



Bijlagen

AGRARISCHE ERFPACHT

'Een onderzoek naar de huidige problemen gedurende en aan het einde van de erfpachtperiode ontstaan vanuit de afspraken uit de erfpachtovereenkomst'



P.J.M. (Wietske) Akkermans
28-5-2017

Inhoudsopgave

Bijlage 1	Concept overeenkomst van uitgifte in erfpacht
Bijlage 2	Concept koopovereenkomst en uitgifte in erfpacht
Bijlage 3	Resultaten onderzoek erfpachtovereenkomsten Overwater
Bijlage 4	Interview met de heer ir. M. (Michiel) de Koe MRICS, Noorderstaete rentmeesters
Bijlage 5	Interview met de heer L.L. (Luuk) Geerts, A.S.R. Vastgoed Vermogensbeheer

Bijlage 1

**Concept overeenkomst van uitgifte in erfpacht
- Overwater Rentmeesterskantoor -**

Kerkstraat 54
3291 AM Strijen
Tel. 078 674 94 94
Fax 078 674 94 00
info@overwater.nl
www.overwater.nl

Kenmerk: xxxxx

CONCEPT OVEREENKOMST VAN UITGIFTE IN ERFPACHT

d.d. xxxxx

ONDERGETEKENDEN:

1. PERSONALIA ERFPACHTER

<voornaam> <achternaam>, geboren te <geboortedatum en geboorteplaats>, wonende te <adres, postcode en woonplaats>, zich legitimerende met <identificatienummer rijbewijs, paspoort, identiteitsbewijs>, <ongetrouwd>, <getrouwd, in gemeenschap van goederen/op huwelijkse voorwaarden, met> <voornamen> <achternaam>, geboren te <geboortedatum en geboorteplaats>;

hierna (tezamen) te noemen: 'erfpachter'

en

2. PERSONALIA GRONDEIGENAAR

<voornaam> <achternaam>, geboren te <geboortedatum en geboorteplaats>, wonende te <adres, postcode en woonplaats>, zich legitimerende met <identificatienummer rijbewijs, paspoort, identiteitsbewijs>, <ongetrouwd>, <getrouwd, in gemeenschap van goederen/op huwelijkse voorwaarden, met> <voornamen> <achternaam>, geboren te <geboortedatum en geboorteplaats>;

hierna (tezamen) te noemen: 'grondeigenaar'

Het vastleggen van de gemaakte afspraken tussen erfpachter en grondeigenaar om de erfpachter het recht van erfpacht te verschaffen van de hierna te omschrijven onroerende zaak.

- a. Partijen op <datum> mondeling op hoofdvoorwaarden tot overeenstemming zijn gekomen.
- b. Partijen de gemaakte afspraken alsook de nadere voorwaarden tot uitgifte van het recht van erfpacht wensen vast te leggen in deze overeenkomst.
- c. Partijen in vervolg op de ondertekening van deze overeenkomst de notariële akte willen laten passeren waarbij de erfpachter het recht van erfpacht verkrijgt van de hierna te omschrijven onroerende zaak.

_____, plaatselijk bekend _____ te _____,
kadastraal bekend gemeente _____, sectie _____,
nummer _____, groot ha

BIJLAGE 1: KADASTRAAL UITTREKSEL EN KAARTEN

hierna te noemen: 'de percelen' of 'het erfpachtgoed'

De koopprijs van het zakelijk recht van erfpacht bedraagt €
zegge: euro

Aankoop van het recht van erfpacht	€		,00
------------------------------------	---	--	-----

INHOUDSOPGAVE

1.	vestiging zakelijk recht van erfpacht, notaris, kosten en belasting	4
2.	duur van het recht.....	4
3.	canon	4
4.	herziening canon	5
5.	lasten	5
6.	aanvaarding	6
7.	bestemming en gebruik.....	6
8.	verbeteringswerken	7
9.	grensafscheidings, drainage, sloten en infiltratie	8
10.	hypotheek en vervreemding	8
11.	overlijden van de erfpachter	9
12.	opzegging en opheffing van het recht	10
13.	kosten	10
14.	wijze van overleg	10
15.	toegang	10
16.	wijzigende regelgeving	11
17.	onteigening	11
18.	oplevering en vergoeding bij beëindiging van het recht	11
19.	productiequota.....	12
20.	geschillenregeling.....	13
21.	aansprakelijkheid	13
22.	verzekeringen.....	14
23.	aanleg leidingen/kabels.....	14
24.	twee of meer (ver)kopers, ondeelbaarheid en hoofdelijkheid.....	15
25.	conversie.	15
26.	kosten opstellen overeenkomst en onderzoek notaris.....	15
27.	toepasselijk recht en bevoegde rechter	15
28.	domiciliekeuze	15
29.	ondertekening.....	15

E. BEDINGEN TOT VERLENING VAN HET ZAKELIJK RECHT VAN ERFPACHT

Ter uitvoering van hetgeen partijen zijn overeengekomen, wordt door de grondeigenaar gevestigd ten behoeve van erfpachter en wordt door de erfpachter aanvaard het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 5:85 BW.

1. vestiging zakelijk recht van erfpacht, notaris, kosten en belasting

- 1.1 Partijen verklaren, dat grondeigenaar bij deze in erfpacht uitgeeft aan erfpachter, die verklaart in erfpacht te aanvaarden het erfpachtgoed zoals omschreven onder C. omschrijving van de percelen van deze overeenkomst.
- 1.2 Erfpachter is aan grondeigenaar **geen vergoeding / een vergoeding ter hoogte van € []** verschuldigd voor de verkrijging van het zakelijk recht van erfpacht.
- 1.3 De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor **XX**, gevestigd te **XX**, telefoon: **XX**, dan wel de plaatsvervanger van de notaris, hierna te noemen: 'de notaris', op **XX**, of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen.
- 1.4 Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de kosten van de akte van levering, de (eventuele) overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van erfpachter.
- 1.5 Erfpachter verklaart in de akte van levering bij de notaris een beroep te zullen doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter q van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien koper de gekochte cultuurgrond als bedoeld in dit wetsartikel, ten behoeve van de landbouw bedrijfsmatig zal exploiteren of zal doen exploiteren.

2. duur van het recht

- 2.1 De uitgifte in erfpacht is geschied voor een periode van **[]** jaar, ingaande op **[]**, en eindigende op **[]**.
- 2.2 Het erfpachtjaar loopt van **dag en maand invoeren** tot **dag en maand invoeren** ieder jaar.

3. canon

- 3.1 De aanvangscanon bedraagt € **[]**,00 per ha, ofwel € **[]**,00 de massa, zegge: **[]** euro, en is als volgt berekend:
(marktwaarde -/- **waarde recht van erfpacht / insteek**) x **canonpercentage** %
(canonpercentage).
- 3.2 Betaling van de canon vindt plaats door betaling **vooraf/achteraf**, telkens 50% van de totale jaarlijkse canon op **dag en maand invoeren** en **dag en maand invoeren** van ieder jaar.
- 3.3 Alle betalingen zullen moeten geschieden op een nader door de grondeigenaar aan te geven wijze zonder enige korting of schuldvergelijking.
- 3.4 Indien de betaling van een canontermijn niet binnen veertien dagen na de verschijndag heeft plaatsgehad, wordt het verschuldigde bedrag verhoogd met één procent (1%) voor iedere maand of gedeelte van een maand verzuim, zonder dat hiertoe enige ingebrekestelling nodig is. Is de erfpachter drie maanden na de verschijndag nog in verzuim, dan wordt de hypotheeknemer hiervan binnen veertien dagen in kennis gesteld.

- 3.5** Indien erfpachter in verzuim blijft is artikel 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. Alle andere bedragen, welke de erfpachter ingevolge deze akte is verschuldigd, worden voldaan op dezelfde voorwaarden als de canon, binnen veertien dagen nadat de erfpachter zulks schriftelijk is medegedeeld.
- 3.6** Alle kosten, hoe ook genaamd, zowel gerechtelijke als buitengerechtelijke, welke de grondeigenaar heeft gemaakt teneinde betaling van de canon te verkrijgen of welke de grondeigenaar heeft gemaakt om haar rechten te waarborgen, komen voor rekening van de erfpachter indien de erfpachter niet tijdig tot betaling overgaat van de verschuldigde canon.

4. herziening canon

- 4.1** De jaarcanon zal [] jaarlijks per dag en maand invoeren, voor het eerst per [], worden gewijzigd overeenkomstig de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. Hiertoe zal de jaarcanon voorafgaande aan de wijziging worden vermenigvuldigd met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door het Consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens, gepubliceerd over de maand januari van het jaar van herziening en de noemer gelijk is aan het gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens, over de maand januari van aantal invullen of het jaar daarvoor.
- 4.2** Het bepaalde in lid 1 is van toepassing met dien verstande dat de jaarlijkse canon nimmer lager zal kunnen zijn dan de bij de aanvang van de erfpacht vastgestelde jaarcanon.
- 4.3** Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek te eniger tijd ophoudt de bedoelde indexcijfers te publiceren of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal door de grondeigenaar in overleg met de erfpachter een vervangend en gelijkwaardig indexcijfer worden vastgesteld, tenzij het Centraal Bureau voor de Statistiek een ander cijfer dan bedoeld cijfer vaststelt.
- 4.4** Indien ten gevolge van de herziening berekend op de wijze als vermeld in lid 1 van dit artikel de canon is gedaald beneden het bedrag vermeld in het artikel 'canon bij de aanvang van het erfpachtrecht', zal verhoging pas plaats kunnen vinden nadat dit bedrag wederom is bereikt door berekening als ware het een aaneengesloten reeks.
- 4.5** Op [] zal er overleg tussen de grondeigenaar en de erfpachter plaatsvinden om te beoordelen of de dan geldende canon marktconform is voor vergelijkbare gronden. Indien partijen bij dit overleg geen overeenstemming bereiken zal er gebruik gemaakt worden van de geschillenregeling.

5. lasten

- 5.1** Zakelijke lasten zoals waterschapslasten, ruil-/herverkavelingsrente en eventuele onroerende zaakbelasting komen geheel voor rekening van de erfpachter.
- 5.2** Wanneer de grondeigenaar belastingen of lasten als hierboven bedoeld, mocht hebben betaald, zal hij hiervan kennis geven aan de erfpachter, die verplicht zal zijn binnen 14 dagen het betaalde bedrag aan de grondeigenaar te voldoen.

6. aanvaarding

- 6.1** De erfpachter aanvaardt het erfpachtgoed in de staat waarin dit zich bevindt, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden.
- 6.2** Uit hoofde van zijn gebruik als verkoper is de erfpachter volledig bekend met het erfpachtgoed en zodoende beter bekend dan de grondeigenaar met eventuele gebreken c.q. (negatieve) eigenschappen van het erfpachtgoed.
- 6.3** Aan erfpachter worden overgedragen c.q. aan erfpachter worden opgelegd alle rechten en verplichtingen uit hoofde van aan het erfpachtgoed verleende c.q. op het erfpachtgoed gelegde, zoals daar zijn kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen vermeld in de aankomsttitels, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit de kadastrale recherche van het Kadaster te Nederland.
- 6.4** De erfpachter wordt geacht het erfpachtgoed volkomen te kennen. Hij heeft derhalve geen aanspraak op ontbinding van de overeenkomst of vermindering van de canon of op enige andere tegemoetkoming terzake van al of niet verborgen gebreken, van onjuiste of onvolledige opgaven van de oppervlakte, de aard, de belendingen, de ligging of de grootte ervan.

7. bestemming en gebruik

- 7.1** Het erfpachtgoed is bestemd voor agrarische doeleinden, zijnde **cultuurgrond voor de teelt van akkerbouwproducten en weiland**.
- 7.2** De erfpachter moet het erfpachtgoed naar de eisen van de gangbare bedrijfsvoering voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf gebruiken.
- 7.3** De erfpachter zal de van overheidswege aangegeven maximum bemestingsnormen niet overschrijden en zal de hierop betrekking hebbende richtlijnen voor bemesting naleven. De erfpachter zal op het erfpachtgoed geen GFT-compost aanwenden.
- 7.4** De erfpachter dient voor zijn rekening zorg te dragen voor het volledige onderhoud van het erfpachtgoed met toebehoren, mede teneinde dit aan het eind van het erfpachtrecht aan de grondeigenaar te kunnen opleveren in een goede staat van onderhoud.
- 7.5** De erfpachter is tegenover publiekrechtelijke lichamen, de grondeigenaar en/of gebruikers van belendende percelen, aansprakelijk voor het in schouwbare toestand houden van het erfpachtgoed.
- 7.6** Het genot van de jacht op het erfpachtgoed blijft gedurende de looptijd van het erfpachtrecht aan de **grondeigenaar/erfpachter** voorbehouden.
- 7.7** Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar is het de erfpachter niet toegestaan:
- Op het erfpachtgoed één of meer opstallen te stichten, voorzieningen aan te leggen c.q. op te richten of beplantingen aan te brengen c.q. aan te laten brengen.
 - De aard, inrichting of gedaante van het erfpachtgoed te wijzigen, waaronder mede begrepen het aanleggen van verhardingen en installaties en het wijzigen van het bodemprofiel.
 - De bestemming en/of het gebruik van het erfpachtgoed te wijzigen.

- d. Overeenkomsten met betrekking tot het erfpachtgoed aan te gaan die de gangbare bedrijfsvoering en/of de waarde van het erfpachtgoed beïnvloeden.
- e. Van het erfpachtgoed grint, zand of andere specie weg te (laten) nemen of zoden te (laten) steken en weg te (laten) voeren of te (laten) brengen.
- f. Afval of materialen op het erfpachtgoed te (laten) storten of op te (laten) slaan, waaronder begrepen ook GFT-compost.
- g. Het erfpachtgoed te verhuren, te verpachten, in ondererfpacht te geven of onder welke andere titel ook aan derden in gebruik te geven, dan wel gebruik door derden toe te laten.
- h. Uit- en overwegen aan derden toe te staan of te gedogen, anders dan bestaande rechten op het moment van uitgifte in erfpacht.
- i. Het erfpachtrecht geheel of ten dele te vervreemden, met hypotheek te bezwaren, andere zakelijke rechten erop te vestigen, dan wel in te brengen in een vennootschap of maatschap, anders dan een maatschap tussen ouder en kind of echtelieden.

7.8 Aan het verlenen van toestemming tot vervreemding, bezwaring of inbreng overeenkomstig het in lid 7 bepaalde, kan de grondeigenaar voorwaarden verbinden, mede ten behoud van de doeleinden waartoe het erfpachtgoed in erfpacht werd uitgegeven.

7.9 Indien de grondeigenaar overeenkomstig het in lid 7 bepaalde toestemming heeft verleend tot verhuring, verpachting of ingebruikgeving onder enige andere titel of tot vervreemding, bezwaring of inbreng, stelt de erfpachter de grondeigenaar een door partijen gewaarmerkt afschrift van de desbetreffende overeenkomst ter hand binnen één maand na het sluiten ervan.

7.10 Indien de grondeigenaar de hiervoor bedoelde toestemming niet heeft verleend, zullen de rechtshandelingen als omschreven in lid 7 letters g., h. en i. vernietigbaar zijn. Daarnaast heeft de grondeigenaar de mogelijkheid om het erfpachtrecht op te zeggen. Het artikel 'opzegging en opheffing van het recht' zal zoveel mogelijk van toepassing zijn. Voorts verbeurt de erfpachter terzake van elke handeling zonder de vereiste toestemming vermeld in lid 7 letters g. en i. een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van het tienvoud van de jaarlijkse canon. De erfpachter verbeurt terzake van elke handeling zoals vermeld in lid 7 letters a. tot en met f. en letter h. bepaalde een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van het drievoud van de jaarlijkse canon voor iedere overtreding. Indien in strijd met het in lid 7 bepaalde gebouwen zijn gesticht of werken zijn uitgevoerd, vervallen deze bij het eind van het erfpachtrecht aan de grondeigenaar, zonder dat deze hiervoor enige vergoeding aan de erfpachter verschuldigd zal zijn.

8. verbeteringswerken

8.1 De grondeigenaar heeft het recht op het erfpachtgoed werken uit te voeren, in stand te houden en te bedienen ter verbetering van de landbouwkundige en waterstaatkundige toestand van het erfpachtgoed.

8.2 Bij geleden verlies ten gevolge van de uitvoering van de in lid 1 genoemde werkzaamheden, kunnen grondeigenaar en erfpachter onderling overeenkomen een redelijke en billijke aanpassing van de canon of vergoeding vast te stellen, een en ander met inachtneming van de geschillenregeling zoals opgenomen in deze overeenkomst.

8.3 De erfpachter is gehouden aan de grondeigenaar voor de in onderlinge overeenstemming aangebrachte verbeteringen door de grondeigenaar (niet zijnde normaal onderhoud) naar redelijkheid en billijkheid een vergoeding te betalen. Deze vergoeding wordt onderdeel van de jaarlijks te betalen canon. Dit artikel is niet van toepassing indien erfpachter de verbeteringen zelf voor eigen rekening en risico heeft uitgevoerd.

8.4 Erfpachter kan na verkregen toestemming van de grondeigenaar voor eigen rekening verbeteringswerken op het erfpachtgoed uitvoeren. Als deze verbeteringswerken naar algemeen geldende maatstaven de exploitatie van het erfpachtgoed ten goede komen, kan grondeigenaar deze toestemming eraan niet onthouden. Grondeigenaar is niet gehouden tot het betalen van een vergoeding voor deze verbeteringswerken aan erfpachter. In de toestemming wordt vastgelegd of en zo ja op welke wijze er een vergoeding wordt verleend.

9. grensafscheidingsen, drainage, sloten en infiltratie

9.1 De erfpachter is gehouden de grensscheiding(en) zichtbaar en in goede staat te houden en te eerbiedigen.

9.2 De erfpachter is gehouden de in het erfpachtgoed gelegen drainage in goede staat van onderhoud te houden en zo nodig te vernieuwen.

9.3 De erfpachter zal de in en om de erfpachtzaak gelegen sloten en de daarin aanwezige dammen met duikers, stuwen en andere kunstwerken steeds in goede staat houden en onderhouden.

9.4 Verordeningen, keuren en dergelijke van polder, waterschappen, zuiveringsschappen, gemeentelijke, provinciale en rijksoverheden en dergelijke zullen alle door de erfpachter moeten worden uitgevoerd, ongeacht of deze instanties zich richten tot de erfpachter of de grondeigenaar.

9.5 De erfpachter is gehouden zich te gedragen naar de voorschriften welke de grondeigenaar zal geven ten aanzien van het in- en aflaten van infiltratiewater en de bediening van de daarvoor aanwezige kunstwerken.

9.6 Onder sloten worden verstaan kavel-, weg-, erf- en dijksloten, alsmede door en langs de kavels lopende aan- en afvoerleidingen van infiltratiewater, een en ander gerekend tot aan het maaiveld.

9.7 In geval van overtreding van of nalatigheid in de nakoming van de verplichtingen vermeld in de leden 1 tot en met 6 van dit artikel is de erfpachter gehouden de genoemde zaken direct in goede staat te herstellen, onverminderd de verplichting om de grondeigenaar voor de ontstane schade schadeloos te stellen.

9.8 Wanneer de erfpachter na daartoe schriftelijk te zijn gesommeerd, waarbij daarvoor een termijn is gesteld, nalatig blijft de bedoelde zaken in goede staat te herstellen respectievelijk te vernieuwen, is de grondeigenaar gerechtigd het herstel respectievelijk de vervanging zelf uit te voeren of te doen uitvoeren op de wijze die de grondeigenaar redelijk acht, zulks op kosten van de erfpachter.

10. hypotheek en vervreemding

10.1 Aan het verlenen van toestemming overeenkomstig het in artikel 'bestemming en gebruik' bepaalde om op het erfpachtrecht te mogen vestigen het zakelijk recht van hypotheek of het erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk te vervreemden, kan de grondeigenaar voorwaarden verbinden, in ieder geval inhoudende, dat de

verkrijger van het erfpachtrecht zich onderwerpt aan alle voorwaarden van deze overeenkomst en daaruit voortvloeiende overeenkomsten, waartoe de erfpachter zich jegens de eigenaar heeft/had verbonden.

- 10.2** Ten aanzien van de hypotheeknemer op het erfpachtrecht die de grondeigenaar bij aangetekend schrijven van de vestiging van zijn hypotheekrecht in kennis heeft gesteld, gelden de bepalingen volgens de leden 3 tot en met 6.
- 10.3** Voor openbare verkoop op grond van het hypotheekrecht is geen toestemming van de grondeigenaar vereist, mits in de veilingvoorwaarden wordt bepaald, dat de koper gehouden is om zich, desgewenst bij afzonderlijke akte, tegenover de grondeigenaar te verbinden tot naleving van alle bepalingen waaronder het erfpachtrecht is verleend alsmede tot betaling van de canon en betaling van eventuele achterstallige canon.
- 10.4** Indien en zolang enig recht van hypotheek op het erfpachtrecht is ingeschreven:
- Brengen de grondeigenaar en de erfpachter zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheeknemer(s) geen wijziging of aanvulling op deze erfpachtovereenkomst of aanvullende overeenkomsten aan, behoudens de aanvullingen ter wijziging van de canon op grond van de artikel 'canon' en 'verbeteringswerken'.
 - Kan de erfpachter geen afstand doen van het erfpachtrecht.
 - Beëindigen de grondeigenaar en de erfpachter zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheeknemer(s) het erfpachtrecht niet in onderling overleg.
 - Zal de hypotheeknemer zich naast de erfpachter garantstellen tot het betalen van de canon aan de eigenaar.
- 10.5** Indien de erfpachter in verzuim blijft tot betaling van een canontermijn, zal op grond van artikel 'canon' de grondeigenaar de hypotheeknemer hierover inlichten.
- 10.6** Bij opzegging, wijziging en opheffing van het erfpachtrecht zal de grondeigenaar handelen volgens het bepaalde in boek 5 de artikelen 87, 88 en 97 van het Burgerlijk Wetboek.

11. overlijden van de erfpachter

- 11.1** Indien de erfpachter overlijdt of de huwelijksgemeenschap waarvan het erfpachtrecht deel uitmaakt bij zijn leven wordt ontbonden alsmede indien de erfpachter ophoudt als rechtspersoon te bestaan, is de erfpachter of diens rechtsverkrijgenden verplicht daarvan binnen drie maanden schriftelijk mededeling te doen aan de grondeigenaar.
- 11.2** Binnen zes maanden na het in lid 1 vermelde rechtsfeit dient aan de grondeigenaar of haar rentmeester te worden meegedeeld aan wie het erfpachtrecht onder algemene titel is toebedeeld, zulks ter verkrijging van de toestemming als bedoeld in artikel 'bestemming en gebruik'.
- 11.3** Binnen twee maanden na de in lid 2 vermelde mededeling, beslist de grondeigenaar omtrent de te verlenen toestemming.
- 11.4** Indien de rechtsverkrijgenden het niet eens worden over toebedeling van het erfpachtrecht aan één (rechts)persoon, dan kan de meest gerede partij de Kantonrechter verzoeken een erfpachter uit de rechtsverkrijgenden aan te wijzen.

