

Overgangsregeling erfpacht Staatsbosbeheer 2015

Inleiding

Sinds 1 januari 2012 hanteert Staatsbosbeheer de 'Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2012' (AV 2012) bij de uitgifte van nieuwe erfpachtcontracten. Met ingang van 1 januari 2015 hanteert Staatsbosbeheer de 'Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2015' (AV 2015) en kunnen de Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2012 alleen nog in bepaalde gevallen worden toegepast.

Kortheidshalve wordt hierna gesproken over de 'AV 2012' en de 'AV 2015'.

Het belangrijkste verschil tussen de AV 2012 en de AV 2015 is dat de AV 2015 méér bescherming bieden tegen grote wijzigingen van de vergoeding (canon) die het gevolg kunnen zijn van ontwikkelingen van de grondprijs en de marktrente.

Onder 'huidige erfpachters' wordt verstaan: (rechts)personen die een geldend erfpachtcontract* met Staatsbosbeheer hebben.

** Waar in deze overgangsregeling gesproken wordt over een erfpachtcontract (of kortweg: een contract), wordt - tenzij uit de tekst anders blijkt - bedoeld op een in een notariële akte van vestiging vastgelegd erfpachtrecht met een daarvan afhankelijk recht van opstal, waarbij de grond in erfpacht is gegeven en de erfpachter eigenaar is van de opstallen.*

De huidige erfpachters van Staatsbosbeheer kunnen, wanneer zij dat wensen, op bepaalde momenten overstappen naar een nieuw contract waarin de AV 2012 dan wel de AV 2015 zijn opgenomen. Dat geldt ook voor huidige erfpachters die al een nieuw contract hebben waarin de AV 2012 zijn opgenomen en die willen overstappen naar een contract met de AV 2015 (omgekeerd echter niet). In deze overgangsregeling wordt beschreven welke mogelijkheden er zijn en hoe dit overstappen in zijn werk gaat. De overgangsregeling bestaat uit drie delen:

Deel 1, de overstapvoorwaarden, gaat over de vraag op welke momenten overstappen naar de AV 2012 of AV 2015 mogelijk is, bij welke erfpachtcontracten en onder welke voorwaarden.

Deel 2 gaat over de zogenoemde '**ingroeiperiode**'. Dit is een gedurende een periode van tien jaar geldende korting op de canonverhoging. De ingroeiperiode kan van toepassing zijn zowel voor erfpachters die een nieuw erfpachtcontract aangaan als voor erfpachters die ervoor kiezen om bij hun huidige contract te blijven.

Deel 3, overstappen vanaf een datum gelegen vóór 2012, gaat over specifieke gevallen: erfpachtcontracten waarbij tussen 1 april 2008 en 1 januari 2012 een canonherziening of heruitgifte had moeten plaatsvinden, maar die zijn aangehouden in afwachting van nieuw erfpachtbeleid. Voor deze erfpachters bestaan er mogelijkheden om met terugwerkende kracht over te stappen op de AV 2012 of AV 2015 en gebruik te maken van de ingroeiperiode.

In de bijlage zijn negen situaties uitgewerkt die zich in de praktijk kunnen voordoen bij het overstappen naar de AV 2012 of AV 2015.

Deze overgangsregeling is van toepassing voor alle huidige erfpachters van Staatsbosbeheer, met uitzondering van erfpachters met natuurerfpacht, agrarische erfpacht, erfpacht met recreatieschappen en andere bijzondere erfpachtcontracten.

Definitie woningen en 'niet-woningen'

Op sommige onderdelen maakt de overgangsregeling een onderscheid tussen (recreatie)woningen enerzijds en de zakelijke markt ('niet-woningen') anderzijds. Waar in deze overgangsregeling wordt gesproken over 'woning' wordt bedoeld op:

Een object waarvoor een erfpachtrecht en daarnaast in het algemeen ook een recht van opstal worden gevestigd, welk object volgens de erfpachtvoorwaarden bestemd is als zelfstandige woning of recreatiewoning. Met de toevoeging 'zelfstandig' wordt (uitsluitend) bedoeld dat die woning volgens de erfpachtvoorwaarden geen onderdeel uitmaakt van een groter (bedrijfsmatig) geheel zoals het geval is bij bijvoorbeeld een bedrijfswoning, een boerderij of een beheerderswoning bij een camping. Van een woning is eveneens sprake wanneer de bestemming als woning weliswaar niet uit de erfpachtvoorwaarden blijkt, maar wel is vastgelegd in het bestemmingsplan en het object bovendien daadwerkelijk als woning wordt gebruikt, met uitdrukkelijke of stilzwijgende instemming van Staatsbosbeheer. Een woning waarin, naast daadwerkelijke bewoning, een onderneming wordt uitgeoefend die naar gangbare maatstaven past binnen een publiekrechtelijke bestemming 'wonen' wordt voor de toepassing van de overgangsregeling beschouwd als een 'woning', waarbij bijvoorbeeld kan worden gedacht aan een kantoor of (para)medische praktijk aan huis.

Van een 'niet-woning' is sprake wanneer een object niet voldoet aan bovenstaande criteria voor 'woning'.

1. OVERSTAPVOORWAARDEN

In dit deel staan de regels die gelden wanneer een erfpachter van Staatsbosbeheer overstapt van zijn huidige erfpachtcontract naar een nieuw contract op basis van de AV 2012 of AV 2015. Let wel: naast de in dit deel opgenomen regels, kunnen voor bijzondere gevallen aanvullende regels van toepassing zijn, zie deel 3.

