



## **Toelichting Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2015**

In deze toelichting vindt u een uitleg over erfpacht: wat is erfpacht, wat is een recht van opstal en waarom maakt Staatsbosbeheer gebruik van erfpacht en opstal? Verder lichten we toe waarom we voorwaarden voor erfpacht en opstal hanteren, welke voorwaarden dat zijn en wat deze voorwaarden in de praktijk betekenen. Vervolgens vindt u een samenvatting van de Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2015, onderverdeeld in vier categorieën. Hierna worden deze voorwaarden kortheidshalve genoemd: de Algemene Voorwaarden 2015.

Let op: dit is een toelichting op de Algemene Voorwaarden 2015. De tekst van de Algemene Voorwaarden 2015 zelf is uiteindelijk bepalend. Aan deze toelichting kunnen geen rechten worden ontleend.

deze toelichting hoort bij versie 2.1.av.15.1 van de algemene voorwaarden

# INHOUD

ERFPACHT BIJ STAATSBOSBEHEER	p. 2
- Wat is erfpacht en recht van opstal?	
- Waarom erfpacht?	
- Waarom algemene voorwaarden bij erfpacht?	
- Aanvullingen: bijzondere bepalingen in de akte	
- Contact	
- Vragen?	
ALGEMENE VOORWAARDEN IN VIER CATEGORIEËN	p. 4
1. Gebruik van de gronden en gebouwen	
2. Waarde, vergoedingen en kosten	
3. Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid	
4. Beëindiging, voortzetting en verkoop	
TOT SLOT	p. 11

# ERFPACHT BIJ STAATSBOSBEHEER

## Wat is erfpacht en recht van opstal?

**Erfpacht** staat in de wet omschreven als het recht om de grond (met gebouwen) van een ander 'te houden en te gebruiken'. Erfpacht lijkt enerzijds op huur, want de erfpachter betaalt periodiek een vergoeding (canon) en krijgt daarvoor het gebruik van de grond. Anderzijds heeft u als erfpachter veel bevoegdheden die een eigenaar ook heeft, zoals de mogelijkheid om een hypotheek te nemen en om uw opstallen te verhuren of te verkopen.

Een **recht van opstal** zorgt ervoor dat degene die dit recht heeft eigenaar kan zijn van de gebouwen (opstallen) die op grond staan die hij zelf niet in eigendom heeft. Een recht van opstal wordt vaak gevestigd samen met een erfpacht, waarbij dat recht van opstal juridisch afhankelijk wordt gemaakt van de erfpacht. Als erfpachter/opstaller bent u dan gebruiker van de grond en wordt u eigenaar van de gebouwen die op die grond staan. Bij het einde van de erfpacht eindigt automatisch ook het opstalrecht.

## Waarom erfpacht?

Natuur en landschap zijn kwetsbaar. Het Rijk heeft daarom veel bos- en natuurgronden in eigendom en beheer gegeven aan Staatsbosbeheer. Zo kan Staatsbosbeheer als eigenaar opkomen voor de belangen van natuur en landschap. We willen goed voor deze gebieden zorgen. Dit doen we voor een deel zelf, maar we geven ook gronden en gebouwen in gebruik aan anderen. Daarbij kiezen we een gebruiksvorm waardoor de natuur en het landschap toch goed beschermd blijven. Erfpacht is zo'n vorm. Erfpachters krijgen daarmee de ruimte om de gronden en de gebouwen voor lange tijd te gebruiken, bijvoorbeeld om daar te wonen of te ondernemen. Staatsbosbeheer zorgt als grondeigenaar dat de natuurlijke omgeving zoveel mogelijk in stand blijft. Dat maakt onze erfpachtlocaties vaak bijzonder. Doordat Staatsbosbeheer eigenaar blijft van de erfpachtgrond, houden we de mogelijkheid om de belangen van natuur en landschap te beschermen. Dit doen we met name door middel van de erfpachtvoorwaarden.

## Waarom algemene voorwaarden bij erfpacht?

De Algemene Voorwaarden 2015 beschrijven de afspraken die van toepassing zijn op alle mogelijke onderwerpen en situaties die kunnen spelen bij erfpacht bij Staatsbosbeheer. Denk aan regels voor het voorkomen van hinder, afspraken over de manier waarop de periodieke vergoeding (canon) wordt vastgesteld en aangepast, wat er gebeurt als een erfpachter zijn erfpacht wil verkopen of wie aansprakelijk is als er schade ontstaat. Deze voorwaarden worden vastgelegd voordat de looptijd van de erfpacht ingaat. Op deze manier weten alle betrokkenen waar ze aan toe zijn.