12. opzegging en opheffing van het recht

- 12.1** De grondeigenaar heeft het recht van opzegging en opheffing van het erfpachtrecht, zoals omschreven in artikel 5:87 en 5:97 van het Burgerlijk Wetboek, één en ander, voorzover van toepassing met inachtneming van hetgeen in artikel 'geschillenregeling' van deze overeenkomst omtrent geschillen is bepaald.
- 12.2** Opzegging door de grondeigenaar kan ook geschieden ingeval van faillietverklaring van of het verlenen van surséance van betaling aan de erfpachter.
- 12.3** De wijze van opzegging geschiedt zoals in artikel 5:88 van het Burgerlijk Wetboek is opgenomen. De betekening van de opzegging dient tevens te geschieden aan diegene(n), die in de openbare registers als beperkt gerechtigde(n) of beslaglegger staat of staan ingeschreven.
- 12.4** De erfpachter kan het erfpachtrecht tussentijds opzeggen, waarvoor de grondeigenaar geen enkele schade en/of vergoeding aan erfpachter verschuldigd is.
- Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot uiterlijk per van het jaar voorafgaand aan het jaar van de opzegging.
 - Het voldoen van de canon en de overige lasten blijft onverminderd van kracht tot de beëindigingdatum.
 - De opzegging door de erfpachter kan geschieden tot uiterlijk .

13. kosten

- 13.1** Alle kosten en rechten van de akte van vestiging van het erfpachtrecht, komen voor rekening van de erfpachter.
- 13.2** De kosten van de akte(n) van wijziging en beëindiging, komen ten laste van de partij die de wijziging heeft verzocht.

14. wijze van overleg

- 14.1** Alle aanzeggingen vanwege partijen worden gedaan bij aangetekend schrijven. De wederpartij bevestigt onverwijld de ontvangst daarvan.
- 14.2** Indien de wederpartij niet binnen twee maanden na datum van genoemde aangetekende brief heeft geantwoord, wordt de wederpartij geacht ingestemd te hebben.

15. toegang

- 15.1** De grondeigenaar en de daartoe door de grondeigenaar aangewezen personen alsmede degenen die hen vergezellen, hebben vrij toegang tot het erfpachtgoed ter controle op de naleving van de bepalingen van deze overeenkomst.
- 15.2** Voorafgaand aan de toegang tot het erfpachtgoed zal de erfpachter hiervan op de hoogte gesteld worden, tenzij hiervoor dringende redenen zijn van de grondeigenaar om dit niet te doen.

16. wijzigende regelgeving

- 16.1** De gevolgen van de naleving en handhaving van publiekrechtelijke regelgeving, met name op het gebied van het milieu, de ruimtelijke ordening, of de milieuwetgeving, zijn geen reden tot beëindiging of wijziging van het erfpachtrecht.
- 16.2** Mogelijke nadelige gevolgen van verplichtingen of verboden ter zake zijn voor rekening en risico van de erfpachter en zullen nimmer aanleiding geven tot een recht op enige vergoeding ten opzichte van de grondeigenaar, noch op vermindering van de canon.

17. onteigening

Partijen komen overeen dat zij, in geval van overheidswege het voornemen bestaat tot onteigening van de erfpachtzaak over te gaan maar een besluit tot onteigening van de erfpachtzaak nog niet is genomen, in overleg zullen treden over beëindiging van het erfpachtrecht, waarbij de grondeigenaar, ter voorkoming c.q. beperking van de schade van partijen, aan de erfpachter een vervangend en zoveel mogelijk gelijkwaardig goed in erfpacht kan geven.

18. oplevering en vergoeding bij beëindiging van het recht

- 18.1** Na ommekomst van het erfpachtrecht moet het erfpachtgoed in behoorlijke toestand, tot genoegen van de grondeigenaar worden opgeleverd. Voor daaraan aangerichte schade blijft de erfpachter aansprakelijk.
- 18.2** Bij beëindiging van het erfpachtrecht is de erfpachter gehouden te voldoen al hetgeen hij uit hoofde van de erfpachtovereenkomst aan de grondeigenaar verschuldigd is, alsmede de bij het einde van het erfpachtrecht verschuldigde en sedertdien niet aangezuiverde bedragen voor belastingen en lasten, waarvoor het erfpachtgoed verbonden bleef.
- 18.3** Terzake van verbeteringen door de erfpachter aan het erfpachtgoed aangebracht, heeft deze alsdan het recht op een billijke vergoeding, indien en voor zover dat is vastgelegd in de in artikel 'verbeteringswerken' lid 4 vermelde toestemming.
- 18.4** Nadat het erfpachtgoed geheel ter vrije beschikking van de grondeigenaar of de nieuwe gebruiksgerechtigde is gesteld en de bedragen, als bedoeld in lid 1 en 2 van dit artikel zijn vastgesteld, vindt tussen partijen verrekening daarvan plaats, waarbij in afwijking van het onder artikel 'canon' lid 3 genoemde schuldvergelijking zal plaatsvinden.
- 18.5** De grondeigenaar zal uiterlijk drie maanden na beëindiging van de erfpachtovereenkomst voor zijn rekening en op door hem noodzakelijk geachte wijze een onderzoek kunnen laten instellen naar de toestand van bodem en water van (en in de onmiddellijke omgeving van) het erfpachtgoed. De erfpachter is verplicht aan een dergelijk onderzoek alle medewerking te verlenen. Deze medewerking omvat in ieder geval het verschaffen van informatie over door of vanwege de erfpachter ontplooiende activiteiten, werkwijze en de aard en hoeveelheid van gebruikte en anderszins uitgestrooide of aangebrachte stoffen alsmede het verlenen van ongehinderde toegang. De resultaten van het onderzoek zullen worden vervat in het rapport ('het rapport'). Zodra de grondeigenaar over het rapport beschikt, zal hij de erfpachter een kopie van de conclusie doen toekomen. Indien blijkt het rapport bodem- en/of

waterverontreiniging is aangetroffen op of in de nabijheid van het erfpachtgoed, die is ontstaan door of vanwege de erfpachter, zullen de kosten van onderzoek en rapport voor rekening van de erfpachter komen. Indien in het rapport maatregelen worden aanbevolen ter bestrijding van zulke milieuverontreiniging, dan zal de grondeigenaar deze kunnen laten uitvoeren voor rekening van de erfpachter. De erfpachter vrijwaart de grondeigenaar, ook na afloop van deze overeenkomst voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de ingangsdatum van het erfpachtrecht is ontstaan als gevolg van de verontreiniging van bodem en water door of vanwege de erfpachter.

- 18.6** Na ommekomst van de looptijd van de overeenkomst en wanneer de grond een agrarische bestemming heeft, heeft de erfverpachter de keuze om:
- a. de erfpachtovereenkomst te verlengen voor een periode van dertig jaar, waarvoor de erfpachter aan de grondeigenaar een opstapvergoeding betaald van 30% (zegge: dertig procent) van de marktwaarde, de canon bedraagt een marktconforme grondrente over 65% (zegge: vijfenzeventig procent) van de marktwaarde, dan wel;
 - b. tot verkoop van het erfpachtperceel over te gaan tegen een koopsom van 95% (zegge: vijfennegentig procent) van de marktwaarde waarbij de koopsom nooit lager dan euro (€ ,00) per hectare zal bedragen.
- 18.7** Onder marktwaarde wordt verstaan: de marktwaarde, ook wel de economische waarde vrij van huur, pacht en gebruik (WEV) genoemd, is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

19. productiequota

- 19.1** De erfpachter neemt op zich, zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar, niets te doen of na te laten waardoor een toekomstig, op de grond rustend en/of aan het erfpachtgoed verbonden en/of met het uitoefenen van het op het erfpachtgoed uitgeoefende bedrijf samenhangend productie en/of quota/contingent, vergunning en recht van publiekrechtelijke aard, tijdelijk of blijvend wordt aangetast. De erfpachter zal evenmin ter zake met derden beheersovereenkomsten sluiten.
- Bij iedere overtreding van deze bepaling verbeurt de erfpachter aan de grondeigenaar een onmiddellijke zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare, niet voor matiging vatbare boete ter hoogte van twintigmaal de laatst geldende jaarcanon, te vermeerderen met één/tiende van de laatste geldende jaarcanon voor iedere week dat die overtreding voortduurt. De erfpachter is bovendien gehouden de waardevermindering van de in erfpacht uitgegeven gronden aan de grondeigenaar te vergoeden.
- 19.2** De in lid 1 bedoelde quota en contingenten worden door partijen geacht verbonden te zijn aan het erfpachtgoed en blijven c.q. komen bij beëindiging van het erfpachtrecht toe aan de grondeigenaar, voor zover dat niet reeds eerder het geval is. De erfpachter verleent de grondeigenaar bij deze onherroepelijke volmacht om namens hem, doch naar eigen inzicht, al hetgeen te doen dat nodig, nuttig of wenselijk is om de tenaamstelling van de quota en contingenten te wijzigen in overeenstemming met het in de vorige volzin bepaalde (derhalve

zodanig dat de quota en contingenten ten name van de grondeigenaar, dan wel een door deze aangewezen derde, worden geregistreerd). In het geval dat de grondeigenaar om welke reden dan ook geen gebruik kan of wenst te maken van deze volmacht, is de erfpachter op eerste verzoek van de grondeigenaar gehouden zijn volledige medewerking te verlenen om de tenaamstelling van de quota en de contingenten tijdig te wijzigen in overeenstemming met het in de eerste volzin van dit lid bepaalde, op straffe van de boete als omschreven in lid 1, onverminderd de verplichtingen tot vergoeding van schade.

- 19.3** Quota en/of contingenten, ingebracht door erfpachter en/of gedurende de looptijd van dit erfpachtcontract aangekocht, blijven zijn eigendom. Bij vervreemding hiervan dienen deze quota en/of contingenten allereerst te worden aangeboden aan de grondeigenaar.
- 19.4** Quota die gedurende de looptijd van deze overeenkomst zijn verkregen op basis van het gebruik van het erfpachtgoed, hetwelk hierbij in erfpacht is overgedragen, zijn in eigendom van de grondeigenaar, tenzij de dan geldende jurisprudentie anders weergeeft.

20. geschillenregeling

- 20.1** Partijen zijn gehouden allereerst te trachten in onderling overleg een oplossing te vinden voor verschillen in uitleg van de bepalingen van het erfpachtrecht of omtrent eventuele taxaties.
- 20.2** Geschillen naar aanleiding van deze overeenkomst alsmede omtrent de taxaties worden beslist door drie deskundigen, waarbij iedere partij een deskundige benoemt en deze beiden samen een derde, tenzij één der partijen benoeming van deze deskundige door de President van de Rechtbank, van het arrondissement alwaar het erfpachtgoed is gelegen, mocht prefereren, in welk geval de meest gerede partij deze benoeming aan genoemde President kan verzoeken. De drie deskundigen die worden benoemd, dienen lid te zijn van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters.
- 20.3** Een geschil wordt geacht aanwezig te zijn indien het overleg als bedoeld in lid 1 niet tot overeenstemming heeft geleid, ook al wordt het geschil als zodanig door slechts één der partijen aangemerkt.
- 20.4** De deskundigen zullen beslissen als goede mannen naar redelijkheid en billijkheid. De deskundigen doen binnen twee maanden na hun benoeming uitspraak, waarbij zij tevens beslissen over de kostenverdeling. Zij zijn bevoegd in deze kosten ook te begrijpen het honorarium en verschotten van eventuele rechtsgeleerde raadslieden van partijen.

21. aansprakelijkheid

- 21.1** Zowel wanneer er van de zijde van de grondeigenaar als wanneer er van de zijde van de erfpachter sprake is van pluraliteit van schuldenaren zijn de betrokkenen deelgenoten jegens de wederpartij uit deze overeenkomst hoofdelijk aansprakelijk voor hun uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen jegens die wederpartij.
- 21.2** Na overdracht of toedeling van de erfpacht op de zaak of een gedeelte daarvan of van een aandeel in de erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger

hoofdelijk verbonden door de laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.

22. verzekeringen

De erfpachter zal indien er met toestemming van de grondeigenaar opstallen op het registergoed worden gerealiseerd de opstallen in overleg met de grondeigenaar voldoende verzekeren en, verzekerd zijnde, verzekerd houden, en de polis(sen), alsmede de jaarlijkse betalingsbewijzen op eerste verzoek van de grondeigenaar bij hem ter inzage geven.

23. aanleg leidingen/kabels

Bij de aanleg van eventuele leidingen/kabels zullen de daarvoor betaalde vergoedingen enkel en alleen toekomen aan de grondeigenaar, behoudens gewassenschade en structuurschade, die aan de erfpachter zal toekomen.

F. ALGEMENE BEDINGEN

24. ondeelbaarheid en hoofdelijkheid

- 24.1** De uit deze overeenkomst, of van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, voor partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.
- 24.2** De ondergetekenden zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de voor hen uit hoofde van deze overeenkomst, of van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, voortvloeiende verplichtingen.
- 24.3** Derden kunnen geen enkel recht aan deze overeenkomst ontlelen.

25. conversie

Voor zover een bepaling in deze overeenkomst niet rechtsgeldig is wegens strijd met dwingend recht, worden grondeigenaar en erfpachter geacht een beding te zijn overeengekomen dat rechtsgeldig is en waarvan de strekking zoveel mogelijk overeenkomt met het niet rechtsgeldige beding.

26. kosten opstellen overeenkomst en onderzoek notaris

- 26.1** Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden door de notaris voor rekening van partijen, ieder voor de helft.
- 26.2** Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één van de partijen dan wel op verzoek van één van de partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

27. toepasselijk recht en bevoegde rechter

- 27.1** Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
- 27.2** Op deze overeenkomst, dan wel op nadere overeenkomsten die hiervan het gevolg mochten zijn, is uitsluitend het Nederlandse recht van toepassing.
- 27.3** Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze overeenkomst, of van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

28. domiciliekeuze

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

29. ondertekening

- 29.1** Door ondertekening van deze overeenkomst verklaren partijen akkoord te gaan met de voorwaarden zoals opgenomen in en voortvloeiende uit deze overeenkomst met de bijbehorende bijlagen.

29.2 Aldus door erfpachter getekend

te _____ op _____ 2012

optredend als rechtsgeldig vertegenwoordiger van xxxxxxxx

naam: xxxxx

29.3 Aldus door grondeigenaar getekend

te _____ op _____ 2012

optredend als rechtsgeldig vertegenwoordiger van xxxxxxxx

naam: xxxxx

Bijlage 2

**Concept koopovereenkomst en uitgifte in erfpacht
- Overwater Rentmeesterskantoor -**

Kerkstraat 54
3291 AM Strijen
Tel. 078 674 94 94
Fax 078 674 94 00
info@overwater.nl
www.overwater.nl

Kenmerk: XXXXX

CONCEPT KOOPOVEREENKOMST EN UITGIFTE IN ERFPACHT

d.d. xxxxx

ONDERGETEKENDEN:

1. **PERSONALIA VERKOPER/ERFPACHTER**

<voornaam> <achternaam>, geboren te <geboortedatum en geboorteplaats>,
wonende te <adres, postcode en woonplaats>, zich legitimerende met
<identificatienummer rijbewijs, paspoort, identiteitsbewijs>, <ongetrouwd>,
<getrouwd, in gemeenschap van goederen/op huwelijkse voorwaarden, met>
<voornamen> <achternaam>, geboren te <geboortedatum en geboorteplaats>;

hierna (tezamen) te noemen: 'verkoper' en/of 'erfpachter'

en

2. **PERSONALIA KOPER/GRONDEIGENAAR**

<voornaam> <achternaam>, geboren te <geboortedatum en geboorteplaats>,
wonende te <adres, postcode en woonplaats>, zich legitimerende met
<identificatienummer rijbewijs, paspoort, identiteitsbewijs>, <ongetrouwd>,
<getrouwd, in gemeenschap van goederen/op huwelijkse voorwaarden, met>
<voornamen> <achternaam>, geboren te <geboortedatum en geboorteplaats>;

hierna (tezamen) te noemen: 'koper' en/of 'grondeigenaar' en/of 'erfverpachter'

A. DOEL VAN DEZE OVEREENKOMST

Het vastleggen van de gemaakte afspraken tussen verkoper en koper om de koper de eigendom te verschaffen van de hierna te omschrijven onroerende zaak en verkoper het recht van erfpacht te verschaffen van de hierna te omschrijven onroerende zaak.

B. IN AANMERKING NEMENDE DAT

- a. Partijen op <datum> mondeling op hoofdvoorwaarden tot overeenstemming zijn gekomen.
- b. Partijen de gemaakte afspraken alsook de nadere voorwaarden tot verkoop en koop, uitgifte van het recht van erfpacht wensen vast te leggen in deze overeenkomst.
- c. Deze overeenkomst is opgemaakt in twee gedeelten die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.
Sub A betreft de verkoop en koop van de percelen door verkoper aan koper.
Sub B betreft de uitgifte van de percelen in erfpacht door koper aan verkoper.
- d. Partijen in vervolg op de ondertekening van deze overeenkomst de notariële akte van levering willen laten passeren om de eigendom van de percelen van verkoper over te dragen naar koper onder het voldoen van de koopprijs en dat verkoper het recht van erfpacht verkrijgt van de percelen.

C. OMSCHRIJVING VAN DE PERCELEN

_____, plaatselijk bekend _____ te _____,
kadastraal bekend gemeente _____, sectie _____,
nummer _____, groot _____ ha

alzo tezamen groot _____ ha

BIJLAGE 1: KADASTRAAL UITTREKSEL EN KAARTEN

hierna te noemen: 'het verkochte' of 'de percelen' of 'het erfpachtgoed'

D. KOOPPRIJS

De totale koopprijs van het verkochte bedraagt € _____
zegge: _____ euro

Te splitsen als volgt:

Te voldoen door koper aan verkoper:

Aankoop van het verkochte € _____,00

Te voldoen door verkoper aan koper:

Aankoop van het recht van erfpacht € _____,00

Totale koopprijs na verrekening

te voldoen door koper aan verkoper € _____,00

INHOUDSOPGAVE

1.	notariële akte van levering	4
2.	kosten, belastingen enz.....	4
3.	betaling.....	5
4.	feitelijke levering, staat van het verkochte	5
5.	waarborgsom, bankgarantie	6
6.	juridische levering	6
7.	overgang, overdracht en aanspraken	6
8.	overmaat, ondermaat	7
9.	verrekening zakelijke lasten	7
10.	garantieverklaring van verkoper	7
11.	bepalingen bodemverontreiniging	8
12.	informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper	10
13.	risico-overgang, beschadiging en verzekering	11
14.	ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete	11
15.	ontbindende voorwaarden	12
16.	productierechten	13
17.	toeslagrechten	14
18.	vestiging zakelijk recht van erfpacht	15
20.	canon	15
21.	herziening canon	16
22.	lasten	16
23.	aanvaarding	16
24.	bestemming en gebruik.....	17
25.	verbeteringswerken	18
26.	grensafscheidings, drainage, sloten en infiltratie	19
27.	hypotheek en vervreemding	19
28.	overlijden van de erfpachter	20
29.	opzegging en opheffing van het recht	20
30.	kosten	21
31.	wijze van overleg	21
32.	toegang	21
33.	verkoop grond door grondeigenaar	22
34.	wijzigende regelgeving	22
35.	onteigening	22
36.	opzegging door erfpachter	22
37.	oplevering en vergoeding bij beëindiging van het recht	22
38.	productiequota.....	24
39.	geschillenregeling.....	24
40.	aansprakelijkheid	25
41.	verzekeringen.....	25
42.	aanleg leidingen/kabels.....	25
43.	twee of meer (ver)kopers, ondeelbaarheid en hoofdelijkheid.....	26
44.	conversie.....	26
45.	kosten opstellen overeenkomst en onderzoek notaris.....	26
46.	toepasselijk recht en bevoegde rechter	26
47.	domiciliekeuze	26
48.	ondertekening.....	27

E. BEDINGEN TOT VERKOOP EN KOOP VAN DE PERCELEN

Betreffende het verkochte en het verpachte.

1. notariële akte van levering

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een notaris verbonden aan [REDACTED], gevestigd te ([REDACTED]) [REDACTED], [REDACTED], telefoon: [REDACTED], dan wel de plaatsvervanger van de notaris, hierna te noemen: 'de notaris', uiterlijk op [REDACTED], of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen.

2. kosten, belastingen enz.

- 2.1** Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de kosten van de akte van levering, de (eventuele) overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
- 2.2** In de koopprijs is geen bedrag voor de eventueel verschuldigde omzetbelasting inbegrepen. Voor het geval er omzetbelasting verschuldigd is, dient deze omzetbelasting door de koper boven de voormelde koopsom aan de verkoper te worden voldaan.
- 2.3** Indien er een beroep gedaan kan worden op artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer zal koper aan verkoper uitkeren het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting is verschuldigd en het bedrag dat aan overdrachtsbelasting geweest zal zijn indien er geen vermindering van de grondslagwaarde is. Het aldus eventueel door koper aan verkoper verschuldigde dient te worden uitgekeerd per de datum van het ondertekenen van de akte van levering, met inachtneming van het in artikel 3 bepaalde.
- 2.4** Koper verklaart in de akte van levering bij de notaris een beroep te zullen doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter q van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien koper de gekochte cultuurgrond als bedoeld in dit wetsartikel, ten behoeve van de landbouw bedrijfsmatig zal exploiteren of zal doen exploiteren.
- 2.5** Koper is ermee bekend dat deze vrijstelling van overdrachtsbelasting zal vervallen en zal leiden tot belastingheffing als koper of zijn rechtsopvolger het verkochte niet gedurende een termijn van ten minste tien jaren op een wijze als bedoeld in deze vrijstelling exploiteert of doet exploiteren. Deze vrijstelling zal daarom een voorwaardelijke vrijstelling zijn.

DE ONDERSTAANDE TEKST ALLEEN TOEVOEGEN WANNEER VERKOPER HET VERKOCHTE VERKREGEN HEEFT NA 1-1-2007 EN EEN BEROEP OP VRIJSTELLING HEEFT GEDAAN.

- 2.6** De verkoper heeft bij zijn verkrijging van het verkochte op [REDACTED] een beroep gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter q van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. De verkoper is de destijds niet geheven overdrachtsbelasting, zijnde een bedrag groot € [REDACTED],00, alsnog verschuldigd indien de bedrijfsmatige agrarische exploitatie van het verkochte ten behoeve van de landbouw eindigt vóór [REDACTED] (10 jaar na verkrijgingdatum).
- 2.7** In verband met het gestelde in lid 6 van dit artikel zijn verkoper en koper overeengekomen dat in de akte van levering bij de notaris een kettingbeding zal worden opgenomen, waarin een regeling is opgenomen dat koper zich verplicht de

bedrijfsmatige agrarische exploitatie voort te zetten, dan wel om de alsnog verschuldigde overdrachtsbelasting door de verkoper te voldoen. Deze verplichtingen zullen worden versterkt met een kettingbeding, waarbij aan iedere opvolgend eigenaar deze verplichting zal worden opgelegd tot uiterlijk [REDACTED], op straffe van een boete van € [REDACTED] (zie voor bedrag artikel 2 lid 6) bij niet-nakoming hiervan.

3. betaling

- 3.1** De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
- 3.2** Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering door creditering van één van de bank- en/of girorekening(en) via het kantoor van genoemde notaris.
- 3.3** Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen maximaal twee werkdagen verstrijken.