1.1 Wanneer overstappen?

Op de volgende momenten is, afhankelijk van de situatie, overstappen naar een nieuw contract op basis van de AV 2012 of de AV 2015 mogelijk:

- a) bij heruitgifte van de erfpacht aan het einde van een contract;
- b) bij een periodieke canonherziening;
- c) bij een contract zonder periodieke canonherziening (overstappen is eenmalig mogelijk);
- d) bij verkoop van een erfpachtrecht.

Ad a) Overstappen bij heruitgifte van de erfpacht aan het einde van een contract

Vanaf 1 januari 2015 zijn voor alle erfpachtcontracten die Staatsbosbeheer afsluit met een wederpartij die niet of niet meer kan worden aangemerkt als een 'huidige erfpachter' de AV 2015 van toepassing. Wanneer een contract met een huidige erfpachter afloopt of wordt beëindigd, worden in geval van heruitgifte dus de AV 2015 opgenomen in het nieuwe contract.

Vijf jaar voordat de termijn van het geldende contract is verstreken, beoordeelt Staatsbosbeheer of voortzetting van de erfpacht wenselijk is. Wanneer voortzetting mogelijk is, krijgt de erfpachter een nieuw contract aangeboden op basis van de AV 2015. Het nieuwe contract gaat in op het moment dat de termijn van het oude contract is verstreken.

Ad b) Overstappen bij periodieke canonherziening

Overstappen naar de AV 2012 of de AV 2015 (naar keuze) is mogelijk op het moment dat er volgens het geldende erfpachtcontract een periodieke canonherziening kan plaatsvinden. Periodieke canonherziening (ook wel 'facultatieve canonherziening' genoemd) is een aanpassing van de canon op basis van een nieuwe taxatie van de grondwaarde. Vaak vindt een periodieke canonherziening plaats om de zes of tien jaar (deze termijn staat in het geldende contract). De erfpachter kan op het moment van herziening kiezen om over te stappen naar een nieuw contract met de AV 2012 dan wel de AV 2015. De erfpachter zal desgevraagd door Staatsbosbeheer zijn keuze bekend moeten maken binnen een redelijke, door Staatsbosbeheer te stellen termijn (bijvoorbeeld drie maanden).

Mocht de erfpachter ervoor kiezen niet over te stappen, dan wordt het geldende contract voortgezet. Voor de bepaling van de hoogte van de herziene canon wordt dan het 'oude', lopende contract gevolgd. Bij de volgende periodieke canonherziening (vaak zes of tien jaar later) krijgt de erfpachter opnieuw de mogelijkheid om over te stappen naar de op dat moment meest actuele erfpachtvoorwaarden van Staatsbosbeheer. Let op: dit geldt voor zover deze overgangsregeling dan niet is vervallen. Zie voor de einddatum het slot van de regeling.

Ad c) Overstappen bij contracten zonder periodiek herzieningsmoment

Wanneer er in een erfpachtcontract geen mogelijkheid is opgenomen om de canon periodiek te herzien, heeft de erfpachter vijftien jaar na uitgifte casu quo na de contractwijziging waarbij destijds deze periodieke herzieningsmogelijkheid uit het contract is gehaald, eenmalig de mogelijkheid om over te stappen naar de AV 2012 of

de AV 2015 (naar keuze). Het gaat hier met name om de zogenaamde 'index plus 1% contracten' waarbij geen periodieke canonherziening plaatsvindt, maar jaarlijkse CPI-indexatie die wordt verhoogd met 1%. Als de erfpachter voor een nieuw contract kiest, gaat dat in vijftien jaar na uitgifte of wijziging. Ook hier geldt dat de erfpachter op verzoek van Staatsbosbeheer zijn keuze bekend zal moeten maken binnen een redelijke, door Staatsbosbeheer te stellen termijn (bijvoorbeeld drie maanden).

Ad d) Overstappen bij verkoop van een erfpachtrecht

Wanneer een erfpachter een erfpachtcontract wil verkopen, is overgang naar de AV 2015 mogelijk bij overdracht. De verkopende erfpachter kan met Staatsbosbeheer de voorwaarden bespreken van een nieuw contract en het erfpachtobject vervolgens met beide opties te koop aanbieden: het geldende contract en het nieuwe. Wanneer Staatsbosbeheer, na overleg met de erfpachter, voor de bepaling van de nieuwe canon een taxatie laat uitvoeren, zullen de kosten daarvan door beide partijen ieder voor de helft worden gedragen wanneer uiteindelijk niet binnen een door Staatsbosbeheer te stellen redelijke termijn (bijvoorbeeld een jaar) verkoop en overstap plaatsvindt.

1.2 Looptijd nieuw contract

De duur van een nieuw contract is dertig jaar vanaf de ingangsdatum. Er kan een uitzondering gelden op deze termijn van dertig jaar, wanneer het gaat om een erfpachter met een nog lopend contract die wil overstappen. Wanneer het voor Staatsbosbeheer duidelijk is dat dit lopende contract (wellicht) niet zal worden verlengd, kan Staatsbosbeheer de looptijd van het nieuwe contract beperken tot de resterende looptijd van het oude contract.

1.3 Vergoeding bij het einde van de erfpacht

Zowel de AV 2012 als de AV 2015 gaan - standaard - uit van een vergoeding voor de gebouwen, werken en/of plantingen bij het einde van de erfpacht; de erfpachter heeft recht op zo'n vergoeding wanneer de erfpacht aan het einde van de looptijd niet wordt voortgezet, behalve wanneer in het erfpachtcontract anders wordt bepaald. Wanneer bij een 'niet-woning' een dergelijke vergoeding in het geldende (oude) contract is uitgesloten, wordt zo'n vergoeding ook in het nieuwe erfpachtcontract uitgesloten.