## Aanvullingen: bijzondere bepalingen in de akte

Op het moment dat Staatsbosbeheer een terrein in erfpacht uitgeeft, worden de voorwaarden van het erfpachtcontract vastgelegd. Omdat iedere situatie weer anders is, worden er naast algemene voorwaarden ook bijzondere bepalingen afgesproken. De bijzondere bepalingen zijn de afspraken op maat over bijvoorbeeld het gebruik en beheer van het gebouw en over de canon. De bijzondere bepalingen worden opgenomen in de erfpachtakte. Deze akte wordt bij de notaris door alle partijen getekend en daarna bij het kadaster ingeschreven. Inschrijving bij het kadaster maakt het stuk openbaar, zodat ook anderen (bijvoorbeeld toekomstige erfpachters) de afspraken kunnen inzien. Samen met de Algemene Voorwaarden 2015 bevat de erfpachtakte alle afspraken die, naast de wettelijke regels voor erfpacht en recht van opstal, van toepassing zijn. Bij een verschil tussen de Algemene Voorwaarden 2015 en de bijzondere bepalingen zijn de bijzondere bepalingen doorslaggevend.

## Contact

We gaan een overeenkomst met de erfpachter aan voor dertig jaar. Na ondertekening van het contract zult u als erfpachter niet dagelijks met Staatsbosbeheer te maken hebben. Wel informeert Staatsbosbeheer u jaarlijks over de aanpassing van de canon. En als er van uw kant wijzigingen zijn gedurende de looptijd van uw erfpacht (u wilt bijvoorbeeld uw woning of bedrijf verhuren of verbouwen, of aan iemand anders verkopen) dan heeft u hierover ook contact met Staatsbosbeheer. Ook spreken we – ruim voordat de looptijd van uw contract eindigt – af hoe we daarna verder gaan.

Als erfpachter heeft u te maken met verschillende medewerkers van Staatsbosbeheer. De beheerder van de beheereenheid van Staatsbosbeheer waarin uw erfpachtgrond ligt, is uw eerste aanspreekpunt voor bijvoorbeeld schadeherstel of grenscontroles. Verder heeft u een eigen contactpersoon bij Staatsbosbeheer, voor vragen en advies over (de voorwaarden in) uw erfpachtcontract.

## Vragen?

- Op onze website vindt u de meest actuele informatie: [www.staatsbosbeheer.nl/erfpacht](http://www.staatsbosbeheer.nl/erfpacht).
- U kunt contact met ons opnemen via het e-mailadres [erfpacht@staatsbosbeheer.nl](mailto:erfpacht@staatsbosbeheer.nl).
- Ook kunt u contact opnemen met uw eigen contactpersoon van Staatsbosbeheer.

# ALGEMENE VOORWAARDEN IN VIER CATEGORIEËN

De Algemene Voorwaarden 2015 zijn onder te verdelen in vier categorieën:

1. Gebruik van de gronden en gebouwen
2. Waarde, vergoedingen en kosten
3. Risico en aansprakelijkheid
4. Beëindiging, voortzetting en verkoop

Hieronder vindt u per categorie een uitleg. Waar mogelijk is een verwijzing opgenomen naar het betreffende artikel uit de Algemene Voorwaarden 2015.

## 1. Gebruik van de gronden en gebouwen

**De erfpachter krijgt de gronden en gebouwen in gebruik, terwijl Staatsbosbeheer eigenaar blijft. Partijen leggen de afspraken over het gebruik over en weer vast.**

**Gebruik** (Zie artikel 18, 19 en 20)

Staatsbosbeheer heeft als taak zijn gebieden op een natuurvriendelijke manier te beheren en te beschermen. Andere personen in het gebied houden zich ook aan deze gebruiksregels. In het belang van de natuur en omgeving leggen we daarom vast hoe de gronden en gebouwen door erfpachters gebruikt mogen worden (bijvoorbeeld als woning, recreatiewoning of bedrijf). Dit biedt de erfpachter rechtszekerheid en geeft alle betrokkenen de zekerheid dat zij zo min mogelijk schade of hinder ondervinden van het gebruik van een ander. Uiteraard moet het werkelijke gebruik overeenkomen met wat in de akte is vastgesteld. Staatsbosbeheer kan nagaan of de erfpachter de gemaakte afspraken ook nakomt. Om verwaarlozing te voorkomen mogen de gebouwen niet langdurig leegstaan.