4. feitelijke levering, staat van het verkochte

- 4.1** De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt, behoudens normale slijtage. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
- 4.2** De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering.
- 4.3** De zorgplicht van de verkoper voor het verkochte eindigt per het tijdstip van feitelijke levering, tenzij anders overeen te komen.
- 4.4** De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden leeg en ontruimd (behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken), vrij van pacht, huur of enig ander gebruik en ongevorderd.
- 4.5** Koper heeft het recht het verkochte kort vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te (doen) inspecteren.
- 4.6** Koper is voornemens het verkochte te (laten) gebruiken voor agrarische doeleinden en verklaart bekend te zijn met het vigerende bestemmingsplan. Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte deelt verkoper mee dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.
- 4.7** De koper verklaart ermee bekend te zijn dat de verkochte opstallen van oudere datum zijn, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe opstallen. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in lid 6 van dit artikel door koper beoogd gebruik.
- 4.8** De jacht op het verkochte is tot [REDACTED] verhuurd aan [REDACTED], wonende te ([REDACTED]) [REDACTED], [REDACTED], telefoon: [REDACTED].

BIJLAGE 2: KOPIE JACHTHUUROVEREENKOMST

5. waarborgsom, bankgarantie

Niet van toepassing.

6. juridische levering

- 6.1** Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij horende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, beslagen, hypotheken en inschrijvingen daarvan, het verkochte zal tevens worden overgedragen met alle verplichtingen en aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend en lijdend erf en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen.
- 6.2** Aan koper worden overgedragen c.q. aan koper worden opgelegd alle rechten en verplichtingen uit hoofde van aan het verkochte verleende c.q. op het verkochte gelegde, zoals daar zijn kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit de kadastrale recherche van het Kadaster te Nederland.
- 6.3** Kadastrale informatie alsook een kaart met kadastrale perceelsgrenzen zijn aan deze koopovereenkomst gehecht. Koper zal op zich nemen en aanvaardt de uit dit artikel voortvloeiende verplichtingen, lasten en beperkingen uitdrukkelijk.
- 6.4** Indien uit het gebruikelijke onderzoek te verrichten door koper, waaronder begrepen een erfdienstbaarhedenonderzoek, bij de openbare registers als hiervoor bedoeld, blijkt dat aan het verkochte lasten en beperkingen verbonden zijn die niet voor koper kenbaar waren en die tevens voor hem een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, heeft hij evenwel het recht uiterlijk op [REDACTED], mits schriftelijk en onder opgaaf van redenen, aan de notaris mee te delen dat hij die zwaardere belasting niet (voetstoots) aanvaardt. Het staat verkoper vervolgens vrij, door een schriftelijke mededeling aan de notaris te verzenden, binnen vijf dagen nadat de mededeling van koper hem heeft bereikt, deze koopovereenkomst te ontbinden.
- 6.5** Koper aanvaardt voorts alle andere lasten en beperkingen dan die bedoeld onder lid 2 van dit artikel en die zullen blijken uit het onderzoek als onder lid 4 bedoeld, met dien verstande dat koper echter niet aanvaardt de hem onbekende lasten en beperkingen, die verkoper bekend zijn.
- 6.6** De navolgende zakelijke rechten en/of beschikkingen en/of bevelen zijn gevestigd op het verkochte.
Het kadastrale perceel gemeente XX, sectie XX, nummer XX, is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van XX.
Het kadastrale perceel gemeente XX, sectie XX, nummer XX, is belast met een besluit als bedoeld in artikel 55 Wet Bodembescherming. Op het betreffende perceel zijn in het verleden verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd, de verontreiniging is niet van toepassing tot het verkochte/betreffende perceel.

BIJLAGE 3: KOPIE VERKRIJGINGSAKTE

7. overgang, overdracht en aanspraken

- 7.1** Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op koper op het

tijdstip van overdracht van het verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaats heeft. Voor zover bepaalde aanspraken als dan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken.

- 7.2** Verkoper is verplicht garantiebewijzen, welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan, aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

8. overmaat, ondermaat

- 8.1** Het verkochte betreft gehele/gedeeltelijke kadastrale percelen.

- 8.2** Over- of ondermaat van het verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij in deze overeenkomst of bij nadere overeenkomst is gegarandeerd, dan wel niet te goeder trouw is geschied.

of

- 8.3** Over- of ondermaat van het verkochte wordt in zijn geheel verrekend indien de verrekening een bedrag van € ,00 te boven gaat tegen de prijs van € ,00 per m². De verrekening vindt plaats via de notaris uiterlijk twee maanden na kadastrale inmeting en bekendmaking van de uitslag van de inmeting aan partijen. In de akte van levering zal deze clausule niet worden opgenomen, enkel een verwijzing hiernaar.

- 8.4** De nieuw te vormen eigendomsgrens is schetsmatig aangegeven op de aangehechte kaart. Deze tekening zal aan de akte van levering worden gehecht en zal als uitgangspunt dienen voor de inmeting van de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster.

BIJLAGE 4: KAART NIEUW TE VORMEN GRENZEN

9. verrekening zakelijke lasten

De zakelijke belastingen en lasten met betrekking tot het verkochte zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering via de notaris worden verrekend.

10. garantieverklaring van verkoper

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 4 en 6, het navolgende:

- 10.1** Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.

- 10.2** Indien het verkochte geheel of gedeeltelijk vrij van huur wordt overgedragen, zal het verkochte ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur zijn en/of van huurovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd en ongevorderd. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden.

- 10.3** Het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan <naam plan>.

- 10.4** Het verkochte was gelegen in de 'Ruilverkaveling []'. Koper is ermede bekend dat in verband daarmee een ruilverkavelingsrente zal worden opgelegd, groot € [], [] (zegge: [] euro) per jaar, met als eindjaar [].
- 10.5** Het verkochte is niet gelegen in een Natura 2000-gebied <naam plan>.
- 10.6** Het verkochte is niet belast met een verplichting(en) en/of voorwaarde(n) voortvloeiende uit een subsidieregeling waaronder Subsidiestelsel natuur- en landschapsbeheer.
- 10.7** Het verkochte is niet ter onteigening aangewezen.
- 10.8** Met betrekking tot het verkochte is er geen sprake van leegstand, noch van vordering van het verkochte krachtens de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen.
- 10.9** Het is verkoper niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten. Op basis van artikel 10 lid 2 sub d van de Wet voorkeursrecht gemeenten is dit geen belemmering voor de levering van het verkochte.
- 10.10** Ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.
- 10.11** De verschenen termijnen van de hiervoor in artikel 9 omschreven zakelijke belastingen en lasten zijn voldaan.
- 10.12** Met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.
- 10.13** Verkoper is betreffende het verkochte dan wel het gebied waarin het verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
- als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.

11. bepalingen bodemverontreiniging

- 11.1** Verkoper verklaart het verkochte uitsluitend te hebben gebruikt/laten gebruiken voor agrarische/woondoeleinden.
- 11.2** Het is verkoper niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
- eigen deskundigheid;
 - een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
 - het gebezigde gebruik van het verkochte;
 - of anderszins;
- waaruit blijkt dat het verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
- 11.3** Voor zover aan verkoper bekend zijn in het verkochte wel/geen ondergrondse tank(s), zoals olietanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig. Het opslaan van deze vloeistoffen is beëindigd en van deze beëindiging is kennis gegeven aan het bevoegd gezag. De tanks zijn geleegd en schoongemaakt overeenkomstig de geldende voorschriften
- 11.4** Voor zover aan verkoper bekend:

- a. is met betrekking tot het verkochte door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
- b. zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het verkochte door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.

11.5 Het is verkoper niet bekend dat zich in het verkochte asbesthoudende materialen bevinden anders dan (ten tijde van de bouw van de opstallen) gebruikelijk was die niet aan koper gemeld zijn. Koper is zich ervan bewust dat in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig kunnen zijn waarvan partijen niet op de hoogte zijn, dit restrisico is geheel voor de koper. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en aanvaardt ten tijde van de datum van overdracht zoals genoemd in artikel 1 het eventueel aanwezige asbest en vrijwaart verkoper ten tijde van de datum van overdracht zoals genoemd in artikel 1 voor alle aanspraken die uit de aanwezigheid van enig asbest zou kunnen voortvloeien.

11.6 Betreffende de eventuele verontreinigingen in het verkochte zal geen opdracht voor een bodem- en grondwateronderzoek worden gegeven.

of

11.7 Betreffende eventuele verontreiniging in het verkochte zal door koper opdracht voor een verkennend bodem- en grondwateronderzoek worden gegeven op zijn kosten naar verontreiniging (conform NEN 5740). Indien verontreiniging wordt aangetroffen in die mate dat er sprake is van overschrijding van de tussenwaarde ((achtergrondwaarden (AW2000) + interventiewaarden) : 2) van een of meer stoffen, heeft koper de subsidiaire keuze om:

- a. deze overeenkomst uiterlijk op [] zonder kosten verrekening te ontbinden, of;
- b. een aanvullend bodem- en grondwateronderzoek te laten verrichten om een saneringsbegroting op te kunnen laten stellen. Alle termijnen zoals genoemd in dit artikel alsmede de datum van overdracht genoemd in artikel 1 van deze overeenkomst, zullen met een termijn van acht weken worden verlengd. Nadat de saneringsbegroting is opgesteld zullen verkoper en koper nader met elkaar overleggen over de vraag welke bijdrage de verkoper aan de saneringskosten zal bijdragen, waarbij als uitgangspunt zal zijn voor de berekening van verkopers bijdrage, sanering op basis van gebruik ten behoeve van woningbouw/agrarische bouwkwavel/agrarische cultuurgrond. Bij het tot stand komen van de koopprijs is uitgegaan van voldoende bodemkwaliteit zonder het nemen van saneringsmaatregelen.

11.8 Indien verkoper en koper over de in artikel 11.6 genoemde bijdrage van verkoper geen overeenstemming bereiken, hebben beide partijen het recht deze overeenkomst te ontbinden door middel van een aangetekende brief te verzenden aan de wederpartij en de notaris. De aangetekende brief waarin een beroep wordt gedaan op ontbinding dient uiterlijk op [] door de wederpartij en de notaris te zijn ontvangen. Een eventueel beroep van verkoper op deze ontbindende voorwaarde heeft tegen koper geen kracht, indien koper uiterlijk op []

verklaart het verkochte alsnog te accepteren in de staat per die datum, derhalve met inbegrip van verontreiniging.

- 11.9** Indien koper zich niet beroept op de in artikel 11.6a. genoemde ontbindende mogelijkheid dan wel gebruik heeft gemaakt van opschorting van de ontbindingstermijn conform artikel 11.6b., vrijwaart koper verkoper vanaf het moment dat geen beroep meer kan worden gedaan op de voornoemde ontbindingsmogelijkheden voor alle aansprakelijkheid voor eventuele verontreiniging van grond, grondwater en opstallen.
- 11.10** Indien koper een onderzoek zoals vermeld in artikel 11.6 laat verrichten zal een kopie van het volledige rapport aan de verkoper worden verstrekt voor [REDACTED].
- 11.11** Het in artikel 11.6 gemelde onderzoeksrapport zal tevens dienst doen voor het vastleggen van de 'nulsituatie'; de koper is bevoegd om tegen het tijdstip van de feitelijke oplevering de bodemkwaliteit van het verkochte opnieuw te doen onderzoeken, waarbij dezelfde normen en onderzoeksmethoden, waaronder begrepen dezelfde boorpunten, als bij het in artikel 11.6 gemelde bodemonderzoek in acht zullen moeten worden genomen. Verkoper is jegens koper aansprakelijk voor de achteruitgang van de bodemkwaliteit voor zover die alsdan mocht blijken te bestaan in vergelijking met het thans op te maken rapport, tenzij verkoper aantoont dat die achteruitgang redelijkerwijze niet toegerekend kan worden aan verkoper.
- 11.12** Na het moment van feitelijke levering kan verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden verplicht tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelen ten aanzien van het verkochte of naburige percelen, dan wel tot vergoeding van enige schade. Koper kan deze overeenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien blijkt van verontreiniging van het verkochte en deze verontreiniging niet aan de verkoper bekend is bij het tot stand komen van deze overeenkomst en niet op dat moment op grond van hem bekende feiten had behoeven te zijn.

12. informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

- 12.1** Verkoper staat er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht.

12.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk:

- a. dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen, tenzij door koper kan worden aangetoond dat verkoper willens en wetens informatie heeft achtergehouden;
- b. die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijke belasting betekenen.

- 12.3** Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopprijs hiermee rekening is gehouden.

13. risico-overgang, beschadiging en verzekering

- 13.1** Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder of later plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van dat moment overgaat op koper.
- 13.2** Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang, anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer of meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat koper in kennis is gesteld, maar in ieder geval vóór de in artikel 1 genoemde datum van levering:
- a. koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper aan koper het verkochte zal overdragen in de staat waarin het zich als dan bevindt, alsmede – zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs – alle rechten, welke verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden kan doen gelden, of;
 - b. verkoper verklaart de schade vóór de in artikel 1 genoemde datum van levering, dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal als dan (indien nodig) worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft koper alsnog het recht, deze overeenkomst te ontbinden. Maakt koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.
- 13.3** Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het verkochte, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst doch vóór het tijdstip van risico-overgang. De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van koper, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

14. ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

- 14.1** Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst, anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.
- 14.2** Indien één van de partijen, na bij aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
- a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs, of;
 - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van €..... / tien procent van de koopprijs.

- 14.3** Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventuele verschuldigde schadevergoeding met renten en kosten.
- 14.4** Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
- 14.5** Indien er door koper een waarborgsom dan wel bankgarantie is gestort/gedeponeerd bij de notaris zoals opgenomen in artikel 5 van deze overeenkomst, wordt de notaris bij deze verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om indien koper in gebreke blijft, de door koper verbeurde boete uit de bij de notaris gestorte waarborgsom dan wel het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de garantie aan verkoper te betalen.
- 14.6** Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de bevoegde rechter voor beslechting van het geschil, wie van partijen toerekenbaar is tekortgeschoten.

15. ontbindende voorwaarden

- 15.1** De koop is ontbonden als er tussen het tijdstip van het sluiten van de koopovereenkomst en het tijdstip van de levering ten aanzien van het verkochte een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten is geschied, tenzij:
- a. verkoper ingevolge enig besluit van, dan wel enige termijnoverschrijding door de betreffende overheid vrij is tot vervreemding aan koper, of;
 - b. een in artikel 10 van genoemde wet gemelde uitzondering van toepassing is.
- 15.2** Deze overeenkomst kan door koper tot uiterlijk [] worden ontbonden indien koper geen toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van het verkochte tot een totale hoofdsom van € [],00, zegge: [] euro, onder de bij de grote geldverstrekken instellingen gebruikelijke bepalingen, en (indien van toepassing) de garantie van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ter zake van de overeenkomst(en) tot voormelde geldlening(en) niet voor voormelde datum is verleend. Koper kan op deze ontbindende voorwaarde alleen een beroep doen door aan verkoper ten minste twee schriftelijke afwijzingen te overleggen.
- 15.3** Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hiervoor bedoelde vergunning(en) en/of financiering en/of garantie(s) en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen.
- 15.4** De partij die de ontbinding inroept dient er voor zorg te dragen dat de mededeling dat zij de ontbinding inroept, uiterlijk op de tweede werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens adviseur is ontvangen. Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden per aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging. Alsdan zijn beide partijen van deze overeenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij deze verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

16. productierechten

- 16.1** Bij deze overeenkomst van koop en verkoop is inbegrepen een basisreferentie polsuiker (suikerbietenquotum) van [] kg polsuiker. Verkoper is als teler geregistreerd bij Suiker Unie onder bedrijfsnummer [] (kringdistrict []). De overdracht zal geschieden onder de navolgende voorwaarden:
- a. verkoper verklaart geen 1:5-teler te zijn en de afgelopen teeltjaren de referentiehoeveelheid daadwerkelijk geteeld en geleverd te hebben;
 - b. tot zekerheid van nakoming van verplichting van verkoper zal een bedrag ter hoogte van € [],00 van de koopsom als waarborgsom bij de notaris in depot blijven tot het moment dat de referentiehoeveelheid polsuiker bij koper te naam is gesteld. Indien blijkt dat bij overmacht de voornoemde hoeveelheid basisreferentie polsuiker niet voor [] is overgedragen aan koper, heeft verkoper de subsidiaire keuze uit:
 1. de voornoemde waarborgsom die gelijk is aan de koopsom van de referentiehoeveelheid polsuiker aan koper te laten vervallen, de koop van de referentiehoeveelheid polsuiker is dan ontbonden zonder dat partijen dan recht hebben op een schadevergoeding uit welke hoofde dan ook, de eventueel opgebouwde rente van de waarborgsom komt dan toe aan de koper, of;
 2. van een derde de voornoemde referentiehoeveelheid polsuiker te verwerven en deze bij koper op naam te laten stellen.
- 16.2** Bij deze overeenkomst van koop en verkoop is inbegrepen een recht op een referentiehoeveelheid melkquotum ter grootte van [] kg per heffingsperiode met [] kg vet (vetgehalte van [] %), zulks gebaseerd op het heffingsjaar [] / []. Door koper is vanaf het lopende heffingsjaar [] / [] [] % leverbaar, onder de navolgende voorwaarden:
- a. indien van overheidswege als algemene maatregel vermeerderingen casu quo verminderingen worden toegepast, komen vanaf de datum van ondertekening van deze overeenkomst ten gunste casu quo ten laste van de koper;
 - b. verkoper verklaart en garandeert dat de voornoemde referentiehoeveelheid melkquotum gedurende een periode van tenminste één jaar voorafgaand aan de overdracht daadwerkelijk voor de melkproductie op het bedrijf, waarvan de referentiehoeveelheid melkquotum deel uitmaakt, in gebruik is geweest en geleverd is;
 - c. tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van verkoper om de referentiehoeveelheid melkquotum over te dragen aan koper zal er een bedrag ter hoogte van € [],00 van de koopsom als waarborgsom bij de notaris in depot blijven totdat koper bericht ontvangen heeft van het Productschap Zuivel dat de referentiehoeveelheid melkquotum als voornoemd te naam zijn gesteld van koper. Indien blijkt dat verkoper de voornoemde referentiehoeveelheid melkquotum niet voor datum heeft overgedragen aan koper, heeft verkoper de subsidiaire keuze uit:
 1. de voornoemde waarborgsom die gelijk is aan de koopsom van de referentiehoeveelheid melkquotum aan koper te laten vervallen, de koop van de referentiehoeveelheid melkquotum is dan ontbonden zonder dat partijen dan recht hebben op een schadevergoeding uit welke hoofde dan ook, eventueel opgebouwde rente van de waarborgsom komt dan toe aan de koper, of;

2. een referentiehoeveelheid melk van een derde te verwerven en deze bij koper te naam laten stellen, waarbij een minimale hoeveelheid vetkilogrammen aan de door koper te ontvangen referentiehoeveelheid melkquotum wordt toegekend ter hoogte van [] kg.

of

Bij deze overeenkomst van koop en verkoop zijn geen productierechten inbegrepen, zoals suikerquota en melkquota.

17. toeslagrechten

Bij deze overeenkomst is inbegrepen dat [] toeslagrechten worden overgedragen met een totale referentiewaarde van € [],00 (zegge: [] euro), onder de navolgende voorwaarden:

- a. van het voornoemde aantal toeslagrechten zijn [] braaktoeslagrechten, een kopie van het overzichtformulier van verkoper is aan deze akte gehecht;
- b. tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van verkoper om de toeslagrechten over te dragen aan koper zal er een bedrag ter hoogte van € [],00 van de koopsom als waarborgsom bij de notaris in depot blijven totdat koper bericht ontvangen heeft van Dienst Regelingen dat de toeslagrechten als voornoemd op naam zijn gesteld van koper. Indien blijkt dat verkoper de voornoemde toeslagrechten niet voor [] heeft overgedragen aan koper, heeft verkoper de subsidiaire keuze om:
 1. de voornoemde waarborgsom die gelijk is aan de koopsom van de toeslagrechten aan koper te laten vervallen, de koop van de toeslagrechten is dan ontbonden zonder dat partijen dan recht hebben op een schadevergoeding uit welke hoofde dan ook, de eventueel opgebouwde rente van de waarborgsom komt dan toe aan de koper, of;
 2. toeslagrechten van een derde te verwerven en deze bij koper te naam laten stellen, waarbij een minimale referentiewaarde aan de door koper te ontvangen toeslagrechten wordt toegekend ter hoogte van € [],00 (zegge: [] euro).

of

Bij deze overeenkomst van koop en verkoop zijn uitdrukkelijk niet begrepen de aanspraken op subsidies/toeslagrechten en/of andere steunmaatregelen op grond van de Nederlandse of communautaire wet- en regelgeving die direct of indirect verband houden met het verkochte of het gebruik daarvan.

BIJLAGE 5: KOPIE OVERZICHTFORMULIER TOESLAGRECHTEN

**F. BEDINGEN TOT VERLENING VAN HET ZAKELIJK RECHT VAN ERFPACHT
TEN LASTE VAN HET ERFPACHTGOED**

Ter uitvoering van hetgeen partijen zijn overeengekomen, wordt direct na de eigendomsverkrijging door koper van de percelen, door de grondeigenaar gevestigd ten behoeve van erfpachter en wordt door de erfpachter aanvaard het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 5:85 BW.

18. vestiging zakelijk recht van erfpacht

18.1 Partijen verklaren, dat grondeigenaar bij deze in erfpacht uit geeft aan erfpachter, die verklaart in erfpacht te aanvaarden het erfpachtgoed zoals omschreven onder C. omschrijving van de percelen van deze overeenkomst.

18.2 Erfpachter is aan grondeigenaar geen vergoeding / een vergoeding ter hoogte van € [] verschuldigd wegens de vestiging van het zakelijk recht van erfpacht. Deze vergoeding zal verrekend worden met de koopsom die de grondeigenaar verschuldigd is aan de erfpachter voor de koop/verkoop van het erfpachtgoed.

19. duur van het recht

19.1 De uitgifte in erfpacht is geschied voor een periode van [] jaar, ingaande op [], en eindigende op [].

19.2 Het erfpachtjaar loopt van dag en maand invoeren tot dag en maand invoeren ieder jaar.

20. canon

20.1 De aanvangscanon bedraagt € [],00 per ha, ofwel € [],00 de massa, zegge: [] euro, en is als volgt berekend:
(marktwaaarde -/- waarde recht van erfpacht / insteek) x canonpercentage %
(canonpercentage).

20.2 Betaling van de canon vindt plaats door betaling vooraf/achteraf, telkens 50% van de totale jaarlijkse canon op dag en maand invoeren en dag en maand invoeren van ieder jaar.

20.3 Alle betalingen zullen moeten geschieden op een nader door de grondeigenaar aan te geven wijze zonder enige korting of schuldvergelijking.

20.4 Indien de betaling van een canontermijn niet binnen veertien dagen na de verschijndag heeft plaatsgehad, wordt het verschuldigde bedrag verhoogd met vijf procent (5%) voor iedere maand of gedeelte van een maand verzuim, zonder dat hiertoe enige ingebrekestelling nodig is. Is de erfpachter drie maanden na de verschijndag nog in verzuim, dan wordt de hypotheeknemer hiervan binnen veertien dagen in kennis gesteld.

20.5 Indien erfpachter in verzuim blijft is artikel 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. Alle andere bedragen, welke de erfpachter ingevolge deze akte is verschuldigd, worden voldaan op dezelfde voorwaarden als de canon, binnen veertien dagen nadat de erfpachter zulks schriftelijk is medegedeeld.