1.4 Nieuw contract, nieuwe start

Staatsbosbeheer wil met de overgang naar nieuwe contracten ook een nieuwe start maken met de erfpachter. Alle relevante zaken, ook waar het gaat om de afwikkeling van het geldende contract, worden in overleg geregeld voordat het nieuwe contract ingaat. Zo zijn er na de datum van passeren van de akte van vestiging geen 'losse eindjes' meer. Dit geldt bijvoorbeeld voor de vraag of de perceelsgrens wellicht logischer kan lopen. Ook treft Staatsbosbeheer regelingen voor bijvoorbeeld mogelijke achterstallige (canon)betalingen, lopende juridische geschillen, achterstallig onderhoud, bouwwerken of activiteiten die strijdig zijn met de erfpachtvoorwaarden, grensgeschillen of (andere) tekortkomingen in de nakoming van de erfpachtvoorwaarden.

1.5 Bijzondere erfpachtvoorwaarden

Een nieuw contract sluit aan bij de actuele situatie ter plekke, zowel vanuit het perspectief van Staatsbosbeheer als dat van de erfpachter. Bijzondere erfpachtvoorwaarden uit het oude contract kunnen daarom worden aangepast aan de huidige situatie. Ook kunnen de erfpachter en Staatsbosbeheer nieuwe of andere bijzondere (gebruiks-) erfpachtvoorwaarden overeenkomen zodat deze erfpachtvoorwaarden passen bij de feitelijke situatie en de doelen van Staatsbosbeheer ter plekke.

1.6 Bepaling van de canon

De nieuwe canon bij een nieuw erfpachtcontract op basis van de AV 2012 en de AV 2015 wordt bepaald op basis van de grondwaarde en het canonpercentage. Deze nieuwe canon wordt door Staatsbosbeheer bepaald alsof het een uitgiftecanon betreft. In geval van overstappen bij heruitgifte van de erfpacht aan het einde van een contract wordt echter bij de bepaling van de nieuwe canon een procedure gevolgd die vergelijkbaar is met de canonherzieningsregeling in de AV 2015, met uitzondering van de daarin opgenomen 'dempingsregeling'.

De wijze waarop de canon wordt berekend, verschilt voor 'woningen' en 'niet-woningen':

- a. voor woningen wordt het canonpercentage berekend door het rentepercentage op 10-jarige staatsobligaties te verminderen met het inflatiepercentage en te vermeerderen met een toeslag van 1,5%. Het rente- en inflatiepercentage zijn de gemiddelden van de laatste vijf kalenderjaren (AV 2012) of de laatste tien kalenderjaren (AV 2015). De canon wordt bij woningen berekend over 75% van de grondwaarde.
- b. voor 'niet-woningen' wordt het canonpercentage berekend door het rentepercentage op 10-jarige staatsobligaties te vermeerderen met een toeslag van 1%. Het rentepercentage is het gemiddelde van de laatste vijf kalenderjaren (AV 2012) of de laatste tien kalenderjaren (AV 2015). De canon wordt bij 'niet-woningen' berekend over 100% van de grondwaarde.

Voor zowel woningen als 'niet-woningen' geldt dat de canonberekeningmethode in het nieuwe contract wordt vastgelegd.

1.7 Notariskeuze en kosten

De erfpachter mag de notaris kiezen bij de overgang naar een nieuw erfpachtcontract zoals beschreven in paragraaf 1.1. De kosten bij de overgang worden als volgt verdeeld:

- a. De erfpachter draagt de kosten voor alle belastingen, zoals met name de overdrachtsbelasting, en de kosten voor een eventuele nieuwe hypotheek (bij een nieuw erfpachtcontract moet een bestaande hypotheek opnieuw worden gevestigd).
- b. De notariskosten die samenhangen met de uitgifte (notarieel honorarium, kadasterkosten, leges en omzetbelasting over deze kosten) worden door Staatsbosbeheer en de erfpachter gedeeld. Ieder betaalt de helft.
- c. Staatsbosbeheer draagt de eigen interne kosten.
- d. Wanneer het perceel opnieuw moet worden ingemeten door het Kadaster zijn de kosten daarvan voor rekening van de erfpachter, tenzij die uitmeting moet gebeuren als gevolg van een perceelwijziging die op verzoek van Staatsbosbeheer plaatsvindt.

Deze kostenverdeling geldt niet voor heruitgiftes na een verlopen contract, bij overdracht van een erfpachtrecht en bij nieuwe uitgiftes in erfpacht. Dan geldt de kostenverdeling zoals opgenomen in de AV 2012 of AV 2015: de (notaris)kosten zijn in die gevallen voor rekening van de erfpachter of de koper ('kosten koper').

1.8 Geldigheid huidige contract

In alle gevallen geldt: zolang er nog niet is overgestapt naar een nieuw contract blijft het 'oude', geldende erfpachtcontract van toepassing. Tot het moment van overstappen worden dus de erfpachtvoorwaarden in het geldende erfpachtcontract gevolgd en uitgevoerd.

2. INGROEI PERIODE

De ingroei periode is een korting op de canonverhoging gedurende tien jaar. De ingroei periode is eenmalig van toepassing bij de eerstvolgende canonaanpassing, wanneer het daarbij om een verhoging gaat. De ingroei periode is van toepassing zowel voor huidige erfpachters die een nieuw erfpachtcontract aangaan als voor huidige erfpachters die ervoor kiezen om bij hun huidige contract te blijven.