**Toestemming** (Zie artikel 2, en artikel 18 tot en met 24)

Om de omgeving en het gebouw te beschermen, mag een erfpachter alleen iets veranderen aan de gronden en gebouwen wanneer Staatsbosbeheer vooraf toestemming geeft. Denk bijvoorbeeld aan: verbouwen of uitbreiden, het gebruik wijzigen, grond weggraven of bomen kappen. Wanneer een erfpachter plannen heeft voor verandering, toetst Staatsbosbeheer of deze plannen passen binnen het contract en in het bestaande landschap. Overigens heeft de erfpachter in veel gevallen ook toestemming van de gemeente nodig voor een verbouwing of wijziging in het gebruik.

**Toestemming bij juridische veranderingen** (Zie artikel 35)

Ook juridische veranderingen, bijvoorbeeld verkoop, splitsing of verhuur, zijn alleen mogelijk na schriftelijke toestemming. Staatsbosbeheer kijkt ook in dit geval of de plannen passen bij het landschap en de langetermijndoelen van het terrein, en kan eventueel (financiële) voorwaarden stellen aan de toestemming (denk aan een verhoging van de canon als een woning een andere bestemming krijgt, bijvoorbeeld als hotel). Wanneer u niet binnen een jaar gebruikmaakt van een verleende toestemming, komt deze te vervallen. Voor het afsluiten van een hypotheek is overigens geen toestemming van Staatsbosbeheer nodig. Bij juridische veranderingen ontvangt Staatsbosbeheer een kopie van de getekende stukken, om op de hoogte te blijven van de nieuwe situatie.

### **Voorkeursrecht Staatsbosbeheer** (Zie artikel 36)

Soms zijn veranderingen in de omgeving voor Staatsbosbeheer aanleiding om terreinen of gebouwen weer zelf te beheren. Wanneer een erfpachter toestemming vraagt voor een 'juridische verandering' (zie vorige alinea) kan Staatsbosbeheer gebruikmaken van zijn voorkeursrecht. Het voorkeursrecht houdt in dat we als eerste de mogelijkheid hebben de erfpacht terug te kopen.

### **Onderhoud** (Zie artikel 21)

Goed onderhouden terreinen en gebouwen zijn in het belang van de natuur, de omgeving en de cultuurhistorische waarde van de gebouwen, maar ook in het (financiële) voordeel van de erfpachter bij verkoop. In de algemene voorwaarden is vastgelegd dat de erfpachter verplicht is de grond en gebouwen goed te onderhouden.

### **Schadebestrijding** (Zie artikel 22)

Als wilde dieren teveel schade dreigen toe te brengen aan het terrein of de gebouwen, kan Staatsbosbeheer besluiten jacht toe te staan om verdere schade te voorkomen. Hiervan stellen we een erfpachter vooraf op de hoogte. Verder is het niet toegestaan om te jagen op de erfpachtterreinen.

### **Openbare voorzieningen** (Zie artikel 23)

Soms moeten er op het terrein werkzaamheden plaatsvinden voor openbare voorzieningen. Bijvoorbeeld omdat er een (glasvezel)kabel of leiding moet worden aangelegd of vervangen. In de algemene voorwaarden is bepaald dat een erfpachter daar bij voorbaat toestemming voor geeft. Staatsbosbeheer ontvangt als eigenaar de eventuele vergoeding, en vergoedt op zijn beurt aan de erfpachter zijn eventuele directe schade.

### **Toegang personeel** (Zie artikel 24)

Als erfpachter mag u ervan uitgaan dat medewerkers van Staatsbosbeheer niet zomaar op uw erfpachtterrein komen. Soms is het echter nodig om werkzaamheden op het terrein uit te voeren, bijvoorbeeld in verband met onderhoud aan de terreinen eromheen, of met het oog op de veiligheid. Een van onze medewerkers neemt dan contact op om een afspraak te maken. Alleen in urgente gevallen (bijvoorbeeld wanneer een boom dreigt om te vallen op een weg) hebben de medewerkers toegang tot het terrein zonder afspraak vooraf. Toegang tot gebouwen is in alle gevallen alleen mogelijk nadat een afspraak is gemaakt.

