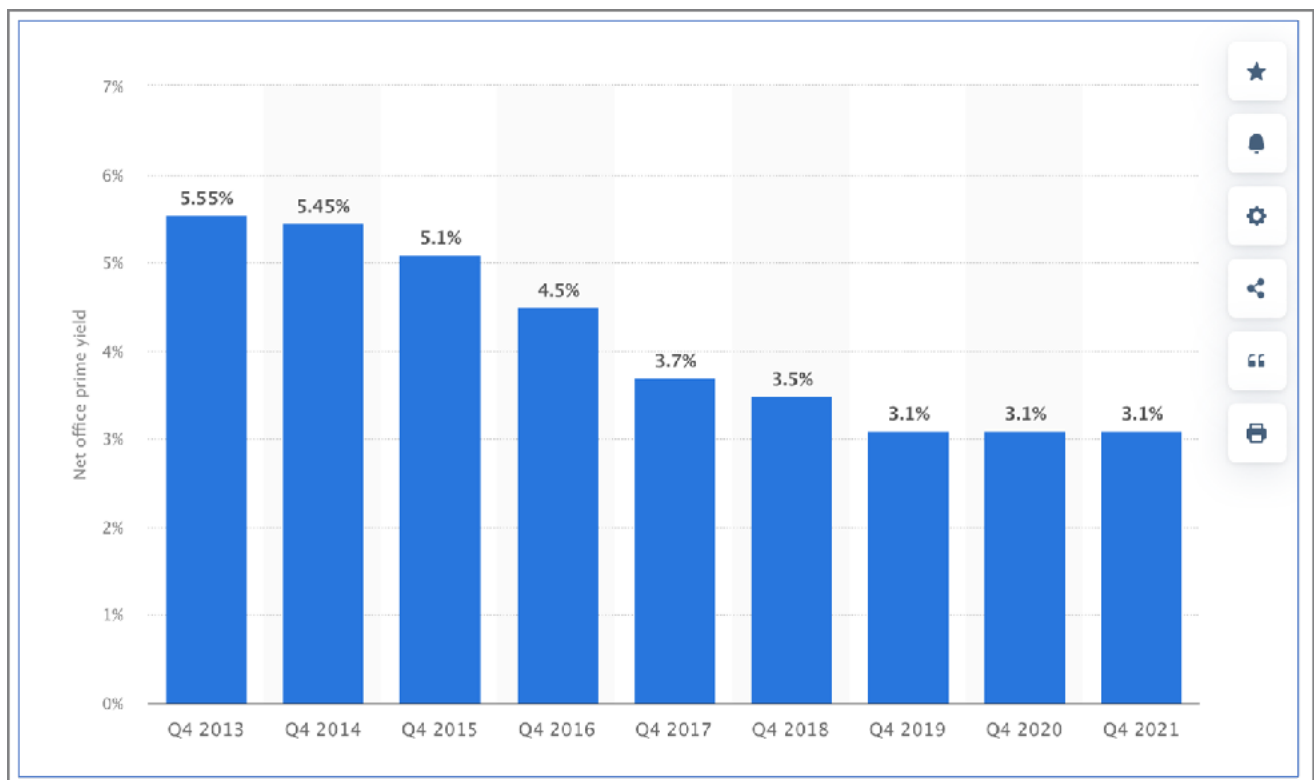
⁴ De vermogenskostenvoet is het gemiddelde rentepercentage dat een onderneming moet betalen wanneer zij eigen en vreemd vermogen wil aantrekken. De vermogenskostenvoet geeft dus de prijs weer van het aan de onderneming beschikbaar gestelde vermogen.

⁵ Notitie rente 2017, commissie BBV, juli 2016

Wij adviseren een canonpercentage minimaal gelijk aan de vermogenskostenvoet aan te houden. Het in erfpacht uitgeven van gronden binnen de gemeente is dan niet ten laste van dat deel van de inwoners die géén erfpachter zijn.

Het vaststellen van dit canonpercentage kan door jaarlijks een beleidsstandpunt aan te nemen over het gewenst rendement op het eigen vermogen en de verdeling eigen en vreemd vermogen aan passiva.

Een ander perspectief als bloot eigenaar is de houding aan te nemen van een defensief belegger en het canonpercentage af te stemmen op de netto aanvangsrendementen die bij vergelijkbare erfpachten worden gehanteerd, zoals bij agrarische erfpacht, dan wel de betaalde aanvangsrendementen van nieuwbouw in de prime-markets van Nederland (na correctie van de huurprijsindexering die voorzien wordt). Deze laatste is bijvoorbeeld momenteel de NAR van kantoren op de Amsterdamse Zuidas, en enkele logistieke transacties (ca. 3,1% NAR). Deze benadering stuurt meer op economische omstandigheden en marktconformiteit.



BRON: [STATISTA.COM](https://www.statista.com/statistics/1088847/net-office-prime-yield-amsterdam-nl/) - NET OFFICE PRIME YIELD AMSTERDAM NL

De Nederlandse Vereniging van Banken (DNB) heeft een 'Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten (te vestigen) vanaf 1 januari 2013' opgesteld. In deze richtlijn wordt in het algemeen beschreven wat banken als verantwoord financierbaar achten met betrekking tot toekomstig te vestigen particuliere erfpachtrechten van woningen, maar laat gezien het karakter van een richtlijn alle vrijheid voor individuele partijen (ook banken) om hiervan af te wijken. In de richtlijn is te lezen dat het canonpercentage bij herziening zodanig moet worden bepaald dat de kostprijs van de erfpacht voor de consument op basis van de marktverwachtingen niet hoger is dan van hypothecaire geldleningen met dezelfde rentevaste

periode. Ondergetekenden merken hierbij op dat Nederlandse hypotheekbanken onder streng toezicht staan van de DNB en de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Deze toezichthouders hebben invloed op de leencapaciteit en daarmee ook de rente. Deze 'politieke' invloed, ter behoud van financiële stabiliteit, maakt dat hypotheekrente niet bij voorbaat een juiste indicator kan zijn voor een marktconform canonpercentage. Ons advies is om de richtlijn zo veel als mogelijk te volgen en de nieuwe Algemene Bepalingen erop te toetsen.

Samengevat is het advies om het canonpercentage bij bij einde tijdvak vast te stellen op basis van een te taxeren marktconform netto aanvangsrendement met een minimum van een door de gemeente Utrecht vast te stellen vermogenskostenvoet. De vaststelling van het canonpercentage kan gelijktijdig plaatsvinden met de taxatie van de grondwaarde. De vermogenskostenvoet heeft een verbinding met de financieringsstructuur van de gemeente Utrecht en is daardoor meer intrinsiek georiënteerd. Het getaxeerde canonpercentage heeft een grotere relatie met de markt en is daardoor meer extern gericht.

Bij handhaving van de systematiek van de huidige AB 1974 zullen de aftoppings- en minimumgrenzen volgend uit artikel 7.1.1. van toepassing blijven.

2.3 Indexering canon

In samenloop met de herzieningsinterval van 10 jaren, wordt geadviseerd de canon jaarlijks te indexeren. Deze gedachte komt uit de parallel met het huurrecht, waar een huurprijs meestal jaarlijks wordt geïndexeerd. Daardoor is de tegenprestatie voor het gebruik van het object (financieel) waardevast voor de eigenaar-belegger gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. Na afloop van de huurtermijn kan worden onderhandeld over een nieuwe marktconforme huurprijs, die daarna weer voor een vaste periode geïndexeerd wordt. De gedachte is voorts dat vastgoedwaarde in de (langere) tijd stijgt met minimaal de gekozen index (meestal CPI). De actualiteit leert dat de onderliggende indicatoren die opgeteld de CPI-index bepalen, weinig relatie hebben met vastgoedwaarde-ontwikkelingen. Dat levert met de wetenschap van nu een dilemma op, waardoor het advies niet voetstoots het gebruik van een indexatie op CPI kan zijn. In feite zal de intentie van partijen zijn om de waardeontwikkeling van de in erfpacht uitgegeven grond en de redelijke vergoeding voor gebruik (canonpercentage) per betalingsinterval te actualiseren. Dan ligt de canon het meest dicht bij het te genieten gebruik.

Op basis van een historische prijsreeks kan voor een vaste indexatie gekozen worden voor de jaarlijkse canon. Bijvoorbeeld door de indexatie te bepalen op de gemiddelde CPI over een periode van minimaal 20 hele jaren voorafgaand aan het herzieningsmoment. Naar verwachting doen zich in deze periode minimaal twee volwaardige economische cycli voor. Een andere indexreeks kan zijn de maximale jaarlijkse huurverhoging van woningen in de tien jaar voorafgaand aan de herziening. Deze reeks heeft meer relatie met vastgoed dan de CPI. Deze reeks zal gespecificeerd moeten worden middels de verwijzing naar het huurprijsbeleid van de Rijksoverheid. Het CBS publiceert de gemiddelde

Huurverhoging	
Perioden	%
2012	2,8
2013	4,7
2014	4,4
2015	2,4
2016	1,9
2017	1,6
2018	2,5
2019	2,5
2020	2,9
2021	0,8
2022	3,0

Bron: CBS

prijsverhoging van woninghuur in Nederland⁶.

Het blijft een feit dat elke historische prijsreeks niet een weerspiegeling kan zijn van de ontwikkelingen in het volgende herzieningstijdvak; in het verleden behaalde resultaten bieden nog steeds geen garantie voor de toekomst. Een periodieke herziening (10-jaarlijks) zorgt ervoor dat eventuele over- of onder-beprijzing door de indexatie wordt gecorrigeerd.

2.4 Grondslag grondwaarde

Op het moment van canonherziening einde tijdvak bestaat het object vaak uit grond en opstal. Het recht van erfpacht ziet meestal toe op een in gebruik uitgegeven grondpositie. De grondslag grondwaarde en het canonpercentage zullen idealiter worden afgeleid van bouwgrondprijzen en vergoedingen voor het gebruik van grond. De methodiek die uitgaat van gebouwde objecten kent slechts een hypothetische splitsing tussen grond en opstal, omdat de waarde van de grond en de waarde van de opstallen alleen gezamenlijk de marktinvoeden ondervinden als gevolg van wijzigingen⁷. In dat geval wordt geadviseerd de grondslag vanuit het (bijzondere) uitgangspunt fysiek en juridisch bouwrijpe grond te benaderen. Dit geeft de kwaliteit weer waarin de grond aan de erfpachter ter beschikking is gesteld. Daarnaast past het vaststellen van de optimale aanwending van de ter beschikking gestelde grond, de gebruiksmogelijkheid die resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak, binnen de grenzen van de fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit van de bouwgrond. Daarbij is de privaatrechtelijke gebruiksbestemming zeer bepalend voor wat de mogelijkheden zijn.

2.5 Definities

Ondergetekenden adviseren om de definities aan te passen dan wel aan te vullen met actuele begrippen uit de (internationale) taxatierichtlijnen. Hierbij geldt als initieel uitgangspunt dat de marktwaarde moet worden bepaald. Onder marktwaarde wordt in het Reglement Definities NRVt verstaan (zie nrvt.nl):

Marktwaarde: *Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.*

In het geval van uitgegeven erfpacht, voldoet de veronderstelde zakelijke transactie echter niet aan de vereisten van deze definitie, aangezien de erfpachter en bloot eigenaar reeds aan elkaar gebonden zijn. Daarnaast wordt een erfpachtrecht van de grond normaliter op de markt gebracht als een kavel in juridisch en fysiek bouwrijpe staat. Bij expiratie na 50 jaar is daar geen sprake van, aangezien de kavel reeds bebouwd is. Vanwege deze specifieke omstandigheden worden er bijzondere uitgangspunten ten grondslag gelegd aan de

⁶ <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/70675NED/table?fromstatweb>

⁷ Bron: Taxatieleer Vastgoed 1, G.G.M. Ten Have, Wolters-Noordhoff, vierde druk

waardering van de grondwaarde. We adviseren in de definities de NRVt definities te incorporeren.

Bijzonder uitgangspunt: *een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de Waardepeildatum, ofwel waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de Waardepeildatum.*

De definitie van grondwaarde, thans weergegeven onder 1.1-1 sub C, is te verbeteren naar:

Grondwaarde: *de marktwaarde van het in erfpacht uitgegeven perceel waarbij de navolgende bijzondere uitgangspunten van toepassing zijn: er wordt vanuit gegaan dat het perceel in juridisch en fysiek bouwrijpe staat verkeert ter realisatie van het in de erfpachtovereenkomst overeengekomen of vast te stellen privaatrechtelijk gebruik en bijbehorende beperkingen. Daarnaast wordt er vanuit gegaan dat de eigenaar en erfpachter nog geen verbintenis hebben, waardoor het perceel in volle eigendom is te aanvaarden.*

Binnen de definitie van grondwaarde kan er dan nog onduidelijkheid zijn over de kwalificaties van 'juridisch' en 'fysiek' bouwrijp.

