

## **VRAGEN & ANTWOORDEN BIJ DE ALGEMENE VOORWAARDEN**

*In 2010 zijn de erfpachtvoorwaarden van Staatsbosbeheer beoordeeld door een onafhankelijke commissie. Op basis van hun adviezen zijn de voorwaarden gewijzigd. De nieuwe Algemene Voorwaarden Erfpacht Staatsbosbeheer 2011 zijn van toepassing op alle erfpachtcontracten die vanaf 1 april 2011 worden afgesloten. Op de algemene voorwaarden is een toelichting geschreven. Deze toelichting is bedoeld voor erfpachters en potentiële erfpachters die meer informatie willen over de erfpachtvoorwaarden en de manier waarop Staatsbosbeheer deze toepast. De vragen en antwoorden in dit document zijn aanvullend op de toelichting en zullen al naar gelang de vragen van erfpachters en anderen eventueel worden aangevuld. Alle relevante documenten zijn te downloaden via de website [www.staatsbosbeheer.nl](http://www.staatsbosbeheer.nl) onder het dossier erfpacht.*

### **1) Van welke vorm van erfpacht is nu sprake?**

Staatsbosbeheer heeft ook hier gehandeld naar het advies van de commissie Groothuis - Zevenbergen. Er is gekozen voor erfpacht met een duur van 30 jaar. Daarbij geldt 'verlenging, tenzij'. Het redelijke belang van de erfpachter vraagt dat Staatsbosbeheer minimaal vijf jaar voor afloop laat weten of de erfpachter een nieuwe termijn in het vooruitzicht kan worden gesteld. Indien Staatsbosbeheer ervoor kiest om de overeenkomst niet voort te zetten, moet dit helder uit het beleid en beheerplan blijken en bestuurlijk (door provincie of gemeente) gedragen worden.

### **2) Zijn de belangen van de erfpachters en Staatsbosbeheer nu in balans?**

In de algemene voorwaarden is het Advies erfpacht Staatsbosbeheer van de commissie Groothuis - Zevenbergen geïmplementeerd. Volgens het advies zijn daarin rechtszekerheid, redelijkheid en billijkheid voor de erfpachter mede bepalend geweest. De nieuwe erfpachtvoorwaarden zijn gemoderniseerd en vereenvoudigd. Met deze algemene voorwaarden is de positie van de erfpachter aanzienlijk versterkt.

### **3) Waarom rekent Staatsbosbeheer met 1,5% risico- en administratiekosten in het canonpercentage? (artikel 8 algemene voorwaarden)**

De opslag van 1,5% voor risico en administratiekosten is overgenomen uit het advies van de commissie Groothuis - Zevenbergen. De commissie heeft geadviseerd een opslag te hanteren van 1,0% voor risico's en 0,5% voor administratiekosten, waarmee de markt wordt gevolgd. Hierbij heeft de commissie verdisconteerd dat Staatsbosbeheer niet het hoogste rendement hoeft te hebben en de risico's voor Staatsbosbeheer beperkt zijn.

### **4) Wat wordt er bedoeld met een externe deskundige? (artikelen 7, 9, 11 en 37 algemene voorwaarden)**

Zoals vermeld bij de definities in de algemene voorwaarden gaat het om een gecertificeerde en bij een te goeder naam en faam bekend staande beroepsvereniging aangesloten deskundige. Voor certificatie kan worden gedacht aan SCVM of Vastgoedcert. Als beroepsverenigingen kunnen worden genoemd de NVM en de NVR. Staatsbosbeheer hecht er groot belang aan dat, zoals in de algemene voorwaarden is vastgelegd, zowel Staatsbosbeheer als de erfpachter een gecertificeerd taxateur benoemen. Hiermee wordt de kwaliteit van de taxatie gewaarborgd. Zowel de erfpachter als Staatsbosbeheer hebben immers belang bij een goede taxatie. De erfpachter is vrij in zijn of haar keuze van een deskundige, voor zover die aan de genoemde kwaliteitseisen voldoet.