## **2. Waarde, vergoedingen en kosten**

**In de voorwaarden staan afspraken over de manier waarop de hoogte van de canon wordt bepaald, en hoe deze regelmatig wordt aangepast. Daarnaast is vastgelegd wie welke kosten draagt, en welke vergoedingen gelden als het erfpachtrecht niet wordt verlengd.**

### **Hoe wordt de canon bepaald?**

De gebruiksvergoeding die u voor de erfpacht en het recht van opstal betaalt (de canon) is het resultaat van een rekensom. Daarbij wordt de waarde van wat u in erfpacht krijgt vermenigvuldigd met een bepaald percentage: het canonpercentage. Wanneer u een erfpacht- en opstalcontract krijgt, wordt u de

eigenaar van de gebouwen. Daarom betaalt u een prijs voor die gebouwen. Vervolgens hoeft u natuurlijk niet ook nog een gebruiksvergoeding voor die gebouwen te betalen. U betaalt dan dus alleen een canon voor het gebruik van de grond.

Soms worden zowel de grond als de gebouwen in erfpacht gegeven. Er wordt dan géén recht van opstal gevestigd en u wordt géén eigenaar van de gebouwen. U betaalt dan een canon voor zowel de grond als de gebouwen. In de hierna volgende voorbeelden gaan we uit van erfpacht en opstal, waarbij u erfpachter bent van (alleen) de grond en de gebouwen in eigendom heeft.

### **Methodes om de canon te berekenen** (Zie de erfpachtakte en artikel 8)

De methode om de canon te berekenen wordt in de erfpachtakte vermeld. Die methode hangt af van wat er in erfpacht wordt gegeven. De twee meest gebruikte vormen van canonberekening bij Staatsbosbeheer zijn die voor woningen en die voor de zakelijke markt ('niet-woningen').

### **Waardebepaling grond bij eerste uitgifte** (Zie artikel 9)

Bij de eerste vestiging van een recht van erfpacht wordt de marktwaarde van de erfpachtzaak door (of in opdracht van) Staatsbosbeheer vastgesteld. Op grond van deze waarde bepaalt Staatsbosbeheer de canon bij uitgifte in erfpacht.

### **Canonberekening 'niet-woning'**

Voor de zakelijke markt ('niet-woningen') bestaat het canonpercentage uit de rente, vermeerderd met één procent (1,0%) vaste toeslag: **canonpercentage = rente + 1,0%**. Dit percentage vermenigvuldigd met de marktwaarde van de grond geeft de canon. De rente wordt gebaseerd op het rentepercentage voor tienjarige Staatsobligaties. Om grote jaarlijkse verschillen te voorkomen worden het rente- en inflatiepercentage gebaseerd op het gemiddelde van de afgelopen tien kalenderjaren.

**Bijvoorbeeld:** stel dat de marktwaarde van de grond is getaxeerd op € 200.000 en dat de rente 3,5% is. Dan is het canonpercentage 4,5% (3,5% + 1,0%). De canon bedraagt dan € 9.000 per jaar:

<i>Getaxeerde grondwaarde</i>	<i>€ 200.000</i>	<i>Rentepercentage</i>	<i>3,5%</i>
		<i>Toeslag</i>	<i>1,0% +</i>
<i>Grondwaarde voor canonberekening</i>	<i>€ 200.000</i>	<i>Canonpercentage</i>	<i>4,5%</i>

Canon per jaar: waarde € 200.000 x canonpercentage 4,5% = € 9.000
---

### **Canonberekening woning**

Voor woningen bestaat het canonpercentage uit de rente, verminderd met de inflatie en vermeerderd met anderhalf procent (1,5%) vaste toeslag: **canonpercentage = rente – inflatie + 1,5%**. Bij een woning is, anders dan bij 'niet-woningen', 75% van de grondwaarde de basis voor de canonberekening. Het canonpercentage vermenigvuldigd met 75% van de marktwaarde van de grond geeft de canon. Ook hier geldt dat de rente gebaseerd wordt op het rentepercentage voor tienjarige Staatsobligaties en dat het rente- en inflatiepercentage op het gemiddelde van de afgelopen tien kalenderjaren worden gebaseerd om grote jaarlijkse verschillen te voorkomen.