Juridisch bouwrijp: *het perceel waarop gebouwd kan gaan worden is publiekrechtelijk bestemd om de privaatrechtelijke bestemming als vastgesteld in de gebruiksomschrijving van de akte van uitgifte in erfpacht direct te realiseren.*

Fysiek bouwrijp: *het perceel waarop gebouwd kan gaan worden is fysiek in die kwaliteit dat direct met de nieuwbouwactiviteiten gestart kan worden. Eventuele overblijfselen uit het vorige gebruik, bodemkwaliteiten, en degelijke factoren vormen géén belemmering voor de realisatie en leiden ook niet tot extra realisatiekosten.*

Met bovenstaande toevoeging van definities marktwaarde, bijzonder uitgangspunt, grondwaarde, juridisch bouwrijp en fysiek bouwrijp aan de vernieuwde Algemene Bepalingen wordt partijen veel duidelijker hoe de grondslag voor de canon tot stand komt.⁸

2.6 Taxatierichtlijn

In het geval dat de Gemeente Utrecht besluit om de huidige systematiek van canonherziening in het tweede erfpachttijdvak te handhaven adviseren ondergetekenden een aantal randzaken in de nieuwe Algemene Bepalingen op te nemen.

Binnen de AB 1974 is niet vastgelegd welke deskundigen gekwalificeerd zijn om bindende adviezen uit te brengen. Het is voor de nieuwe Algemene Bepalingen aan te bevelen om daartoe specialisten uit te nodigen, die zijn gebonden aan beroeps- en gedragsregels en vallen

⁸ In het geval dat de grond niet fysiek bouwrijp is uitgegeven, zal een op maat gemaakte omschrijving van de feitelijke conditie van de uitgifte bij aanvang nodig zijn.

onder tuchtreglementen. Sinds 2016 is het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in werking. Primair in het leven geroepen voor het reguleren van taxaties ter garantie van hypotheek en balanswaarderingen, vallend onder toezicht van DNB en AFM. De NRVT-reglementen reguleren alle professionele taxatiediensten van de geregistreerde taxateurs in Nederland. We adviseren in de Algemene Bepalingen op te nemen dat de te benoemen deskundigen, geregistreerd moeten zijn in de daartoe bedoelde registers van het NRVT. Daarmee worden tal van zaken ondervangen, zoals: competentie, objectiviteit, zorgvuldigheid en zijn er standaard regels voor het optreden als deskundige. De taxateur zal conform NRVT-reglementen zijn werk verrichten. Indien dat niet het geval is, kunnen partijen terugvallen op het systeem van beroepstucht. Een registratie bij het NRVT is volgens ondergetekenden een minimale kwalificatie, hetgeen er niet aan in de weg staat dat de geregistreerde taxateurs ook lid kunnen zijn van een beroepsvereniging als NVM, VBO, Vastgoedpro en/of NVR.

Daarnaast bevelen ondergetekenden aan een driedeskundigenprocedure (lees: bindend adviesprocedure) op te nemen in de nieuwe Algemene Bepalingen. Een directe gang naar de rechter is dan niet (meteen) nodig.

Bij bindend advies komen partijen in de vorm van een vaststellingsovereenkomst overeen om hun geschil aan een derde, die niet optreedt in de hoedanigheid van overheidsrechter, te onderwerpen, dan wel een tussen hen bestaande overeenkomst aan te vullen en de beslissing van deze derde als geldige overeenkomst tussen hen te aanvaarden. Bij bindend advies, hoeft er niet altijd sprake te zijn van een geschil, het gaat er dan om dat de bindend adviseur de rechtsverhouding tussen partijen nader vaststelt.

3 Advies bij wijziging van voorwaarden

Als de gemeente Utrecht de canon op een andere wijze wil vaststellen voor het opvolgende tijdvak (vraag 2), adviseren we de canongrondslag te blijven vinden in de vermenigvuldiging van grondwaarde met het canonpercentage. Het canonpercentage vertegenwoordigt een vergoeding voor gebruik alsook rendement, de grondwaarde grondslag vertegenwoordigt de waarde van het perceel dat in erfpacht is uitgegeven. Deze methode benadert de belangen van beide partijen. Ook de aanbevelingen uit paragraaf 2.5 en 2.6 aangaande definities en taxatierichtlijn kunnen ongewijzigd worden overgenomen. De onderwerpen waarover een nader advies volgt zijn een marktconform canonpercentage, de herzieningsinterval, indexatie en depreciatie, omdat dit de meest belangrijke financiële parameters zijn.

3.1 Marktconform canonpercentage

Bij het voor het eerst uitgeven van grond in erfpacht is er tussen eigenaar en erfpachter overeenstemming over de economische voorwaarden van het aanbod, met andere woorden er is sprake van evenwicht. De erfpachter aanvaardt de voorwaarden die horen bij het in gebruik kunnen nemen van het object. Door wijzigingen in de vastgoedmarkt en regelingen in de erfpachtovereenkomst kan dat evenwicht veranderen. Idealiter ontwikkelt de canon zich gelijk aan de economische waarde van het toegestane (in de erfpachtovereenkomst overeengekomen) gebruik.

De bloot eigenaar zal de economische waarde van het in erfpacht uitgegeven perceel toetsen aan het rendement van andere assets. De erfpachter zal de economische waarde van de erfpacht toetsen aan de kosten (vermogenskostenvoet) van een alternatieve wijze om een gelijkwaardig perceel in gebruik te hebben. Voor beiden geldt dat alle voor- en nadelen, betere of mindere punten in deze vergelijking geobjectiveerd worden. Marktconformiteit ontstaat, wanneer bewezen geacht wordt, dat een groep van eigenaren en een groep van erfpachters binnen de specifieke erfpachtvoorwaarden over een bepaald canonpercentage en dito grondslag, overeenstemming bereiken op een bepaald moment in de tijd.

Het onderzoek naar marktconforme canonpercentages kan middels periodieke taxatie plaatsvinden (vraag 3).

Ondergetekenden achten het niet nodig om naast een periodieke taxatie van een marktconform canonpercentage tevens restricties te handhaven, welke invloed kunnen hebben de maximale stijging, dan wel daling van de canon. De restricties kunnen suboptimaal grondgebruik veroorzaken. In het geval dat wegens maatschappelijke belangen gewenst mocht zijn, adviseren we dat via de bestemmingsdefinitie te regelen en niet via de economische variabelen verbonden aan de erfpacht. Een in gebruik beperktere bestemming opgenomen in de erfpachtovereenkomst zorgt vanzelf voor getemperde marktconforme grondwaarde grondslagen en canon. Visa versa, zal op enig moment de vast te stellen ruimere gebruiksbestemming de mogelijkheid voor suppletie of hogere grondwaarde grondslag vertegenwoordigen.

Een minimum canonpercentage is naar onze mening (vraag 4) derhalve niet noodzakelijk. Een evenwichtige marktconforme canon vertegenwoordigt de (economische) belangen van beide partijen op een bepaald moment binnen de erfpachtovereenkomst.

3.2 Grondslag

De grondslag waarop het canonpercentage toegepast dient te worden (vraag 5) zal idealiter worden afgeleid van bouwgrondprijzen bouw- en woonrijp, nochtans als dit ook de kwaliteit is zoals de grond in erfpacht is uitgegeven. In het geval dat er bebouwing aanwezig is (meestal gebouwd door erfpachter of zijn rechtsvoorganger) adviseren we de grondslag vanuit het (bijzondere) uitgangspunt fysiek en juridisch bouwrijpe grond te benaderen. Dit geeft de kwaliteit weer waarin de grond aan de erfpachter ter beschikking is gesteld, de zogenaamde prestatie van bloot eigenaar waartegenover de canon betaald wordt.

Daarnaast past het vaststellen van de optimale aanwending van de ter beschikking gestelde grond: de gebruiksmogelijkheid die resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak, binnen de grenzen van de fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit van de bouwgrond. Daarbij is de privaatrechtelijke gebruiksbestemming zeer bepalend voor de mogelijkheden. Daarnaast zullen regels uit het bestemmingsplan bepalend zijn voor het mogelijk gebruik.

Dit vaststellen van de optimale aanwending komt onder spanning te staan in het geval het gebruik suboptimaal is. Dit kan bijvoorbeeld als er een 6 verdieping tellende wooncomplex in de gebruiks- en bestemmingsregels mogelijk is, terwijl het feitelijk gebruik slechts toeziet op een enkele grondgebonden woning.

Een keuze zou kunnen zijn de grondslag te bepalen op het (bijzonder) uitgangspunt van fysieke en juridische bouwrijpe grond ter realisatie van de feitelijke verschijningsvorm van het huidige bouwwerk van erfpachter. Dan is er een volledige match tussen het feitelijk (grond)gebruik en de grondslag en daarmee canonverplichting. Anderzijds nodigt deze werkwijze niet uit tot een optimaal gebruik van de ter beschikking gestelde grond. Ook de bloot eigenaar, de gemeente, kan door een beperkter feitelijk gebruik, niet de volle economische rendementen genieten die de kwaliteit van de grond met zich mee brengt en subsidieert min of meer "scheef" gebruik.

Om de economische meerwaarde van een nieuwe grondslag bij uitbreiding of herontwikkeling goed te kunnen vaststellen is het gewenst om de gebruiksbepalingen redelijk concreet op de plannen van erfpachter af te stemmen.

3.3 Herzieningsinterval

In de huidige AB 1974 is een herzieningsperiode van 10 jaren opgenomen (vraag 6). Ondergetekenden achten dit een redelijke termijn. Een kortere periode zal de administratieve last voor partijen verhogen en de financiële zekerheid verbonden aan de termijnen verlagen. De keuze voor een langere periode vergroot de kans op het zowel positief als negatief uit de pas lopen van het aanbod (gebruik van grond tegen een vergoeding) met de marktsituatie op dat moment. Als voorbeeld kan verwezen worden naar de erfpachtsituatie Waddeneilanden van Staatsbosbeheer, waar de herzieningstermijn 30 jaren betrof, de canon nominaal gelijk bleef en bij herziening na 30 jaren door grondwaardestijging een voor erfpachters onverwacht grote

canonstijging betekende. Ondanks dat partijen dit hadden kunnen zien aankomen, is toch achteraf voorzien in verzachtende maatregelen.

Een korter herzieningsinterval heeft als voordeel dat het risico op heel grote canonstijgingen minder is. Daarnaast is een voordeel dat beide partijen er aan herinnerd worden dat ze via de erfpachtovereenkomst afspraken hebben over het grondgebruik. Het nadeel blijft dat de herziening administratieve lasten met zich meebrengt.

Voorname bancaire richtlijn schrijft voor dat herziening periodiek moet plaatsvinden. Voor voorspelbare lasten en een goede rentespreiding moet de periode tot herziening niet te kort zijn. Langer dan 30 jaar wordt als te lang beschouwd. Kortere dan 10 jaar wordt als te kort beschouwd. Het handhaven van de bestaande herzieningsperiode van 10 jaar past derhalve ook in de bancaire richtlijn.

3.4 Indexatie canon

Er is een verschil in canonpercentage tussen een jaarlijks te indexerende canon, een 10 jaar vaste canon en een 50 jaar vaste canon. Het economisch verschil zit in de groeivoet van de canon. Nu het gebruik van het perceel in de tijd niet anders is bij de diverse canons, wordt verondersteld dat de economische waarde van de canons onderling gelijk is. Bij de te indexerende canon zit de groeivoet volledig in de index, waardoor kan worden uitgegaan van een netto canonpercentage. Bij de vaste canon zal in het canonpercentage de verwachte groeivoet worden inbegrepen. De kans op afwijking van de economische gebruikswaarde van de erfpachtovereenkomst (voor beide partijen) is bij vaste canons het grootst en daarom minder te adviseren.

In samenloop met de herzieningsinterval van 10 jaren, wordt geadviseerd de canon jaarlijks te indexeren. In hoofdstuk 2.3 is dit reeds uiteengezet.

3.5 Depreciatie

Depreciatie is verkleining of vermindering van de waarde van een zaak. Het inhouden van de waarde van alle beperkingen op de grondwaarde wordt ook depreciatie genoemd. Depreciatie nuanceert het waardeverschil tussen volle eigendom en erfpacht als rekening wordt gehouden met beperkingen. Depreciatie wordt niet bij alle erfpachtovereenkomsten gelijkmatig uitgelegd en toegepast. In den lande verschillen deskundigen van mening over het definiëren en toepassen van depreciatie. Datzelfde geldt voor ondergetekenden.

Overwogen wordt dat depreciatie vooral bekend is van de Amsterdamse en Haagse erfpachtsituaties en minder voorkomt in daarbuiten gelegen regio's. Ondergetekenden overwegen dat gedurende de looptijd van het gehele erfpachtrecht een bestendige lijn moet worden aangehouden, hetgeen impliceert dat de financiële condities van het aanbod van eerste uitgifte in erfpacht ook bij herzieningen van toepassing zouden dienen te zijn. Anders ontstaat er spanning in de relatie tussen bloot eigenaar en erfpachter omdat de intenties niet meer gelijk zijn aan de intenties die aanwezig waren bij acceptatie van het initiële aanbod. Het alsnog gedurende de looptijd van de erfpacht introduceren van een depreciatie op de grondwaarde zal tevens een ander licht moeten doen schijnen op de rendementseis die past bij

het uit blijven geven in erfpacht. Een gedeprecieerde grondwaarde vereist een hoger canonpercentage om tot eenzelfde rendementseis te komen op het geïnvesteerd vermogen in de in erfpacht uitgegeven gronden. Met andere woorden: depreciatie bij uitgifte dan ook depreciatie bij herziening, geen depreciatie bij uitgifte dan ook geen depreciatie bij herziening.