2.1 Ingroei periode nieuwe canon

Bij aanpassing van de canon kan deze stijgen of dalen ten opzichte van de canon die tot dat moment geldt. Daalt de canon, dan gaat deze daling direct en volledig in. Wanneer echter de canon stijgt, is er een ingroei periode van toepassing. Deze ingroei periode zorgt ervoor dat de overgang naar de hogere canon geleidelijk plaatsvindt. Het gaat om een betalingskorting die gedurende tien jaar wordt toegepast op de canonverhoging. Deze canonverhoging is het verschil tussen de oude canon (die gold tijdens het laatste jaar voor de canonherziening of voor het nieuwe erfpachtcontract) en de nieuwe canon. De betalingskorting neemt jaarlijks 'lineair' af met telkens 10%: in jaar 1 is de korting 90%, in jaar 2 is die 80% en in jaar 10 is de korting teruggelopen tot 0% (gezien dit laatste zou ook gezegd kunnen worden dat de ingroei periode eigenlijk slechts negen jaar duurt). Het bedrag van de kortingen staat dus vanaf het begin van de ingroei periode vast.

2.2 Voor wie van toepassing

Alleen (rechts)personen die al op 1 april 2008 erfpachter waren bij Staatsbosbeheer (van het desbetreffende erfpachtobject) kunnen eenmalig aanspraak maken op de ingroei periode.

2.3 Eenmalige toepassingsmogelijkheid

Een erfpachter als bedoeld in 2.2 heeft één keer de mogelijkheid om gebruik te maken van de ingroei periode¹. Het gaat daarbij om de eerste gelegenheid dat de canon opnieuw wordt vastgesteld. Dit kan bij het begin van een nieuw contract zijn of een bij een periodieke canonherziening van een lopend erfpachtcontract. Bij een zogenoemde 'indexering' van de canon bestaat die mogelijkheid niet. Dit laatste geldt ook wanneer op basis van het contract geen periodieke canonherziening mogelijk is, maar slechts indexering van de canon.

De ingroei periode is alleen aan de orde wanneer er een hogere canon van kracht wordt. Wanneer de nieuwe canon op dat moment niet hoger is dan de oude canon en de ingroei regeling op dat moment dus niet van toepassing is, bestaat er op een later moment geen mogelijkheid meer om de ingroei periode alsnog toe te passen.

2.4 Duur van de ingroei periode

De ingroei periode heeft een looptijd van tien jaar. In geval van een periodieke canonherziening bij een lopend contract gaat deze periode in op de datum waarop de canonherziening plaatsvindt. In geval van een nieuw contract gaat de ingroei periode in gelijk met de datum van het nieuwe contract. In jaar 10 zal dan opnieuw een periodieke canonherziening plaatsvinden, maar dan zonder een nieuwe ingroei periode.

¹ Een erfpachter die al gebruik maakt van een ingroei regeling op basis van de Overgangsregeling erfpacht Staatsbosbeheer 2012, verkrijgt op basis van deze Overgangsregeling 2015 dus niet weer een nieuwe mogelijkheid om gebruik te maken van een ingroei regeling.

2.5 Persoonlijk recht

De ingroeiperiode is een persoonlijk recht van de (rechts)persoon die op 1 april 2008 erfpachter was. Bij overdracht van het erfpachtrecht of overlijden van de erfpachter komt dit recht daarom te vervallen. Dit geldt zowel voor een ingroeiperiode die al is ingegaan, als voor aanspraken op de toepassing van een ingroeiperiode bij een eerstvolgende canonaanpassing. Wanneer een erfpachtrecht gedurende een bepaald erfpachtjaar wordt overgedragen, blijft een lopende ingroeiregeling tot het einde van dat erfpachtjaar gelden en blijft de reeds verleende korting voor dat jaar in stand. De ingroeiperiode wordt vastgelegd in een brief en wordt niet opgenomen in de erfpachtakte, omdat de ingroeiperiode alleen voor de erfpachter zelf geldt en niet voor zijn rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel.

2.6 Indexering en canonherziening tijdens de ingroeiperiode

Ook tijdens de ingroeiperiode vindt indexering plaats conform de bepalingen van het erfpachtcontract. Het gaat daarbij om een indexering van de volledige canon, dat wil zeggen de canon zonder toepassing van de korting. Deze indexering heeft geen invloed op de hoogte van de betalingskorting.

2.7 Ingroei bij contracten met een zesjaarlijkse herzieningsperiode

In veel lopende erfpachtcontracten is opgenomen dat de canon iedere zes jaar wordt herzien. Wanneer een erfpachter met zo'n contract ervoor kiest om dit contract voort te zetten, is na zes jaar het volgende herzieningsmoment. Wanneer de ingroeiperiode op dat moment nog niet is verstreken loopt die in beginsel gewoon door, ongeacht of de erfpachter op dat moment kiest voor overstappen of niet. Voor de toepassing - na zo'n canonherziening - van de betalingskorting tijdens de resterende looptijd van de ingroeiperiode, wordt een vergelijking gemaakt met de canonhoogte die zou hebben gegolden bij ongewijzigde voortzetting van de oude canon met (afnemende) betalingskorting, hierna te noemen: 'het oude canonbedrag'.

- Indien de herziene canon met toepassing van de betalingskorting hoger is dan het oude canonbedrag, dan geldt de herziene canon met toepassing van de betalingskorting;
- Indien de herziene canon met toepassing van de betalingskorting lager is dan het oude canonbedrag, dan geldt het oude canonbedrag, behalve indien of zodra het oude canonbedrag hoger is resp. hoger wordt dan de herziene canon zonder betalingskorting; dan geldt de nieuwe herziene canon zonder (verdere) betalingskorting.

In de bijlage bij deze overgangsregeling wordt de ingroeiperiode verder toegelicht aan de hand van voorbeelduitwerkingen in verschillende situaties.