**Bijvoorbeeld:** stel dat de marktwaarde van de grond is getaxeerd op € 200.000 en dat de rente 3,5% is. Uitgaande van een inflatie van 1,5% is het canonpercentage 3,5% (3,5% -/ - 1,5% inflatie + 1,5% toeslag). De canon bedraagt dan € 5.250 per jaar:

<i>Getaxeerde grondwaarde</i>	<i>€ 200.000</i>	<i>Rentepercentage</i>	<i>3,5%</i>
<i>Vermindering 25%</i>	<i>€ 50.000</i>	<i>- Inflatie</i>	<i>1,5% -</i>
		<i>Toeslag</i>	<i>1,5% +</i>
<i>Grondwaarde voor canonberekening</i>	<i>€ 150.000</i>	<i>Canonpercentage</i>	<i>3,5%</i>

<i>Canon per jaar: waarde € 150.000 x canonpercentage 3,5% = € 5.250</i>
--

### **Vast canonpercentage** (Zie artikel 1 van de erfpachtakte)

De erfpachter kan bij aanvang van het contract (eenmalig) kiezen om het canonpercentage vast te laten leggen voor de gehele looptijd van het contract (30 jaar). In dat geval wordt het canonpercentage verhoogd met één procent (1%). Dit betekent in het bovenstaande voorbeeld 'woning' dat het canonpercentage (3,5% + 1%=) 4,5% bedraagt. Overigens wordt ook bij een vast canonpercentage de canon jaarlijks geïndexeerd en elke tien jaar aangepast aan de dan geldende marktwaarde van de grond (zie ook hieronder).

### **Aanpassing canon** (Zie artikel 7, 10 en 11)

De canon wordt op twee manieren gewijzigd:

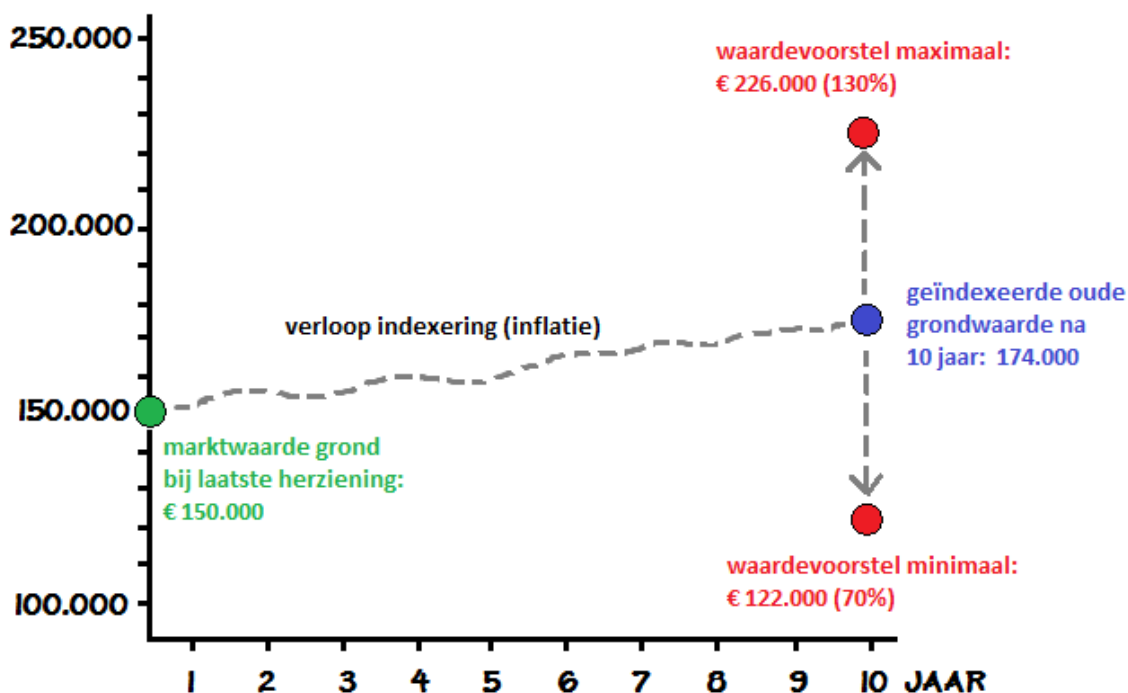
1. Elk jaar wordt de canon aangepast aan de inflatie. Dit wordt 'canon-indexering' genoemd.
2. Elke tien jaar wordt de canon opnieuw bepaald, aan de hand van de dan geldende marktwaarde van de grond en het dan geldende canonpercentage. Dit wordt 'periodieke canonherziening' genoemd. Bij een periodieke canonherziening wordt de gestegen of gedaalde marktwaarde van de grond doorberekend in de canon. Op dat moment wordt ook het canonpercentage opnieuw vastgesteld – behalve als u bij aanvang van het contract heeft gekozen voor een vast canonpercentage. Staatsbosbeheer doet een canonvoorstel aan de erfpachter.

