



## **AANVULLENDE REGELING ERFPACHT WADDEN**

Aanvullend op de Overgangsregeling Erfpacht Staatsbosbeheer 2012

27 april 2012

versienummer 2.1.or.2.12.1

## INLEIDING

Staatsbosbeheer heeft onlangs nieuwe erfpachtvoorwaarden vastgesteld: de *Algemene voorwaarden erfpacht en opstal 2012*. Staatsbosbeheer hanteert deze nieuwe voorwaarden per 1 januari 2012 bij de uitgifte van nieuwe erfpachtcontracten.

De huidige erfpachters van Staatsbosbeheer kunnen, wanneer zij dat willen, op bepaalde momenten overstappen naar een nieuw contract waarin de Erfpachtvoorwaarden 2012 zijn opgenomen. De mogelijkheden hiervoor zijn opgenomen in de *Overgangsregeling Erfpacht Staatsbosbeheer 2012*, hierna ook te noemen 'Overgangsregeling 2012'. In de Overgangsregeling 2012 is daarnaast de mogelijkheid van een ingroeiperiode opgenomen, waardoor een huidige erfpachter in een periode van tien jaar naar de nieuwe canon toegroeit.

### Waarom een aanvullende regeling?

Deze *Aanvullende regeling erfpacht Wadden* is een aanvulling op de Overgangsregeling 2012 en beschrijft een aantal bijzondere maatregelen die passen bij de specifieke omstandigheden op de Waddeneilanden. Deze maatregelen vloeien voort uit de afspraken in de Ontwikkelagenda die de Waddengemeenten en Staatsbosbeheer zijn overeengekomen.

Op enkele onderdelen wijkt deze Aanvullende regeling erfpacht Wadden voor erfpachters op de Wadden af van de Overgangsregeling 2012. In die gevallen prevaleert deze Aanvullende regeling erfpacht Wadden.

### Maatregelen in deze aanvullende regeling

In deze Aanvullende regeling erfpacht Wadden worden de volgende maatregelen beschreven:

1. voor erfpachters met een eerste woning is er een matiging van de canongroei;
2. voor erfpachters met een recreatiewoning:
  - a. bestaat een aanvullende matigingsmogelijkheid voor de canon;
  - b. kan de canon worden verlaagd bij contractuele verhuurafspraken;
  - c. kan de canon worden verlaagd bij contractuele beperking van het bouwvolume.

### Begrippen 'eerste woning' en 'recreatiewoning'

Deze Aanvullende regeling erfpacht Wadden is uitsluitend van toepassing voor erfpachters van Staatsbosbeheer met een (recreatie)woning op de Waddeneilanden. Het begrip '(recreatie)woning' is gedefinieerd in de Overgangsregeling 2012. In deze Aanvullende regeling erfpacht Wadden wordt daarnaast onderscheid gemaakt tussen 'eerste woningen' en 'recreatiewoningen'. Hiervoor gelden de volgende definities:

- Een eerste woning is een woning die door de erfpachter wordt gebruikt als hoofdverblijf. Verhuur van een ondergeschikt deel van de woning (niet meer vloeroppervlakte dan de helft van het hoofdgebouw) voor recreatief verblijf is mogelijk;
- Een recreatiewoning is een onroerende zaak die niet dient als hoofdverblijf, maar die wordt gebruikt als tweede woning en/of wordt verhuurd als recreatiewoning.

Vrijwel altijd zal uit de erfpachtovereenkomst blijken of de woning dient als eerste woning of als recreatiewoning. Het gebruik dat in de akte staat vermeld, is leidend voor de toepassing van deze Aanvullende regeling erfpacht Wadden. Mocht de akte geen duidelijkheid geven, dan wordt gekeken naar de bestemming in het bestemmingsplan en het feitelijk gebruik (in deze volgorde).

## 1. MAATREGELEN VOOR EERSTE WONINGEN

*Voor erfpachters met een eerste woning op de Wadden wordt de canongroei gematigd. De canon wordt in het vervolg alleen aangepast aan de inflatie. Wanneer de looptijd van het contract is verstreken, loopt deze overeenkomst bovendien door, voor onbepaalde tijd. Op deze manier hebben erfpachters van eerste woningen op de Wadden de garantie dat er geen sterke canonstijgingen plaatsvinden zolang zij erfpachter zijn.*

### **Matigingsmaatregel eerste woningen**

Wanneer een erfpachtakte voor een eerste woning op de Wadden een bepaling bevat op grond waarvan een periodieke canonherziening op basis van de grondwaardeontwikkeling mogelijk is, afgewisseld met een periodieke indexering van de canon op basis van de consumentenprijsindex (CPI), geldt een matigingsmaatregel. Deze maatregel houdt in dat van de mogelijkheid van periodieke canonherziening niet langer gebruik zal worden gemaakt. De canon zal bij zo'n akte alleen periodiek worden aangepast aan de inflatie. Zo blijft de stijging van de canon beperkt tot een aanpassing aan de consumentenprijsindex (CPI) welke wordt bepaald door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De aanpassing aan de inflatie gebeurt op de wijze die in de akte is vastgelegd voor periodieke indexering. Deze indexering vindt elke drie jaar plaats, de eerste keer drie jaar nadat de laatste canonherziening of -indexatie heeft plaatsgevonden.