20.6 Alle kosten, hoe ook genaamd, zowel gerechtelijke als buitengerechtelijke, welke de grondeigenaar heeft gemaakt teneinde betaling van de canon te verkrijgen of welke de grondeigenaar heeft gemaakt om haar rechten te waarborgen, komen

voor rekening van de erfpachter indien de erfpachter niet tijdig tot betaling overgaat van de verschuldigde canon.

21. herziening canon

- 21.1** De jaarcanon zal [] jaarlijks per dag en maand invoeren, voor het eerst per [], worden gewijzigd overeenkomstig de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. Hiertoe zal de jaarcanon voorafgaande aan de wijziging worden vermenigvuldigd met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door het Consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens, gepubliceerd over de maand januari van het jaar van herziening en de noemer gelijk is aan het gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens, over de maand januari van aantal invullen of het jaar daarvoor.
- 21.2** Het bepaalde in lid 1 is van toepassing met dien verstande dat de jaarlijkse canon nimmer lager zal kunnen zijn dan de bij de aanvang van de erfpacht vastgestelde jaarcanon.
- 21.3** Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek te eniger tijd ophoudt de bedoelde indexcijfers te publiceren of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal door de grondeigenaar in overleg met de erfpachter een vervangend en gelijkwaardig indexcijfer worden vastgesteld, tenzij het Centraal Bureau voor de Statistiek een ander cijfer dan bedoeld cijfer vaststelt.
- 21.4** Indien ten gevolge van de herziening berekend op de wijze als vermeld in lid 1 van dit artikel de canon is gedaald onder het bedrag vermeld in het artikel 'canon bij de aanvang van het erfpachtrecht', zal verhoging pas kunnen plaatsvinden nadat dit bedrag wederom is bereikt door berekening als ware het een aaneengesloten reeks.
- 21.5** Op [] zal er overleg tussen de grondeigenaar en de erfpachter plaatsvinden om te beoordelen of de dan geldende canon marktconform is voor vergelijkbare gronden. Indien partijen bij dit overleg geen overeenstemming bereiken zal er gebruik gemaakt worden van de geschillenregeling.

22. lasten

- 22.1** Zakelijke lasten zoals waterschapslasten, ruil-/herverkavelingsrente en eventuele onroerende zaakbelasting komen geheel voor rekening van de erfpachter.
- 22.2** Wanneer de grondeigenaar belastingen of lasten als hierboven bedoeld, mocht hebben betaald, zal hij hiervan kennis geven aan de erfpachter, die verplicht zal zijn binnen 14 dagen het betaalde bedrag aan de grondeigenaar te voldoen.

23. aanvaarding

- 23.1** De erfpachter aanvaardt het erfpachtgoed in de staat waarin dit zich bevindt, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden.
- 23.2** Uit hoofde van zijn gebruik als verkoper is de erfpachter volledig bekend met het erfpachtgoed en zodoende beter bekend dan de grondeigenaar met eventuele gebreken c.q. (negatieve) eigenschappen van het erfpachtgoed.

- 23.3** Aan erfpachter worden overgedragen c.q. aan erfpachter worden opgelegd alle rechten en verplichtingen uit hoofde van aan het erfpachtgoed verleende c.q. op het erfpachtgoed gelegde, zoals daar zijn kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen vermeld in de aankomsttitels, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit de kadastrale recherche van het Kadaster te Nederland.
- 23.4** De erfpachter wordt geacht het erfpachtgoed volkomen te kennen. Hij heeft derhalve geen aanspraak op ontbinding van de overeenkomst of vermindering van de canon of op enige andere tegemoetkoming terzake van al of niet verborgen gebreken, van onjuiste of onvolledige opgaven van de oppervlakte, de aard, de belendingen, de ligging of de grootte ervan.

24. bestemming en gebruik

- 24.1** Het erfpachtgoed is bestemd voor agrarische doeleinden, zijnde cultuurgrond voor de teelt van akkerbouwproducten en/of weiland.
- 24.2** De erfpachter moet het erfpachtgoed naar de eisen van de gangbare bedrijfsvoering voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf gebruiken.
- 24.3** De erfpachter zal de van overheidswege aangegeven maximum bemestingsnormen niet overschrijden en zal de hierop betrekking hebbende richtlijnen voor bemesting naleven.
- 24.4** De erfpachter dient voor zijn rekening zorg te dragen voor het volledige onderhoud van het erfpachtgoed met toebehoren, mede teneinde dit aan het eind van het erfpachtrecht aan de grondeigenaar te kunnen opleveren in een goede staat van onderhoud.
- 24.5** De erfpachter is tegenover publiekrechtelijke lichamen, de grondeigenaar en/of gebruikers van belendende percelen, aansprakelijk voor het in schouwbare toestand houden van het erfpachtgoed.
- 24.6** Het genot van de jacht op het erfpachtgoed blijft gedurende de looptijd van het erfpachtrecht aan de grondeigenaar/erfpachter voorbehouden.
- 24.7** Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar is het de erfpachter niet toegestaan:
- Op het erfpachtgoed één of meer opstallen te stichten, voorzieningen aan te leggen c.q. op te richten of beplantingen aan te brengen c.q. aan te laten brengen.
 - De aard, inrichting of gedaante van het erfpachtgoed te wijzigen, waaronder mede begrepen het aanleggen van verhardingen en installaties en het wijzigen van het bodemprofiel.
 - De bestemming en/of het gebruik van het erfpachtgoed te wijzigen.
 - Overeenkomsten met betrekking tot het erfpachtgoed aan te gaan die de gangbare bedrijfsvoering en/of de waarde van het erfpachtgoed beïnvloeden.
 - Van het erfpachtgoed grint, zand of andere specie weg te (laten) nemen of zoden te (laten) steken en weg te (laten) voeren of te (laten) brengen.
 - Afval of materialen op het erfpachtgoed te (laten) storten of op te (laten) slaan.
 - Het erfpachtgoed te verhuren, te verpachten, in ondererfpacht te geven of onder welke andere titel ook aan derden in gebruik te geven, dan wel gebruik door derden toe te laten.

- h. Uit- en overwegen aan derden toe te staan of te gedogen, anders dan bestaande rechten op het moment van uitgifte in erfpacht.
- i. Het erfpachtrecht geheel of ten dele te vervreemden, met hypotheek te bezwaren, andere zakelijke rechten erop te vestigen, dan wel in te brengen in een vennootschap of maatschap, anders dan een maatschap tussen ouder en kind of echtelieden.
- j. Op het erfpachtgoed GFT-compost aan te wenden of andere stoffen waardoor het erfpachtgoed verontreinigd zal kunnen worden.

- 24.8** Aan het verlenen van toestemming tot vervreemding, bezwaring of inbreng overeenkomstig het in lid 7 bepaalde, kan de grondeigenaar voorwaarden verbinden, mede ten behoud van de doeleinden waartoe het erfpachtgoed in erfpacht werd uitgegeven.
- 24.9** Indien de grondeigenaar overeenkomstig het in lid 7 bepaalde toestemming heeft verleend tot verhuring, verpachting of ingebruikgeving onder enige andere titel of tot vervreemding, bezwaring of inbreng, stelt de erfpachter de grondeigenaar een door partijen gewaarmerkt afschrift van de desbetreffende overeenkomst ter hand binnen één maand na het sluiten ervan.
- 24.10** Indien de grondeigenaar de hiervoor bedoelde toestemming niet heeft verleend, zullen de rechtshandelingen als omschreven in lid 7 letters g., h. en i. vernietigbaar zijn. Daarnaast heeft de grondeigenaar de mogelijkheid om het erfpachtrecht op te zeggen. Het artikel 'opzegging en opheffing van het recht' zal zoveel mogelijk van toepassing zijn. Voorts verbeurt de erfpachter terzake van elke handeling zonder de vereiste toestemming vermeld in lid 7 letters g. en i. een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van het tienvoud van de jaarlijkse canon. De erfpachter verbeurt terzake van elke handeling zoals vermeld in lid 7 letters a. tot en met f. en letter h. bepaalde een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van het drievoud van de jaarlijkse canon voor iedere overtreding. Indien in strijd met het in lid 7 bepaalde gebouwen zijn gesticht of werken zijn uitgevoerd, vervallen deze bij het eind van het erfpachtrecht aan de grondeigenaar, zonder dat deze hiervoor enige vergoeding aan de erfpachter verschuldigd zal zijn.

25. verbeteringswerken

- 25.1** De grondeigenaar heeft het recht op het erfpachtgoed werken uit te voeren, in stand te houden en te bedienen ter verbetering van de landbouwkundige en waterstaatkundige toestand van het erfpachtgoed.
- 25.2** Bij geleden verlies ten gevolge van de uitvoering van de in lid 1 genoemde werkzaamheden, kunnen grondeigenaar en erfpachter onderling overeenkomen een redelijke en billijke aanpassing van de canon of vergoeding vast te stellen, een en ander met inachtneming van de geschillenregeling zoals opgenomen in deze overeenkomst.
- 25.3** De erfpachter is gehouden aan de grondeigenaar voor de in onderlinge overeenstemming aangebrachte verbeteringen (niet zijnde normaal onderhoud) naar redelijkheid en billijkheid een vergoeding te betalen. Deze vergoeding wordt onderdeel van de jaarlijks te betalen canon. Dit artikel is niet van toepassing indien erfpachter de verbeteringen zelf voor eigen rekening en risico heeft uitgevoerd.

- 25.4** Erfpachter kan na verkregen toestemming van de grondeigenaar voor eigen rekening verbeteringswerken op het erfpachtgoed uitvoeren. Als deze verbeteringswerken naar algemeen geldende maatstaven de exploitatie van het erfpachtgoed ten goede komen, kan grondeigenaar deze toestemming eraan niet onthouden. Grondeigenaar is niet gehouden tot het betalen van een vergoeding voor deze verbeteringswerken aan erfpachter. In de toestemming wordt vastgelegd of en zo ja op welke wijze een vergoeding wordt verleend.

26. grensafscheidingen, drainage, sloten en infiltratie

- 26.1** De erfpachter is gehouden de grensscheiding(en) zichtbaar en in goede staat te houden en te eerbiedigen.
- 26.2** De erfpachter is gehouden de in het erfpachtgoed gelegen drainage in goede staat van onderhoud te houden en zo nodig te vernieuwen.
- 26.3** De erfpachter zal de in en om de erfpachtzaak gelegen sloten en de daarin aanwezige dammen met duikers, stuwen en andere kunstwerken steeds in goede staat houden en onderhouden.
- 26.4** Verordeningen, keuren en dergelijke van polder, waterschappen, zuiveringsschappen, gemeentelijke, provinciale en rijksoverheden en dergelijke zullen alle door de erfpachter moeten worden uitgevoerd, ongeacht of deze instanties zich richten tot de erfpachter of de grondeigenaar.
- 26.5** De erfpachter is gehouden zich te gedragen naar de voorschriften welke de grondeigenaar zal geven ten aanzien van het in- en aflaten van infiltratiewater en de bediening van de daarvoor aanwezige kunstwerken.
- 26.6** Onder sloten worden verstaan kavel-, weg-, erf- en dijksloten, alsmede door en langs de kavels lopende aan- en afvoerleidingen van infiltratiewater, een en ander gerekend tot aan het maaiveld.
- 26.7** In geval van overtreding van of nalatigheid in de nakoming van de verplichtingen vermeld in de leden 1 tot en met 6 van dit artikel is de erfpachter gehouden de genoemde zaken direct in goede staat te herstellen, onverminderd de verplichting om de grondeigenaar voor de ontstane schade schadeloos te stellen.
- 26.8** Wanneer de erfpachter na daartoe schriftelijk te zijn gesommeerd, waarbij daarvoor een termijn is gesteld, nalatig blijft de bedoelde zaken in goede staat te herstellen respectievelijk te vernieuwen, is de grondeigenaar gerechtigd het herstel respectievelijk de vervanging zelf uit te voeren of te doen uitvoeren op de wijze die de grondeigenaar redelijk acht, zulks op kosten van de erfpachter.

27. hypotheek en vervreemding

- 27.1** Aan het verlenen van toestemming overeenkomstig het in artikel 'bestemming en gebruik' bepaalde om op het erfpachtrecht te mogen vestigen het zakelijk recht van hypotheek of het erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk te vervreemden, kan de grondeigenaar voorwaarden verbinden, in ieder geval inhoudende, dat de verkrijger van het erfpachtrecht zich onderwerpt aan alle voorwaarden van deze overeenkomst en daaruit voortvloeiende overeenkomsten, waartoe de erfpachter zich jegens de eigenaar heeft/had verbonden.
- 27.2** Ten aanzien van de hypotheeknemer op het erfpachtrecht die de grondeigenaar bij aangetekend schrijven van de vestiging van zijn hypotheekrecht in kennis heeft gesteld, gelden de bepalingen volgens de leden 3 tot en met 6.

- 27.3** Voor openbare verkoop op grond van het hypotheekrecht is geen toestemming van de grondeigenaar vereist, mits in de veilingvoorwaarden wordt bepaald, dat de koper gehouden is om zich, desgewenst bij afzonderlijke akte, tegenover de grondeigenaar te verbinden tot naleving van alle bepalingen waaronder het erfpachtrecht is verleend alsmede tot betaling van de canon.
- 27.4** Indien en zolang enig recht van hypotheek op het erfpachtrecht is ingeschreven:
- Brengen de grondeigenaar en de erfpachter zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheeknemer(s) geen wijziging of aanvulling op deze erfpachtovereenkomst of aanvullende overeenkomsten aan, behoudens de aanvullingen ter wijziging van de canon op grond van de artikel 'canon' en 'verbeteringswerken'.
 - Kan de erfpachter geen afstand doen van het erfpachtrecht.
 - Beëindigen de grondeigenaar en de erfpachter zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheeknemer(s) het erfpachtrecht niet in onderling overleg.
 - Zal de hypotheekhouder zich naast de erfpachter garantstellen tot het betalen van de canon aan de grondeigenaar.
- 27.5** Indien de erfpachter in verzuim blijft tot betaling van een canontermijn, zal op grond van artikel 'canon' de grondeigenaar de hypotheeknemer hierover inlichten.
- 27.6** Bij opzegging, wijziging en opheffing van het erfpachtrecht zal de grondeigenaar handelen volgens het bepaalde in boek 5 de artikelen 87, 88 en 97 van het Burgerlijk Wetboek.

28. overlijden van de erfpachter

- 28.1** Indien de erfpachter overlijdt of de huwelijksgemeenschap waarvan het erfpachtrecht deel uitmaakt bij zijn leven wordt ontbonden alsmede indien de erfpachter ophoudt als rechtspersoon te bestaan, is de erfpachter of diens rechtsverkrijgenden verplicht daarvan binnen drie maanden schriftelijk mededeling te doen aan de grondeigenaar.
- 28.2** Binnen zes maanden na het in lid 1 vermelde rechtsfeit dient aan de grondeigenaar of haar rentmeester te worden meegedeeld aan wie het erfpachtrecht onder algemene titel is toebedeeld, zulks ter verkrijging van de toestemming als bedoeld in artikel 'bestemming en gebruik'.
- 28.3** Binnen twee maanden na de in lid 2 vermelde mededeling, beslist de grondeigenaar omtrent de te verlenen toestemming.
- 28.4** Indien de rechtsverkrijgenden het niet eens worden over toebedeling van het erfpachtrecht aan één (rechts)persoon, dan kan de meest gerede partij de Kantonrechter verzoeken een erfpachter uit de rechtsverkrijgenden aan te wijzen.

29. opzegging en opheffing van het recht

- 29.1** De grondeigenaar heeft het recht van opzegging en opheffing van het erfpachtrecht, zoals omschreven in artikel 5:87 en 5:97 van het Burgerlijk Wetboek, één en ander, voorzover van toepassing met inachtneming van hetgeen in artikel 'geschillenregeling' van deze overeenkomst omtrent geschillen is bepaald.

- 29.2** Opzegging door de grondeigenaar kan ook geschieden ingeval van faillietverklaring van of het verlenen van surséance van betaling aan de erfpachter.
- 29.3** De wijze van opzegging geschiedt zoals in artikel 5:88 van het Burgerlijk Wetboek is opgenomen. De betekening van de opzegging dient tevens te geschieden aan diegene(n), die in de openbare registers als beperkt gerechtigde(n) of beslaglegger staat of staan ingeschreven.
- 29.4** De erfpachter kan het erfpachtrecht tussentijds opzeggen, waarvoor de grondeigenaar geen enkele schade en/of vergoeding aan erfpachter verschuldigd is.
- a. Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot uiterlijk per >>>> van het jaar voorafgaand aan het jaar van de opzegging.
 - b. Het voldoen van de canon en de overige lasten blijft onverminderd van kracht tot de beëindigingsdatum.
 - c. De opzegging door de erfpachter kan geschieden tot uiterlijk >>>>.
- 29.5** De erfpachter geeft bij deze een onherroepelijke volmacht aan de grondeigenaar om na het verstrijken van de erfpachtperiode het erfpachtrecht in de openbare registers door te halen. Ingeval van vervreemding overeenkomstig artikel 24 en 27 zal de eigenaar als voorwaarden verbinden dat de verkrijger van het erfpachtrecht eveneens een onherroepelijke volmacht verleent om na ommekomst van de erfpachtperiode het recht van erfpacht door te halen in de openbare registers.
- 30. kosten**
- 30.1** Alle kosten en rechten van de akte van vestiging van het erfpachtrecht, komen voor rekening van de erfpachter.
- 30.2** De kosten van de akte(n) van wijziging en beëindiging, komen ten laste van de partij die de wijziging heeft verzocht.
- 31. wijze van overleg**
- 31.1** Alle aanzeggingen vanwege partijen worden gedaan bij aangetekend schrijven. De wederpartij bevestigt onverwijld de ontvangst daarvan.
- 31.2** Indien de wederpartij niet binnen twee maanden na datum van genoemde aangetekende brief heeft geantwoord, wordt de wederpartij geacht ingestemd te hebben.
- 32. toegang**
- 32.1** De grondeigenaar en de daartoe door de grondeigenaar aangewezen personen alsmede degenen die hen vergezellen, hebben vrij toegang tot het erfpachtgoed ter controle op de naleving van de bepalingen van deze overeenkomst.
- 32.2** Voorafgaand aan de toegang tot het erfpachtgoed zal de erfpachter hiervan op de hoogte gesteld worden, tenzij hiervoor dringende redenen zijn van de grondeigenaar om dit niet te doen.

33. verkoop grond door grondeigenaar

- 33.1** Indien de grondeigenaar het erfpachtgoed gedurende de looptijd van de overeenkomst, inzake de uitgifte in erfpacht, wenst te verkopen, heeft de erfpachter het eerste recht van koop gedurende twee maanden na de ontvangst van een aangetekend schrijven van de grondeigenaar met de mededeling van de voorgenomen verkoop en de verlangde koopsom.
- 33.2** De geschillenregeling is hierop niet van toepassing.

34. wijzigende regelgeving

- 34.1** De gevolgen van de naleving en handhaving van publiekrechtelijke regelgeving, met name op het gebied van het milieu, de ruimtelijke ordening, of de milieuwetgeving, zijn geen reden tot beëindiging of wijziging van het erfpachtrecht.
- 34.2** Mogelijke nadelige gevolgen van verplichtingen of verboden ter zake zijn voor rekening en risico van de erfpachter en zullen nimmer aanleiding geven tot een recht op enige vergoeding ten opzichte van de grondeigenaar, noch op vermindering van de canon.

35. onteigening

Partijen komen overeen dat zij, in geval van overheidswege het voornemen bestaat tot onteigening van de erfpachtzaak over te gaan maar een besluit tot onteigening van de erfpachtzaak nog niet is genomen, in overleg zullen treden over beëindiging van het erfpachtrecht, waarbij de grondeigenaar, ter voorkoming c.q. beperking van de schade van partijen, aan de erfpachter een vervangend en zoveel mogelijk gelijkwaardig goed in erfpacht kan geven.

36. opzegging door erfpachter

- 36.1** De erfpachter kan het erfpachtrecht tussentijds opzeggen, waarvoor de grondeigenaar geen enkele schade en/of vergoeding aan erfpachter verschuldigd is overeenkomstig artikel 29.4.
- 36.2** Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot uiterlijk per [] van het jaar voorafgaand aan het jaar van de opzegging.
- 36.3** Het voldoen van de canon en de overige lasten blijft onverminderd van kracht tot de beëindigingdatum.
- 36.4** De opzegging door de erfpachter kan geschieden tot uiterlijk [].

37. oplevering en vergoeding bij beëindiging van het recht

- 37.1** Na ommekomst van het erfpachtrecht moet het erfpachtgoed in behoorlijke toestand, tot genoegen van de grondeigenaar worden opgeleverd. Voor daaraan aangerichte schade blijft de erfpachter aansprakelijk.
- 37.2** Bij beëindiging van het erfpachtrecht is de erfpachter gehouden te voldoen al hetgeen hij uit hoofde van de erfpachtovereenkomst aan de grondeigenaar verschuldigd is, alsmede de bij het einde van het erfpachtrecht verschuldigde en sedertdien niet aangezuiverde bedragen voor belastingen en lasten, waarvoor het erfpachtgoed verbonden bleef.

- 37.3** Terzake van verbeteringen door de erfpachter aan het erfpachtgoed aangebracht, heeft deze alsdan het recht op een billijke vergoeding, indien en voor zover dat is vastgelegd in de in artikel 'verbeteringswerken' lid 4 vermelde toestemming.
- 37.4** Nadat het erfpachtgoed geheel ter vrije beschikking van de grondeigenaar of de nieuwe gebruiksgerechtigde is gesteld en de bedragen, als bedoeld in lid 1 en 2 van dit artikel zijn vastgesteld, vindt tussen partijen verrekening daarvan plaats, waarbij in afwijking van het onder artikel 'canon' lid 3 genoemde schuldvergelijking zal plaatsvinden.
- 37.5** De grondeigenaar zal uiterlijk drie maanden na beëindiging van de erfpachtovereenkomst voor zijn rekening en op door hem noodzakelijk geachte wijze een onderzoek kunnen laten instellen naar de toestand van bodem en water van (en in de onmiddellijke omgeving van) het erfpachtgoed. De erfpachter is verplicht aan een dergelijk onderzoek alle medewerking te verlenen. Deze medewerking omvat in ieder geval het verschaffen van informatie over door of vanwege de erfpachter ontplooidde activiteiten, werkwijze en de aard en hoeveelheid van gebruikte en anderszins uitgestrooide of aangebrachte stoffen alsmede het verlenen van ongehinderde toegang. De resultaten van het onderzoek zullen worden vervat in het rapport ('het rapport'). Zodra de grondeigenaar over het rapport beschikt, zal hij de erfpachter een kopie van de conclusie doen toekomen. Indien blijkt het rapport bodem- en/of waterverontreiniging is aangetroffen op of in de nabijheid van het erfpachtgoed, die is ontstaan door of vanwege de erfpachter, zullen de kosten van onderzoek en rapport voor rekening van de erfpachter komen. Indien in het rapport maatregelen worden aanbevolen ter bestrijding van zulke milieuverontreiniging, dan zal de grondeigenaar deze kunnen laten uitvoeren voor rekening van de erfpachter. De erfpachter vrijwaart de grondeigenaar, ook na afloop van deze overeenkomst voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de ingangsdatum van het erfpachtrecht is ontstaan als gevolg van de verontreiniging van bodem en water door of vanwege de erfpachter.
- 37.6** Na ommekomst van de looptijd van de overeenkomst en wanneer de grond een agrarische bestemming heeft, heeft de erfverpachter de subsidiaire keuze om:
- a. de erfpachtovereenkomst te verlengen voor een periode van dertig jaar, waarvoor de erfpachter aan de grondeigenaar een opstapvergoeding betaalt van 30% (zegge: dertig procent) van de marktwaarde, de canon bedraagt dan 2% (zegge: twee procent) over 65% (zegge: vijfenzeventig procent) van de marktwaarde, dan wel;
 - b. tot aankoop van het erfpachtperceel over te gaan tegen een koopsom van 95% (zegge: vijfenzeventig procent) van de marktwaarde waarbij de koopsom nooit lager dan euro (€ ,00) per hectare zal bedragen.
- 37.7** Onder marktwaarde wordt verstaan: de marktwaarde, ook wel de economische waarde vrij van huur, pacht en gebruik (WEV) genoemd, is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

38. productiequota

38.1 De erfpachter neemt op zich, zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar, niets te doen of na te laten waardoor een toekomstig, op de grond rustend en/of aan het erfpachtgoed verbonden en/of met het uitoefenen van het op het erfpachtgoed uitgeoefende bedrijf samenhangend productie en/of quota/contingent, vergunning en recht van publiekrechtelijke aard, tijdelijk of blijvend wordt aangetast. De erfpachter zal evenmin ter zake met derden beheersovereenkomsten sluiten.