Ondergetekenden zien in het veld dat depreciatie vooral wordt toegepast bij de vergelijking tussen de waarde van de grondwaarde bij erfpacht en de waarde van volledig eigendom. Het recht van erfpacht wordt daarbij voor de beperkingen ten opzichte van volledig eigendom gedeprecieerd. Appreciatie zijn ondergetekenden nog niet tegengekomen. Een aanbod tot uitgifte in erfpacht is niet gelijk aan een aanbod tot koop van volledig eigendom en eveneens niet gelijk aan een aanbod tot huur. Het zijn alle drie ook aparte gebruikstitels met eigen hoofdstukken in het Burgerlijk Wetboek. Alle drie gaan over het genot en gebruik van grond, maar er zijn verschillen. Volle eigendom en erfpacht kennen het voordeel van het kunnen vestigen van een hypotheekrecht, het huurrecht kent dat niet.

Daarnaast geldt, dat als erfpacht als middel wordt ingezet om de financiële revenuen van grond (canon en waardestijging) ten goede te laten komen aan de maatschappij in plaats van een aan individu, er binnen deze grondgedachte geen plaats is voor depreciatie van de grondwaarde. Want in de huidige toepassing van depreciatie op de grondwaarde worden de verschillen tussen volle eigendom een recht van erfpacht contant gemaakt. Daardoor wordt het maatschappelijke voordeel van het uitgeven in erfpacht misschien wel teniet gedaan.

Het is te adviseren om bij wijziging van de voorwaarden expliciet te omschrijven hoe partijen met depreciatie omgaan en wanneer er wel of niet een grondslag is om tot depreciatie over te gaan. Ook als er door definitie en methodiek per definitie geen grondslag voor depreciatie is, is het te adviseren daar bij uitgifte of bij canonherziening einde tijdvak kennis van te geven. Dat voorkomt dat dit thema telkens door (externe) deskundigen anders kan worden uitgelegd.

3.6 Einde erfpachttijdvak

Net als bij het advies in geval van voortzetting van de huidige AB 1974, is ook bij het volledig nieuw vaststellen van erfpachtvoorwaarden te adviseren om een regeling te introduceren die bepaalt hoe omgegaan dient te worden met de financiële condities (canonpercentage, de herzieningsinterval, indexatie en depreciatie) bij het einde van de opvolgende erfpacht-tijdvakken.

3.7 Betalingsinterval

Het huidige betalingsinterval is halfjaarlijks. Het is te adviseren om erfpachters ook de mogelijkheid te geven maandelijks te betalen. Zo gewenst met volmacht en automatische betaling. Gelijk aan de situatie van hypotheekrentebetalingen. Voor de erfpachter betekent dit een stabielere uitgavenpatroon, naar analogie van hypotheekrentebetalingen. Voor de gemeente neemt het debiteurenrisico af wanneer de halfjaarlijkse facturatie wordt vervangen door automatische incasso.

3.8 Driedeskundigenprocedure

Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe voorwaarden van de AB 1974 treedt er een driedeskundigenprocedure in werking (art. 7.2.1.5 AB 1974), genoemd in artikel 7.1.1.3 en 7.1.1.4. Dit lijkt praktisch onuitvoerbaar omdat in theorie voor elk recht van erfpacht een aparte driedeskundigenprocedure in gang gezet moet worden. Ondergetekenden adviseren deze procedure aan te passen naar een gerechtelijke procedure wanneer de nieuwe voorwaarden ter discussie staan. Zodat een onafhankelijke beoordeling van de geschilpunten plaats kan vinden.

BIJLAGE 1

Uitvraag deskundigen advies

Financiële aspecten erfpacht

Uitvraag deskundigen advies financiële aspecten erfpacht

Datum: 26 april 2022

Aan: Steenhuijs Real Estate B.V.

t.a.v.: B. Huijts

De gemeente Utrecht verzoekt u, vrijblijvend, een offerte uit te brengen voor een advies inzake de financiële aspecten van de erfpachtvoorwaarden AB1974 zoals hierna omschreven. Graag ontvangen wij een offerte met daarin een uurtarief én een inschatting van het aantal benodigde uren. Indien de opdracht aan u gegund wordt zal bij overschrijding van het aantal uren vooraf overleg gepleegd dienen te worden met de Gemeente Utrecht.

1. Introductie

In de gemeente Utrecht komt op veel plaatsen erfpacht voor. Sinds 1974 hanteert de gemeente erfpacht als vast beleid. Uitgangspunt in 1974 was dat door middel van erfpacht de grondwaarde stijgingen ten goede zouden komen aan de gemeenschap. Hiertoe wordt de canonbetaling iedere 10 jaar aangepast aan het actuele renteniveau en de marktwaarde van de grond. Sinds 1989 wordt in Utrecht alleen nog maar grond in eeuwigdurende erfpacht met een afgekochte canon uitgegeven. In de AV1989 geldt alleen nog een eventuele economische meerwaarde te betalen bij wijzigingen aan gebouw, gebruik of erfpachtrecht. Er zijn 4 sets met algemene bepalingen, de AV61 (veelal tijdelijk erfpachtrecht), de AB1974 en AB1983 (voortdurende erfpachtrechten met tijdvakken van 50 jaar) en de AV1989 (eeuwigdurende erfpachtrechten).

Onderwerp van deze uitvraag betreft de AB1974.

De AB 1974 betreft voortdurende erfpachtrechten met tijdvakken van 50 jaar. Bij deze algemene erfpachtvoorwaarden is sprake van een jaarlijkse canonverplichting (te betalen in halfjaarlijkse termijnen) die in de meeste gevallen om de tien jaar wordt herzien. Voor het eerste tijdvak van 50 jaar zijn de (financiële) voorwaarden vastgelegd maar het einde van dit tijdvak nadert. Uiterlijk eind 2024 zullen de voorwaarden voor het tweede tijdvak vastgesteld moeten zijn. Eerder is uiteraard voor alle belanghebbenden beter!

In de huidige AB1974 is bepaald dat na het eerste tijdvak alle voorwaarden gewijzigd kunnen worden.

De projectgroep Einde Erfpachttijdvak onderzoekt op dit moment diverse aspecten om uiteindelijk te komen tot de vaststelling van de voorwaarden voor het tweede tijdvak van de AB1974

2. Kenmerken huidige AB1974

Canongrondslag

De grondwaarde wordt in art. 1.1-1.c omschreven als de prijs die de eigenaar met tact, geduld en koopmanschap voor zijn goed zou kunnen bedingen. De canon wordt berekend op basis van de grondwaarde.

Canonpercentage

Het canonpercentage wordt conform de AB vastgesteld op basis van 'het dan gebruikelijke percentage' (art. 7.1.1-1) en in het geval van 10-jarige herzieningen verminderd met de helft van het percentage waarmee over het laatste kalenderjaar de kosten van gezinsconsumptie zijn gestegen (CPI-alle huishoudens).

In de praktijk wordt 'het dan gebruikelijke canonpercentage' bepaald aan de hand van het percentage dat door de Bank voor Nederlandsche Gemeenten N.V. (BNG) op de peildatum wordt gehanteerd voor 25-jarige leningen (met gelijke aflossingen), met een renteaanpassing om de 10 jaar (afrondding op 0,1% nauwkeurig). Indien de BNG deze leningen op een bepaalde peildatum niet aanbiedt, dan geldt het rentepercentage dat redelijkerwijs hiermee vergelijkbaar is. De peildatum voor de vaststelling van het rentepercentage is de eerste werkdag van het kalenderkwartaal, waarin de herziening van de canon aan de erfpachter wordt aangezegd.

Het te hanteren rentepercentage mag, om egaliseriedenen, niet hoger zijn dan maximaal 1% boven het gemiddelde rentepercentage over de afgelopen drie jaar. Dit gemiddelde rentepercentage wordt berekend door de percentages van de laatste 12 kwartalen (inclusief het percentage op de peildatum van het in de vorige alinea vermelde kwartaal) bij elkaar op te tellen en door 12 te delen (afrondding op 0,1% nauwkeurig).

Tevens is in de AB1974 bepaald dat het canonpercentage altijd minimaal 5% is.

10-jaarlijkse herzieningen.

De canon wordt steeds vastgesteld voor een periode van 10 jaar. Gedurende deze 10 jaar vindt geen indexatie van de canon plaats. Na elke 10 jaar kan de canon herzien worden op basis van de op dat moment vast te stellen grondwaarde. Er zijn echter wel restricties bij de canonherziening.

Voor woningen geldt het volgende:

- de canon bedraagt nooit minder dan de vastgestelde canon bij vestiging van het erfpachtrecht;
- de canon bedraagt nooit meer dan tweemaal het bedrag van de laatst geldende canon.
- bij erfpachtrechten met de bestemming 'woning' mag de canon niet meer bedragen dan de huidige canon verhoogd met (het percentage van) de totale, gecumuleerde huurverhoging van woningen in de tien jaar voorafgaand aan de herziening. Deze huurverhoging wordt jaarlijks gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Voor niet woningen geldt het volgende:

- de canon bedraagt nooit minder dan de vastgestelde canon bij vestiging van het erfpachtrecht;
- de canon bedraagt nooit meer dan tweemaal het bedrag van de laatst geldende canon.

3. Uitvraag

De Gemeente Utrecht ontvangt graag uw onafhankelijk, gemotiveerd, deskundigenadvies met betrekking tot systematiek en parameters van de aspecten Canonpercentage, Grondslag en Herzieningssystematiek/Indexatie.

In het advies zullen minimaal de volgende vragen beantwoord moeten worden:

- Stel dat de Gemeente Utrecht besluit om de huidige systematiek van canonherziening in het tweede erfpachttijdvak te handhaven, wat is dan uw advies ten aanzien van de wijze waarop de daarbij te hanteren parameters (canonpercentage, CPI-alle huishoudens, minimale canonpercentage, grondslag/grondwaarde), mede in het licht van voormelde van toepassing zijnde restricties bij de canonherziening, moeten worden vastgesteld?
- Stel dat de Gemeente Utrecht besluit om de canon in het tweede erfpachttijdvak op een andere wijze vast te stellen, op welke wijze (en waarom) dient de vaststelling van de canon naar uw mening dan plaats te vinden?
- Wat is naar uw mening een marktconforme wijze voor de vaststelling van het canonpercentage?
- Wat is uw mening met betrekking tot het hanteren van een minimum canonpercentage? Hoe zou de ondergrens voor het canonpercentage dan vastgesteld moeten worden?
- Wat is naar uw mening de juiste grondslag waarop het canonpercentage toegepast dient te worden? Hoe zou deze grondslag vastgesteld moeten worden?
- Wat is uw advies met betrekking tot herziening en/of indexatie van de canon.

Indien er naar uw mening nog andere (financiële) aspecten een rol spelen bent u uiteraard vrij dit in uw advies te benoemen.

Als gemeentelijke overheid zullen wij uiteraard de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur moeten hanteren en zullen wij rekening moeten houden met bijvoorbeeld consumentenbescherming.

4. Tot slot

- Wij verzoeken u deze uitvraag strikt vertrouwelijk te behandelen!
- Graag ontvangen wij van u per e-mail uw offerte.
- Deze uitvraag bij meerdere partijen uitgezet zal worden, uiteindelijke gunning wordt door gemeente bepaald waarbij het in beginsel ook nog mogelijk is dat meerdere partijen om een advies wordt gevraagd.
- De uiterste aanlevertermijn voor uw concept advies is 10 juni 2022, gemeente zal binnen 10 werkdagen hierop reageren.
- De uiterste aanlevertermijn voor uw definitieve advies is 1 juli 2022
- Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met:
Marianne Mulder tel. 06-18596376 of per mail marianne.mulder@utrecht.nl
Remco van Essen tel. 06-39006824 of per mail r.van.essen@utrecht.nl

VERTROUWELIJK

BIJLAGE 2

Algemene bepalingen voor
de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974



GEMEENTEBLAD VAN UTRECHT 1974

Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (Raadsbesluit van 15 augustus 1974)

INHOUD

Inleidende bepalingen

Titel 1, Algemeen

- 1.1. Begripsomschrijving.
- 1.2. Algemeen Artikel.
- 1.3. Hoofdelijke aansprakelijkheid.
- 1.4. Vormvoorschriften.
- 1.5. Keuze woonplaats.
- 1.6. Toestand en aanduiding object.
- 1.7. Deskundigen.

Titel 2. Financiële verplichtingen van de erfpachter

- 2.1. Vaststelling van de canon bij uitgifte.
- 2.2. Betaling canon/boeten.
- 2.3. Vooruitbetaling en terugbetaling canon.
- 2.4. Lasten.