3. VOORWAARDEN VOOR OVERSTAPPEN EN INGROEIEN VANAF EEN DATUM VÓÓR 2012

Doordat de afhandeling van contracten in de periode vanaf 1 april 2008 tot 1 januari 2012 (deels) heeft stilgelegen ('stand-still', zijn er contracten waar de canon al een aantal 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. Dit deel van de overgangsregeling geeft aanvullende voorwaarden voor zulke contracten. Deze aanvullende voorwaarden hebben met name betrekking op de vraag 'op welke datum gaat het nieuwe contract in wanneer de erfpachter overstapt?' en op de vraag 'vanaf welk moment gaat de ingroeiperiode in?'

3.1 Voor welke situaties van toepassing

De in dit deel beschreven extra voorwaarden hebben betrekking op contracten waarvan in de periode vanaf 1 april 2008 tot 1 januari 2012 de afhandeling van een contractuele canonherziening of een heruitgifte is stilgelegd in verband met de 'stand-still'.

Voor contracten waarin de datum van canonherziening of contracteinde vóór 1 april 2008 ligt, wordt per dossier naar een passende oplossing gezocht.

3.2 Overstappen wanneer de looptijd van het oude contract reeds is verstreken

Overstappen naar de AV 2012 of AV 2015 is alsnog mogelijk wanneer de oorspronkelijke looptijd van het erfpachtcontract is verstreken in de periode tussen 1 april 2008 en 1 januari 2012. Deze contracten zijn op grond van artikel 5:98 BW na het verstrijken van de oorspronkelijke termijn voor onbepaalde tijd blijven doorlopen (waarbij Staatsbosbeheer een wettelijke opzeggingsmogelijkheid heeft), en zullen met wederzijds goedvinden worden beëindigd bij het aangaan van het nieuwe contract. Dit nieuwe contract gaat met terugwerkende kracht in per 2012, en wel op de dag van de oorspronkelijke einddatum. De waardepeildatum voor de canonberekening is eveneens 2012.

Voorbeeld: de termijn van een erfpachtcontract is verstreken op 1 maart 2009. Het contract loopt van rechtswege door. Het nieuwe contract gaat in per 1 maart 2012. Voor de berekening van de hoogte van de canon wordt uitgegaan van de waarde van de grond per 1 maart 2012 en de hoogte van het canonpercentage in 2012.

Het bovenstaande geldt zowel voor 'woning' contracten als voor 'niet-woning' contracten.

Wanneer een erfpachter in de bovenbedoelde situatie er niet voor wil kiezen om over te stappen naar de AV 2012 of AV 2015, brengt dit mee dat Staatsbosbeheer in beginsel gebruik zal maken van de wettelijke opzegmogelijkheid en de erfpacht zal worden beëindigd.

3.3 Overstappen wanneer de periodieke canonherziening is uitgesteld

Overstappen naar de AV 2012 of de AV 2015 is alsnog mogelijk voor een erfpachter met een contract waarbij in de periode van 1 april 2008 tot 1 januari 2012 een periodieke canonherziening had kunnen plaatsvinden, welke echter met kennisgeving van Staatsbosbeheer is uitgesteld.

Wanneer de erfpachter kiest voor een nieuw contract, hangt het moment waarop dit nieuwe contract in werking treedt af van de vraag of het gaat om een 'woning' of een 'niet-woning':

- a. voor 'woningen' treedt het nieuwe contract met terugwerkende kracht in 2012 in werking, en wel op de dag van de oorspronkelijke herzieningsdatum. De waardepeildatum voor de canonberekening is eveneens 2012.

Voorbeeld: de canon van een woning kon en moet nog per 1 mei 2009 worden herzien. De erfpachter stapt over naar de AV 2012 of de AV 2015. De ingangsdatum van het nieuwe contract is 1 mei 2012. Voor de berekening van de hoogte van de canon wordt uitgegaan van de waarde van de grond per 1 mei 2012 en de hoogte van het canonpercentage in 2012.

- b. voor 'niet-woningen' is de ingangsdatum gelijk aan contractuele herzieningsdatum. Ook hier is dus sprake van inwerkingtreding met terugwerkende kracht. Dit is ook de waardepeildatum voor de canonberekening.

Voorbeeld: de canon van een 'niet-woning' kon en moet nog per 1 maart 2009 worden herzien. De erfpachter stapt over naar de AV 2012 of de AV 2015. De ingangsdatum van het nieuwe contract is 1 maart 2009. Voor de berekening van de hoogte van de canon wordt uitgegaan van de waarde van de grond per 1 maart 2009 en de hoogte van het canonpercentage in 2009.

3.4 Duur van het nieuwe contract

De duur van een nieuw contract is dertig jaar vanaf de ingangsdatum. Staatsbosbeheer kan echter de duur beperken tot de einddatum van het oorspronkelijke contract, zoals eerder vermeld onder 1.2.

3.5 Start ingroeiperiode

Ook voor erfpachtcontracten die onder de stand-still vallen, is de ingroeiperiode van toepassing. De ingroeiperiode heeft een looptijd van tien jaar. Deze ingroeiperiode begint op de datum waarop de canonherziening of heruitgifte oorspronkelijk had kunnen plaatsvinden - ook wanneer pas vanaf een later moment een hogere canon geldt. Deze begindatum is dus niet altijd dezelfde datum als die waarop het nieuwe contract ingaat.

3.6 Lagere canon

Een nieuw vastgestelde canon kan lager zijn dan de voorheen geldende canon. Zo'n daling is meteen volledig van toepassing vanaf de datum waarop de canon oorspronkelijk opnieuw zou worden bepaald. Dit is het moment waarop de oorspronkelijke termijn van het contract verstreek of de datum van periodieke canonherziening.

Dit kan betekenen dat de erfpachter in de tussenliggende jaren méér canon heeft betaald. Deze meer betaalde canon wordt verrekend met toekomstige canonverplichtingen. De erfpachter gaat de nieuwe canon betalen vanaf het moment dat de teveel betaalde canon volledig is verrekend met nieuwe canonverplichtingen. Bij de volgende periodieke canonherzieningen is de ingroeiperiode niet van toepassing.