### **5) Hoe wordt de waarde bepaald die de grondslag is voor de canon? (artikelen 7, 9 en 11 algemene voorwaarden)**

Als uitgangspunt bij de waardebepaling geldt de WOZ-waarde. Alléén in die gevallen waarin een der partijen of beide partijen van oordeel is/zijn dat de WOZ waarde evident niet juist is, komt een deskundigenprocedure aan de orde. Deze systematiek leidt ertoe dat deskundigenprocedures niet vaak nodig zijn. Mocht die procedure wél aan de orde komen, dan is het van belang dat daar een goede taxatie uitkomt, waarmee erfpachter en Staatsbosbeheer verder kunnen.

Een goede taxatie heeft een uitkomst waarbij alle deelnemende deskundigen het eens zijn over de waardegrondslag en daarbij behorende waardebepaling. Lukt dat niet, dan rest de mogelijkheid om een nieuwe deskundigentaxatie te laten uitvoeren. Deze nieuwe deskundige(n) wordt / worden dan echter niet wederom door partijen benoemd, maar door de rechter tenzij de rechter voor een andere weg kiest ter uitvoering van artikel 7 lid 7 van de algemene voorwaarden.

### **6) Kan de erfpachter ook de WOZ-waarde beoordelen?**

Ja. Bij een canonherziening doet Staatsbosbeheer een voorstel voor een nieuwe canon. Daarbij wordt in beginsel uitgegaan van de WOZ-waarde. Vervolgens heeft de erfpachter op grond van artikel 7 lid 4 de mogelijkheid om niet in te stemmen met het voorstel van Staatsbosbeheer en voor een deskundigentaxatie te opteren. Via deze route heeft dus óók de erfpachter altijd de mogelijkheid om te beoordelen of hij de WOZ-waarde correct vindt. Daaraan kan worden toegevoegd dat de erfpachter natuurlijk ook bij de (jaarlijkse) vaststelling van de WOZ door de gemeente de gelegenheid heeft om bezwaar en beroep aan te tekenen.

#### **7) Hoe wordt de WOZ-waarde gesplitst voor grond en gebouwen?**

Het is niet wenselijk om bij de bepaling van de grondwaarde uit te gaan van een standaard percentage van de WOZ-waarde van het totaal. Dat doet namelijk geen recht aan verschillen die zich in de praktijk zullen voordoen.

Bijvoorbeeld: een erfpachter/opstaller die relatief veel heeft geïnvesteerd in zijn woning moet daardoor relatief meer canon voor de grond betalen, wat onredelijk bezwarend is. Staatsbosbeheer onderzoekt momenteel samen met de Waddengemeenten en de Waarderingskamer in hoeverre het mogelijk is dat de erfpachters ten behoeve van de 10-jaarlijkse herziening een WOZ-beschikking met een uitsplitsing in grond en opstalwaarde van de van hun gemeente ontvangen.

#### **8) Moet de erfpachter canon betalen voor zijn eigen investeringen?**

(Fysieke) verbeteringen, zoals bouwrijp maken van de grond, die hebben plaatsgevonden door en voor rekening van erfpachter, worden door de taxateur in mindering gebracht op de waarde. Over de waarde van zulke verbeteringen wordt dus géén canon berekend.

#### **9) Waarom wordt een contract elke 10 jaar herzien?**

De systematiek van een tienjaarlijkse herziening is conform het advies van de commissie Groothuis - Zevenbergen. Wanneer de canon gedurende de gehele erfpachtperiode van 30 jaar niet wordt herzien of alleen wordt geïndexeerd leidt dit tot grote onzekerheid over de aanvangscanon voor de volgende periode en een kans op een grote canonsprong bij voortzetting van de erfpacht. Juist dergelijke grote canonsprongen zijn de oorzaak gebleken van problemen bij erfpachters.