Titel 3. Overige verplichtingen van de erfpachter

- 3.1. Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in Titel 2.
- 3.2. Verzuim.

Titel 4. Overgang van het recht van erfpacht

- 4.1. Wijziging in erfpacht(er).

Titel 5. Einde van het recht van erfpacht

- 5.1. Verbod van opzegging door erfpachter.
- 5.2. Beëindiging van het recht van erfpacht door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding.
- 5.3. Vervallenverklaring door de rechter.
- 5.4. Ontruiming.

Titel 6. Hypotheekhouders

- 6.1. Positie hypotheekhouders.
- 6.2. Bescherming hypotheekhouders.

Titel 7. Wijziging van de canon en van de bepalingen en voorwaarden, waartegen respectievelijk waaronder een perceel is uitgegeven

- 7.1. Wijziging van de canon.
- 7.2. Wijziging van de bepalingen en voorwaarden.

Titel 8. Slotbepalingen

- 8.1. Samenloop van rechtsmiddelen en vorderingen van de gemeente.
- 8.2. Termijnen voor inlevering van stukken.
- 8.3. Aanhaling van de algemene bepalingen.

Bijlage I. Formulier A behorende bij artikel 1.5-2 en 4.1.1-2.

Bijlage II. Formulier B behorende bij artikel 6.

DE RAAD DER GEMEENTE UTRECHT;

gelezen de voordracht van de Burgemeester en Wethouders van 8 augustus 1974 (gedr.Verz.1974, nr. 253);

gelet op artikel 167 der gemeentewet, zomede op zijn besluit van 31 augustus 1973, strekkende tot invoering van het in de Nota Grondbeleid, behorende bij Gedr.Verz. 1973, nr. 161, geschetste nieuwe erfpachtstelsel;

B E S L U I T :

te bepalen, dat met betrekking tot de uitgifte in voortdurende erfpacht de volgende bepaling in acht zal worden genomen;

Bij de schriftelijke aanbieding door of namens Burgemeester en Wethouders van een in erfpacht uit te geven perceel zal storting van een reserveringsvergoeding op jaarbasis worden gevorderd tot ten hoogste het bedrag van de vermoedelijke canon onder door of namens Burgemeester en Wethouders nader te bepalen voorwaarden.

- 1. vast te stellen de volgende
Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht van gronden der gemeente Utrecht, bestemd voor andere doeleinden dan woningwetbouw.

TITEL 1

Algemeen

AFDELING 1

Begripsomschrijving

- 1.1-1. Deze bepalingen verstaan onder:
 - a. opstallen:
de op of in de grond aanwezige onroerende zaken, ook die, welke door bestemming onder onroerende zaken worden begrepen.
 - b. erfpachttijdvak:
elke achtereenvolgende periode van vijftig jaren, waarvan de eerste aanvangt op de datum met ingang waarvan het recht van erfpacht wordt verleend, zulks onverminderd het bepaalde in het eerste lid van artikel 7.2.2.
 - c. werkelijke grondwaarde:
de prijs, die de eigenaar met tact, geduld en goed koopmanschap voor zijn goed zou kunnen bedingen.
 - d. wijziging van deze bepalingen of van (bijzondere) voorwaarden:
een wijziging, toevoeging of schrapping van een bepaling of voorwaarde alsmede het stellen van een nieuwe bepaling of voorwaarde.

AFDELING 2

Algemeen artikel

- 1.2. De uitgifte in erfpacht geschiedt:
- a. tegen een canon in geld;
 - b. onder de volgende Algemene bepalingen en overigens onder voor elke afzonderlijke uitgifte nader vast te stellen bijzondere voorwaarden.

AFDELING 3

Hoofdelijke aansprakelijkheid

- 1.3-1. Indien het recht van erfpacht aan twee of meer personen toekomt, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, welke met betrekking tot dat recht tegenover de gemeente moeten worden nagekomen.
- 1.3-2. De verplichtingen van de erfpachter, welke uit het recht van erfpacht of de terzake aangegane overeenkomsten voortvloeien, zijn, zelfs ten aanzien van erfgenamen en rechtverkrijgenden ondeelbaar.

AFDELING 4

Vormvoorschriften

- 1.4-1. Het verlijden van de akte van uitgifte in erfpacht en van akten, houdende wijziging van het recht van erfpacht moet binnen twee maanden na dagtekening van het desbetreffende besluit van de Gemeenteraad geschieden ten overstaan van een in het arrondissement Utrecht standplaats hebbende notaris, ter keuze van de erfpachter. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd deze termijn te verlengen.
- 1.4-2. Aan de gemeente wordt op kosten van de erfpachter een eerste gosse of een afschrift dan wel een uittreksel uitgereikt van de in dit artikel bedoelde akten.
- 1.4-3. Alle kosten verbonden aan het vestigen van het recht van erfpacht, waaronder mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, van de tenuitvoerlegging daarvan, van het constateren van de vooruitbetaling van de canon, als bedoeld in het tweede lid van artikel 2.3, van het splitsen of van enige andere wijziging van het recht van erfpacht, alsmede de kosten van eventuele kadastrale opmeting, komen voor rekening van de erfpachter. Voorzover deze kosten door de gemeente mochten zijn voorgeschooten, moeten deze bij het passeren van de in dit artikel bedoelde akten aan haar worden terugbetaald.
- 1.4-4. Het bepaalde in het tweede- en derde lid van dit artikel lijdt uitzondering, indien het eerste of tweede lid van artikel 7.2.1. toepassing vindt of indien de canon wordt verhoogd op grond van het bepaalde in het eerste lid c.q. lid 1A van artikel 7.1.1.

AFDELING 5

Keuze woonplaats

- 1.5-1. De erfpachter moet voor zich en zijn rechtverkrijgenden met betrekking tot het recht van erfpacht woonplaats kiezen binnen de gemeente Utrecht.
- 1.5-2. De keuze van woonplaats moet gedaan worden bij de akte van uitgifte in erfpacht of in geval van overgang van het recht van erfpacht bij de verklaring, opgemaakt volgens het bij deze bepalingen behorende formulier A.
- 1.5-3. Zolang de keuze van een andere woonplaats binnen de gemeente Utrecht niet ter kennis van Burgemeester en Wethouders is gebracht bij deurwaardersexploït of door opneming van de nieuw gekozen woonplaats in een verklaring, als bedoeld in het tweede lid, blijft de oude gekozen woonplaats gelden en wordt de erfpachter geacht aldaar woonplaats te hebben gekozen.

AFDELING 6

Toestand en aanduiding object

- 1.6-1. Het onroerend goed wordt in erfpacht uitgegeven in de staat, waarin dit zich bevindt bij het verlijden van de erfpachttakte, vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere rechten en lasten, daarvan verbonden, zonder dat de gemeente tot enige vrijwaring gehouden is.
- 1.6-2. De erfpachter wordt geacht het hem in erfpacht uitgegeven goed volkomen te kennen en heeft nimmer aanspraak op vermindering van de canon wegens verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen.
- 1.6-3. Hij kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen wegens schade of onheilen, van welke aard ook, noch wegens het gemis van het genot van het in erfpacht uitgegeven goed. hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk.

AFDELING 7

Deskundigen

- 1.7-1. Zo dikwijls in de bepalingen, waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven, sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.
- 1.7-2. De in het vorige lid bedoelde deskundigen zullen, op verzoek van de meest gereede partij, worden aangewezen door de President van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht. Dit verzoek wordt tegelijkertijd ter kennis gebracht van de wederpartij.
- 1.7-3. De partij, die het in het tweede lid van dit artikel bedoelde verzoek heeft gedaan, doet binnen één week, nadat zij daarvan mededeling heeft ontvangen, de wederpartij opgaaf van degenen die zijn aangewezen als deskundigen.
- 1.7-4. De deskundigen hebben tot taak een bindend advies uit te brengen omtrent het punt van geschil tussen partijen, dat aan hen is voorgelegd.
- 1.7-5. Indien de deskundigen niet tot een eenstemmig advies kunnen komen, geldt als bindend advies, het advies dat is uitgebracht bij meerderheid van stemmen.
- 1.7-6. Binnen drie maanden na de aanwijzing overeenkomstig het tweede lid van dit artikel moet het advies ter kennis van partijen worden uitgebracht.
- 1.7-7. Zo dikwijls aan het bepaalde in het voorgaande lid dreigt niet te worden voldaan of niet is voldaan, kunnen partijen de aldaar gestelde termijn in onderling overleg verlengen, Indien partijen hieromtrent niet tot overeenstemming kunnen komen of de deskundigen ook na het verstrijken van deze verlengde termijn nog geen advies hebben uitgebracht, kan één van hen de President van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht verzoeken nieuwe deskundigen aan te wijzen.
- 1.7-8. Bij toepassing van de laatste volzin van het vorige lid, zijn de leden twee, laatste volzin, drie, vier, vijf, zes en zeven, eerste volzin, van overeenkomstige toepassing.
- 1.7-9. De deskundigen stellen bij hun bindend advies tevens de verhouding vast, waarin partijen de kosten van de door hen in te dienen declaratie moeten dragen.

TITEL 2

Financiële verplichtingen van de erfpachter

AFDELING 1

Vaststelling van de canon bij uitgifte

- 2.1-1. De canon wordt berekend naar een percentage van de werkelijke grondwaarde.
- 2.1-2. De in het eerste lid van dit artikel bedoelde grondwaarde is die, welke geldt op de dag, waarop Burgemeester en Wethouders de aanvrager berichten, dat zij bereid zijn aan de Gemeenteraad een voorstel te doen tot uitgifte in erfpacht.

AFDELING 2

Betaling van de canon/boeten

- 2.2-1. De canon moet bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen worden voldaan door storting of overschrijving op postgirorekening nr.6156 ten name van de Comptabele der gemeente, uiterlijk op de achtste werkdag van de eerste en laatste termijn, voorzover geen vol kalenderjaar, zal geschieden tegelijk met de betaling over het eerste en het laatste volle kalenderjaar.
- 2.2-2. Indien de canon niet tijdig wordt betaald, wordt hij voor elke maand, dat de betaling te laat geschiedt, gerekend van het tijdstip af, waarop ingevolge het eerste lid, uiterlijk had moeten worden betaald, verhoogd met één ten honderd van het achterstallige bedrag. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend. Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, waarmee de canon is verhoogd, behoeft de betaling niet te worden aangenomen. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schaden en interessen te vorderen, indien daartoe termen aanwezig zijn, alsmede om nakoming te eisen.
- 2.2-3. Wegens het niet-voldoen aan enige andere aan de erfpachter terzake van de hem verleende erfpacht opgelegde verplichting dan het betalen van de canon, kunnen Burgemeester en Wethouders hem een boete opleggen van ten hoogste vijf maal het bedrag van de canon, dat alsdan per jaar verschuldigd is, te betalen binnen de daarbij door hen gestelde termijn. De laatste zin van het tweede lid van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.
- 2.2-4. Indien de erfpachter gedurende één maand in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het recht van erfpacht is bezwaard met hypotheek, geven Burgemeester en Wethouders binnen veertien dagen na het eindigen van de termijn van één maand aan de hypotheekhouders kennis van het ingebreke zijn van de erfpachter.
- 2.2-5. De canon en al het geen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens aan de gemeente is verschuldigd, moeten worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking, uit welken hoofde ook.

AFDELING 3

Vooruitbetaling en terugbetaling van de canon

- 2.3-1. Burgemeester en Wethouders kunnen in het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar van een lopend erfpachttijdvak met de erfpachter overeenkomen, dat de over een volle tien-jarige periode, als bedoeld in het eerste lid van artikel 7.1.1., verschuldigde canons - behoudens een bedrag van f 15,- per jaar - door betaling van een bedrag ineens worden voldaan. Het in dat geval door de erfpachter te betalen bedrag is gelijk aan de, op basis van het in het eerste lid van artikel 2.1. bedoelde rentepercentage te berekenen, contante waarde van de tijdens de afkoopperiode verschuldigde canonbedragen.

- 2.3-2. De Vooruitbetaling wordt geconstateerd bij onderhandse akte, welke de gemeente doet overschrijven in de daartoe bestemde openbare registers.
- 2.3-3. Ingeval van beëindiging van het recht van erfpacht, als bedoeld in de tweede afdeling van de vijfde titel, heeft de erfpachter recht op terugbetaling van een evenredig gedeelte van het vooruitbetaalde bedrag dat zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren als die, welke voor het bepalen van het bedrag, bedoeld in het eerste lid, hebben gegolden.

AFDELING 4

Lasten

- 2.4-1. Alle lasten, welke op of wegens de eigendom van de grond of wegens de bebouwing van de grond geheven worden, onder welke lasten mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, komen van de datum van ingang van het recht van erfpacht af ten laste van de erfpachter.
- 2.4-2. Wanneer de gemeente lasten, als bedoeld in het eerste lid heeft betaald, geven Burgemeester en Wethouders daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter. Deze is verplicht binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving het opgegeven bedrag aan de gemeente terug te betalen.