Bij iedere overtreding van deze bepaling verbeurt de erfpachter aan de grondeigenaar een onmiddellijke zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare, niet voor matiging vatbare boete ter hoogte van twintigmaal de laatst geldende jaarcanon, te vermeerderen met één/tiende van de laatste geldende jaarcanon voor iedere week dat die overtreding voortduurt. De erfpachter is bovendien gehouden de waardevermindering van de in erfpacht uitgegeven gronden aan de grondeigenaar te vergoeden.

38.2 De in lid 1 bedoelde quota en contingenten worden door partijen geacht verbonden te zijn aan het erfpachtgoed en blijven c.q. komen bij beëindiging van het erfpachtrecht toe aan de grondeigenaar, voor zover dat niet reeds eerder het geval is. De erfpachter verleent de grondeigenaar bij deze onherroepelijke volmacht om namens hem, doch naar eigen inzicht, al hetgeen te doen dat nodig, nuttig of wenselijk is om de tenaamstelling van de quota en contingenten te wijzigen in overeenstemming met het in de vorige volzin bepaalde (derhalve zodanig dat de quota en contingenten ten name van de grondeigenaar, dan wel een door deze aangewezen derde, worden geregistreerd). In het geval dat de grondeigenaar om welke reden dan ook geen gebruik kan of wenst te maken van deze volmacht, is de erfpachter op eerste verzoek van de grondeigenaar gehouden zijn volledige medewerking te verlenen om de tenaamstelling van de quota en de contingenten tijdig te wijzigen in overeenstemming met het in de eerste volzin van dit lid bepaalde, op straffe van de boete als omschreven in lid 1, onverminderd de verplichtingen tot vergoeding van schade.

38.3 Quota en/of contingenten, ingebracht door erfpachter en/of gedurende de looptijd van dit erfpachtcontract aangekocht, blijven zijn eigendom. Bij vervreemding hiervan dienen deze quota en/of contingenten allereerst te worden aangeboden aan de grondeigenaar.

38.4 Quota die gedurende de looptijd van deze overeenkomst zijn verkregen op basis van het gebruik van het erfpachtgoed, hetwelk hierbij in erfpacht is overgedragen, zijn in eigendom van de grondeigenaar, tenzij de dan geldende jurisprudentie anders weergeeft.

39. geschillenregeling

39.1 Partijen zijn gehouden allereerst te trachten in onderling overleg een oplossing te vinden voor verschillen in uitleg van de bepalingen van het erfpachtrecht of omtrent eventuele taxaties.

39.2 Geschillen naar aanleiding van deze overeenkomst alsmede omtrent de taxaties worden beslist door drie deskundigen, waarbij iedere partij een deskundige benoemt en deze beiden samen een derde, tenzij één der partijen benoeming van deze deskundige door de President van de Rechtbank, van het arrondissement alwaar het erfpachtgoed is gelegen, mocht prefereren, in welk

geval de meest gerede partij deze benoeming aan genoemde President kan verzoeken. De drie deskundigen die worden benoemd, dienen lid te zijn van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters.

39.3 Een geschil wordt geacht aanwezig te zijn indien het overleg als bedoeld in lid 1 niet tot overeenstemming heeft geleid, ook al wordt het geschil als zodanig door slechts één der partijen aangemerkt.

39.4 De deskundigen zullen beslissen als goede mannen naar redelijkheid en billijkheid. De deskundigen doen binnen twee maanden na hun benoeming uitspraak, waarbij zij tevens beslissen over de kostenverdeling. Zij zijn bevoegd in deze kosten ook te begrijpen het honorarium en verschotten van eventuele rechtsgeleerde raadslieden van partijen.

40. aansprakelijkheid

40.1 Zowel wanneer er van de zijde van de grondeigenaar als wanneer er van de zijde van de erfpachter sprake is van pluraliteit van schuldenaren zijn de betrokkenen deelgenoten jegens de wederpartij uit deze overeenkomst hoofdelijk aansprakelijk voor hun uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen jegens die wederpartij.

40.2 Na overdracht of toedeling van de erfpacht op de zaak of een gedeelte daarvan of van een aandeel in de erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden door de laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.

41. verzekeringen

De erfpachter zal indien er met toestemming van de grondeigenaar opstallen op het registergoed worden gerealiseerd de opstallen in overleg met de grondeigenaar voldoende verzekeren en, verzekerd zijnde, verzekerd houden, en de polis(sen), alsmede de jaarlijkse betalingsbewijzen op eerste verzoek van de grondeigenaar bij hem ter inzage geven.

42. aanleg leidingen/kabels

Bij de aanleg van eventuele leidingen/kabels zullen de daarvoor betaalde vergoedingen enkel en alleen toekomen aan de grondeigenaar, behoudens gewassenschade en structuurschade, die aan de erfpachter zal toekomen.

G. ALGEMENE BEDINGEN

43. twee of meer (ver)kopers, ondeelbaarheid en hoofdelijkheid

- 43.1** Ingeval twee of meer personen (ver)koper zijn, geldt het volgende:
(ver)kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat (ver)kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering.
- 43.2** De uit deze overeenkomst, of van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, voor partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.
- 43.3** De ondergetekenden zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de voor hen uit hoofde van deze overeenkomst, of van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, voortvloeiende verplichtingen.
- 43.4** Derden kunnen geen enkel recht aan deze overeenkomst ontleen.

44. conversie

Voor zover een bepaling in deze overeenkomst niet rechtsgeldig is wegens strijd met dwingend recht, worden grondeigenaar en erfpachter geacht een beding te zijn overeengekomen dat rechtsgeldig is en waarvan de strekking zoveel mogelijk overeenkomt met het niet rechtsgeldige beding.

45. kosten opstellen overeenkomst en onderzoek notaris

- 45.1** Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden door de notaris voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft.
- 45.2** Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één van de partijen dan wel op verzoek van één van de partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

46. toepasselijk recht en bevoegde rechter

- 46.1** Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
- 46.2** Op deze overeenkomst, dan wel op nadere overeenkomsten die hiervan het gevolg mochten zijn, is uitsluitend het Nederlandse recht van toepassing.
- 46.3** Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze overeenkomst, of van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

47. domiciliekeuze

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

48. ondertekening

48.1 Door ondertekening van deze overeenkomst verklaren partijen akkoord te gaan met de voorwaarden zoals opgenomen in en voortvloeiende uit deze overeenkomst met de bijbehorende bijlagen.

48.2 Aldus door verkoper c.q. erfpachter getekend

te _____ op _____ 20xx

optredend als rechtsgeldig vertegenwoordiger van xxxxxxxx
naam: xxxxx

48.3 Aldus door koper c.q. grondeigenaar getekend

te _____ op _____ 20xx

optredend als rechtsgeldig vertegenwoordiger van xxxxxxxx
naam: xxxxx

Bijlage 3

Resultaten onderzoek erfpachtovereenkomsten - Overwater Rentmeesterskantoor -

Overeenkomst 1

Erfpachter: Particulier
Grondeigenaar: Landgoedeigenaar
Datum: 16 november 2016
Overeenkomst: Overeenkomst van uitgifte in erfpacht
Casus: Een particulier koopt het recht van erfpacht en de daarop staande opstallen van een landgoedeigenaar.

Toegevoegde bedingen

Het volgende beding in deze overeenkomst is aan de modelovereenkomst van uitgifte in erfpacht (bijlage 1) toegevoegd:

Voorkeursrecht tot koop

1. Indien erfpachter het recht van erfpacht wenst te vervreemden, is erfpachter gehouden om het recht van erfpacht eerst bij aangetekend schrijven te koop aan te bieden aan grondeigenaar (hierna: 'aanbod'). In het bedoelde aanbod dient erfpachter de koopprijs te vermelden, alsmede de belangrijkste voorwaarden/uitgangspunten die erfpachter bij vervreemding wenst te hanteren.
2. Grondeigenaar dient binnen twee maanden na de dagtekening van het schriftelijk aanbod aan erfpachter schriftelijk kenbaar te maken of hij eventueel van zijn recht van koop gebruik wenst te maken.
3. Gedurende een periode van maximaal dertig (30) werkdagen ingaande op de dag van onder lid 2 bedoelde mededeling, zullen grondeigenaar en erfpachter overleggen om, indien grondeigenaar tot aankoop wil overgaan, te komen tot een schriftelijke (koop)overeenkomst.
4. Indien grondeigenaar geen gebruik wenst te maken van het aanbod dan wel grondeigenaar en erfpachter niet binnen 30 dagen komen tot een schriftelijke overeenkomst is erfpachter vrij gedurende een periode van 1 jaar het recht van erfpacht te vervreemden aan een ander. De vervreemding kan alleen plaatsvinden met inachtneming van het bepaalde in lid 1 en tegen een koopprijs die uiteindelijk onderwerp was van het aanbod zijdens erfpachter in het kader van het overleg als bedoeld onder lid 3 respectievelijk tegen overige voorwaarden die niet – naar objectieve maatstaven te beoordelen – als commercieel minder kunnen worden beschouwd dan de overige voorwaarden die onderwerp waren van het aanbod zijdens erfpachter in het kader van vorenbedoeld overleg. Indien erfpachter het recht van erfpacht niet heeft vervreemd en/of geleverd (of ingeval van bezwaring met een beperkt genotsrecht, niet heeft gevestigd) in de hiervoor bedoelde periode, herleeft de onder lid 1 bedoelde verplichting. Wenst erfpachter het recht van erfpacht te vervreemden tegen een lagere koopprijs of gunstigere voorwaarden dan de voorwaarden die onderwerp waren van het aanbod zijdens erfpachter in het kader van vorenbedoeld overleg, dan dient erfpachter de erfpacht opnieuw aan te bieden conform het vorenstaande.
5. Indien grondeigenaar niet of niet tijdig de onder lid 2 bedoelde kennisgeving doet, is het in het onder lid 4 bepaalde van overeenkomstige toepassing.
6. Onder vervreemding wordt in dit lid 2 bedoeld vervreemding of verkoop in de ruimste zin. Hieronder is in ieder geval begrepen een economische vervreemding, het geheel of gedeeltelijk overdragen of toedelen van het recht van erfpacht, het vestigen van een recht van ondererfpacht respectievelijk het sluiten van een overeenkomst die tot een overdracht, toedeling of bezwaring als hiervoor bedoeld kan leiden, het vestigen van rechten tot koop; uitdrukkelijk wordt onder vervreemden niet verstaan het bezwaren met hypotheek.

Weggelaten bedingen

Het beding 'Productiequota', zoals opgenomen in artikel 19 van de modelovereenkomst van uitgifte in erfpacht (bijlage 1), is niet in deze overeenkomst opgenomen.

Overeenkomst 2

Verkoper / erfpachter: Particulier
Koper / erfverpachter: Beleggingsmaatschappij
Datum: 17 februari 2016
Overeenkomst: Koopovereenkomst en uitgifte in erfpacht
Casus: Een particulier verkoopt het bloot eigendom van zijn percelen aan een beleggingsmaatschappij onder het beding dat hij het recht van erfpacht over de percelen ontvangt.

Toegevoegde bedingen

De volgende bedingen in deze overeenkomst zijn aan de modelkoopovereenkomst en uitgifte in erfpacht (bijlage 2) toegevoegd:

Verkoop grond door eigenaar

1. Indien de grondeigenaar het erfpachtgoed gedurende de looptijd van de overeenkomst, inzake de uitgifte in erfpacht, wenst te verkopen, heeft de erfpachter het eerste recht van koop gedurende twee maanden na de ontvangst van een aangetekend schrijven van de grondeigenaar met de mededeling van de voorgenomen verkoop en de verlangde koopsom.
2. De geschillenregeling is hierop niet van toepassing.
3. Indien de erfpachter het aanbod van de grondeigenaar gedurende 1 jaar te rekenen vanaf de datum waarop het aanbod niet aanvaard is vrij te verkopen aan een derde voor tenminste dezelfde koopsom en voorwaarden als het de erfpachter is aangeboden. Indien er binnen 1 jaar geen transactie tot stand komt, herleeft het voorkeursrecht van de erfpachter.

Opzegging door erfpachter

1. De erfpachter kan het erfpachtrecht tussentijds opzeggen, waarvoor de grondeigenaar geen enkele schade en/of vergoeding aan erfpachter verschuldigd is overeenkomstig artikel 29.4 (opzegging en opheffing van het recht).
2. Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot uiterlijk per 1 juli van het jaar voorafgaand aan het jaar van de opzegging;
3. Het voldoen van de canon en de overige lasten blijft onverminderd van kracht tot de beëindigingsdatum;
4. De opzegging door de erfpachter kan geschieden tot uiterlijk 1 juli 2048.

Geïndexeerd kooprecht door de erfpachter tussentijds en na ommekomst van de erfpachtperiode

1. De erfpachter heeft na ommekomst van 15 jaar, alzo voor het eerst op 1 januari 2031, het recht om het bloot eigendom te verwerven. Vervolgens heeft de erfpachter dit recht elke 5 jaar nadien, alzo per 1 januari 2036, 2041, 2046 en na ommekomst van de erfpachtperiode op 30 november 2049.
2. Bij een tussentijdse terugkoop wordt de koopsom bepaald door de canon te indexeren naar het moment van terugkoop, waarbij de berekende canon gedeeld wordt door het canonpercentage 2,5 en vermenigvuldigd wordt met 110.
3. Bij terugkoop na ommekomst van de erfpachtperiode zal de koopsom bepaald worden door de canon te indexeren naar 30 november 2049 en deze canon te delen door het canonpercentage van 2,5 en vermenigvuldigd met 100.
4. De terugkoopsom na ommekomst van de erfpachtperiode is tenminste gelijk aan de vrije waarde zoal deze gold bij aanvang van de overeenkomst ten bedrage van € 77.500,-.

Weggelaten bedingen

In deze overeenkomst zijn geen bedingen uit de modelkoopovereenkomst en uitgifte in erfpacht (bijlage 2) weggelaten.

Overeenkomst 3

Erfpachter: Particulier
Grondeigenaar: Beleggingsmaatschappij
Datum: 29 januari 2016
Overeenkomst: Overeenkomst van uitgifte in erfpacht
Casus: Een particulier koopt het zakelijk recht van erfpacht op een perceel grond in eigendom van een beleggingsmaatschappij.

Toegevoegde bedingen

In deze overeenkomst zijn geen extra bedingen aan de modelovereenkomst van uitgifte in erfpacht (bijlage 1) toegevoegd.

Weggelaten bedingen

In deze overeenkomst zijn geen bedingen uit de modelovereenkomst van uitgifte in erfpacht (bijlage 1) weggelaten.

Overeenkomst 4

Erfpachter: Besloten vennootschap
Grondeigenaar: Beleggingsmaatschappij
Datum: 1 april 2015
Overeenkomst: Overeenkomst van uitgifte in erfpacht
Casus: Een besloten vennootschap koopt het zakelijk recht van erfpacht op de percelen grond in eigendom van een beleggingsmaatschappij.

Toegevoegde bedingen

Het volgende beding in deze overeenkomst is aan de modelovereenkomst van uitgifte in erfpacht (bijlage 1) toegevoegd:

Aanbiedingsplicht erfpachtrecht bij gewijzigde bestemming of onttrekking aan de landbouw

1. Bij het aangaan van de erfpachtovereenkomst rust er op het erfpachtgoed een agrarische bestemming overeenkomstig het bestemmingsplan 'landelijk gebied Binnenmaas', vastgesteld door de gemeenteraad op 12 december 2013.
2. Bij het aangaan van de erfpachtovereenkomst is het aannemelijk dat het erfpachtgoed gedurende de erfpachtovereenkomst agrarisch wordt geëxploiteerd kan worden blijven. Er zijn geen aanwijzingen meer die op korte termijn zullen leiden tot een ander gebruik van het erfpachtgoed dan agrarisch.
3. Normaliter stelt de gemeente eens in een periode van tien jaar een nieuw bestemmingsplan vast. Indien (een deel van) het erfpachtgoed gedurende de looptijd van het erfpachtrecht een andere dan agrarische bestemming verkrijgt en het niet meer mogelijk is de agrarische bestemming dan wel gebruik te handhaven, dan zal (een deel van) het erfpachtrecht door erfpachter schriftelijk worden aangeboden aan grondeigenaar zodat die dan over het volledige eigendom beschikt.
4. Bij beëindiging van het erfpachtrecht op basis van het hiervoor genoemde onder lid 3 zullen partijen in overleg treden over het tijdstip waarop het recht overgaat op de grondeigenaar, waarbij partijen over en weer in redelijkheid zullen omgaan met elkaars belangen. Inhoudende dat de erfpachter de te velde staande gewassen mag oogsten en de eigenaar over de grond kan beschikken zodra er een ontwikkeling op mogelijk is en komt aan de erfpacht een compensatie toe voor het eerder beëindigen van het erfpachtrecht. Deze compensatie kan bestaan uit:
 - a. Het aan erfpachter aanbieden van vervangende grond op basis van erfpacht of anderszins over de resterende duur dat het recht gelopen had tot 31 december 2040, indien de grondeigenaar over vervangende grond beschikt en de vervangende grond acceptabel is voor erfpachter. De vervangende grond zal zoveel mogelijk gelijkwaardig zijn met het erfpachtgoed.
 - b. Indien er geen passende vervangende grond voorradig is naar mening van een van beide partijen, of beide partijen, dan zal erfpachter schadeloos gesteld worden in geld, waarbij partijen nu voor alsdan zijn overeengekomen dat de aan erfpachter toekomende vergoeding/schadeloosstelling gelijk is aan de opstapvergoeding van € 201.165,- gedeeld door 26 maal het aantal jaren en/of gedeelten van een jaar dat het erfpachtrecht nog had gelopen tot 31 december 2040.
5. Op het niet nakomen van de verplichtingen voortvloeiende uit dit artikel verbeurd de nalatige partij een direct opeisbare boete van € 1.000,- per dag dat deze partij nalatig is ten opzichte van de wederpartij, overeenkomstig dit artikel. De boete is verschuldigd vanaf de 30ste dag nadat de wederpartij de nalatige partij schriftelijk in gebreke heeft gesteld. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventuele verschuldigde schadevergoeding met renten en kosten.

Weggelaten bedingen

In deze overeenkomst zijn geen bedingen uit de modelovereenkomst van uitgifte in erfpacht (bijlage 1) weggelaten.

Overeenkomst 5

Erfpachter: Maatschap
Grondeigenaar: Beleggingsmaatschappij
Datum: 1 april 2015
Overeenkomst: Overeenkomst van uitgifte in erfpacht
Casus: Een maatschap koopt het zakelijk recht van erfpacht op percelen grond in eigendom van een beleggingsmaatschappij.

Toegevoegde bedingen

Het volgende beding in deze overeenkomst is aan de model overeenkomst van uitgifte in erfpacht (bijlage 1) toegevoegd:

Beëindiging erfpachtrecht bij gewijzigde bestemming of onttrekking aan de landbouw

1. Bij het aangaan van de erfpachtovereenkomst rust er op het erfpachtgoed een agrarische bestemming overeenkomstig het bestemmingsplan 'landelijk gebied Binnenmaas', vastgesteld door de gemeenteraad op 12 december 2013.
2. Bij het aangaan van de erfpachtovereenkomst is het aannemelijk dat het erfpachtgoed gedurende de erfpachtovereenkomst agrarisch wordt geëxploiteerd kan worden blijven. Er zijn geen aanwijzingen meer die op korte termijn zullen leiden tot een ander gebruik van het erfpachtgoed dan agrarisch.
3. Normaliter stelt de gemeente eens in een periode van tien jaar een nieuw bestemmingsplan vast. Indien (een deel van) het erfpachtgoed gedurende de looptijd van het erfpachtrecht een andere dan agrarische bestemming verkrijgt en het niet meer mogelijk is de agrarische bestemming dan wel gebruik te handhaven, dan zal (een deel van) het erfpachtrecht door erfpachter schriftelijk worden aangeboden aan grondeigenaar zodat die dan over het volledige eigendom beschikt.
4. Bij beëindiging van het erfpachtrecht op basis van het hiervoor genoemde onder lid 3 zullen partijen in overleg treden over het tijdstip waarop het recht overgaat op de grondeigenaar, waarbij partijen over en weer in redelijkheid zullen omgaan met elkaars belangen. Inhoudende dat de erfpachter de te velde staande gewassen mag oogsten en de eigenaar over de grond kan beschikken zodra er een ontwikkeling op mogelijk is en komt aan de erfpacht een compensatie toe voor het eerder beëindigen van het erfpachtrecht. Deze compensatie kan bestaan uit:
 - a. Het aan erfpachter aanbieden van vervangende grond op basis van erfpacht of anderszins over de resterende duur dat het recht gelopen had tot 31 december 2040, indien de grondeigenaar over vervangende grond beschikt en de vervangende grond acceptabel is voor erfpachter. De vervangende grond zal zoveel mogelijk gelijkwaardig zijn met het erfpachtgoed.
 - b. Indien er geen passende vervangende grond voorradig is naar mening van een van beide partijen, of beide partijen, dan zal erfpachter schadeloos gesteld worden in geld, waarbij partijen nu voor alsdan zijn overeengekomen dat de aan erfpachter toekomende vergoeding/schadeloosstelling gelijk is aan de opstapvergoeding van € 177.262,00 gedeeld door 26 maal het aantal jaren en/of gedeelten van een jaar dat het erfpachtrecht nog had gelopen tot 31 december 2040.
5. Op het niet nakomen van de verplichtingen voortvloeiende uit dit artikel verbeurd de nalatige partij een direct opeisbare boete van € 1.000,- per dag dat deze partij nalatig is ten opzichte van de wederpartij, overeenkomstig dit artikel. De boete is verschuldigd vanaf de 30ste dag nadat de wederpartij de nalatige partij schriftelijk in gebreke heeft gesteld. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventuele verschuldigde schadevergoeding met renten en kosten.