Daarnaast zijn er ook aktes voor eerste woningen die niet de mogelijkheid van periodieke canonherziening kennen maar slechts de mogelijkheid van een jaarlijkse aanpassing op basis van indexeren (CPI) + 1%. Hier vindt al een geleidelijke canonontwikkeling plaats en deze canonsystematiek blijft dan ook ongewijzigd.

### **Persoonlijk recht**

Deze matigingsmaatregel geldt alleen voor personen die al op 1 september 2011 een eerste woning op erfpachtgrond van Staatsbosbeheer hadden op een van de Waddeneilanden. Deze datum vloeit voort uit bestuurlijke afspraken tussen Staatsbosbeheer en de Waddengemeenten. De matiging is een persoonlijk recht van een erfpachter als hiervoor bedoeld, dat geldt zolang hij zelf erfpachter blijft en de woning zelf blijft gebruiken als eigen hoofdverblijf. Dit persoonlijk recht vervalt wanneer de erfpachter de woning niet meer als hoofdverblijf gebruikt, bij overdracht (verkoop) of in geval van overlijden van de erfpachter.

Het matigingsrecht wordt vastgelegd in een brief en wordt niet opgenomen in de erfpachtakte, omdat het matigingsrecht alleen voor de erfpachter zelf geldt en in beginsel niet voor zijn eventuele rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel.

### **Voortzetting overeenkomst**

Wanneer de contractuele looptijd van een erfpachtovereenkomst betreffende een eerste woning op de Wadden verstrijkt, zal, wanneer een erfpachter als hiervoor bedoeld dat wil, de erfpacht voor onbepaalde tijd worden voortgezet op basis van op grond van artikel 5:98 BW. Dit geldt ook voor de matigingsmaatregel; deze blijft van kracht zolang de overeenkomst doorloopt.

### **Overstappen naar de Erfpachtvoorwaarden 2012**

De erfpachter heeft ook de mogelijkheid om – nu of later – te kiezen voor een nieuw contract op basis van de Algemene voorwaarden erfpacht en opstal 2012. Wanneer de erfpachter uiterlijk in 2012 overstapt en het nieuwe contract een hogere canon meebrengt, kan hij gebruikmaken van de 10-jarige ingroeiperiode. Het hiervoor genoemde matigingsrecht (uitsluitend indexering) is daarbij dan niet meer van toepassing. Wanneer de erfpachter ná 2012 overstapt, is er geen matiging meer van toepassing.

### **Verkoop van de woning en het erfpachtrecht**

Het matigingsrecht blijft bestaan wanneer de erfpachter het erfpachtrecht overdraagt aan zijn of haar echtgenoot/echtgenote of partner, wanneer deze op 1 september 2011 ook op het adres van de eerste woning ingeschreven was, voor zolang deze er na de overdracht blijft wonen.

In alle andere gevallen vervalt deze matiging bij overdracht (verkoop) van het erfpachtrecht. De verkopende erfpachter heeft dan twee opties:

1. De verkopende erfpachter kan zijn woning verkopen met het bestaande erfpachtrecht, voor de resterende duur van het contract. Dit is mogelijk zolang de oorspronkelijke looptijd van het contract niet is verstreken. Bij overdracht vervalt de matiging en wordt de canon geactualiseerd conform de bestaande contractvoorwaarden;
2. De verkopende erfpachter kan zijn woning verkopen met een nieuwe erfpachtovereenkomst. De canon wordt bepaald volgens de actuele algemene voorwaarden van dat moment, waarbij er geen matiging meer van toepassing is.

Wanneer de einddatum van het erfpachtcontract op het moment van verkopen is verstreken, is alleen de tweede optie mogelijk.

#### **In geval van overlijden**

Het matigingsrecht blijft bestaan wanneer het erfpachtrecht na overlijden van de erfpachter overgaat op diens echtgenoot/echtgenote of partner, wanneer deze op 1 september 2011 ook op het adres van de eerste woning ingeschreven was, voor zolang deze er na de overdracht blijft wonen.