Voorbeeld: de canon van een woning moet nog per 1 mei 2009 worden herzien. De erfpachter stapt over naar de AV 2012 of de AV 2015. De ingangsdatum van het nieuwe contract is 1 mei 2012. Voor de berekening van de hoogte van de canon wordt uitgegaan van de waarde van de grond per 1 mei 2012 en de hoogte van het canonpercentage in 2012. De canon is € 500 lager. Omdat de ingang van deze lagere canon direct ten goede komt aan de erfpachter zal er vanaf 1 mei 2009 worden verrekend. Een bedrag gelijk aan drie jaar verlaging (€ 1.500) zal met de erfpachter worden verrekend.

Wanneer de nieuwe canon het gevolg is van een nieuw contract, kan de daling dus eerder ingaan dan het nieuwe contract zelf.

3.7 Hogere canon

Voor 'niet-woningen' wordt bij een periodieke canonherziening de canonverhoging in rekening gebracht vanaf het oorspronkelijke herzieningsmoment. Hierbij maakt het geen verschil of de erfpachter kiest om over te stappen naar een nieuw contract of dat hij bij zijn huidige contract blijft. Op deze verhoging wordt de korting van de ingroeiperiode in mindering gebracht.

Bij contracten voor 'woningen' wordt de stijging van vóór 2012 niet in rekening gebracht. De ingroeiperiode begint wel reeds te lopen, zoals hiervoor bij 3.5. vermeld.

Wanneer de canon stijgt vanaf een datum in het verleden, ontstaat er met terugwerkende kracht een achterstand in de betaling van de canonverhoging - die uiteraard de erfpachter niet valt aan te rekenen. De erfpachter kan dit achterstallige bedrag in twaalf gelijke maandtermijnen voldoen of in één keer. Er wordt geen rente in rekening gebracht, zolang de betalingsafspraken worden nagekomen. Voor woningen geldt dat afspraken kunnen worden gemaakt over een in redelijkheid haalbare maandelijkse afbetalingstermijn. De looptijd van de afbetalingsregeling zal hierop zo nodig worden aangepast naar een langere periode dan twaalf maanden.

In de bijlage bij deze overgangsregeling wordt het overstappen vanaf een datum vóór 2012 verder toegelicht aan de hand van voorbeelduitwerkingen in verschillende situaties.

TOT SLOT

Of het voor een erfpachter gunstig is om over te stappen op de nieuwe erfpachtvoorwaarden, verschilt per contract en per individuele situatie. Van invloed zijn bijvoorbeeld het geldende canonpercentage, de duur van het lopende contract en andere individuele overwegingen. Wij raden u aan om contact op te nemen met uw adviseur om een goede keuze te maken.

Voor zover sprake mocht zijn van inhoudelijke strijdigheid, prevaleert de inhoud van geldende contracten, van de Algemene voorwaarden Erfpacht en Opstal 2012 en/of 2015 en van de Taxatie-instructie 2012 en/of 2015 boven de inhoud van deze regeling.

Deze overgangsregeling eindigt op 1 januari 2022 en kan in deze periode tussentijds worden geactualiseerd. Een ingroeiperiode die op 1 januari 2022 nog niet is verstreken, loopt door voor de vastgestelde termijn.

Deze Overgangsregeling Erfpacht Staatsbosbeheer 2015 treedt in de plaats van de de Overgangsregeling Erfpacht Staatsbosbeheer 2012.

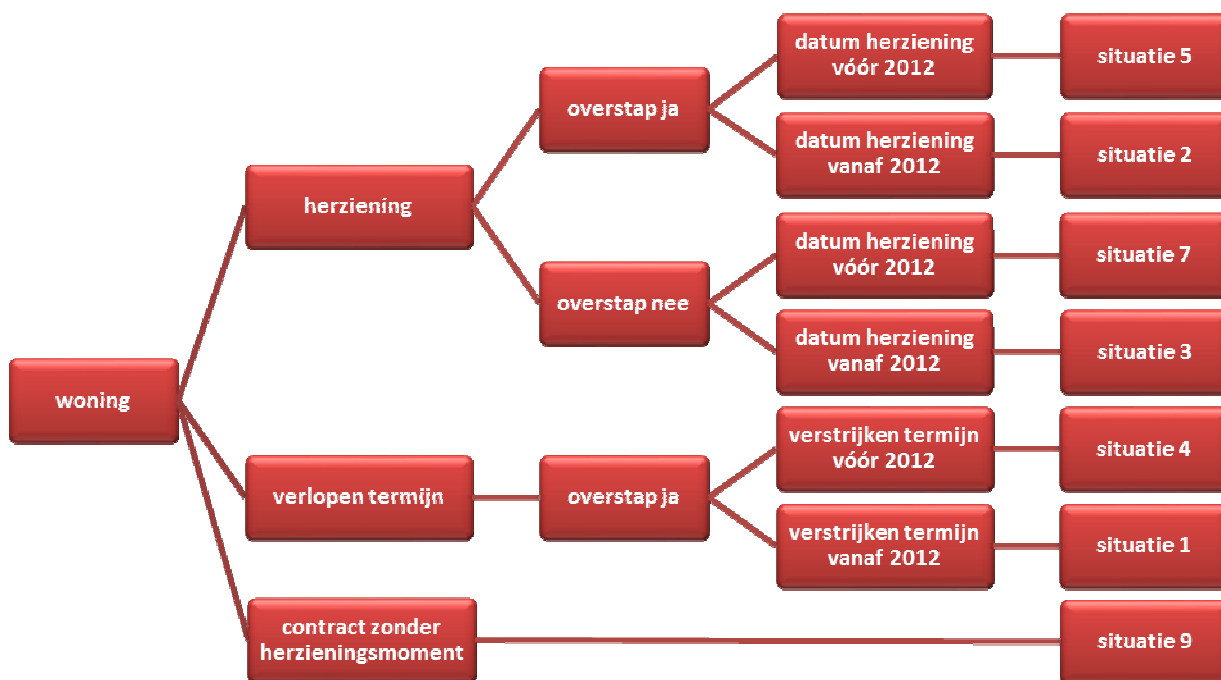
MEER INFORMATIE?