Weggelaten beding

Het beding 'Onteigening', zoals opgenomen in artikel 17 van de modelovereenkomst van uitgifte in erfpacht (bijlage 1), is niet in deze overeenkomst opgenomen.

Overeenkomst 6

Erfpachter:	Particulier
Grondeigenaar:	Beleggingsmaatschappij
Datum:	3 december 2014
Overeenkomst:	Overeenkomst van uitgifte in erfpacht
Casus:	Een particulier koopt het zakelijk recht van erfpacht op percelen grond in eigendom van een beleggingsmaatschappij.

Toegevoegde bedingen

Het volgende beding in deze overeenkomst is aan de modelovereenkomst van uitgifte in erfpacht (bijlage 1) toegevoegd:

Beëindiging erfpachtrecht bij gewijzigde bestemming of onttrekking aan de landbouw

1. Bij het aangaan van de erfpachtovereenkomst rust er op het erfpachtgoed een agrarische bestemming overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied West', vastgesteld door de Raad op 22 november 1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 juli 1991.
2. Bij het aangaan van de erfpachtovereenkomst is het aannemelijk dat het erfpachtgoed gedurende de erfpachtovereenkomst agrarisch wordt geëxploiteerd kan blijven worden. Er zijn geen aanwijzingen meer die op korte termijn zullen leiden tot een ander gebruik van het erfpachtgoed dan agrarisch.
3. Normaliter stelt de gemeente eens in een periode van tien jaar een nieuw bestemmingsplan vast. Indien (een deel van) het erfpachtgoed gedurende de looptijd van het erfpachtrecht een andere dan agrarische bestemming verkrijgt en het niet meer mogelijk is de agrarische bestemming dan wel gebruik te handhaven, dan zal (een deel van) het erfpachtrecht door erfpachter schriftelijk worden aangeboden aan grondeigenaar zodat die dan over het volledige eigendom beschikt.
4. Bij aanbieding van (een deel van) het erfpachtrecht op basis van het hiervoor genoemde onder lid 2 zullen partijen in overleg treden en komt aan de erfpachter een compensatie toe voor het beëindigen van het erfpachtrecht. Deze compensatie kan bestaan uit:
 - a. Het aan erfpachter aanbieden van vervangende grond op basis van erfpacht indien de grondeigenaar over vervangende grond beschikt en de vervangende grond acceptabel is voor erfpachter. De vervangende grond zal zoveel mogelijk gelijkwaardig zijn met het erfpachtgoed.
 - b. Indien er geen passende vervangende grond voorradig is naar mening van een van beide partijen, of beide partijen, dan zal erfpachter schadeloos gesteld worden in geld, waarbij partijen nu voor alsdan zijn overeengekomen dat de aan erfpachter toekomende vergoeding gelijk is aan de opstapvergoeding van € 10.000,- per ha gedeeld door 26 maal het aantal jaren en/of gedeelten van een jaar dat het erfpachtrecht nog had gelopen tot 1 januari 2041.
5. In verband met het gestelde in lid 1 tot en met 3 van dit artikel zijn grondeigenaar en erfpachter overeengekomen dat in de akte van levering bij de notaris een kettlingbeding zal worden opgenomen, waarbij aan iedere opvolgend bloot-eigenaar en/of erfpachter deze verplichting zal worden opgelegd, op straffe van een boete gelijk aan de koopsom van het erfpachtgoed zoals vermeld in deze overeenkomst bij niet-naleving.

Weggelaten beding

Het beding 'Onteigening', zoals opgenomen in artikel 17 van de modelovereenkomst van uitgifte in erfpacht (bijlage 1), is niet in deze overeenkomst opgenomen.

Overeenkomst 7

Erfpachter:	Particulier
Grondeigenaar:	Kerkelijke instelling
Datum:	16 oktober 2014
Overeenkomst:	Overeenkomst van uitgifte in erfpacht
Casus:	Een particulier koopt het zakelijk recht van erfpacht op percelen grond in eigendom van een kerkelijke instelling.

Toegevoegde bedingen

Het volgende beding in deze overeenkomst is aan de modelovereenkomst van uitgifte in erfpacht (bijlage 1) toegevoegd:

Windmolens

1. Indien op het erfpachtgoed een windmolen, of meerdere molens gerealiseerd kunnen worden, verklaart de erfpachter op voorhand mee te werken aan het realiseren van windmolens op het erfpachtgoed. De erfpachter zal geen bezwaar maken tegen initiatieven die uitgevoerd worden door, dan wel namens de grondeigenaar.
2. Op het moment dat er een opstalrecht gevestigd wordt ten behoeve van een windmolen en de gronden onttrokken worden aan het agrarisch gebruik zijn partijen de navolgende financiële afspraken overeengekomen:
 - a. Over de oppervlakte die onttrokken wordt aan de landbouw ten behoeve van het realiseren van een windmolen (of windmolens) zal de erfpachter geen canon meer verschuldigd zijn.
 - b. De opbrengsten die voortvloeien uit het vestigen van een opstalrecht ten behoeve van een windmolen kunnen worden verdeeld tussen de eigenaar en de erfpachter waarbij rekening gehouden wordt met de looptijd van de erfpachtovereenkomst en zal de vergoeding alleen betrekking hebben op de periode dat de erfpachtovereenkomst van kracht is.
 - c. De verdeling tussen de eigenaar en de erfpachter is 80% voor de eigenaar en 20% voor de erfpachter.
3. Indien er ten behoeve van de realisatie van een windmolenpark of een windmolen een toegangspad wordt aangelegd, welk pad ook gebruikt wordt als agrarisch kavelpad dan wel een bestaand agrarisch kavelpad is, zal de vrijstelling van de canonbetaling niet van toepassing zijn op die oppervlakte behorende tot het kavelpad.

Weggelaten bedingen

In deze overeenkomst zijn geen bedingen uit de modelovereenkomst van uitgifte in erfpacht (bijlage 1) weggelaten.

Overeenkomst 8

Verkoper / erfpachter: Particulier
Koper / erfverpachter: Particulier
Datum: 7 mei 2014
Overeenkomst: Koopovereenkomst en uitgifte in erfpacht
Casus: Een particulier verkoopt het bloot eigendom van zijn percelen aan een andere particulier onder het beding dat hij het recht van erfpacht over de percelen ontvangt.

Toegevoegde bedingen

De volgende bedingen in deze overeenkomst zijn aan de modelkoopovereenkomst en uitgifte in erfpacht (bijlage 2) toegevoegd:

Verkoop grond door eigenaar

1. Indien de grondeigenaar het erfpachtgoed gedurende de looptijd van de overeenkomst, inzake de uitgifte in erfpacht, wenst te verkopen, heeft de erfpachter het eerste recht van koop gedurende twee maanden na de ontvangst van een aangetekend schrijven van de grondeigenaar met de mededeling van de voorgenomen verkoop en de verlangde koopsom.
2. De geschillenregeling is hierop niet van toepassing.

Opzegging door erfpachter

1. De erfpachter kan het erfpachtrecht tussentijds opzeggen, waarvoor de grondeigenaar geen enkele schade en/of vergoeding aan erfpachter verschuldigd is overeenkomstig artikel 29.4 (opzegging en opheffing van het recht).
2. Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploit uiterlijk per 1 juli van het jaar voorafgaand aan het jaar van de opzegging;
3. Het voldoen van de canon en de overige lasten blijft onverminderd van kracht tot de beëindigingsdatum;
4. De opzegging door de erfpachter kan geschieden tot uiterlijk 1 juli 2045.

Weggelaten bedingen

In deze overeenkomst zijn geen bedingen uit de modelkoopovereenkomst en uitgifte in erfpacht (bijlage 2) weggelaten.

Overeenkomst 9

Verkoper / erfpachter: Particulier
Koper / grondeigenaar: Beleggingsmaatschappij
Datum: 9 december 2013
Overeenkomst: Koopovereenkomst en uitgifte in erfpacht
Casus: Een particulier verkoopt het bloot eigendom van zijn percelen aan een beleggingsmaatschappij onder het beding dat de maatschap het recht van erfpacht over de percelen ontvangt.

Toegevoegde bedingen

Het volgende beding in deze overeenkomst is aan de modelkoopovereenkomst en uitgifte in erfpacht (bijlage 2) toegevoegd:

Verkoop grond door eigenaar

1. Indien de grondeigenaar het erfpachtgoed gedurende de looptijd van de overeenkomst, inzake de uitgifte in erfpacht, wenst te verkopen, heeft de erfpachter het eerste recht van koop gedurende twee maanden na de ontvangst van een aangetekend schrijven van de grondeigenaar met de mededeling van de voorgenomen verkoop en de verlangde koopsom.
2. De geschillenregeling is hierop niet van toepassing.
3. Indien de erfpachter het voorstel niet accepteert binnen de genoemde termijn in lid 1 dan is de erfpachter vrij het erfpachtperceel te vervreemden aan een derde voor tenminste dezelfde prijs en voorwaarden waarvoor het de erfpachter is aangeboden.

Weggelaten bedingen

In deze overeenkomst zijn geen bedingen uit de modelkoopovereenkomst van uitgifte in erfpacht (bijlage 2) weggelaten.

Overeenkomst 10

Verkoper / erfpachter: Maatschap
Koper / grondeigenaar: Beleggingsmaatschappij
Datum: 9 juli 2013
Overeenkomst: Koopovereenkomst en uitgifte in erfpacht
Casus: Een maatschap verkoopt het bloot eigendom van zijn percelen aan een beleggingsmaatschappij onder het beding dat de maatschap het recht van erfpacht over de percelen ontvangt.

Toegevoegde bedingen

De volgende bedingen in deze overeenkomst zijn aan de modelkoopovereenkomst en uitgifte in erfpacht (bijlage 2) toegevoegd:

Verkoop grond door eigenaar

1. Indien de grondeigenaar het erfpachtgoed gedurende de looptijd van de overeenkomst, inzake de uitgifte in erfpacht, wenst te verkopen, heeft de erfpachter het eerste recht van koop gedurende twee maanden na ontvangst van een aangetekend schrijven van de grondeigenaar met de mededeling van de voorgenomen verkoop en de verlangde koopsom.
2. De geschillenregeling is hierop niet van toepassing.

Opzegging door erfpachter

1. De erfpachter kan het erfpachtrecht tussentijds opzeggen, waarvoor de grondeigenaar geen enkele schade en/of vergoeding aan erfpachter verschuldigd is.
2. Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot uiterlijk per 1 oktober van het jaar voorafgaand aan het jaar van de opzegging.
3. Het voldoen van de canon en de overige lasten blijft onverminderd van kracht tot de beëindigingsdatum.
4. De opzegging door de erfpachter kan geschieden tot uiterlijk 1 oktober 2042.

Weggelaten bedingen

In deze overeenkomst zijn geen bedingen uit de modelkoopovereenkomst en uitgifte in erfpacht (bijlage 2) weggelaten.

Bijlage 4

**Interview met de heer ir. M. (Michiel) de Koe MRICS
- Noorderstaete rentmeesters -**

Geïnterviewde: De heer ir. M. (Michiel) de Koe MRICS, werkzaam als directeur, rentmeester en grondzakendeskundige bij Noorderstaete rentmeesters en daarnaast promovendus bij de Rijksuniversiteit Groningen met een onderzoek naar de juridische grondslagen voor het bepalen van de prijs en de waarde van erfpacht in het landelijk gebied.

Datum: Maandag 13 maart 2017, 10:30 – 12:30 uur

Locatie: Noorderstaete rentmeesters, Dr. Nassaulaan 10, 9401 HK te Assen

Algemeen

1. Grond wordt al eeuwen in erfpacht uitgegeven. Vindt u het recht van erfpacht nog van deze tijd? Zo ja, waarom wel? Zo nee, waarom niet?

Ja absoluut. Erfpacht is een hele mooie combinatie van enerzijds pacht en anderzijds huur. Pacht en huur zijn aan de persoon gebonden en erfpacht aan de onroerende zaak. Als erfpachter heb je meer rechten dan als huurder en pachter. Als eigenaar van grond waar het recht van erfpacht op is gevestigd kun je toch nog een aantal dingen sturen ten aanzien van je bezit en dat kan allerlei redenen hebben. Dit kan bijvoorbeeld te maken hebben met het rendement, het sturen van het gebruik, aanwezige gebouwen in stand houden en instandhouding van het bezit.

Het mooie van erfpacht is dat je heel flexibel bent in het regelen van de onderlinge verhouding tussen eigenaar en erfpachter. Waar je bij huur en pacht heel sterk gebonden bent aan het Burgerlijk Wetboek, ben je dat bij erfpacht niet. Deze ongebondenheid is naast een kracht ook een zwakte van erfpacht omdat je heel erg afhankelijk bent van hoe je die onderlinge verhouding met elkaar afsprekt in de erfpachtovereenkomst. In de wet is namelijk weinig vastgelegd. Daarmee is er in de markt een stukje onduidelijkheid over wat erfpacht nou precies is.

In de stedelijke erfpacht heb in de gemeente Den Haag eeuwigdurende erfpacht waar de canon voor altijd is afgekocht. Dit is een heel ander recht dan een agrarisch recht van erfpacht waar het over een stuk landbouwgrond gaat. Als de landbouwgrond voor 30 jaar in erfpacht wordt uitgegeven eindigt het erfpachtrecht na 30 jaar. Het wordt echter moeilijk als er na 30 jaar erfpacht gebouwen op de grond staan. Wat moet je dan aan het einde van die termijn met die gebouwen doen en de waarde van die gebouwen?

Dat zijn allemaal dingen die het erfpachtrecht lastig maken en dat maakt het een specialistisch vakgebied. Vandaar dat ik ook begonnen ben met een promotieonderzoek vanuit niet alleen het waarderen van erfpacht, maar juist de juridische grondslagen voor het waarderen van erfpacht.

Wat bepaalt nou uiteindelijk de waarde van het erfpachtrecht? De waarde kan zijn de hoogte van de canon, de waarde van het erfpachtrecht en de waarde van het bloot eigendom. Dan zie je dus dat daar hele grote verschillen in zitten, afhankelijk van de wijze waarop de erfpachtovereenkomst is ingericht.

De kracht van erfpacht is dat het een systeem is waarbij je maatwerk kunt leveren. Je krijgt als erfpachter daarnaast een zakelijk recht waarop je een hypotheekrecht kunt vestigen. Doordat je het recht van erfpacht kunt vervreemden, heb je als erfpachter een sterker recht dan huur of pacht. De zwakte van erfpacht is dat er een enorme variëteit aan overeenkomsten bestaat. Dat betekent vooral voor particulieren dat het heel lastig is om te begrijpen wat je als erfpachter nu precies hebt. Zeker als het gaat om canonherzieningen en bijzondere gebruiksbepalingen.

2. Wat zijn de discussiepunten die u ervaart bij het afsluiten van erfpachtovereenkomsten? Hoe worden deze discussiepunten opgelost?

Bij het afsluiten van de erfpachtovereenkomst zijn er nog geen problemen. Op dat moment heb je nog twee partijen die tegenover elkaar staan. Als erfpachter kun je aangeven dat je de canon te hoog vindt of dat je minder voor de aanwezige opstallen wilt betalen.

Daarnaast kan de erfpachter de voorwaarden te ongunstig vinden in verhouding tot het canonpercentage.

De problemen ontstaan meer gedurende de looptijd van het erfpachtrecht. Bij woningerpacht koop je een woning op erfpachtgrond en een opvolgende eigenaar is nooit betrokken geweest bij het aangaan van de erfpachtovereenkomst. Als de nieuwe erfpachter niet goed geïnformeerd is over wat hij precies krijgt kan hij later voor verrassingen komen te staan. Een probleem kan zijn dat er na drie jaar een canonherziening plaatsvindt waardoor de canon met een factor 2 of 3 omgaat gaat, waarbij hij bij de financiering geen rekening had gehouden.

Mijn ervaring is dat vanaf het moment van verkoop van het recht van erfpacht er echt problemen gaan komen of kunnen komen. In de professionele wereld is hier minder sprake van. Bij agrarische erfpachtfinanciering leven deze problemen minder omdat je te maken hebt met agrarische ondernemers die vaak wel wat meer inzicht en kennis over pacht hebben. Zij zien de pacht prijzen omhoog gaan en zij zien wat voor effect dat op hun bedrijf heeft. Agrarische ondernemers hebben daarnaast vaak een accountant of boekhouder die hun hierin adviseren.

Vooraf aan de kant van woonconsumenten zie je dat een woningerpachter zich feitelijk helemaal niet realiseert wat hij precies koopt en welke consequenties daar allemaal aan verbonden zijn. In de loop van de tijd gaan zich discussies gaan voordoen en dat gebeurt voornamelijk rond het moment van canonherziening en op het moment van verkoop van het erfpachtrecht. Het erfpachtrecht blijkt dat opeens minder goed verkoopbaar te zijn dan gedacht. Daarnaast kan blijken dat het erfpachtrecht niet financierbaar is onder de voorwaarden die zijn afgesproken in 2012 in de bancaire richtlijn. Deze bancaire richtlijn is van toepassing op woningerpacht.

De erfpachtvoorwaarden die in de akte vastliggen zijn van toepassing gedurende de gehele looptijd. Dat betekent dat als je een eeuwigdurend erfpachtrecht hebt, deze voorwaarden voor altijd door blijven lopen. Je kunt de erfpachtvoorwaarden dan niet meer wijzigen. Vroeger had je nog het Amsterdamse systeem waarbij sprake was van een doorlopend erfpachtrecht, waarbij na ieder tijdvak van 50 jaar de dan geldende algemene voorwaarden van toepassing werden verklaard. Dat betekende dat er nieuwe algemene voorwaarden eenzijdig konden worden opgelegd vanuit de kant van de gemeente.

Begin 2016 heeft de Hoge Raad in een uitspraak bepaald dat deze eenzijdige oplegging mogelijk is omdat dit gedaan is door een overheidspartij. Men gaat er vanuit dat een overheid voldoende democratisch is en dat de belangen tussen de eigenaar en erfpachter goed geregeld zijn.

Vakantiehuisjes op de Waddeneilanden

De erfpachtvoorwaarden kunnen gedurende de looptijd van de overeenkomst niet worden aangepast, maar na afloop wel. Na 30 jaar, als het erfpachtrecht tot zijn einde komt, kan de eigenaar besluiten het erfpachtrecht te verlengen onder nieuwe voorwaarden, ook wel heruitgifte genoemd. Op de Waddeneilanden is dit vrij hoog is opgelopen.

Mensen hadden daar jarenlang in de familie een vakantiehuisje op erfpachtbasis en Staatsbosbeheer ging langzaam naar een marktconforme canon. Omdat de Waddeneilanden een beperkte vastgoedmarkt hebben en er een tijd lang een kapitaalkrachtige vraag ontstond, zag je de prijzen exploderen. Deze vastgoedexplosie zag je bij de vakantiehuisjes die families op erfpachtbasis hadden, maar ook bij de huizen van mensen die op Vlieland of Terschelling woonden. Als je vanuit die vastgoedexplosie de canon gaat afleiden, dan komen die mensen met enorme canonverhogingen te zitten. Daar ontstaan dan discussies over. Als de eigenaar niet besluit om het recht van erfpacht te verlengen, dan zal de waarde van de gebouwen vergoed moeten worden en dat is ook vaak in de erfpachtvoorwaarden opgenomen.

Waarde gebouwen na einde erfpacht

Bij woningerpacht is het vanaf 1992 zelfs in de wet vastgelegd dat de erfverpachter aan het einde van het erfpachtrecht de waarde van de gebouwen en beplantingen aan de

erfpachter moet vergoeden. Een andere leuke discussie gaat over de waarde van zo'n gebouw op dat moment. Dan kom je op verschillende taxatiemethoden uit.

Op de Waddeneilanden werden wat oudere vakantiehuisjes op basis van erfpacht voor € 600.000,- verkocht aan een rijke Randstedeling of een rijke Duitser. Deze koper van het erfpachtrecht schoof vervolgens het vakantiehuisje eraf en zette er een luxe vakantiewoning neer. Omdat je dan in principe een bouwkaaf hebt gekocht, zou je dus kunnen zeggen dat de grond onder een vakantiewoning op de Waddeneilanden € 600.000,- plus de sloopkosten waard is.

Fair balance

De discussie aan de andere kant is dat je juist moet kijken naar de waarde van het geheel. Dat betekent dat je een deel zou moeten toerekenen aan de grond en een deel aan de opstallen. Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens heeft daar in 2012 een uitspraak over gedaan en deze verdeling de 'fair balance' genoemd. Een 'fair balance' betekent dat er een redelijke verdeling gezocht moet worden in de waarde. Dat is een heel groot discussiepunt en dat doet zich onder andere voor bij een canonherziening. Op dat moment moet je grondwaarde gaan bepalen. Op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde is de waarde van het oude vakantiehuisje zoals in het voorbeeld € 120.000,- ($400 \text{ m}^3 \times € 300,-$) waarde. De rest van de waarde zit dan in de grond.

Het omgekeerde kom je ook tegen. Twee jaar geleden heb ik een rijksmonument getaxeerd. Voor de waarde in de markt kwam ik niet verder dan 8 à 9 ton voor het geheel. Als je naar de inhoud van de woning kijkt en je zou de woning gaan corrigeren vanwege technische en economische veroudering, dan zou de waarde op 7,5 of 8 ton zitten. Dat zou betekenen dat er in de grond nog maar 1 ton zit. Dat kan geen redelijke verhouding zijn. De moeilijkheid is het vinden van een juiste balans in het waarderen van de grond onder de woning en de opstallen die daarop staan. Er zijn diverse taxatiemethoden zoals de residuele benadering, de vergelijkingsmethode en de grondkoopmethode. De methoden zijn er wel, maar deze worden verschillend toegepast. Taxateurs die veel aan verpachters zijde zitten hebben de neiging om een methode te kiezen waarbij de grondwaarde zo hoog mogelijk is. De erfpachters hebben er juist belang bij om een methode te zoeken waarbij de grondwaarde zo laag mogelijk en de koopprijs zo hoog mogelijk is. En de realiteit is dat je het dan alleen nog maar over de methode om de canon vast te stellen hebt. Je hebt het namelijk ook nog over de koopprijs van het erfpachtrecht of de waarde van het erfpachtrecht.

Overspannen markt bij woningerfpacht

Er zijn kopers van erfpachtrechten die geen rekening houden met alle belemmeringen die aan het erfpachtrecht zijn verbonden. Wanneer er geen rekening wordt gehouden met deze belemmeringen wordt er vaak meer betaald voor het erfpachtrecht, dan wanneer je incalculeert dat de canon verhoogt kan worden en dat je maar moet zien aan het einde van de looptijd welke vergoeding je voor de opstallen krijgt. Als je dat allemaal in een juridisch/economisch model gaat verdisconteren kom je heel vaak op een lagere waarde uit dan wat er feitelijk in de markt voor het erfpachtrecht wordt betaald.