In alle andere gevallen vervalt deze matiging wanneer de erfpachter overlijdt. De verkrijger van het erfpachtrecht kan op dat moment kiezen voor:

1. voortzetting van het bestaande contract voor de resterende duur. Dit is mogelijk zolang de oorspronkelijke looptijd van het contract niet is verstreken. Indien in de geldende akte een periodieke canonherziening op basis van de grondwaardeontwikkeling mogelijk is, vindt deze herziening plaats op het eerst mogelijke moment. De matiging vervalt conform de bestaande contractvoorwaarden;
2. een nieuwe erfpachtovereenkomst. De canon wordt bepaald volgens de actuele algemene voorwaarden van dat moment.

Wanneer de einddatum van het erfpachtcontract op het moment van overlijden is verstreken, is alleen de tweede optie mogelijk. Staatsbosbeheer zal dan, zo nodig, de verlengde erfpachtovereenkomst overeenkomstig artikel 5:98 BW en met inachtneming van artikel 5:88 BW opzeggen.

## 2. MAATREGELEN VOOR RECREATIEWONINGEN

*Voor erfpachters met een recreatiewoning op de Wadden zijn er ook enkele maatregelen om de canongroei te matigen. Zo kunnen zij kiezen voor een jaarlijkse canonverhoging van maximaal 10% + CPI. Op deze manier hebben de huidige erfpachters van recreatiewoningen op de Wadden de garantie dat er geen sterke canonstijgingen plaatsvinden zolang zij erfpachter zijn. Daarnaast kan de canon worden verlaagd door een verhuurverplichting af te spreken of door een beperking van het bouwvolume.*

### 2.a MATIGINGSMAATREGEL RECREATIEWONINGEN: 10% + CPI

De ingroeiperiode, zoals vastgelegd in de Overgangsregeling 2012, kent een afnemende korting op de canonverhoging gedurende tien jaar. Erfpachters van recreatiewoningen op de Wadden kunnen gebruikmaken van deze ingroeimogelijkheid. De voorwaarden in de Overgangsregeling 2012 zijn daarbij van toepassing.

Deze erfpachters hebben echter ook de mogelijkheid om voor een andere vorm van matiging te kiezen: de '10% + CPI' canonverhoging. Wanneer een erfpachter van een recreatiewoning op de Wadden hiervoor kiest, wordt de vergoeding jaarlijks verhoogd met 10 procent, plus de aanpassing aan de consumentenprijsindex (CPI), waarbij de vergoeding uiteraard nooit hoger zal worden dan de canon die volgens de akte mogelijk is.

Erfpachters maken zelf de keuze: óf de ingroeiperiode óf de "10% + CPI" canonverhoging wordt toegepast.

#### **Hoe ziet deze alternatieve matigingsmogelijkheid eruit?**

De '10% + CPI'-maatregel werkt als volgt:

- de laatst in rekening gebrachte canon wordt verhoogd met tien procent;
- vervolgens wordt dit bedrag aangepast op basis van de CPI-ontwikkeling;
- dit bedrag is de nieuwe vergoeding die voor het eerste jaar in rekening wordt gebracht;
- het volgende jaar wordt de tien procent verhoging gerekend over de vergoeding van het vorige jaar, waarna dit bedrag wordt aangepast op basis van de CPI-ontwikkeling;
- en zo voorts; deze jaarlijkse verhoging loopt net zolang door tot de vergoeding gelijk is aan de actuele canon conform het contract; er wordt dus nooit een vergoeding in rekening gebracht die hoger is dan de actuele canon conform het contract.

Wanneer de overeengekomen termijn van de erfpacht is verstreken en de erfpacht opnieuw wordt uitgegeven aan dezelfde erfpachter, loopt deze matiging door tot de contractuele canon is bereikt.

#### **Persoonlijk recht**

Deze matiging geldt voor (rechts)personen die al op 1 april 2008 een recreatiewoning op erfpachtgrond op de Waddeneilanden hadden. Let wel: dit is dus een andere peildatum dan die geldt bij de matiging voor eerste woningen. De matiging is een persoonlijk recht van een erfpachter als hiervoor bedoeld, dat geldt zolang hij zelf erfpachter blijft van de recreatiewoning. Dit recht vervalt dus bij overdracht (verkoop) van de erfpacht en in geval van overlijden van de erfpachter.

Dit matigingsrecht wordt vastgelegd in een brief en wordt niet opgenomen in de erfpachtakte, omdat het matigingsrecht alleen voor de erfpachter zelf geldt en in beginsel niet voor zijn eventuele rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel.

Staatsbosbeheer berekent ieder jaar de hoogte van de canon die volgens de erfpachtvoorwaarden geldt, dus zonder matiging. Staatsbosbeheer maakt deze canon kenbaar aan de erfpachter. Bij overdracht en bij vererving is dit de canon die voor de rechtsopvolger geldt.