### **Dempingsregeling** (Zie artikel 11)

De dempingsregeling zorgt ervoor dat de stijging of daling van de canon wordt gedempt op het moment van canonherziening. Deze regeling maakt de hoogte van de canon dus voorspelbaarder. Om de demping te berekenen, vergelijken we de 'nieuwe grondwaarde' (de huidige marktwaarde van de grond) met de 'geïndexeerde oude grondwaarde' (dit is de marktwaarde die de grond had bij de uitgifte in erfpacht of bij de vorige herziening, aangepast aan de inflatie). Met behulp van deze geïndexeerde oude grondwaarde berekenen we de minimale en maximale nieuwe waarde, waarop de hoogte van de canon wordt gebaseerd:

- Het waardevoorstel dat Staatsbosbeheer doet (de grondwaarde voor de nieuwe canon) kan niet hoger zijn dan 130% van de geïndexeerde oude grondwaarde, ook al is de nieuwe grondwaarde in werkelijkheid hoger;
- Het waardevoorstel dat Staatsbosbeheer doet (de grondwaarde voor de nieuwe canon) kan niet lager zijn dan 70% van de geïndexeerde oude grondwaarde, ook al is de nieuwe grondwaarde in werkelijkheid lager;
- In alle andere gevallen is het waardevoorstel van Staatsbosbeheer gelijk aan de vastgestelde nieuwe grondwaarde.

**Bijvoorbeeld:** stel dat de marktwaarde van de grond onder een woning bij de vorige herziening (10 jaar geleden) €150.000 was. Deze waarde wordt aangepast aan de inflatie over de afgelopen 10 jaar (indexering); stel dat deze inflatie uiteindelijk uitkomt op gemiddeld 1,5% per jaar. Dan bedraagt de 'geïndexeerde oude grondwaarde' op dit moment €174.000. De dempingsregeling bepaalt dat het waardevoorstel in dit voorbeeld niet meer kan bedragen dan €226.000 (want dit is 130% van de geïndexeerde oude grondwaarde) en niet minder dan €122.000 (want dit is 70% van de geïndexeerde oude grondwaarde):



#### Betaling canon (Zie artikel 14, 15 en 16)

De erfpachter voldoet de canon in maandelijkse termijnen via een automatische incasso. De canon moet op tijd betaald worden en kan niet worden gecompenseerd of verrekend met eventuele andere openstaande bedragen. Als een erfpachter zijn canon niet betaalt, kan dat uiteindelijk leiden tot opzegging van de erfpacht door Staatsbosbeheer.

#### Kosten vestiging (Zie artikel 47)

De erfpachter betaalt de kosten voor het vastleggen of verlengen van de erfpacht. Denk aan notariskosten, overdrachtsbelasting, kadasterkosten en kosten van de adviseurs (bijvoorbeeld financieel adviseurs) die de erfpachter inschakelt.

#### Lasten (Zie artikel 13)

De erfpachter betaalt de belastingen en heffingen over de grond en de gebouwen.

#### Vergoeding bij einde erfpacht (Zie artikel 44)

De looptijd van een erfpachtcontract is gewoonlijk dertig jaar. Daarna kan er verlenging plaatsvinden. Wanneer het erfpachtcontract niet wordt verlengd, dan geeft het contract uitsluitel over de vergoeding die de erfpachter ontvangt voor de gebouwen, werken en beplantingen. Als de gebouwen eigendom van de erfpachter zijn, koopt Staatsbosbeheer de gebouwen feitelijk van de erfpachter. Wanneer we hebben

afgesproken dat er géén vergoeding wordt betaald – dit is incidenteel het geval – dan staat dit expliciet in de bijzondere voorwaarden vermeld.

### 3. Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid

**De afspraken over aansprakelijkheid maken duidelijk wie waarvoor verantwoordelijk is. Staatsbosbeheer blijft eigenaar van de grond, en heeft daarom bepaalde verantwoordelijkheden. Tegelijkertijd draagt de erfpachter als gebruiker van de grond ook een groot deel van de verantwoordelijkheden en risico's.**

#### **Risico grond en gebouwen** (Zie artikel 6)

Vanaf het moment dat de erfpachtakte bij de notaris is getekend, is de erfpachter verantwoordelijk voor de gebouwen en de grond die hij in erfpacht krijgt. Vanaf dat moment draagt de erfpachter ook het risico, mocht er iets gebeuren (zoals brand of stormschade). De feitelijke staat van de erfpachtzaak en de gebouwen wordt vastgelegd in een (bouwkundig) rapport of proces verbaal. Dit rapport wordt aan de akte gehecht. Een erfpachter neemt het gebouw niet in gebruik voordat de akte is ondertekend, tenzij Staatsbosbeheer daar bij uitzondering toestemming voor geeft. In dat laatste geval draagt de erfpachter het risico vanaf het moment dat hij het gebouw in gebruik neemt. De verantwoordelijkheid van de erfpachter geldt voor de duur van de erfpacht.