Je kunt je afvragen wiens probleem dit is. Is dat dan het probleem van de erfpachter die te veel betaald heeft? Zeker in steden als Amsterdam, Den Haag en Utrecht waar meer dan de helft van het woningbezit op erfpacht staat, kun je je afvragen of er een maatschappelijk probleem is. Het zijn moeilijke discussies die vaak via de politiek worden gespeeld zoals in het voorbeeld met Staatsbosbeheer op de Waddeneilanden. De mensen weten vaak niet wat de gevolgen zijn van erfpacht. Ze willen gewoon heel graag ergens wonen. Een taxateur uit Utrecht vertelde mij over de situatie omtrent woningerfpacht in Utrecht. Er was een woning in Utrecht waarvan even wordt uitgegaan dat de WOZ-waarde gelijk was aan de marktwaarde van € 300.000,-. Er moet jaarlijks een bepaald bedrag aan canon worden betaald. Als je die canon kapitaliseert, dan zou je aan het bloot eigendom nog ongeveer € 50.000,- kunnen toekennen. In theorie kan het erfpachtrecht dan nooit meer dan € 250.000,- waard kunnen zijn. Eigenlijk nog iets minder zelfs, want er zitten een aantal

belemmeringen op vanwege de erfpachtvoorwaarden ten opzichte van de WOZ-waarde die over de volle eigendom zijn gerekend. De taxateur vertelde dat de realiteit is dat er op dit moment voor meer dan € 280.000,- dergelijke erfpachtrechten verkocht worden. Dat komt omdat de koopprijs van deze woningen niet op basis van de erfpachtvoorwaarden en een theoretisch rekenmodel tot stand komen maar op basis van vergelijking. Zeker in een overspannen markt, waarbij er forse prijzen worden betaald voor erfpachtrechten, waarbij men onvoldoende rekening houdt met de belemmeringen die het erfpachtrecht met zich meebrengen, kunnen zulke situaties zich voordoen. Dan is het lijden in lasten als iemand voor € 280.000,- de woning op basis van erfpacht heeft gekocht en het na een aantal jaren € 250.000,- waard blijkt te zijn. Over het algemeen wordt er dan niet naar de verkopende erfpachter gekeken die zijn erfpachtrecht voor € 280.000,- heeft kunnen verkopen. Ook kijkt men niet kritisch naar zichzelf of er misschien toch niet te veel is betaald. Men kijkt vaak naar de eigenaar, zijnde een gemeentebestuur die onder een vergrootglas ligt en raadsleden die gevoelig zijn voor kiezers. Dan zie je dat er druk op zo'n gemeentebestuur komt om de erfpachtvoorwaarden maar aan te passen, aangezien de erfpachters vinden dat het zo 'onredelijk' is.

Onvoldoende kennis van het erfpachtrecht

De meeste erfpachters snappen dus eigenlijk zelf niet wat het erfpachtrecht inhoudt. Er wordt daarnaast ook niet goed geadviseerd door de eigen makelaar, aankoopmakelaar of verkoopmakelaar en hypotheekadviseur. De notaris wijst er vaak ook niet op, terwijl hij dat wel zou moeten doen.

Ik denk dat het grootste spanningsveld bij erfpacht voornamelijk ziet op de woningerfpacht en dan aan de erfpachterszijde. Zeker in de jaren van de vastgoedcrisis van 2008 tot 2014, waar alles onder druk stond en bij erfpacht zelfs dubbel, dan zie je dat de discussie wel gevoerd is en dat erfpachters zich beter gingen organiseren. Vroeger was men wat meer geneigd om het gezag te volgen, nu heb je allemaal stichtingen zoals de Stichting Erfpachter Belang Amsterdam, de Nederlandse Vereniging van Erfpachters en de Stichting Erfpachters Natuurmonumenten. Overal organiseren erfpachters zich ook. Ik denk dat ze op een aantal fronten ook gelijk hebben en een aantal dingen rechtzetten die vanuit het verleden niet goed waren.

Deze erfpachtersverenigingen slaan naar mijn mening op een aantal punten ook weer door. Ze leggen heel erg de bal bij de eigenaren en niet bij de erfpachter.

Amsterdam

In Amsterdam is het helemaal een bijzonder systeem. In 1896 is men begonnen met erfpacht in Amsterdam. Iedere 20 à 30 jaar worden er nieuwe algemene voorwaarden van toepassing verklaard. Je ziet op een gegeven moment dat ze overgestapt zijn van 75-jarige erfpachtcontracten naar voortdurende erfpacht met tijdvakken. Bij voortdurende erfpacht weet je als erfpachter dat je erfpachtcontract doorloopt en je nooit een discussie hebt over de waarde van de opstallen die afgerekend moet worden. Je hebt wel iedere 50 jaar, als het tijdvak afgelopen is, discussie over de nieuwe algemene voorwaarden. Wat is dan de hoogte van de canon die ik voor de nieuwe periode moet gaan betalen? De gemeente Amsterdam is zeer rigide in de wijze van vaststellen van die grondwaarde en dat is een kwestie van stikken of slikken. Dat riep heel veel oppositie op. Wat er in feite gebeurde is dat je je canon kon afkopen voor een periode van 50 jaar. Als je 50 jaar canon gaat kapitaliseren kom je vaak boven de grondwaarde uit of in ieder geval tegen de grondwaarde aan. Dus eigenlijk was het zo dat je in jaar 0 de grondwaarde betaalde als je de canon in een keer wilde afkopen en vervolgens betaalde je 50 jaar later opnieuw de grondwaarde voor de volgende periode, als je zou willen afkopen. Dat moet je natuurlijk wel kunnen financieren.

In de tussentijd, in die 50 jaar, is de woning waarschijnlijk 3, 4 of 5 keer van erfpachter veranderd. Je kunt je voorstellen dat daar heel veel oppositie tegen was en daarom is er in Amsterdam een hele andere politieke wind gaan waaien. De PVDA werd uit het stadsbestuur geknikkerd en een nieuw bestuur besloot over te stappen op eeuwigdurende

erfpacht. Dat betekent dat de canon nog één keer wordt aangepast. Dan krijg je natuurlijk wel een discussie over de hoogte van deze canon. De gemeente heeft daar een hele berekeningssystematiek voor op gezet die er uiteindelijk toch weer op neer komt dat die canon best wel hoog is. Deze canon mag je ook weer eeuwigdurend afkopen. Maar voor welk bedrag koop ik het dan eeuwigdurend af? Het voordeel van eeuwigdurende erfpacht is dat je wel weet wat de canon in de lengte der jaren is. Als je de canon in één keer wilt afkopen, kun je dat doen tegen een bepaald bedrag van maximaal de grondwaarde. In de toekomst zal het Amsterdamse erfpacht in rustiger vaarwater terechtkomen. Maar zover is het nog niet. Men is nu volop in discussie over de hoogte van de grondwaarde, de hoogte van de canon vervolgens wat de overstapregeling van de zittende erfpachters is. Sommige zittende erfpachters willen niet de 50 jaar uitzitten, maar nu al overstappen naar het nieuwe systeem.

Overige steden

Opvallend is dat Utrecht juist een systeem van eeuwigdurende erfpacht had en daar van af zijn gestapt. Utrecht geeft geen grond in erfpacht meer uit aan particulieren. De zittende erfpachters hebben de mogelijkheid om de bloot eigendom te kopen. Eigenlijk zie je dat de stedelijke erfpachtontwikkeling langzaamaan op z'n retour is. Het erfpachtrecht wordt steeds sterker omdat het eeuwigdurend is en je het kunt het afkopen. Dan heb je nagenoeg het volledig eigendom. In de gemeente Den Haag is het erfpacht ook al op die manier ingevuld en heb je ook alleen maar eeuwigdurende erfpachtrechten. In de gemeente Rotterdam zijn ze al ruim 15 jaar geleden afgestapt van het erfpachtsysteem en kun je ook de bloot eigendom terugkopen.

Bij landbouwgrond zie je juist een toename van uitgifte in erfpacht, omdat het als een alternatieve manier van grondfinanciering wordt gezien.

3. Heeft u wel eens een gerechtelijke procedure tot wijziging of beëindiging van het erfpachtrecht meegemaakt? Zo ja, wat speelde er?

Niet voldaan aan canonverplichtingen

Toen ik bij Fagoed heb ik dat één keer meegemaakt. Daar speelde een gerechtelijke procedure die uiteindelijk bij het hof in Amsterdam terecht kwam. Dat ging over de aanspraak van een hypotheekhouder op de waarde van het erfpachtrecht. Dat was wel een leuke discussie. De situatie was dat een erfpachter een hypotheekrecht op zijn erfpacht had gevestigd. Hij had meer dan 2 jaar niet aan zijn canonverplichtingen voldaan, dus was Fagoed met een procedure gestart om het erfpachtrecht te beëindigen. Het erfpachtrecht werd beëindigd, alleen had de hypotheekhouder nog een aanspraak op de erfpachter op de geldlening die er tussen hen lag. Daarnaast had de erfverpachter op basis van artikel 5:87 lid 2 BW nog recht op een eventuele vergoeding op de waarde van het erfpachtrecht. Als eigenaar mag je onder deze specifieke omstandigheid de erfpachtovereenkomst tussentijds opzeggen, maar je bent wel gehouden om de waarde van het erfpachtrecht te vergoeden onder aftrek van de kosten die je nog te vorderen hebt. In dit geval was het zo dat Fagoed op de gebruikelijke manier de waarde van het erfpachtrecht had berekend en deze was lager dan wat Fagoed nog te vorderen had van de erfpachter. Fagoed hoefde dus niks meer te verrekenen met hem. De erfpachter was verder geen partij in het geheel. De hypotheekhouder sprak vervolgens Fagoed aan omdat zij vonden dat Fagoed de erfpachter te weinig had betaald voor de waarde van het erfpachtrecht, waardoor zij hun schuld (hypotheek) niet kan inlossen. Daarnaast wilden zij ook meteen beslag leggen op die middelen. Uiteindelijk heeft de rechtbankcommissie een iets hogere waarde vastgesteld. Deze waarde was echter nog steeds lager dan Fagoed te vorderen had van de erfpachter. De hypotheekhouder schoot er per saldo dus niks mee op. Nog steeds hoefde Fagoed niks te betalen aan de erfpachter. De hypotheekhouder probeerde eerst de vordering rechtstreeks bij de bloot eigenaar te leggen. Maar dat kan niet omdat een hypotheek is gericht op het erfpachtrecht en niet op de onroerende zaak zelf.

Ik heb verder een aantal keer in een rechtbankcommissie gezeten om over de hoogte van de canon een uitspraak moeten doen.

Over het algemeen zijn allerlei bepalingen met betrekking tot de waarde en de hoogte van de canon, zaken die uit de erfpachtovereenkomst voortvloeien en niet uit de wet. Artikel 5:97 BW is een artikel waardoor een van beide partijen een verzoek kan doen aan de rechtbank om de erfpachtvoorwaarden te wijzigen vanwege zwaarwegend belang. Dit is eigenlijk een hele uitzonderlijke situatie die bijna nooit voor komt.

Bungalowpark in Veere

Ik heb één uitspraak gevonden over een bungalowpark in Veere. De gemeente wilde hier als eigenaar de erfpachtvoorwaarden aanpassen. De gemeente wilde dit doen mede ten voordele van de erfpachters. Met deze wijziging van de erfpachtvoorwaarden waren alle erfpachter in het bungalowpark het eens, behalve één erfpachter. Dat zou betekenen dat die ene erfpachter wel de voordelen zou krijgen van een wijziging omdat het ging over het beheer van de gemeenschappelijke voorzieningen, maar niet de nadelen, namelijk een iets hogere canon. De rechtbank heeft in deze casus uiteindelijk gezegd dat dit nou een omstandigheid is waarbij die ene erfpachter onredelijke voorwaarden stelt waarbij de andere 50 wel hebben ingestemd met die wijziging. Dan wijzig ik ook voor die ene persoon die erfpachtvoorwaarden overeenkomstig de nieuwe voorwaarden. Artikel 5:97 BW is pas in 1992 in het Burgerlijk Wetboek gekomen. Je kunt dit artikel pas na 25 jaar invoeren nadat de erfpachtovereenkomst van kracht is geworden. Je kunt dit artikel niet gebruiken om een uitgeholde canon aan te passen. Zowel in de parlementaire geschiedenis als in de jurisprudentie is opgenomen dat een herziening volgens artikel 5:97 BW er nooit toe kan leiden dat de canon op een andere wijze wordt vastgesteld dan in de overeenkomst is opgenomen. Er is één persoon die dat heeft geprobeerd. Ergens onder de Van Brienenoordbrug lag een stukje grond dat tussen 1700 en 1800 in erfpacht is uitgegeven en waarbij die canon van toen op dit moment niks voorstelt. De eigenaar dacht eindelijk een keer de mogelijkheid te hebben om de canon aan te passen, dus heeft hij op grond van artikel 5:97 BW aan de rechter verzocht om de canon aan te passen. Er daar is tot aan de Hoge Raad over geprocedeerd en de Hoge Raad heeft uiteindelijk gezegd dat dit niet mogelijk is.

4. Heeft u in de praktijk meegemaakt dat een erfpachtovereenkomst tussentijds is gewijzigd? Zo ja, wat speelde er?

Ja, namelijk in het kader van de bancaire richtlijn bij woningen. In 2008/2009 bleken erfpachters die een stuk grond of een woning in erfpacht hadden van een particuliere partij, dus niet van een gemeente of overheid, moeite te krijgen om hun erfpachtrecht te verkopen. Dit was een hele toestand omdat de banken de koopprijs van een erfpachtrecht niet meer wilden financieren. De reden daarachter was dat banken het een te grote onzekerheid vonden voor particuliere erfverpachters hoe dat geregeld was met betrekking tot canonherziening en eventuele heruitgifte bij einde erfpacht. Men vond het een te groot risico vanuit financieringsperspectief om een koopprijs van een dergelijke erfpachtrecht te financieren. Daardoor zaten zittende erfpachters die wilden verhuizen in de problemen omdat zij hun erfpachtrecht niet meer konden verkopen. Daarmee zaten ook erfverpachters in de problemen, want als zij een nieuw stuk grond of een object in erfpacht wilden uitgeven vonden ze geen erfpachters omdat niemand hun wilde financieren.

Bancaire richtlijn

Er is geroepen dat het erfpachtrecht onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) moest komen of dat er een regeling vanuit de overheid moest komen. Uiteindelijk heeft dat er toe geleid dat de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) het initiatief heeft genomen om banken bij elkaar te roepen. Zij hebben toen een richtlijn gemaakt voor bestaande erfpachtcontracten, en de Nederlandse Vereniging van Banken zelf heeft een bancaire richtlijn geschreven voor nieuwe erfpachtcontracten. Als het nu zo is dat op basis van de criteria voor bestaande erfpachtrechten of de bancaire richtlijn een

erfpachtovereenkomst niet voldoet aan de criteria, heb je nog steeds een probleem. Dan heb je een erfpachtrecht wat in beginsel niet overdraagbaar is. Want als je je erfpachtrecht op dat moment wilt overdragen is er niemand die hem wil kopen omdat de erfpachtvoorwaarden een belemmering vormen om een financiering te krijgen. Dan zou je als erfverpachter kunnen zeggen dat dat het probleem van de erfpachter is. Na een overleg met allerlei partijen op het ministerie hebben we gezegd dat dit probleem niks te maken heeft met het erfpachtrecht, maar meer in zijn algemeenheid met het burgerlijk recht. Als het belang van de erfpachter om te kunnen vervreemden zwaarder weegt dan het belang van de erfverpachter, dus de bloot eigenaar, met betrekking tot de voorwaarden die een belemmering vormen voor die overdraagbaarheid dan kun je als erfpachter vragen aan de eigenaar om de erfpachtovereenkomst aan te passen. Het erfpachtrecht is immers niet verkoopbaar en als de eigenaar vervolgens niet instemt met een aanpassing kun je een rechtszaak aanspannen. Het is puur een afweging van belangen en soms ook het verrekenen van een aantal dingen. Het kan namelijk best zo zijn dat de nieuwe erfpachtvoorwaarden ongunstiger zijn voor de eigenaar. In de bancaire richtlijn staat bijvoorbeeld dat de erfpachtovereenkomst eigenlijk voor onbepaalde tijd zou moeten zijn, dus eeuwigdurend. Dit vormt een nadeel voor de eigenaar. Een dergelijk belang zou je wel met elkaar kunnen verrekenen. Het mag echter niet zo zijn dat de voorwaarden uit het verleden een belemmering vormen voor de vervreemding. Daar is nog niet zo heel veel jurisprudentie over geschreven, maar dat is wel de realiteit op dit moment.

De Nederlandse Vereniging van Banken is een soort samenwerkingsverband van alle banken in Nederland en die hebben op allerlei fronten gemeenschappelijke afspraken.

Banken toetsen hypotheekaanvragen op kredietwaardigheid van degene die het krediet krijgt, het jaarinkomen, het onderpand wat er eventueel onder zit en in een bancaire richtlijn kunnen afwegingen worden opgenomen op grond waarvan een bank kan besluiten om niet te financieren. Je ziet dat een bancaire richtlijn als een soort pseudowetgeving werkt. Het is natuurlijk geen wetgeving, maar omdat de financiering van het erfpachtrecht alleen mogelijk is als aan het toetsingskader van de bancaire richtlijn is voldaan, is het toch een soort van wetgeving. Banken mogen hier echter wel van afwijken. Zo kunnen ze besluiten niet 100% van de koopsom, maar 80% van de koopsom te financieren. Een bancaire richtlijn werkt dan als een richtsnoer op grond waarvan banken hun afweging maken om wel of niet of tegen aangepaste voorwaarden te financieren. Dit speelt allemaal bij particuliere woningverpacht. Dus juist bij landgoedeigenaren en bij natuurmonumenten, want dat zijn natuurlijk particuliere partijen. De bancaire richtlijn geldt niet voor overheden.

5. Heef u in de praktijk meegemaakt dat een erfpachtovereenkomst voor het einde van de termijn is opgeheven?

Nee, niet zo zeer dat de erfpachtovereenkomst werd opgeheven. Wel die zaak waar ik het net over had, waar de erfpachtovereenkomst op grond van artikel 5:87 lid 2 BW tussentijds werd beëindigd omdat de canon niet werd betaald. Dat is dan echt via een gerechtelijke procedure gedaan. Een erfpachtovereenkomst sluit je voor een bepaalde periode. Dat kan eeuwigdurend of voor een bepaalde termijn zijn. Tussentijds kun je een erfpachtovereenkomst eigenlijk niet opzeggen. Althans de erfpachter mag het wel, maar meestal wordt dit in de erfpachtovereenkomst uitgesloten in 99 van de 100 gevallen. Een eigenaar mag alleen opzeggen onder hele specifieke omstandigheden. Dat is dus in het geval dat de canon twee jaar niet wordt betaald.

Opzegging erfpachtrecht alternatief voor onteigening

Daarnaast is er de mogelijkheid dat je in de erfpachtovereenkomst opneemt onder welke voorwaarden een overeenkomst kan worden beëindigd. Veel gemeenten nemen zulke voorwaarden op in het kader van het algemeen belang. Dan is het een soort alternatief voor een onteigeningsprocedure. Dan hoeft je het erfpachtrecht niet te onteigenen, maar dan kun je het erfpachtrecht opzeggen vanwege een algemeen belang. Alleen zal je dan wel vaak aan een schadeloosstelling moeten komen, alsof er sprake is van onteigening. Vorig jaar is daar een leuke uitspraak over geweest, waarin is bepaald dat dat mag. Er is

altijd een discussie geweest in de juridische wereld of die voorwaarde nou wel of niet door overheden van toepassing mag worden verklaard in de erfpachtovereenkomst. Eigenlijk zeggen de juristen dat het onteigeningsrecht is omgeven door een heleboel waarborgen, maar dat er nu via een omweg, namelijk via een privaatrechtelijke overeenkomst, als onteigeningsrechter wordt gespeeld. De rechtszekerheid van met name de hoogte van de schadeloosstelling, maar ook de afweging van zelfrealisatie, zijn in de onteigeningsprocedure veel beter geborgd dan in een privaatrechtelijke erfpachtovereenkomst. Daarvan heeft de Hoge Raad uiteindelijk toch gezegd dat dat kan.

Wederzijds goedvinden

Daarnaast kan een erfpachtovereenkomst natuurlijk ook met wederzijds goedvinden ontbonden worden. De partijen spreken maken dan afspraken. Als de erfpachter daarnaast van zijn erfpachtrecht af wil kan hij het ook verkopen. De vraag is dan wel hoeveel het erfpachtrecht nog waard is. Dat betekent in het uiterste geval dat je niks krijgt voor je erfpachtrecht.

Niet voldoen aan de erfpachtvoorwaarden

Tussentijds opzeggen is dus mogelijk als de canon twee jaar niet betaald is, maar ook als er niet aan de voorwaarden uit de erfpachtovereenkomst wordt voldaan. De gemeente Rotterdam gebruikt dit heel actief bij het opruimen van wietplantages. Als je daar een woning of bedrijf in erfpacht hebt en er wordt een wietplantage aangetroffen, dan wordt dat als ankertje gebruikt om 5:87 lid 2 BW in te roepen, en het erfpachtcontract op te zeggen vanwege zwaarwegende belangen. Op die basis zijn in de gemeente Rotterdam al heel wat erfpachtovereenkomsten ontbonden.

Ontbinding op grond van bijvoorbeeld vervuiling van de grond heb ik nog nooit meegemaakt. Ik heb het bij Fagoed nooit meegemaakt en bij andere plekken ook niet. Er zijn wel verschillende opzeggingsprocedures geweest, maar dat is dan meer in de gebouwde sfeer geweest en niet in landbouwgrond.

6. Wat vindt u onvoorziene omstandigheden die het rechtvaardigen de erfpachtovereenkomst te wijzigen?

Dat is een lastige vraag. Persoonlijk denk ik dat je als partijen een bepaalde bedoeling had bij het aangaan van de erfpachtovereenkomst. Deze overeenkomst is afgesloten voor een lange termijn. De maatschappij verandert gewoon en dan kan het gebeuren dat je iets met elkaar hebt afgesproken met de beste bedoelingen maar later, na 20 of 30 jaar, gewoon volstrekt onhaalbaar, onlogisch of niet meer verantwoord is. Dat belang moet wel zwaarwegend zijn.

Hoog canonpercentage

In de jaren 80 was een canonpercentage van 7% heel normaal. Alleen indien je anno nu een nieuwe canon moet vaststellen tegen de huidige vastgoedwaarde x 7%, dan werkt dat heel onredelijk uit. Ik vind het wel een discussie waard om te kijken of zo'n bepaling dermate onrechtvaardig uitpakt dat je deze bepaling op grond van artikel 5:97 BW kunt wijzigen. Mij is daarover niks bekend. Feitelijk wordt het erfpachtrecht bij een dergelijk hoog canonpercentage gewoon onverkoopbaar. De canon wordt zo hoog, dat niemand meer bereid is dat daarvoor te betalen.

Bestemming doopsgezinde erfpachters

Wat ik daarnaast tegenkom is dat de bestemming in de erfpachtvoorwaarden zo beperkend is, dat je je kunt afvragen of dat redelijk is. Ik weet dat daar een rechtelijke uitspraak over is gedaan. In 1946 in Leeuwarden had een oudere dame haar hele bezit met een legaat overgedragen aan een doopsgezinde kerk. In de legaatvoorwaarden was opgenomen dat het erfpachtrecht altijd in bezit moest blijven van doopsgezinde erfpachters. Bij de goedkeuringsvereisten was dus opgenomen dat de bloot eigenaar bij de overdracht van

het erfpachtrecht moest toetsen of de erfpachter wel van doopsgezinde huize was. In de uitspraak in 1994 of 2004 is toen uiteindelijk bepaald dat dat in deze tijd een onredelijke voorwaarde. De kerk hechtte daar bovendien helemaal geen waarde meer aan. De voorwaarde kon worden opgeheven.