### **Overstappen naar de Erfpachtvoorwaarden 2012**

Erfpachters kunnen de canonmatiging '10% + CPI' kiezen in combinatie met het bestaande erfpachtcontract of met een nieuw erfpachtcontract op basis van de Algemene voorwaarden erfpacht en opstal 2012. Als de erfpachter kiest om het bestaande contract te behouden, dan heeft hij in de toekomst alsnog de mogelijkheid over te stappen op een nieuw contract op de momenten die daarvoor blijkens de Overgangsregeling 2012 gelden. Op dat moment wordt echter niet een nieuwe, te betalen canon vastgesteld en geldt de ingroeiperiode van de Overgangsregeling 2012 niet. In plaats daarvan wordt de canonontwikkeling van het oude contract op basis van de '10% + CPI' matiging voortgezet, totdat de vergoeding gelijk is aan de actuele canon conform het nieuwe contract.

### **Matiging bij herziening en heruitgifte vanaf een datum vóór 2012**

Doordat de afhandeling van contracten in de periode vanaf 1 april 2008 heeft stilgelegen ('stand-still'), zijn er contracten waar de canon al enige jaren op een periodieke herziening wacht. Ook zijn er contracten waarvan de overeengekomen tijdsduur reeds is verstreken. Per 1 januari 2012 is deze 'stand-still' opgeheven.

In deel 3 van de Overgangsregeling 2012 is beschreven welke voorwaarden gelden bij herziening of heruitgifte vanaf een datum vóór 2012. Deze voorwaarden hebben met name betrekking op de volgende vragen:

- op welke momenten kan de erfpachter overstappen bij herziening of heruitgifte vanaf een datum vóór 2012?
- op welke datum gaat het nieuwe contract in wanneer de erfpachter vanaf een datum vóór 2012 overstapt?
- vanaf welk moment gaat de ingroeiperiode in wanneer de erfpachter vanaf een datum vóór 2012 overstapt?

Voor de toepassing van de canonmatiging '10% + CPI' zijn deze voorwaarden overeenkomstig van toepassing.

## **2.b VERHUURVERPLICHTING**

Staatsbosbeheer wil het verhuren van recreatiewoningen stimuleren. Daarom biedt Staatsbosbeheer de erfpachter de mogelijkheid om te kiezen voor het opnemen van een verhuurverplichting in zijn (huidige of nieuwe) erfpachtcontract. De verhuurder dient zich daartoe aan te sluiten bij een professionele verhuurorganisatie. Deze verplichting heeft een waardedrukkend effect op de waarde van het grond, omdat deze verplichting de gebruiksmogelijkheden voor de erfpachter beperkt. Een lagere grondwaarde leidt vervolgens tot een lagere canon. Staatsbosbeheer past deze mogelijkheid van verhuurverplichting alleen toe in overleg met de desbetreffende Waddengemeente.

De verplichting wordt in de akte opgenomen voor de duur van de erfpachtovereenkomst tezamen met een kettingbeding. Dat leidt ertoe dat bij overdracht de rechtsopvolger deze verplichting overneemt. Zo blijft de recreatiewoning ook na verkoop voor verhuur beschikbaar. Voor zover voor het opnemen van deze verhuurverplichting een specifieke wijzigingsakte nodig is, draagt de erfpachter daarvan de kosten.

## **2.c BEPERKING BOUWVOLUME**

In het bestemmingsplan wordt het maximale bouwvolume bepaald door onder meer beperkingen in hoogte en bebouwingsoppervlakte. Wanneer een erfpachter een woning heeft die aanzienlijk kleiner is dan wat het bestemmingsplan maximaal toestaat, kan hij dit als een contractuele beperking van het bouwvolume laten vastleggen in de erfpachtovereenkomst. Dat betekent dat de erfpachter welbewust afstand doet van zijn (planologische) mogelijkheid om zijn recreatiewoning uit te breiden. Het opnemen van een dergelijke beperking van het bouwvolume heeft een matigende invloed op de waarde van de grond, omdat grotere bebouwing vervolgens niet meer mogelijk is (ondanks de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt). Een lagere grondwaarde leidt tot een verlaging van de canon. Staatsbosbeheer past deze mogelijkheid van beperking van het bouwvolume alleen toe in overleg met de desbetreffende Waddengemeente.

Deze beperking wordt in de akte opgenomen voor de duur van de erfpachtovereenkomst tezamen met een kettingbeding. Dat leidt ertoe dat bij overdracht de rechtsopvolger deze verplichting overneemt. Voor zover voor het opnemen van deze verhuurverplichting een specifieke wijzigingsakte nodig is, draagt de erfpachter daarvan de kosten.