TITEL 3

Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim

AFDELING 1

Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in TITEL 2

- 3.1.1-1 De erfpachter is verplicht:
- a. de erfpachtgrond en de daarop aanwezige en nog door hem op te richten opstallen in behoorlijke staat, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders te onderhouden en deze opstallen bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van opstallen), zo spoedig mogelijk te doen herbouwen of herstellen;
 - b. de gemeente te vrijwaren tegen elke aanspraak op vergoeding van kosten, schaden en interessen, welke derden wegens gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen tegen de gemeente zouden kunnen doen gelden;
 - c. te gedogen, dat op, in, aan of boven de grond en de opstallen zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, schakelkasten, pijpleidingen en andere voorwerpen, voor openbare doeleinden bestemd, worden aangebracht en instandgehouden, zolang als Burgemeester en Wethouders nodig achten dan wel worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast en voorts ervoor zorg te dragen om al hetgeen krachtens het hier bepaalde is aangebracht te laten bestaan; omtrent de plaats, waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht heeft tevoren overleg met de erfpachter plaats.
- 3.1.1-2. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in het vorige lid sub.c. bedoelde voorwerpen (met toebehoren) zal door de gemeente, naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.
- 3.1.2-1. Het is de erfpachter niet geoorloofd:
- a. in het gebruik van de grond en van de daarop aanwezige c.q. te stichten opstallen verandering te brengen;
 - b. de grond met daarop aanwezige opstallen gedurende langer dan een jaar ongebruikt te laten;
 - c. op de grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van

- Burgemeester en Wethouders, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is;
- d. de grond met de daarop aanwezige opstallen (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, gevaar, schade, hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is;

3.1.2-2. Het bepaalde in het vorige lid sub a en c is niet van toepassing bij de uitgifte van industrieterrein, tenzij bij een dergelijke uitgifte anders is bepaald.

3.1.2-3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd van de in het eerste lid van dit artikel omschreven verbodsbepalingen schriftelijk ontheffing te verlenen en aan die ontheffing voor bepaalde tijd of tot wederopzegging voorwaarden te verbinden.

AFDELING 2

Verzuim

3.2.1-1. Indien de erfpachter enige verplichting niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is hij door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist wordt.

3.2.1-2. Onverminderd het in het derde lid van artikel 2.2. bepaalde, zal, indien aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met de in de erfpachtaakte vervatte bepalingen en voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door Burgemeester en Wethouders in een daartoe strekkende aan-schrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente kunnen geschieden op kosten van de nalatige.

TITEL 4

Overgang van het recht van erfpacht

AFDELING 1

Wijziging in erfpacht(er)

4.1.1-1. Indien de erfpachter voornemens is het recht van erfpacht te splitsen of geheel of gedeeltelijk te vervreemden is hij verplicht van dit voornemen schriftelijk mede-delung te doen aan Burgemeester en Wethouders. Ingeval van overdracht, als hiervoor bedoeld, behoeft de regeling van de rechten en verplichtingen, zowel van de oude als van de nieuwe erfpachter, de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders.

4.1.1-2. Ingeval van overgang van het recht van erfpacht, geheel of gedeeltelijk, moet de nieuwe erfpachter daarvan binnen één maand na de dag van overgang aan Burgemeester en Wethouders kennis geven bij een verklaring, opgemaakt volgens het bij deze Algemene bepalingen behorende en op zijn verzoek beschikbaar te stellen formulier A en aan hen tevens inzage geven van een of meer bescheiden, waaruit de overgang blijkt. Bovendien moet hij binnen genoemde termijn aan de gemeente betalen al hetgeen de vorige erfpachter haar met betrekking tot het recht van erfpacht nog schuldig is.

4.1.1-3. Indien het recht van erfpacht verkocht wordt wegens gerechtelijke tenuitvoer-legging of krachtens het beding, vermeld in artikel 1223 van het Burgerlijk Wetboek wordt ten aanzien van de nieuwe erfpachter de in het vorige lid omschreven ver-plichting tot betaling beperkt tot de achterstallige bedragen van de canon en is de vorige erfpachter gehouden aan de gemeente te betalen al hetgeen hij haar met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog schuldig is.

TITEL 5

Einde van het recht van erfpacht

AFDELING 1

Verbod van opzegging door de erfpachter

- 5.1.1. Het is de erfpachter niet toegestaan van het recht van erfpacht afstand te doen of dit recht op te zeggen.

AFDELING 2

Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding

- 5.2.1-1. Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan bij dit artikel en artikel 5.3.1. is bepaald.
- 5.2.1-2. Bij besluit van de Gemeenteraad kan het recht van erfpacht te allen tijde worden beëindigd, wanneer de gemeente naar het oordeel van de Gemeenteraad de beschikking over de in erfpacht uitgegeven grond dient te verkrijgen om bij dit besluit aan te geven redenen van algemeen belang.
- 5.2.1-3. Indien aan de Gemeenteraad een voorstel wordt gedaan om te besluiten het recht van erfpacht te doen eindigen volgens het bepaalde bij dit artikel, geven Burgemeester en Wethouders daarvan aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder(s) kennis bij deurwaardersexploit. Omtrent een zodanig voorstel neemt de Gemeenteraad geen beslissing, zolang niet tenminste één maand sedert de kennisgeving is verstreken.
- 5.2.1-4. Wanneer de Gemeenteraad een besluit neemt, als bedoeld in het tweede lid, stelt hij tevens de dag vast, waarop het recht van erfpacht eindigt en de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld. Tussen de dag van het raadsbesluit en de dag, waarop het recht van erfpacht eindigt, moet een tijdsruimte van tenminste zes maanden liggen.
- 5.2.1-5. Van een besluit, als bedoeld in het tweede lid, wordt eveneens kennis gegeven aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s).
- 5.2.1-6. Indien het recht van erfpacht eindigt volgens het bepaalde bij dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar het raadsbesluit en naar de krachtens dit artikel aan de erfpachter gedane kennisgevingen.
- 5.2.2-1. Indien het recht van erfpacht wordt beëindigd krachtens het bepaalde in het tweede lid van artikel 5.2.1. zal de gemeente vergoeden de schade, welke het gevolg is van het eindigen van dit recht, met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde vervat in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de bedrijfsschade, geleden ter zake van een bedrijf, dat in strijd met enige bepaling of voorwaarde, vervat in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de grond of in de daarop gestichte opstallen wordt uitgeoefend.
- 5.2.2-2. Indien ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen, dan wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen.
- 5.2.2-3. Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, waarmede is aangevangen, nadat overeenkomstig het bepaalde in het derde lid van artikel 5.2.1. het voornemen te kennis van de erfpachter is gebracht,

dat aan de Gemeenteraad zal worden voorgesteld om een besluit te nemen, als bedoeld in het tweede lid van artikel 5.2.1.

- 5.2.2-4. De gemeente keert de toegekende c.q. de door deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen hij aan haar met betrekking tot het recht van erfpacht en eventueel uit anderen hoofde nog is verschuldigd.
- 5.2.2-5. Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard, wordt met afwijking van het bepaalde in het vierde lid van dit artikel het bedrag van de schadevergoeding, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon en van hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog is verschuldigd, aan hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het overige bedrag der schadevergoeding wordt, nadat op dit bedrag eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd, aan de erfpachter uitgekeerd.
- 5.2.2-6. Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.

AFDELING 3

Vervallenverklaring door de rechter

- 5.3.1-1. Indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting, hem terzake van het aan hem verleende recht van erfpacht opgelegd, kan de gemeente, onverminderd het in het tweede en derde lid van artikel 2.2. bepaalde en onverminderd het recht van de gemeente op de reeds verschuldigde canon, de rechter verzoeken de erfpachter van zijn recht vervallen te verklaren.
- 5.3.1-2. Alvorens de gemeente overgaat tot het doen uitbrengen van de dagvaarding worden de erfpachter en de hypotheekhouder(s) in de gelegenheid gesteld om binnen een door Burgemeester en Wethouders te bepalen termijn van ten minste twee en ten hoogste zes maanden alsnog de oorzaak voor de vervallenverklaring weg te nemen, met vergoeding van de toegebrachte schade, de kosten en interessen, wanneer daartoe termen aanwezig zijn.
- 5.3.1-3. Indien de oorzaak voor de vervallenverklaring niet is weggenomen overeenkomstig het bepaalde in het voorgaande lid, zal de dagvaarding binnen acht dagen na het verstrijken van de overeenkomstig het vorige lid van dit artikel bepaalde termijn aan de hypotheekhouder(s) worden betekend.
- 5.3.1-4. Mits hij zekerheid stelt voor zijn toekomstige verplichtingen, kan de erfpachter tijdens het geding de vervallenverklaring voorkomen door alsnog zijn verplichtingen na te komen met vergoeding van de toegebrachte schade, de kosten en de interessen.
- 5.3.1-5. Indien de erfpachter gebruik maakt van de hem ingevolge het vorige lid geboden mogelijkheid om alsnog de oorzaak voor de vervallenverklaring weg te nemen dan zal binnen acht dagen, nadat de erfpachter de op grond van het voorgaande lid vereiste zekerheid heeft gesteld hiervan door de gemeente bij deurwaardersexploit mededeling worden gedaan aan de hypotheekhouder(s).
- 5.3.2-1. Indien het recht van erfpacht vervallen is verklaard op de in het vorige artikel bedoelde wijze, mag de erfpachter geen opstallen wegnemen en kan hij van de gemeente geen vergoeding van de waarde daarvan vorderen.

- 5.3.2-2. De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag, waarop de grond met de opstallen ingevolge het rechterlijk vonnis tot vervallenverklaring ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld, een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van het recht van erfpacht op de grond met de opstallen, welk recht van erfpacht wordt verleend onder de bepalingen en voorwaarden, welke voor het geveilde recht gelden.
- 5.3.2-2A. De in het vorige lid van dit artikel genoemde verplichting geldt niet, indien op het tijdstip van gemeld rechterlijk vonnis aan de Gemeenteraad een voorstel is gedaan om het recht van erfpacht te beëindigen om redenen van algemeen belang, als bedoeld in het derde lid van artikel 5.2.1.
- 5.3.2-3. De prijs, welke voor het recht van erfpacht wordt betaald, wordt aan de erfpachter wiens recht vervallen is verklaard, uitgekeerd na aftrek van hetgeen hij de gemeente met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is, van de te haren laste komende kosten der verkoping en voorts, nadat op het dan overblijvende gedeelte van de opbrengst eerst nog in mindering is gebracht, hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd.
- 5.3.2-4. Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard, wordt de opbrengst van de verkoping, als bedoeld in het tweede lid van dit artikel, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon, van hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog aan de gemeente verschuldigd is van de ten laste van de gemeente komende kosten van de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van het bedrag, dat wordt verkregen bij een gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht.
Het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst wordt aan de erfpachter, wiens recht vervallen is verklaard, uitgekeerd nadat eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd.
- 5.3.2-5. Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.
- 5.3.2-6. Indien bij openbare verkoping geen bod wordt gedaan, of indien wel een bod is gedaan, maar de bieder niet in staat is het geboden bedrag te betalen, is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.
- 5.3.3-1. Indien het zesde lid van artikel 5.3.2 toepassing vindt, gaat de erfpacht eerst teniet door inschrijving in de openbare registers van het in kracht van gewijsde gegane vonnis.
- 5.3.3-2. Binnen 14 dagen na de dag, waarop ingevolge het vorig lid van dit artikel het recht van erfpacht teniet is gegaan, geven Burgemeester en Wethouders hiervan bij deurwaardersexploit kennis aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder(s).

AFDELING 4

Ontruiming

- 5.4.1. Indien na het eindigen van het erfpachtrecht de grond en het daarop gestichte niet vrijwillig worden ontruimd, zal de gemeente de ontruiming op kosten van de voormalige erfpachter doen bewerkstelligen door middel van de grosse van één der akten als bedoeld in het eerste lid van artikel 1.4.

TITEL 6

Hypotheekhouders

AFDELING 1

Positie hypotheekhouder(s)

- 6.1.1-1. Wanneer het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, zullen het vierde lid van artikel 2.2., het derde lid van artikel 4.1.1., artikel 6.2.1. en de TITELS 5 en 7 voorzoveel deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien de hypotheekhouder - onder inlevering van een gewaarmerkt afschrift van het borderel - een verklaring bij Burgemeester en Wethouders heeft ingediend, opgemaakt volgens het bij deze algemene bepalingen behorende formulier B, waarbij de hypotheekhouder te kennen geeft van de in deze bepalingen ten behoeve van de hypotheekhouders opgenomen voorschriften gebruik te maken en er in toe te stemmen dat kennisgevingen, ingevolge die voorschriften aan hem te doen, geschieden aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving der hypotheek gekozen woonplaats, ter keuze van de gemeente.
- 6.1.1-2. Het inleveren van de bedoelde verklaring kan alleen blijken uit een door Burgemeester en Wethouders afgegeven bewijsstuk.
- 6.1.1-3. De hypotheekhouder, die aan het in het eerste lid van dit artikel bepaalde gevolg geeft, is verplicht aan Burgemeester en Wethouders kennis te geven van het teniet gaan of van de doorhaling der hypothecaire inschrijving.