#### **Omschrijving feitelijke situatie** (Zie artikel 4)

Het is voor de erfpachter en voor Staatsbosbeheer van belang om de situatie ter plekke goed in kaart te brengen, voordat het erfpachtcontract wordt getekend. Als de omschrijving van de grond of de gebouwen in de akte afwijkt van de feitelijke situatie (bijvoorbeeld als het aantal vierkante meters in werkelijkheid minder is dan wat in de akte staat) kan geen van beide partijen een schadevergoeding of canonwijziging claimen. Bovendien controleren we gedurende de looptijd van het contract of gemaakte afspraken, bijvoorbeeld over de grenzen van het terrein, worden nagekomen.

#### **Verzekeringen** (Zie artikel 6 en 30)

De erfpachter zorgt zelf voor de nodige verzekeringen, zoals een aansprakelijkheidsverzekering en een opstalverzekering. Het is belangrijk om de erfpachtzaak verzekerd te hebben zodra het risico van Staatsbosbeheer op de erfpachter overgaat.

#### **Gebreken** (Zie artikel 25)

Bestaande gebouwen zijn gebouwen met een verleden. Dat brengt met zich mee dat zich in de loop der tijd gebreken kunnen voordoen. Dit is voor risico van de erfpachter. Voordat het erfpachtcontract wordt getekend, kunnen beide partijen daarom de staat van de gebouwen en de grond onderzoeken. Bekende gebreken worden meegewogen in de waardebepaling. Ook kan het van belang zijn om te onderzoeken of er verontreiniging aanwezig is.

#### **Verwachtingen over het gebruik** (Zie artikel 17)

Soms voldoet het gebruik in de praktijk niet aan de verwachtingen die de erfpachter had, of zijn er in de loop van de erfpachtperiode omstandigheden waardoor de erfpachter niet optimaal gebruik kan maken van de grond of gebouwen. De canon wordt in zulke gevallen niet verminderd of teruggegeven, tenzij

die omstandigheden veroorzaakt zijn door grove schuld van Staatsbosbeheer. Het is dus van belang om vooraf goed te overleggen over de gebruiksmogelijkheden, zodat teleurstellingen worden voorkomen.

#### **Schade en herstel** (Zie artikel 26 tot en met 33)

Het is in ieders belang dat de terreinen en gebouwen goed worden onderhouden en niet vervuild raken. Mocht er sprake zijn van schade, dan stelt de erfpachter Staatsbosbeheer hiervan zo spoedig mogelijk op de hoogte. In de meeste gevallen zal de erfpachter (of zijn verzekering) de kosten dragen om de aangerichte schade te herstellen. Dat geldt ook voor brand- of stormschade. De erfpachter is verder verantwoordelijk voor eventuele schade aan de grond (bijvoorbeeld door het lekken van olie) tenzij deze schade is ontstaan door een tekortkoming of onrechtmatige daad die Staatsbosbeheer kan worden toegerekend. Als de erfpachter de schade niet zelf herstelt, kan dat in extreme gevallen uiteindelijk ook leiden tot het opzeggen van de erfpacht.

#### **Meer dan één erfpachter** (Zie artikel 3)

Als er meerdere erfpachters zijn van één erfpachtzaak, dan is ieder van hen aansprakelijk voor het geheel. Zij zijn dus ieder apart verplicht om aan alle afspraken te voldoen, zoals het betalen van de canon. Hoe de canon tussen de erfpachters onderling wordt verrekend, bepalen de erfpachters zelf.

## **4. Beëindiging, voortzetting en verkoop**

**Tot slot zijn er afspraken over de manier waarop de erfpacht kan worden beëindigd, verlengd of overgedragen op iemand anders.**