Voor meer en actuele informatie kunt u terecht op onze website: www.staatsbosbeheer.nl/erfpacht.

Wanneer u vragen hebt over erfpacht bij Staatsbosbeheer of over deze overgangsregeling, dan kunt u een e-mail sturen naar erfpacht@staatsbosbeheer.nl.

BIJLAGE: UITWERKING VAN DE OVERGANGSREGELING IN NEGEN VOORBEELDEN

Hieronder zijn negen situaties uitgewerkt zoals deze zich in de praktijk kunnen voordoen bij het overstappen naar de Algemene voorwaarden Erfpacht en Opstal 2012 (AV 2012) of Algemene voorwaarden Erfpacht en Opstal 2015 (AV 2015). Deze voorbeelden illustreren wat de uitwerking van de ingroeiperiode in de praktijk in verschillende situaties betekent. De uitwerking en de voorbeelden gaan telkens uit van een verhoging bij een nieuwe vaststelling van de canon. Is de nieuwe canon lager dan de oude dan vervalt de ingroeiperiode. Ook bij een daaropvolgende nieuwe canonvaststelling is de ingroeiperiode dan niet van toepassing.



De toepassing van de ingroeiperiode in een concreet geval is, gezien de overgangsregeling, afhankelijk van met name de volgende factoren:

- Gaat het om een woning of een 'niet-woning'?
- Gaat het om een canonherziening of om een nieuw contract met een nieuwe canon?
- Gaat het om een contract waarbij de canonherziening of heruitgifte/verlenging al vóór 1 januari 2012 had kunnen plaatsvinden of niet?

Situatie 1: contractduur verstreken na 1 januari 2012, nieuw contract

- de erfpachter was op 1 april 2008 erfpachter van een woning of een 'niet-woning',
 - de termijn waarvoor de erfpacht is gevestigd verstrekt ná 1 januari 2012, en
 - de erfpacht wordt vervolgens op basis van een nieuw contract voortgezet.
- Het nieuwe erfpachtcontract zal ingaan op de datum waarop de looptijd van het oude contract verstrijkt. De ingroeiperiode bedraagt tien jaar vanaf het verstrijken van de termijn van het oude contract.

Voorbeeld: de termijn van het huidige contract verstrijkt op 1 maart 2016. Het nieuwe contract gaat in op 1 maart 2016. De betalingskorting in 2016 is 90%, in 2017 is die 80%, etc. In 2025 is de betalingskorting 0% geworden en in 2026 vindt de volgende canonherziening plaats.

Situatie 2: herzieningsmoment na 1 januari 2012 en keuze voor overstappen

- de erfpachter was op 1 april 2008 erfpachter van een woning of een 'niet-woning',
 - de canon kan volgens het contract worden herzien ná 1 januari 2012, en
 - de erfpachter kiest ervoor om de erfpacht op dat moment op basis van een nieuw contract voort te zetten.
- Het nieuwe erfpachtcontract zal ingaan op de datum waarop de periodieke herziening zou kunnen plaatsvinden. De ingroeiperiode bedraagt tien jaar.

Voorbeeld: de volgende canonherziening vindt plaats op 1 maart 2016. Het nieuwe contract gaat in op 1 maart 2016. De betalingskorting in 2016 is 90%, in 2017 is die 80%, etc. In 2025 is de betalingskorting 0% geworden en in 2026 vindt de volgende canonherziening plaats.

Situatie 3: herzieningsmoment na 1 januari 2012 en keuze voor voortzetten huidige contract

- de erfpachter was op 1 april 2008 erfpachter van een woning of een 'niet-woning',
 - de canon kan volgens het contract worden herzien ná 1 januari 2012, en
 - de erfpachter kiest ervoor om de erfpacht op dat moment op basis van het huidige contract voort te zetten.
- De canonherziening vindt plaats conform de bepalingen in het huidige contract. De ingroeiperiode bedraagt tien jaar, ingaande per de datum van de periodieke canonherziening.

Voorbeeld: de volgende canonherziening vindt plaats op 1 maart 2016. De duur van de ingroeiperiode is tien jaar. De betalingskorting in 2016 is 90%, in 2017 is die 80%, etc. In 2025 is de betalingskorting 0% geworden. Dit is ook het geval wanneer het een contract betreft waarbij bijvoorbeeld iedere zes jaar canonherziening kan plaatsvinden.

Situatie 4: contractduur verstreken vóór 2012, nieuw contract

- de erfpachter was op 1 april 2008 erfpachter van een woning of een 'niet-woning',
 - de termijn waarvoor de erfpacht was gevestigd is verstreken vóór 1 januari 2012, en
 - de erfpacht is daarna op basis van artikel 5:98 BW blijven doorlopen, en
 - de erfpacht wordt vervolgens op basis van een nieuw contract voortgezet.
- Het nieuwe erfpachtcontract zal ingaan in 2012, op dezelfde dag en maand als waarop in het oude contract het contractuele erfpachtjaar inging. De ingroeiperiode loopt door tot tien jaar na de oorspronkelijke einddatum van het oude contract. De hoogte van de korting wordt berekend op basis van de nieuwe canon.