AFDELING 2

Bescherming hypotheekhouder(s)

- 6.2.1. De gemeente zal zonder toestemming van de hypotheekhouder(s) niet meewerken tot uitdrukkelijke opheffing van het recht van erfpacht met wederzijds goedvinden, noch, de grond aan de erfpachter overdragen noch het recht van erfpacht verkrijgen anders dan bij onteigening ten algemenen nutte.

TITEL 7

Wijziging van de canon en van de bepalingen, waartegen respectievelijk, waaronder een perceel is uitgegeven

AFDELING 1

Wijziging van de canon

- 7.1.1-1. Burgemeester en Wethouders zullen in het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar van het lopende erfpachttijdvak de canon, welke zal gelden voor de volgende tien-jarige periode, bepalen op het dan gebruikelijke percentage als bedoeld in het eerste lid van artikel 2.1., verminderd met de helft van het percentage, waarmee over het laatste kalenderjaar de kosten van gezinsconsumptie zijn gestegen, echter minimaal 5% van de dan geldende werkelijke grondwaarde dan wel, als dit hoger uitkomt, op het dan gebruikelijke percentage als bedoeld in het eerste lid van artikel 2.1. van de werkelijke grondwaarde bij uitgifte, met dien verstande, dat de canon nimmer op een lager bedrag zal worden gesteld dan op het bedrag, waarop de canon bij uitgifte is vastgesteld en dat de canon telkenmale niet hoger zal worden vastgesteld dan op tweemaal het bedrag van de laatstelijk geldende canon.
- 7.1.1-1A. Onverminderd het bepaalde in het voorgaande lid van dit artikel geldt, zolang er een wettelijke beheersing van de huurprijzen voor de woningen van kracht is, voor de berekening van de herziening van de canon voor in erfpacht uitgegeven gronden, welke uitsluitend bestemd zijn voor de oprichting en/of instandhouding van woningen, dat, wanneer de grondwaarde met een hoger percentage is gestegen dan het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen

voor het op de grond gebouwde in de aan het in het vorige lid van dit artikel bedoelde jaar voorafgaande tienjarige periode, de canonverhoging wordt beperkt tot laatstbedoeld percentage; bij stijging van de grondwaarde en gelijkblijven of dalen van de huurprijs in genoemde tienjarige periode blijft de canon gehandhaafd op het bedrag, dat geldt voor de voorafgaande tien-jarige periode.

- 7.1.1-2. Tenminste zes maanden vóór de aanvang van elke tien-jarige periode moet van het voornemen tot herziening, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel bij aangetekende brief kennis worden gegeven aan de erfpachter.
- 7.1.1-2A. Is een kennisgeving, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel, niet tijdig gedaan, dan blijft de tot dusver geldende canon ook voor de nieuwe tienjarige periode van een erfpachttijdvak van kracht tot de eerstvolgende maand januari of juli, als bedoeld in het eerste lid van artikel 2.2., is verschenen, nadat, te rekenen vanaf het tijdstip, waarop de kennisgeving alsnog is uitgebracht, één jaar is verstreken. Het feit, dat de hier bedoelde kennisgeving niet tijdig is gedaan, brengt in de aanvangsdatum van de nieuwe tien-jarige periode geen wijziging.
- 7.1.1-3. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, dan geeft hij binnen twee maanden na ontvangst van de desbetreffende beslissing van Burgemeester en Wethouders hiervan kennis aan dit College bij aangetekende brief.
- 7.1.1-4. Na ontvangst van de kennisgeving van de erfpachter, bedoeld in het voorgaande lid zal de nieuwe grondwaarde, met inachtneming van het bepaalde in het eerste lid casu quo lid 1A van dit artikel worden vastgesteld door deskundigen.
- 7.1.1-5. Het bedrag van de herziene canon wordt naar boven afgerond op hele guldens en zo spoedig mogelijk bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s).
- 7.1.1-6. De nieuwe canon is voor de eerste maal verschuldigd bij de aanvang van een tien jarige periode, tenzij de herziening heeft plaatsgevonden op grond van de omstandigheden als omschreven in artikel 7.1.2., eerste lid, in welke gevallen de gewijzigde canon zal gelden vanaf het tijdstip, waarop de gewijzigde erfpachtbepalingen en - voorwaarden in werking zijn getreden.
- 7.1.2-1. Onverminderd het bepaalde in het eerste lid en in lid 1A van het vorige artikel kan herziening van de canon, op basis van de werkelijke waarde van de grond, ook plaatsvinden in de volgende gevallen;
 - a. indien tegen het einde van een volledig erfpachttijdvak herziening van de canon plaatsvindt, welke gewijzigde canon zal gelden voor de eerste tien jaren van een nieuw erfpachttijdvak;
 - b. wanneer de erfpachter heeft verzocht om een wijziging overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.2.3.;
 - c. indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders veranderd gebruik van de grond en of de opstallen naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum van de verandering in het gebruik.
- 7.1.2-2. Wanneer de canon op grond van één van de in het vorige lid vermelde omstandigheden wordt herzien, gelden de in het eerste lid en in lid 1A van het vorige artikel aangegeven begrenzingen van de herziening van de canon niet.
- 7.1.2-3. Onverminderd het bepaalde in het vorige lid van dit artikel zijn de leden 3 en 4 van artikel 7.1.1. op de herziening als bedoeld sub a in het eerste lid van dit artikel van overeenkomstige toepassing; lid 5 van artikel 7.1.1. is van gelijke toepassing op al de herzieningen als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.

AFDELING 2

Wijziging Algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden

- 7.2.1-1. Indien en voorzover de Gemeenteraad besluit tot wijziging van deze algemene bepalingen treden deze gewijzigde algemene bepalingen, onverminderd hetgeen in artikel 7.1.2. is gesteld, telkenmale in werking op de dag, waarop een nieuw erfpachttijdvak na zulk een Raadsbesluit aanvangt.
- 7.2.1-2. Aan een uitgifte in erfpacht zonder bijzondere voorwaarden kunnen dergelijke voorwaarden alsnog worden verbonden en voor het geval dat wel bijzondere voorwaarden gelden kunnen deze worden gewijzigd. Deze alsnog gestelde of gewijzigde bijzondere voorwaarden treden in werking op de dag, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel.
- 7.2.1-3. Tenminste twee jaren vóór afloop van een volledig erfpachttijdvak, wordt de erfpachter en de hypotheekhouder(s) op het recht van erfpacht bij aangetekende brief kennis gegeven van de wijzigingen, als in het eerste en tweede lid van dit artikel bedoeld, welke gedurende het volgende erfpachttijdvak van kracht zullen zijn.
- 7.2.1-4. Is een kennisgeving, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel, niet tijdig gedaan of is een raadsbesluit genomen in de laatste twee jaren van het lopende erfpachttijdvak dan blijven de tot dusverre geldende bepalingen en voorwaarden voor het nieuwe erfpachttijdvak van kracht tot twee jaren zijn verstreken, te rekenen vanaf het tijdstip waarop de kennisgeving alsnog is uitgebracht. Het feit, dat de hier bedoelde kennisgeving niet tijdig is gedaan, brengt in de aanvangsdatum van de nieuwe tien-jarige periode geen wijziging.
- 7.2.1-5. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de voorgestelde wijziging van de algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden, als bedoeld in het eerste en tweede lid van dit artikel zijn de leden drie en vier van artikel 7.1.1. van overeenkomstige toepassing.
- 7.2.2-1. In afwijking van het bepaalde in het vorige artikel kunnen overeenkomstig het eerste lid van dat artikel gewijzigde bepalingen op een eerder tijdstip dan in dat lid voorzien van toepassing worden verklaard, indien:
- a. de erfpachter heeft verzocht om een wijziging overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.2.3.;
 - b. indien een - met toestemming van Burgemeester en Wethouders - veranderd gebruik van de grond en de opstallen, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop het gebruik is veranderd.
- 7.2.2-2. Indien het vorige lid van dit artikel toepassing vindt, kunnen tegelijkertijd ook in het aldaar genoemde geval sub b. de bijzondere voorwaarden worden gewijzigd.
- 7.2.3-1. De erfpachter kan, nadat drie jaren van enig erfpachttijdvak zijn verstreken doch uiterlijk twee jaren vóór het verstrijken daarvan om een tussentijdse wijziging verzoeken van de canon en/of van in de erfpachtaakte gestelde bepalingen en voorwaarden. Hij richt daartoe een met redenen omkleed verzoekschrift tot Burgemeester en Wethouders, onder overlegging van een schriftelijk bewijs van instemming van de hypotheekhouder(s).
- 7.2.3-2. Binnen zes maanden nadat een verzoekschrift, als bedoeld in het voorgaande lid, is ingekomen berichten Burgemeester en Wethouders de erfpachter en hypotheekhouder(s), welk voorstel zij voornemens zijn terzake bij de Gemeenteraad aanhangig te maken. Indien dat voorstel strekt tot gehele of gedeeltelijke inwilliging van het verzoek tot wijziging, doen Burgemeester en Wethouders daarbij mededeling van het tijdstip, waarop het nieuwe erfpachttijdvak een aanvang neemt, van het bedrag, dat zij met toepassing van het eerste lid van artikel 7.1.2. per jaar als canon zullen voorstellen voor de eerste tien jaren van gemeld

erfpachttijdvak en van de voorgestelde wijziging van bepalingen en/of bijzondere voorwaarden.

- 7.2.3-3. Indien de erfpachter niet binnen zes maanden na ontvangst van het in het voorgaande lid bedoelde bericht in een aan Burgemeester en Wethouders gericht schrijven verklaart, zich met het door Burgemeester en Wethouders bij de Gemeenteraad in te dienen voorstel te kunnen verenigen, wordt zijn verzoek geacht te zijn vervallen.
- 7.2.3-4. Een Raadsbesluit tot wijziging van enige in de erfpachtaakte gestelde bepaling of voorwaarde, tot stand gekomen ingevolge het in deze afdeling bepaalde, wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter en hypotheekhouder(s). Evenzo wordt, op zo kort mogelijke termijn, ter kennis van de hier bedoelde beperkt zakelijk gerechtigden gebracht het feit, dat het verzoek van de erfpachter ingevolge het derde lid van artikel 7.2.3. geacht wordt te zijn vervallen.

TITEL 8

Slotbepalingen

AFDELING 1

Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de gemeente

- 8.1. Voorzover in deze algemene bepalingen aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen aan te wenden of in te stellen, voorzover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.

AFDELING 2

Termijnen voor inlevering van stukken

- 8.2. Burgemeester en Wethouders kunnen verlenging van de in deze algemene bepalingen gestelde termijnen voor het inleveren van stukken en afwijking van de bij deze bepalingen behorende formulieren toestaan.

AFDELING 3

Aanhaling van deze Algemene bepalingen

- 8.3. Deze bepalingen kunnen aangehaald onder de titel van "Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974".
- 8.4. de in de Algemene bepalingen bedoelde formulieren A en B vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende modellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad, gehouden op 15 augustus 1974.

De Secretaris,
Burger.

De Burgemeester,
T. Harteveld (I.B.).

BIJLAGE 1

Formulier A, behorende bij de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974.

De ondergetekende(n),

(beroep),

(woonplaats),

verklaart/verklaren dat het recht van erfpacht/ een onverdeeld aandeel in het recht van erfpacht, verleend op het onroerend goed, kadastraal bekend gemeente
sectie , nummer(s) (afkomstig van het onroerend goed,
dat op het tijdstip van uitgifte in erfpacht bij het kadaster van die gemeente bekend was als
sectie , onder nummer),
aan

door de gemeente Utrecht bij akte, verleden op
ten overstaan van notaris te
overgeschreven ten hypotheekkantore te Utrecht, op
in deel , nummer , uit kracht van

overgeschreven ten hypotheekkantore te Utrecht, op
in deel , nummer

is overgegaan op hem/haar (hen), ondergetekende(n), onder bepalingen, als daarop ten tijden van de overgang in gevolge de bepalingen van de akte van uitgifte in erfpacht van toepassing waren, zodat alle rechten en verplichtingen, welke uit de gemelde akte van uitgifte voor de erfpachter/ster voortvloeien, sedert de

ten bate en ten laste komen van hem/haar (hen), ondergetekende(n), en verklaart (verklaren) terzake van gemeld recht van erfpacht (een onderverdeeld aandeel in het recht van erfpacht) woonplaats te kiezen in de gemeente Utrecht,

Utrecht, de

19

BIJLAGE 2

Formulier B, behorende bij de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974.