#### **10) Wat betekent het dat de vermelde oppervlakte een 'indicatieve vermelding' is? (artikel 4 algemene voorwaarden)**

Deze bepaling is min of meer standaard in vastgoedcontracten, om te voorkomen dat een contract beëindigd kan worden wanneer later, bij kadastrale inmeting, blijkt dat de daadwerkelijke oppervlakte enigszins afwijkt van wat er in het contract staat. Bij Staatsbosbeheer erfpacht zal dit geen probleem meer vormen: tegenwoordig vindt bij nieuwe uitgiftes voorafgaand een kadastrale inmeting plaats. Dat geeft zekerheid voor erfpachter en Staatsbosbeheer.

#### **11) Hoe is de boetebepaling in artikel 17 algemene voorwaarden gekozen?**

Het gaat hier om een contractuele boete en niet om een rentevergoeding. Er is bewust gekozen voor een in contracten niet ongebruikelijk percentage, waar een reële stimulans vanuit gaat om tijds te betalen, zodat administratie, invorderings- en andere kosten kunnen worden voorkomen.

#### **12) Is er een toetsingskader bij toestemmingsprocedure bij overdracht?**

Zoals geadviseerd door de commissie Groothuis - Zevenbergen zal Staatsbosbeheer in beginsel volstaan met een toets op het kunnen voldoen aan de financiële verplichtingen door de nieuwe erfpachter. De canon zal niet meer worden herzien bij overdracht; herziening vindt uitsluitend plaats telkens na verloop van tien jaar. Nu de overdrachten altijd plaats zullen vinden met kennis van de geactualiseerde canonbedragen en de canonverplichting inmiddels meegenomen wordt door de banken bij financieringsbeoordelingen verwacht Staatsbosbeheer dat de contractueel bepaalde toestemming en de daarbij horende toetsing in de praktijk slechts zeer incidenteel tot het tegenhouden van een overdracht zal leiden. Dit is overigens ook al het geval in de huidige praktijk. Niettemin behoudt Staatsbosbeheer zich de mogelijkheid om in uitzonderlijke gevallen de overdracht tegen te houden. Maar zelfs dan heeft de erfpachter op grond van artikel 5:91 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek nog de rechter als achtervang.

**13) Hoe kan een erfpachter twee jaar voor het einde besluiten of hij de erfpacht wil voortzetten als hij nog niet weet hoe hoog de nieuwe canon zal zijn? (artikel 39 algemene voorwaarden); die canon wordt pas zes maanden van tevoren bekend (artikel 11 lid 2 algemene voorwaarden).**

De (kortere) termijn van zes maanden bij canonherziening houdt verband met de wenselijkheid om gebruik te maken van zo recent mogelijke WOZ gegevens. Na 30 jaar kunnen zich drie situaties voordoen: a) de erfpacht wordt niet voortgezet, b) de erfpacht wordt voortgezet onder andere voorwaarden of c) de erfpacht wordt voortgezet onder dezelfde voorwaarden. In situatie b) en c) wordt de canon geactualiseerd. Wanneer situatie b) zich voordoet en daarbij een wijziging van de canonsystematiek aan de orde is waardoor de canon wijzigt, heeft de erfpachter ingevolge artikel 38 lid 6 de mogelijkheid om daar niet mee in te stemmen en de erfpacht niet voort te zetten. Dat volgt uit artikel 39 lid 6. Hij hoeft in dat geval dus niet twee jaar voor de einddatum de kennisgeving bedoeld in artikel 39 lid 2 te doen om tot beëindiging van de erfpacht te komen. Wanneer situatie c) zich voordoet is in feite sprake van een reguliere canonherziening zoals na 10 en 20 jaar. Maar hierbij geldt overigens wel dat de canon die over twee jaar zal gelden in hoge mate voorspelbaar is. Er is immers een waarde koppeling met de WOZ en het canonpercentage wordt gemiddeld over de laatste vijf jaar.