#### **Beëindiging of voortzetting** (Zie artikel 38)

Het erfpachtcontract eindigt na dertig jaar. De meeste overeenkomsten worden vervolgens opnieuw voor dertig jaar aangegaan of verlengd. Uiterlijk vijf jaar voordat het contract afloopt, bekijken we of er redenen zijn om het contract niet voort te zetten. Dat is het geval als voortzetting van het erfpachtcontract strijdig is met de doelstellingen van Staatsbosbeheer en de (langetermijn)plannen voor het gebied. Ook de erfpachter zelf kan de erfpacht beëindigen als het contract afloopt. Als de erfpachter kiest voor beëindiging, dan meldt hij dat uiterlijk twee jaar van tevoren aan Staatsbosbeheer. Als beide partijen de erfpacht willen voortzetten, kan het contract worden verlengd of opnieuw worden uitgegeven. Staatsbosbeheer doet vervolgens uiterlijk een jaar voordat het contract afloopt een nieuw contractvoorstel. Let op: bij het opnieuw aangaan van een erfpachtcontract bent u als erfpachter mogelijk overdrachtsbelasting verschuldigd. Informeer hier tijdig naar.

#### **Vergoeding bij beëindiging** (Zie artikel 41 tot en met 44)

In het erfpachtcontract hebben beide partijen vooraf vastgelegd wat er gebeurt als de erfpacht eindigt en er geen nieuw erfpachtcontract wordt aangegaan. Hier horen ook afspraken bij over de overdracht van de gebouwen, werken en beplantingen. Afhankelijk van de gemaakte afspraken draagt de erfpachter de gebouwen over aan Staatsbosbeheer (al dan niet tegen vergoeding) of moeten de gebouwen worden gesloopt. Het contract geeft uitsluitsel over de vergoeding die de erfpachter ontvangt voor de gebouwen. Soms krijgt een erfpachter tijdens de looptijd van zijn contract wel toestemming om een nieuw gebouw te bouwen, maar spreken we af dat dit gebouw niet wordt vergoed bij beëindiging van het contract.

### **Tussentijdse beëindiging** (Zie artikel 34, 32 en 39)

Het erfpachtcontract kan tussentijds niet eenzijdig worden beëindigd. Hiervoor gelden drie uitzonderingen. Ten eerste kan de erfpachter het contract elk moment laten eindigen nadat Staatsbosbeheer aangeeft dat de erfpacht niet verlengd wordt na afloop van het contract. Ten tweede kan Staatsbosbeheer het contract ontbinden als een erfpachter niet aan zijn verplichtingen voldoet (bijvoorbeeld door de canon niet te betalen of schade niet te herstellen). Tot slot kan het in uitzonderlijke gevallen nodig zijn om de erfpacht te beëindigen als sprake is van een zwaarwegend algemeen belang, bijvoorbeeld bij de aanleg van een nieuwe woonwijk of een rondweg. In dat geval krijgt de erfpachter de schade vergoed op dezelfde wijze als bij onteigening.

### **Verkoop erfpacht** (Zie artikel 36 en 37)

Een erfpachter kan zijn erfpachtrecht verkopen aan een derde partij. Hiervoor is vooraf schriftelijke toestemming nodig van Staatsbosbeheer. Op dat moment kan Staatsbosbeheer gebruikmaken van zijn voorkeursrecht. Daarom is het van belang om in een vroeg stadium contact met ons op te nemen. Op die manier kan de verkopende erfpachter bovendien aan zijn plicht voldoen om de koper goed te (laten) informeren over de afspraken. De makelaar speelt hierin ook een belangrijke rol. De hoogte van de koopsom wordt bepaald door verkoper en koper samen (vraag en aanbod). Mede op basis van de hoogte van de canon bepaalt een koper hoeveel hij wil betalen voor de opstal(len) en het erfpachtrecht samen. De canon wijzigt niet als gevolg van de verkoop (behalve bij verkoop aan een rechtspersoon). Wel vervallen eventuele betalingskortingen die een *persoonlijk recht* van de oude erfpachter waren (bijvoorbeeld de ingroeiregeling). Bij verkoop gaan alle verplichtingen en voorwaarden die bij de erfpacht horen over op de nieuwe erfpachter. Ook de bijzondere bepalingen moeten allemaal in de notariële akte worden opgenomen. Mocht dat niet gebeuren, dan is de verkoper een boete verschuldigd.

## **TOT SLOT**

Wij hopen dat deze toelichting u een goed beeld geeft van de Algemene Voorwaarden 2015 die Staatsbosbeheer voor erfpacht hanteert. De algemene voorwaarden zijn weliswaar juridisch van aard, maar zijn bedoeld om goede afspraken te maken die duidelijkheid en zekerheid geven.

Wanneer u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met uw eigen contactpersoon van Staatsbosbeheer. Ook kunt u ons bereiken via het e-mailadres [erfpacht@staatsbosbeheer.nl](mailto:erfpacht@staatsbosbeheer.nl).