De ondergetekende(n),

(beroep),

(woonplaats),

uit kracht van de akte van hypotheekverlening, verleden op
voor notaris te
ingeschreven ten hypotheekkantore te op
in deel , nummer
houder/ster van een hypotheek op het (onverdeeld aandeel in het) recht van erfpacht, dat de
gemeente Utrecht bij notariële akte van de
verleend heeft aan op de aan de

te Utrecht gelegen grond, kadastraal bekend gemeente
sectie , nummer
(afkomstig van het onroerend goed, dat op het tijdstip van uitgifte in erfpacht bij het kadaster
van die gemeente bekend was als sectie , nummer)
overgeschreven ten hypotheekkantore te Utrecht, op
in deel , nummer , ten aanzien van
welk recht laatstelijk een akte van wijziging is opgemaakt op
ten overstaan van notaris , overgeschreven ten
hypotheekkantore te Utrecht op
in deel , nummer , verklaart (verklaren)
gebruik te maken van de voorschriften, ten behoeve van de hypotheekhouder/ster(s)
opgenomen in de Algemene bepalingen, onder welke gemeld recht van erfpacht is verleend, en
er in toe te stemmen, dat kennisgevingen, ingevolge die voorschriften aan hem/haar (hen) te
doen, geschieden aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving der hypotheek
gekozen woonplaats ter keuze van de gemeente.

Hij/zij verklaart (verklaren) tevens aan Burgemeester en Wethouders kennis te zullen geven
van het tenietgaan van de hypothecaire schuld en van alle gevallen, waarin hij/zij toestemming
geeft (geven) de hierboven bedoelde inschrijving geheel of gedeeltelijk door te halen.

Utrecht, de

19

BIJLAGE 3

Bancaire richtlijn financierbaarheid
Erfpachtrechten vanaf 1-1-2013

Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten (te vestigen) vanaf 1-1-2013

Voorblad

Dit document bevat de bancaire richtlijn voor de hypothecaire financiering van woningen voor zover deze particuliere erfpachtrechten worden (zijn) gevestigd vanaf 1-1-2013 ("**Bancaire richtlijn**"). Deze is geschreven vanuit het oogpunt van hypothecaire geldverstrekkers.

Erfpacht heeft effect op de waarde van de woning en de lasten van de klant. Om een verantwoorde financiering op het erfpachtrecht te kunnen bieden is het noodzakelijk dat de erfpachtvoorwaarden helder zijn over de lasten voor de klant en elementen die de waarde van het erfpachtrecht beïnvloeden. De criteria voor de financierbaarheid van bestaande erfpachtrechten die op 6 oktober 2011 zijn gepubliceerd door de NVB ("**Criteria**") bevatten (minimale) voorwaarden voor financierbaarheid van erfpachtrechten gevestigd voor 31-12-2012 (was voorheen 1-4-2012). De Criteria zien met name toe op de helderheid van erfpachtvoorwaarden.

Erfpachtrechten te vestigen vanaf 1-1-2013 moeten niet alleen helder zijn, maar naar mening van banken ook evenwichtig en gebaseerd zijn op een logische en begrijpelijke systematiek. Deze bancaire richtlijn bouwt derhalve voort op de Criteria, maar bevat ook aanvullingen.

In deze richtlijn wordt in het algemeen beschreven wat banken als verantwoord financierbaar achten met betrekking tot toekomstig te vestigen particuliere erfpachtrechten, maar laat gezien het karakter van een richtlijn alle vrijheid voor individuele partijen (ook banken) om hiervan af te wijken.

SAMENVATTING

Hieronder staat een samenvatting van de bancaire richtlijn voor particuliere erfpachtrechten uit te geven vanaf 1-1-2013.

ALGEMEEN

- ☐ De uitgifte van de grond in erfpacht geschiedt voor onbepaalde tijd
- ☐ Het perceel en de opstallen moeten worden gebruikt voor bewoning
- ☐ Het erfpachtrecht is vrij overdraagbaar en kan onvoorwaardelijk worden bezwaard met hypotheek
- ☐ Een bestemmingswijziging vergt voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker(s)
- ☐ Verhuur, splitsing en ondererfpacht vergt voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker(s) en de bloot eigenaar vraagt geen onredelijke bedragen voor medewerking
- ☐ De bloot eigenaar en de erfpachter mogen de erfpachtvoorwaarden niet wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker
- ☐ In de akte van vestiging mag geen verplichting tot koop van de grond voor de erfpachter worden opgenomen
- ☐ Geen recht tot koop dat erfpachter financieel benadeelt
- ☐ In de akte van vestiging mogen geen bepalingen worden opgenomen die het genotsrecht van de erfpachter materieel beperken
- ☐ De bloot eigenaar mag het erfpachtrecht uitsluitend opzeggen op grond van de in artikel 87 lid 2 Boek 5 Burgerlijk Wetboek vermelde gronden
- ☐ De bloot eigenaar is verplicht bij het einde van het erfpachtrecht aan de voormalige erfpachter de waarde van het erfpachtrecht te vergoeden
- ☐ De procedure tot benoeming van taxateurs moet onafhankelijkheid waarborgen

SPECIFIEK VOOR ERFPACHT MET CANONVERPLICHTING

- ☐ De canon bij vestiging is gelijk aan de grondwaarde bij vestiging vermenigvuldigd met het canonpercentage bij vestiging
- ☐ De canon wijzigt uitsluitend door indexatie of na herziening
- ☐ De canon na herziening is gelijk aan de grondwaarde na herziening vermenigvuldigd met het canonpercentage na herziening

- ☐ Noch op de grondwaarde noch op het canonpercentage wordt een appreciatie- of depreciatiefactor toegepast
- ☐ Het canonpercentage bij aanvang wordt zodanig bepaald dat de verwachte kostprijs van de erfpacht over de hele looptijd niet hoger is dan de kostprijs van een vergelijkbare hypothecaire geldlening
- ☐ Het canonpercentage na herziening wordt zodanig bepaald dat de verwachte kostprijs van de erfpacht over de hele looptijd na herziening niet hoger is dan de kostprijs van een vergelijkbare hypothecaire geldlening ten tijde van de herziening
- ☐ De grondwaarde bij aanvang en bij iedere herziening is een reële waarde en in de akte van vestiging is opgenomen hoe de grondwaarde bij vestiging is bepaald
- ☐ De grondwaarde bij herziening wordt op dezelfde wijze bepaald als de grondwaarde bij aanvang op basis van omstandigheden ten tijde van de herziening
- ☐ Als de canon wordt geïndexeerd, geschiedt de indexatie jaarlijks
- ☐ Als de canon wordt geïndexeerd, is de indexatiefactor de consumentenprijsindex (of een andere objectieve Nederlandse index (bv woningprijzen))
- ☐ Herziening is verplicht, tenzij de grondwaarde bij aanvang bepalend is en blijft voor de canonverplichting
- ☐ De canon na herziening moet voorspelbaar zijn en niet leiden tot grote schokken
- ☐ De hoogte van de canon na herziening kan 5 jaar voor herziening worden aangevraagd door de erfpachter, waarbij de oude canon verschuldigd blijft tot herziening
- ☐ Bij herziening wordt alleen de canon aangepast
- ☐ De canon wordt maandelijks of jaarlijks betaald
- ☐ De canon mag niet voor een bepaalde tijd worden afgekocht
- ☐ De canon wordt niet verhoogd bij een verbouwing
- ☐ De canon wordt niet verhoogd bij een bestemmingswijziging
- ☐ De bloot eigenaar is verplicht om de erfpachter jaarlijks te informeren over de (geïndexeerde) canon en/of de (geïndexeerde) grondwaarde

ALGEMEEN

Hieronder staat per onderwerp een toelichting op de bancaire richtlijn. De bancaire richtlijn is verdeeld in twee categorieën:

- A) “Richtlijnen” die gelden voor alle erfpachtrechten; en
- B) “Richtlijnen” voor erfpachtrechten met een (potentiële) canonverplichting.

A) “Richtlijnen” die gelden voor alle erfpachtrechten

1) Duur

- ☐ De uitgifte van de grond in erfpacht geschiedt voor onbepaalde tijd

De uitgifte van de grond in erfpacht geschiedt voor onbepaalde tijd.

2) Bestemming

- ☐ Het perceel en de opstallen moeten worden gebruikt voor bewoning

Het in erfpacht uitgegeven perceel en de opstallen moeten worden gebruikt voor bewoning. De erfpachter is verplicht de grond en de opstallen goed te onderhouden en te verzekeren tegen brand- en stormschade.

3) Vrije overdraagbaarheid

- ☐ Het erfpachtrecht is vrij overdraagbaar en kan onvoorwaardelijk worden bezwaard met hypotheek

Het erfpachtrecht is vrij overdraagbaar. De erfpachtvoorwaarden mogen bepalen dat het erfpachtrecht bij verkoop eerst moet worden aangeboden aan de bloot eigenaar en dat de bloot eigenaar in dat geval het recht heeft om het erfpachtrecht te kopen voor de waarde van het erfpachtrecht. De erfpachtvoorwaarden mogen geen voorwaarden voor bezwaring met hypotheek of executie bevatten.

4) Bestemmingswijziging

- ☐ Een bestemmingswijziging vergt voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker(s)

Een bestemmingswijziging kan een groot effect hebben op de waarde van het erfpachtrecht. Om die reden is voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker(s) vereist.

5) Verhuur / splitsing / ondererfpacht

- ☐ Verhuur, splitsing en ondererfpacht vergt voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker(s) en de bloot eigenaar vraagt geen onredelijke bedragen voor medewerking

Verhuur, splitsing en ondererfpacht kunnen een groot effect hebben op de waarde van het erfpachtrecht. Om die reden is voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker(s) vereist.

De bloot eigenaar verbindt aan het verlenen van toestemming geen financiële voorwaarden anders dan een vergoeding voor onvermijdelijke externe kosten (waaronder notariële kosten) en redelijke administratiekosten

6) Geen wijziging van erfpachtvoorwaarden

- ☐ De bloot eigenaar en de erfpachter mogen de erfpachtvoorwaarden niet wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker.

Een wijziging van erfpachtvoorwaarden kan een groot effect hebben op de waarde van het erfpachtrecht. Hypothecaire geldverstrekkers willen weten wat de erfpachtvoorwaarden zijn en zeker weten dat deze niet worden gewijzigd zonder hun toestemming.

7) Geen verplichting tot koop voor erfpachter

- ☐ In de akte van vestiging mag geen verplichting tot koop van de grond voor de erfpachter worden opgenomen

In de akte van vestiging mag geen verplichting tot koop van de grond voor de erfpachter worden opgenomen. Een recht tot koop van de grond voor de erfpachter heeft een sterke voorkeur, maar is geen verplichting. Indien een recht tot koop van de grond wordt aangeboden, dient uitdrukkelijk te zijn beschreven dat de aankoopssom maximaal de dan geldende marktwaarde van het bloot eigendom van de grond bedraagt. Bij een koop van de grond is de erfpachter verplicht de grond onder het hypotheekrecht te brengen.

8) Geen recht tot koop voor bloot eigenaar of derde

- ☐ Geen recht tot koop dat erfpachter financieel benadeelt

In de akte van vestiging mag geen recht worden opgenomen voor de bloot eigenaar of een derde om het erfpachtrecht te kopen tegen een waarde die lager is dan de som van de waarde van het erfpachtrecht en verhuiskosten.

9) Geen materiële beperking genotsrecht

- ☐ In de akte van vestiging mogen geen bepalingen worden opgenomen die het genotsrecht van de erfpachter materieel beperken

Van een materiële aantasting van het genotsrecht van de erfpachter is sprake wanneer de waarde van het erfpachtrecht materieel negatief wordt beïnvloed door een of meer specifieke

erfpachtvoorwaarden en de erfpachter als gevolg van die specifieke erfpachtvoorwaarden zijn woning redelijkerwijs niet als woning kan gebruiken. Daarvan is sprake wanneer redelijkerwijs kan worden aangenomen dat een aanzienlijk deel van de potentiële kopers afziet van koop van het erfpachtrecht voor woondoeleinden vanwege de betreffende bepaling.

10) Einde van het erfpachtrecht

- ☐ De bloot eigenaar mag het erfpachtrecht uitsluitend opzeggen op grond van de in artikel 87 lid 2 Boek 5 Burgerlijk Wetboek vermelde gronden

De erfpachter mag het erfpachtrecht niet opzeggen.

Als het erfpachtrecht bezwaard is met hypotheek zal de bloot eigenaar de hypotheekhouder(s) bij deurwaardersexploot in kennis stellen van de voorgenomen beëindiging van het erfpachtrecht. Het erfpachtrecht zal niet eerder eindigen dan nadat ten minste zes maanden na betekening van het exploot verlopen zijn. Gedurende deze periode kan de hypotheekhouder opzegging voorkomen door de grond(en) voor opzegging weg te nemen.

11) Vergoeding bij het einde van het erfpachtrecht

- ☐ De bloot eigenaar is verplicht bij het einde van het erfpachtrecht aan de voormalige erfpachter de waarde van het erfpachtrecht te vergoeden

De waarde van het erfpachtrecht wordt binnen 2 maanden na het einde van het erfpachtrecht vastgesteld door 3 taxateurs. In de akte van vestiging wordt bepaald dat de taxateurs gehouden zijn om de waarde van het erfpachtrecht te bepalen door de waarde van de woning in vol eigendom te verminderen met de contante waarde van de erfpachtverplichting en beide waardes (en niet alleen het verschil) te vermelden in hun rapport. De bloot eigenaar mag op deze vergoeding afhouden hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft. In de akte van vestiging ziet de bloot eigenaar jegens de hypothecaire geldverstrekker(s) af van het recht om andere kosten en vorderingen dan de verschuldigde canon die in de afgelopen 2 jaar opeisbaar is geworden in mindering te brengen op de waarde van het erfpachtrecht. De bloot eigenaar zal het bedrag van de vergoeding uitbetalen aan de hypotheekhouder(s) als wettelijke pandhouder(s) tot maximaal het beloop van de hypothecaire vordering(en). De vergoeding is verschuldigd 5 werkdagen vanaf de datum waarop het rapport is gebracht.