Voorbeeld: de termijn waarvoor de erfpacht was gevestigd is verstreken op 1 maart 2009. Het nieuwe contract gaat in op 1 maart 2012. De ingroeiperiode loopt door tot 1 maart 2019 (10 jaar vanaf 2009). De canonverhoging wordt vanaf 2012 in rekening gebracht. De korting op de canonverhoging is in 2012 60%. In 2013 is dat 50%, in 2014 40% etc. In 2022 vindt de eerste periodieke canonherziening plaats.

Situatie 5: herzieningsmoment vóór 2012, woning met periodieke canonherziening, keuze voor overstappen

- de erfpachter was op 1 april 2008 erfpachter van een woning,
 - de canon kon volgens het contract worden herzien vóór 1 januari 2012, en
 - de erfpachter kiest ervoor om de erfpacht op basis van een nieuw contract voort te zetten.
- Het nieuwe erfpachtcontract zal ingaan in 2012, op dezelfde dag en maand als waarop in het oude contract het contractuele erfpachtjaar inging. De ingroeiperiode loopt door tot tien jaar na het moment van de oorspronkelijke herzieningsdatum.

Voorbeeld: de canon kon worden herzien op 1 maart 2009. Het nieuwe contract gaat in op 1 maart 2012. De ingroeiperiode loopt door tot 1 maart 2019 (10 jaar vanaf 2009). De canonverhoging wordt vanaf 2012 in rekening gebracht. De korting op de canonverhoging is in 2012 60%. In 2013 is dat 50%, in 2014 40% etc. In 2022 vindt de eerste periodieke canonherziening plaats.

Situatie 6: herzieningsmoment vóór 2012, 'niet-woning' met periodieke herziening, keuze voor overstappen

- de erfpachter was op 1 april 2008 erfpachter van een 'niet-woning',
 - de canon kon volgens het contract worden herzien vóór 1 januari 2012, en
 - de erfpachter kiest ervoor om de erfpacht op basis van een nieuw contract voort te zetten.
- Het nieuwe erfpachtcontract zal ingaan op de contractuele herzieningsdatum van het oude contract. Op dat moment start ook de ingroeiperiode en zal 10% van de verhoging in rekening worden gebracht.

Voorbeeld: de canon kon worden herzien op 1 maart 2009. Het nieuwe contract met de nieuwe canon gaat op die datum in. In 2009 bedraagt de betalingskorting 90%, in 2010 80%, etc., totdat in 2018 de korting 0% is. In jaar 2019 vindt de volgende canonherziening plaats. Voor de eventuele betalingsachterstand voor de verhoging vanaf 2009 kan de betaling gespreid worden over twaalf maanden.

Situatie 7: herzieningsmoment vóór 2012, woning met periodieke canonherziening, keuze voor voortzetten

- de erfpachter was op 1 april 2008 erfpachter van een woning,
 - de canon kon volgens het contract worden herzien vóór 1 januari 2012, en
 - de erfpachter kiest ervoor om de erfpacht op basis van het huidige contract voort te zetten.
- De canonverhoging wordt berekend volgens het huidige contract en de verhoging zal ingaan op de contractuele herzieningsdatum. De erfpachter gaat de ingroei naar deze verhoging betalen vanaf 2012, op de datum waarop het contractuele erfpachtjaar ingaat.

Voorbeeld: de canon van een woning kon worden herzien op 1 maart 2009. De ingroeiperiode loopt door tot 1 maart 2019 (10 jaar vanaf 2009). De canonverhoging tot 2012 wordt niet in rekening gebracht. De korting op de canonverhoging is in 2012 60%. In 2013 is dat 50%, in 2014 40% etc. In 2022 vindt de eerste periodieke canonherziening plaats.

Situatie 8: herzieningsmoment vóór 2012, 'niet-woning', met periodieke canonherziening, keuze voor voortzetten huidig contract

- de erfpachter was op 1 april 2008 erfpachter van een 'niet-woning',
 - de canon kon volgens het contract worden herzien vóór 1 januari 2012, en
 - de erfpachter kiest ervoor om de erfpacht op basis van het huidige contract voort te zetten.
- De canonverhoging wordt berekend volgens het huidige contract en de verhoging zal ingaan op de contractuele herzieningsdatum. Op dat moment start ook de ingroeiperiode en zal 10% van de verhoging in rekening worden gebracht.

Voorbeeld: de canon kon worden herzien op 1 maart 2009. De herziene canon gaat op die datum in. In 2009 bedraagt de betalingskorting 90%, in 2010 80%, etc., totdat in 2017 de korting 10% is en in 2018 0%. Dit is ook het geval wanneer het een contract betreft waarbij bijvoorbeeld iedere zes jaar periodieke canonherziening kan plaatsvinden. Voor de eventuele betalingsachterstand voor de verhoging vanaf 2009 kan de betaling gespreid worden over twaalf maanden.

Situatie 9: keuze voor nieuw contract bij huidig contract zonder herzieningsmoment

- de erfpachter was op 1 april 2008 erfpachter met een contract zonder periodieke canonherziening, en
 - de erfpachter kiest ervoor om de erfpacht op basis van een nieuw contract voort te zetten.
- Het nieuwe erfpachtcontract zal ingaan vijftien jaar na de datum van uitgifte of ingangsdatum van de wijziging. De ingroeiperiode gaat gelijktijdig met het nieuwe contract in en heeft een looptijd van tien jaar.

Voorbeeld: het geldende contract is gewijzigd in een 'index plus 1% contract' op 1 maart 2001. Het nieuwe contract gaat dan in op 1 maart 2016. De betalingskorting in 2016 is 90%, in 2017 is die 80%, etc. In 2025 is de betalingskorting 0% geworden en in 2026 vindt de volgende periodieke canonherziening plaats.