12) Taxateurs

- ☐ De procedure tot benoeming van taxateurs moet onafhankelijkheid waarborgen

Van de 3 taxateurs wordt er 1 benoemd door de bloot eigenaar en 1 door de erfpachter of, bij diens afwezigheid, de eerste hypothecaire geldverstrekker in diens plaats. Deze 2 taxateurs benoemen gezamenlijk 1 onafhankelijke voorzitter. De 3 taxateurs besluiten bij meerderheid.

B) "Richtlijnen" voor erfpachtrechten met een (potentiële) canonverplichting

13) Canon

- ☐ De canon bij vestiging is gelijk aan de grondwaarde bij vestiging vermenigvuldigd met het canonpercentage bij vestiging

Canon bij vestiging = canonpercentage bij vestiging * grondwaarde bij vestiging. In de akte van vestiging wordt het canonpercentage bij vestiging, de grondwaarde bij vestiging en de jaarcanon bij vestiging vermeld.

- ☐ De canon wijzigt uitsluitend door indexatie of na herziening

De canon kan alleen worden aangepast door indexatie of na herziening. De canon wordt niet verhoogd bij verbouwing of bestemmingswijziging.

- ☐ De canon na herziening is gelijk aan de grondwaarde na herziening vermenigvuldigd met het canonpercentage na herziening

Canon bij herziening = canonpercentage bij herziening * grondwaarde bij herziening. In de akte van vestiging kan worden bepaald dat de canon niet negatief kan zijn.

- ☐ Noch op de grondwaarde noch op het canonpercentage wordt een appreciatie- of depreciatiefactor toegepast

Bij de vaststelling van de canon wordt noch op de grondwaarde noch op het canonpercentage een appreciatie- of depreciatiefactor toegepast. Een koper van een erfpachtrecht zal bij de bepaling van de prijs die hij betaalt voor het erfpachtrecht rekening (moeten) houden met eventuele waardevermeerderende of waardeverminderende erfpachtvoorwaarden. Deze komen dus tot uitdrukking in de waarde van het erfpachtrecht. Bij een appreciatie- of depreciatiefactor bestaat het risico dat deze waardevermeerderende of waardeverminderende erfpachtvoorwaarden twee keer worden meegenomen.

14) Canonpercentage

- ☐ Het canonpercentage bij aanvang wordt zodanig bepaald dat de verwachte kostprijs van de erfpacht over de hele looptijd niet hoger is dan de kostprijs van een vergelijkbare hypothecaire geldlening

Het canonpercentage bij aanvang moet zodanig bepaald worden dat de kostprijs van de erfpacht voor de consument op basis van de marktverwachtingen bij vestiging (waarbij ook rekening moet worden gehouden met de tarieven bij herziening en eventuele koopprijzen) naar verwachting niet hoger is dan van hypothecaire geldleningen met dezelfde rentevaste periode. In de akte van vestiging wordt de verwachte kosten voor de consument vermeld. In de akte van vestiging wordt ook vermeld wat (het gemiddelde) tarief is van hypothecaire geldleningen met dezelfde rentevaste periode en hoe dit tarief is vastgesteld.

Als nominale basis kan ten hoogste worden gekozen voor Nederlandse staatsobligaties met een opslag van maximaal 2% of voor geldende hypotheekrentes zonder opslag. Voor

erfpachtrechten waarbij de canon wordt geïndexeerd moet het canonpercentage een reëel percentage zijn (nominaal percentage minus inflatieverwachting).

Voor zowel de nominale basis als de inflatieverwachting moet worden uitgegaan van de periode die geldt tot de eerstvolgende herziening. Wanneer de eerstvolgende contractuele herziening over 10 jaar plaatsvindt, moet dus worden uitgegaan van tarieven met een rentevaste periode van 10 jaar en de inflatieverwachting voor de komende 10 jaar.

Het canonpercentage en de wijze waarop deze is vastgesteld wordt in de akte van vestiging vermeld. Deze beschrijving moet in alle gevallen zodanig specifiek zijn dat deze door een onafhankelijke derde kan worden gecontroleerd (en herhaald bij herziening op basis van de omstandigheden ten tijde van herziening).

Zolang er geen liquide markt is waaruit de Nederlandse inflatieverwachting kan worden afgeleid, moet worden uitgegaan van de Euro inflatieverwachting als beste benadering van de Nederlandse inflatieverwachting. Informatie over de Euro inflatieverwachting kan bijvoorbeeld worden verkregen uit Bloomberg.

- ☐ Het canonpercentage na herziening wordt zodanig bepaald dat de verwachte kostprijs van de erfpacht over de hele looptijd na herziening niet hoger is dan de kostprijs van een vergelijkbare hypothecaire geldlening ten tijde van de herziening

Het canonpercentage bij herziening wordt zodanig bepaald dat de kostprijs van de erfpacht voor de consument op basis van de marktverwachtingen bij herziening (waarbij ook rekening moet worden gehouden met de tarieven bij herziening en eventuele koopprijzen) naar verwachting niet hoger is dan van hypothecaire geldleningen met dezelfde rentevaste periode ten tijde van de herziening.

Voor de bepaling van (i) het tarief van hypothecaire geldleningen met dezelfde rentevaste periode, (ii) de basis en (iii) de inflatieverwachting wordt (zoveel mogelijk) aangesloten bij de wijze waarop deze zijn bepaald bij vestiging. Daarbij moet worden uitgegaan van de omstandigheden ten tijde van de herziening.

15) Grondwaarde

- ☐ De grondwaarde bij aanvang en bij iedere herziening is een reële waarde en in de akte van vestiging is opgenomen hoe de grondwaarde bij vestiging is bepaald

De grondwaarde bij vestiging moet een reële grondwaarde zijn. In de akte van vestiging wordt de gehanteerde grondwaarde bij vestiging opgenomen. In de akte van vestiging wordt bovendien opgenomen hoe de grondwaarde bij vestiging is bepaald. De methodiek moet in alle gevallen zodanig specifiek zijn beschreven dat deze door een onafhankelijke derde kan worden gecontroleerd (en herhaald bij herziening op basis van de omstandigheden ten tijde van de herziening). Wanneer de grondwaarde is bepaald op basis van een residuele grondwaardemethodiek, moet tevens de waarde van de woning in vol eigendom en de kostprijs van het realiseren van de opstallen worden vermeld in de akte van vestiging.

- De grondwaarde bij herziening wordt op dezelfde wijze bepaald als de grondwaarde bij aanvang op basis van omstandigheden ten tijde van de herziening

De grondwaarde bij herziening moet worden bepaald op een wijze die aansluit op de methodiek die is gehanteerd bij de vaststelling van de grondwaarde bij vestiging. De grondwaarde bij herziening moet zo voorspelbaar en bepaalbaar zijn als mogelijk. Daarnaast moet het verschil tussen de echte grondwaarde en de contractuele grondwaarde niet te groot worden. Een mogelijkheid om dit te bereiken is door bijvoorbeeld de grondwaarde bij herziening te maximaliseren en minimaliseren op 130% resp. 70% van de geïndexeerde grondwaarde.

16) Indexatie

- ☐ Als de canon wordt geïndexeerd, geschiedt de indexatie jaarlijks

Als de canon wordt geïndexeerd, geschiedt dit jaarlijks. Bij een langere periode wordt het risico op een grote sprong in de canon onnodig vergroot.

- ☐ Als de canon wordt geïndexeerd, is de indexatiefactor de consumentenprijsindex (of een andere objectieve Nederlandse index (bv woningprijzen))

Om een discussie over indexatiefactoren te voorkomen wordt geadviseerd, indien van toepassing, de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens, zoals gepubliceerd door het CBS, te hanteren. Het maakt daarbij niet uit welke referentiemaand wordt gehanteerd. Dit indexcijfer is algemeen bekend en ook leidend bij de bij de verhoging van de huurprijzen.

De consumentenprijsindex mag niet worden verhoogd of verlaagd met op- of afslagen of vermenigvuldigingsfactoren.

17) Herziening

- ☐ Herziening is verplicht, tenzij de grondwaarde bij aanvang bepalend is en blijft voor de canonverplichting

Om te voorkomen dat de echte grondwaarde en de contractuele grondwaarde op termijn te ver uit elkaar lopen, is herziening noodzakelijk tenzij de grondwaarde bij aanvang, zoals vastgelegd in de akte van vestiging, bepalend is en blijft voor de canonverplichting.

- ☐ De canon na herziening moet voorspelbaar zijn

De herziening moet periodiek plaatsvinden. Voor voorspelbare lasten en een goede rentespreiding moet de periode tot herziening niet te kort zijn. Langer dan 30 jaar wordt als te lang beschouwd. Korter dan 10 jaar wordt als te kort beschouwd.

- ☐ De hoogte van de canon na herziening kan 5 jaar voor herziening worden aangevraagd door de erfpachter, waarbij de oude canon verschuldigd blijft tot herziening

In de periode 5 jaar voorafgaand aan de herziening is de erfpachter gerechtigd om de canon binnen 6 maanden voortijdig te laten herzien. De oude canon blijft verschuldigd tot de datum van de contractuele herzieningsdatum. De nieuwe canon wordt geïndexeerd vanaf de datum van vaststelling en is pas verschuldigd vanaf de datum van de contractuele herzieningsdatum. Omdat de oude canon tot de eerstvolgende herziening betaald moet worden, is er geen contante waardeberekening nodig. De erfpachter verplicht zich om elke potentiële koper op de

hoogte te stellen van het feit dat er een voortijdige canonherziening heeft plaatsgevonden en van de hoogte van de oude en nieuwe canon.

- ☐ Bij herziening wordt alleen de canon aangepast

Een wijziging van de erfpachtvoorwaarden vergt voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de hypothecaire geldverstrekker(s). Een herziening mag dan ook niet worden aangegrepen voor een wijziging van de erfpachtvoorwaarden. Bij een herziening wordt alleen de canon aangepast.

18) Betaling / afkoop

- ☐ De canon wordt maandelijks of jaarlijks betaald

Canonbetaling geschiedt maandelijks of jaarlijks. Dit voorkomt dat de erfpachter (bij een langere periode) niet (meer) weet dat en hoeveel canon verschuldigd is.

- ☐ De canon mag niet voor een bepaalde tijd worden afgekocht

Afkoop van de canonverplichting voor een bepaalde periode is niet mogelijk. Afkoop voor onbepaalde tijd is wel toegestaan mits terugkoop niet mogelijk is (zoals bijvoorbeeld het geval kan zijn bij appartementsrechten op erfpacht).

19) Verbouwing

- ☐ De canon wordt niet verhoogd bij een verbouwing

Een verbouwing zou kunnen leiden tot een hogere of lagere grondwaarde. Als dat zo is, komt dat (mogelijk) tot uitdrukking in de grondwaarde bij herziening. Het is onwenselijk dat de canon vooruitlopend op de herziening wordt aangepast. Een canonaanpassing bij verbouwing werkt feitelijk als een belasting op verbouwing.

20) Bestemmingswijziging

- ☐ De canon wordt niet verhoogd bij een bestemmingswijziging

De canon wordt niet verhoogd bij een bestemmingswijziging, tenzij de hypothecaire geldverstrekker verzekerd is van de waarde van het erfpachtrecht (in oude bestemming) zoals hieronder bepaald. De hypothecaire geldverstrekker is verzekerd van de waarde van het erfpachtrecht (in oude bestemming) wanneer de bloot eigenaar bij bestemmingswijziging het erfpachtrecht koopt tegen de waarde van het erfpachtrecht (in oude bestemming). In de erfpachtvoorwaarden kan worden opgenomen dat de bloot eigenaar bij bestemmingswijziging het erfpachtrecht van de erfpachter kan kopen tegen de waarde van het erfpachtrecht (in oude bestemming) plus verhuiskosten.

21) Informatieverstrekking

- ☐ De bloot eigenaar is verplicht om de erfpachter jaarlijks te informeren over de (geïndexeerde) canon en/of de (geïndexeerde) grondwaarde

De bloot eigenaar verplicht zich om jaarlijks de erfpachter vooraf te informeren over de (geïndexeerde) canon. Indien van toepassing, vermeldt de bloot eigenaar daarbij ook de (geïndexeerde) grondwaarde, de periode tot de eerstvolgende herziening en een eventuele nieuwe canon zoals vastgesteld voor de periode na herziening. Deze informatie stelt de erfpachter (en taxateurs) in staat om een betere inschatting te maken van de waarde van het erfpachtrecht.

STEENHUIJS

Grondzaken