Bestemming kindertehuis

Een ander voorbeeld ben ik tegengekomen bij een taxatie. Er was sprake van een voormalig kindertehuis ergens in Noord-Holland en het hele gebouw en de opzet paste in deze tijd niet meer bij kinderopvang. In het bestemmingsplan was een zeer ruime maatschappelijke bestemming opgenomen, maar in de erfpachtovereenkomst was het gebouw enkel bestemd als kindertehuis. Het gebouw mocht niet veranderd worden om het een rijksmonument was. Maar ook in de erfpachtvoorwaarden stonden allerlei belemmeringen opgenomen met betrekking tot het wel of niet mogen bouwen. Er was sprake van een mooi rijksmonument, maar er kon niks mee gedaan worden omdat er nergens meer in Nederland op zo'n manier aan kinderopvang werd gedaan. Bij het kindertehuis waren dus erfpachtvoorwaarden vastgelegd die zo onredelijk uitpakten dat je je af moest vragen of het inderdaad redelijk is dat dat gehandhaafd blijft.

Een onvoorziene omstandigheid is eigenlijk datgene dat je bij aanvang van de erfpachtovereenkomst op grond van ontwikkelingen in de tijd niet kon voorzien en wat voor een van de partijen meer dan onredelijk uitvalt. Er kunnen dus ook wel voorwaarden in staan die niet belemmerend zijn, maar die hoeft je dan niet aan te passen. Wat was de reden dat de erfpachter ooit gezegd heeft dat het een kindertehuis moest worden? Speelt dat belang nog steeds voor die eigenaar? Hoe groot is het belang van de erfpachter om daar niet meer aan gehouden te zijn.

Hoog canonpercentage II

Een canonpercentage van 7% klinkt natuurlijk wel leuk voor de eigenaar, maar het belang van de erfpachter kan zijn dat het onredelijk uitpakt. Vervolgens is de vraag hoe je de erfpachtovereenkomst dan moet wijzigen? Aan de rechter wordt gevraagd om in te grijpen op een zakelijke rechtsverhouding tussen twee partijen. Dat doet de rechter natuurlijk niet heel snel. De rechter zal eerst proberen om partijen zover te krijgen om een nieuwe erfpachtovereenkomst op te stellen waarbij de bestemming kindertehuis eruit gaat. Dan heb je natuurlijk wel weer een evenwichtige verhouding.

Als ik als erfpachter met 7% als canonpercentage wordt geconfronteerd, dan stap ik eerst naar de eigenaar. Als je namelijk de grondwaarde x 7% doet, kom je op een canon uit die hoger is dan de rente als ik het geheel in volle eigendom moest kopen. Dan kan ik als erfpachter het volle eigendom niet kopen. Als eigenaar kun je dan zeggen dat de erfpachter het dan maar niet moet kopen en gewoon het erfpachtrecht moet beëindigen. Als de eigenaar de zaak vervolgens weer opnieuw in erfpacht moeten wil uitgeven kan hij dat ook niet tegen 7% x de grondwaarde doen. Een huidige erfpachter zal dan zeggen dat hij een lagere canon wil terugkopen. Er ontstaat dan wel de discussie over de vraag wat er met de waarde van de opstallen wordt gedaan. Als je als erfpachter de opstallen inlevert en de eigenaar bedankt daarvoor en de opvolgende erfpachter laat je wel € 200.000,- voor de opstallen betalen, is er dan wel sprake van een ongerechtvaardigde verrijking aan de kant van de eigenaar? De eigenaar heeft dan natuurlijk misbruik van zijn machtspositie gemaakt door te zeggen dat hij die 7% niet wil aanpassen. Daarom komt het geheel naar de eigenaar toe zonder iets te verrekenen. Dan krijg je allemaal van dat soort discussies en dan kom je heel snel in het Burgerlijk Wetboek terecht bij de redelijkheid en billijkheid en misbruik van bevoegdheid.

Onvoorziene omstandigheden

Onvoorziene omstandigheden zijn een grijs gebied en dat maakt erfpacht lastig. Vaak gaat het om lange periodes waarbij punten die toen heel normaal leken 30 jaar later helemaal niet meer normaal blijken te zijn. Als iemand die 30 jaar geleden heeft afgesproken dat de

canon 5.000,- gulden is en iedere dertig jaar kan worden herzien, dan vraag je je nu af hoe deze moet worden herzien. Hoe is die 5.000,- gulden toen tot stand gekomen?

50 jaar geleden werd bouwgrond uitgegeven tegen kostprijs, oftewel agrarisch met een plusje werd er grond ingekocht, deze werd bouwrijp gemaakt en die kosten werden erbij opgeteld en dat was de uitgifteprijs. Vanaf de jaren '90 kennen we een systeem van marktconformiteit en werd bouwgrond uitgegeven, waarbij bijna residueel werd berekend. Wat kan ik nog aan de grond toerekenen bij de verkoop van een woning? Daar is toen een enorme sprong gemaakt van de kostprijsbenadering voor bouwgrond naar een marktconforme benadering. Dan moet je je in 2017 bij een canonherziening afvragen of je met de huidige gebruiken rekent of terug naar de kostprijs gaat zoals men die vroeger had. Op de Waddeneilanden zijn in de jaren '50 duingronden uitgegeven in erfpacht om daar een vakantiehuisje op te bouwen zonder dat daar voorzieningen waren. In de loop van de tijd is er een waterleiding, infrastructuur en riolering gekomen. Deels heeft de erfpachter dit betaald en deels de gemeente. Op het moment dat je de canon moet herzien is het dan lastig om op een redelijke grondslag de canon te bepalen.

Contractsvrijheid

7. Bij het opstellen van een erfpachtovereenkomst hebben partijen een grote contractsvrijheid. Wat vindt u van deze vrijheid?

In principe positief. Dat vormt juist de meerwaarde van erfpacht ten opzichte van huur, pacht en eigendom. Ik ben er niet direct voorstander van om meer zaken in het Burgerlijk Wetboek te regelen ter bescherming van de belangen van de erfpachter dan wel van de eigenaar. Ze hebben het hier vaak over gehad, maar het ebt weer wat weg.

Vastgoedcrisis

Toen de vastgoedcrisis in 2008 begon, zag je dat erfpacht, dat dubbel zo ingewikkeld is ten opzichte van eigendom wat natuurlijk al in een behoorlijk neerwaartse spiraal zat, dubbel werd getroffen. Er ontstonden grote problemen bij de verkoop van erfpachtrechten. We zijn toen op verzoek van het ministerie een aantal keer bij elkaar geweest met een aantal partijen, zoals de Nederlandse Vereniging van Banken, belangenverenigingen van erfpachters, grotere erfverpachters en de Nederlandse Vereniging van Makelaars. Er werden een aantal bijeenkomsten gepland. Inmiddels kwamen we langzaam uit de vastgoedcrisis en in 2015 werden er met pijn en moeite nog wat mensen bij elkaar geschraapt. Op dit moment heeft niemand het meer over een vervolg van het overleg omdat de roep om het op te lossen niet meer zo duidelijk aanwezig is.

Disbalans

Ergens is er dus een balans tussen het vinden van voldoende rechtsbescherming en gerechtvaardigde belangen te beschermen. Er zijn denk ik wel sprongen gemaakt. De erfpachters, taxateurs en makelaars zijn beter geïnformeerd en erfpachters worden beter geadviseerd. Er blijven wel nog een paar onvolkomenheden in het hele erfpachtsysteem zitten die het lastig maken. Bijvoorbeeld het feit dat een erfpachtrecht wordt verkocht op basis van vergelijking. Dat is een hele andere markt dan dat je daarin heel expliciet meeweegt wat de hoogte van de canon is, welke canonherziening er aan zit te komen en de duur van het erfpachtrecht. Je ziet dat daar wel steeds meer rekening mee wordt gehouden, maar het zijn twee verschillende dingen. Die canon wordt bepaald op basis van een grondwaarde vermenigvuldigt met het canonpercentage, maar die grondwaarde wordt niet op basis van een vergelijkingstransacties bepaald. Deze grondwaarde wordt gewoon bepaald door middel van een bepaalde methode. Deze methode is anders dan de vergelijkingsmethode waarmee het erfpachtrecht wordt verkocht. Er zit dus een zekere disbalans. Op het moment dat het goed gaat in de vastgoedmarkt wordt er veel meer voor het erfpachtrecht wordt betaald dan wat je feitelijk op grond van het canonpercentage zou moeten doen. Het omgekeerde kan ook gebeuren dat de canon netjes doorloopt, maar het erfpachtrecht nagenoeg onverkoopbaar wordt omdat het onder de marktomstandigheden

juist heel ongunstig uitpakt. Aan de ene kant is dat een onevenwichtigheid in het systeem, maar aan de andere kant is het inherent aan erfpacht.

Continuïteit

Ik denk dat er voldoende balans in het huidige wettelijke systeem zit waarbij het belangrijkste punt de continuïteit is. Dit speelt met name een rol voor woningerfpachters, want als agrariër maak je op basis van zakelijke afwegingen op een gegeven moment een keuze uit bijvoorbeeld 26, 30 of 50 jaar grond in erfpacht. Vooral bij woonconsumenten spelen er hele andere belangen een rol. Je woont bijvoorbeeld ergens met je gezin, je kinderen zitten op school, je hebt werk, je bent gehecht aan een bepaalde plek en dat maakt jouw positie ten opzichte van de eigenaar zwakker. Als je eigenaar van een woning bent, weet je aan het begin van het traject waar je aan begint, de hypotheekrente en de keuze tussen bijvoorbeeld een 30 jarige vaste hypotheek of juist een variabele hypotheek. Als je huurt weet je ook waar je aan toe bent. Bij erfpacht blijven er echter een aantal onbenoemde elementen in zo'n overeenkomst zitten die gewoon heel ongunstig uit kunnen pakken. En dat weet je van te voren niet, want je weet niet hoe die herziening van de canon over 20 jaar uitpakt. Voor een jurist moet het niet moeilijk zijn om een erfpachtovereenkomst aan te gaan. Je kunt namelijk precies lezen waar je aan toe bent en je kunt een heldere afweging maken en de financiële risico's in beeld brengen. De realiteit is echter dat 90% van de erfpachters geen jurist, accountant of econoom is, die deze afwegingen niet kunnen maken. Dat geldt overigens hetzelfde voor een hypotheek, want 90% van de mensen weet niet wat voor hypotheek ze nu precies hebben. Ze weten maar beperkt welke risico's een hypotheek met zich meebrengt. Iedereen weet dat als je een aflossingsvrije hypotheek neemt, en je weet dat iedere vijf jaar de rente opnieuw wordt vastgesteld, je over 5 jaar het risico loopt dat de rente hoger is. Dat risico weet je bij erfpacht ook. Alleen is er een cruciaal punt waar vooral erfpachters op duiden. Hypotheken staan onder toezicht van de AFM. Je mag alleen een hypotheek verstrekken, zeker aan consumenten, als je onder financieel toezicht staat. Bij erfpacht is er geen sprake van een soort financieel toezicht. De rechtsbescherming van de erfpachter loopt dus eigenlijk alleen via de erfpachtovereenkomst. Bij een hypotheek is er meer sprake van bescherming omdat daar veel meer veiligheidskleppen in het systeem zijn ingebouwd, vanwege het financieel toezicht wat op de hypotheeksector zit.

Ik denk nogmaals dat dit bij agrarische erfpacht niet zo'n grote rol speelt omdat erfpachtovereenkomsten daar in de zakelijke sfeer worden afgesloten.

Het enige wat je je af kunt vragen is of er voldoende rechtszekerheid in de continuïteit zit. Ik denk dat de oplossing daarvan meer zit in de sfeer van een goede voorlichting en deskundigheidsontwikkeling bij makelaars en taxateurs, dan bij meer wetsartikelen.

Federatie Particulier Grondbezit

Als een woningerfpachter een overeenkomst is aangegaan voor 30 jaar, dan weet hij waar hij aan begint. Als die erfpachter vervolgens na 20 jaar zijn erfpachtrecht wil verkopen, heeft de opvolgende erfpachter nog een recht van erfpacht voor 10 jaar. Deze kopende erfpachter zal zeggen dat hij meer zekerheid wil omdat hij over 10 jaar geen garantie heeft op een verlenging van de erfpachtovereenkomst en door deze onzekerheid geen financiering kan krijgen. In de groene erfpachtvoorwaarden die we nu in de Federatie Particulier Grondbezit (FPG) hebben ontwikkeld, is daar iets over opgenomen. Je kunt na 20 jaar als eigenaar een voorkeursrecht hebben. De eigenaar kan het erfpachtrecht dan naar zich toe halen voor dezelfde prijs als de erfpachter het anders verkocht zou hebben. Als de eigenaar dat niet doet, dan mag de erfpachter vragen om het erfpacht opnieuw te verlengen voor 30 jaar. Dan is het de vraag of je dat moet doen tegen de oude voorwaarden, waarbij de voorwaarden uiteindelijk voor 20 jaar + 30 jaar = 50 jaar (de oorspronkelijke looptijd bedroeg 30 jaar) gelden. Of moet je een systeem kiezen waarbij je zegt dat de oorspronkelijk looptijd dus van 0 tot 30 jaar liep, waarbij je het recht na 20 jaar wilt vervreemden, dat je vervolgens nog 10 jaar met de oude voorwaarden te maken hebt en daarna nog 20 jaar verlenging onder nieuwe voorwaarden. Dat zijn de discussiepunten

waar je het met elkaar over kunt hebben. Maar daar wordt dan ook in de praktijk weer in voorzien. Daarin werkt de markt ook wel weer ordenend, want de bancaire richtlijn heeft tot gevolg dat dit soort afspraken worden gemaakt tussen erfpachters en eigenaren.

De FPG heeft een model erfpachtovereenkomst in ontwikkeling die nu in de eindfase is beland. Er wordt met de bank afgesproken dat als die voorwaarden worden gehanteerd er dan geen belemmeringen zijn om te financieren.

Als je een erfpachtovereenkomst met een looptijd van 30 jaar, bij jaar 20 verlengt naar 50 jaar en er is een oude bepaling opgenomen met betrekking tot de canon, waarbij de canon niet kan worden herzien, en alleen wordt geïndexeerd, dan praat je wel over 50 jaar indexering zonder een herzieningsmoment. Moet je dan zeggen hij kan met 20 jaar verlengd worden tot 50 jaar, maar dan wel met herziening van de canon na 30 jaar? Ik noem maar wat. Als de eigenaar het voorkeursrecht van koop heeft, moet dat dan tegen de waarde van het erfpachtrecht? Dus alsof je het erfpachtrecht aan een ander vervreemd? Is dat dan uitgaande van de 10 jaar die nu nog loopt? Of is dat uitgaande van 30 jaar dat die nog kan lopen?

Opstalwaarde

Er zijn ook eigenaren die zeggen dat de erfpachter die van zijn recht van erfpacht af wil aan het einde de opstalwaarde vergoed zou krijgen en dat de eigenaar het daarom nu enkel zou terugkopen voor de opstalwaarde.

Als jij met een hele lage canon of relatief lage canon zit, dan is het erfpachtrecht relatief veel waard. Dus als ik dan alleen de opstalwaarde vergoed zou krijgen, dan laat je een stukje waarde liggen. Aan de andere kant kun je ook zeggen dat als het aan het begin van de erfpachtovereenkomst is afgesproken, dan moet je maar zorgen dat je nooit meer financiert dan de opstalwaarde van het object. Dat is uiteindelijk waar je weet waar je recht op hebt.

Alles wat er aan waarde gecreëerd wordt omdat je weinig canon betaalt ten opzichte van het gebruiksrecht wat je hebt, vertegenwoordigd ook een bepaalde waarde, maar die loopt uiteindelijk toe naar € 0,-.

Op 31 december van het laatste jaar is dus de waarde € 0,-, want op 1 januari moet je de sleutel inleveren en krijg je alleen de waarde van de opstallen vergoed. Maar geldt dat dan 10 jaar van te voren ook al? Mag je dit 10 jaar van te voren ook als voorwaarde stellen? Mag je als voorwaarde stellen dat bij het gebruikmaken van het voorkeursrecht want zo ver gaat het dan ook, ik alleen de opstalwaarde vergoed? Ik vind van niet. Iets heeft altijd een bepaalde waarde. Ook die 10 jaar dat je in plaats van € 5.000,-, € 2.000,- canon hebt betaalt. Dat betekent dan je nog 10 jaar die waarde hebt. Dan kun je als eigenaar zeggen, dan blijf je nog 10 jaar zitten, of dan zeg je tegen de erfpachter dat hij het erfpachtrecht maar moet verkopen, maar dan zal de koopprijs wel iets lager zijn. De realiteit is dat niemand een woning op erfpacht koopt met als doel om daar over een paar jaar uitgezet te worden omdat het erfpachtrecht eindigt. Wonen is gewoon iets anders dan een zakelijke afweging dat bij agrarische erfpacht een rol speelt. Vooral op het gebied van woningerfpacht, zie je dat men de laatste decennia steeds verder gaat in de bescherming van de erfpachter ten nadele van de eigenaar. Dat is denk ik meer de algemene maatschappelijke tendens.

Je kunt als bank zeggen dat je weet wat voor product je kocht en dat je daarom niet bij ons een probleem moet komen leggen. Maar de rechtszaken liggen er wel en er moet betaalt worden door de banken vanwege onvoldoende voorlichting en dat geldt met erfpacht dus in zekere zin ook.

Doorhaling openbare registers

Bij het einde van het zakelijke recht van erfpacht is doorhaling van het erfpachtrecht in de openbare registers vereist.

8. Heeft u daar in de praktijk problemen mee gehad? Bijvoorbeeld dat partijen niet wilden meewerken aan de doorhaling?

Het enige is dat het gewoon onhandig is. Ik heb er zelf nooit problemen mee gehad. Dat heeft er mee te maken dat het bij Fagoed altijd zo was dat de erfpachter een terugkooprecht had omdat er sprake was van financieringserfpacht. Van doorhaling is dan geen sprake omdat er uiteindelijk een transactie via een notariële akte plaatsvindt. Als een van de partijen niet wil meewerken aan een doorhaling is er een juridische procedure nodig. Op zich is zo'n procedure niet zo ingewikkeld. Je zou aan de erfpachter aan het begin van de erfpachtovereenkomst een volmacht kunnen vragen zodat het doorhalen van het recht in de openbare registers geen problemen gaat opleveren. Belangrijker is het echter dat er ook veel erfpachtovereenkomsten zijn die gewoon doorlopen na afloop van de overeengekomen termijn. Volgens de wet wordt een overeenkomst die niet binnen 6 maanden feitelijk is beëindigd, voor onbepaalde tijd voortgezet. Dan kun je als eigenaar alleen maar met een termijn van een jaar opzeggen. Als eigenaar heb je dus altijd een mogelijkheid tot opzegging. Alleen als je zelf als eigenaar de termijn laat verlopen, zal je een jaar moeten wachten voordat je de overeenkomst kunt opzeggen. In dat jaar moet wel gewoon de canon betaald worden. Op zich is daar verder niks mis mee, maar als je € 100,- aan canon ontvangt terwijl het op dat moment € 5.000,- had kunnen zijn, dan heb je wel een financieel belang om dat beter te regelen. Ik heb daar verder nooit problemen mee gehad. Het vormt alleen een stuk onduidelijkheid in de rechtsverhouding. Ik kom in het kadaster wel eens tegen dat een erfpachtrecht feitelijk is geëindigd maar nog steeds ingeschreven is. Het kadaster legt alleen vast wat er in een akte is vastgelegd. In de akte staat dat de canon kan worden herzien, maar niet dat de herziene canon moet worden ingeschreven in het kadaster. Je kunt bijvoorbeeld een akte hebben waarin 30 jaar geleden is vastgesteld dat de canon 1.750,- gulden is, maar waarvan je de hoogte van de canon anno nu niet weet. Je kunt de canon berekenen aan de hand van wat de erfpachtovereenkomst aan mogelijkheden biedt, maar ik kom ook situaties tegen waarbij in de erfpachtovereenkomst mogelijkheden zijn opgenomen om de canon te herzien, maar waar dat niet is gebeurd. Bijvoorbeeld omdat het in een erfenis terecht is gekomen en de erfgenamen zich niet hebben gerealiseerd dat de canon elk jaar kon worden geïndexeerd.

Wijzigen bestemming

9. Hoe gaat u om met een wijziging van het gebruik indien er niks in de erfpachtovereenkomst is vastgelegd?

In principe is het zo dat de erfpachter het genot van de erfpachtzaak heeft alsof hij de eigenaar is. In de akte kunnen nadere bepalingen worden opgenomen. Als er in de akte niks is opgenomen met betrekking tot de bestemming of het gebruik, dan heb je dus hetzelfde genotsrecht als de eigenaar. Als de eigenaar niet wil dat het perceel anders dan grasland wordt gebruikt, dan zet hij bij de bestemming in de erfpachtovereenkomst dat de erfpachtzaak alleen ten behoeve van grasland mag worden ingericht. Als een dergelijke voorwaarde niet is opgenomen dan is de erfpachter in principe vrij om te doen wat hij wil. Een eigenaar moet dus vooraf goed nadenken of hij wel of geen bijzondere voorwaarden wil opnemen. De afweging die de eigenaar daarbij maakt is dat als je een voorwaarde opneemt dit in beginsel een belemmering zal zijn ten opzichte van het gebruik en het genotsrecht van de erfpachter. Bij het vaststellen van de hoogte van de canon zal de eigenaar hiermee rekening moeten houden.

Bij de stedelijke erfpacht wordt er bij het bepalen van de grondwaarde gekeken naar wat de waarde van een bouwkaal in volle eigendom waard is en daarvan wordt afgeleid wat de waarde van de ondergrond van de bestaande woning in erfpacht is. Dit is een veelgebruikte methode in Amsterdam en Den Haag om de canon te bepalen.

De grondwaarde bepaal je door te kijken naar het onbebouwde bouwkaal in volle eigendom en daar vervolgens de depreciatie op toe te passen.

Die depreciatie heeft er mee te maken dat hoe meer belemmeringen je opneemt hoe hoger de afwaardering zal zijn. Het erfpachtrecht zal minder waard zijn en de canon zal minder hoog. Bij het voorbeeld van het kindertehuis zou je kunnen zeggen dat het recht van erfpacht volgens de maatschappelijke bestemming misschien wel een miljoen euro waard is. Hiervan kun je zeggen dat de waarde van het bloot eigendom € 300.000,- is en het

erfpachtrecht € 700.000,-. De erfpachter mag volgens de erfpachtvoorwaarden een aantal dingen niet die de eigenaar wel mag. Als je het alleen als kindertehuis mag gebruiken is dat erfpachtrecht misschien maar € 300.000,- waard. Dan heb je eigenlijk een hele grote afwaardering. De blooteigenaar zal er dus rekening mee moeten houden dat als hij een kinderthuis in erfpacht uitgeeft, hij er een veel lagere canon voor kan vragen dan wanneer hij iets in erfpacht uitgeeft waar een veel ruimere bestemming op gerealiseerd kan worden. Dus het is ook wel een belang dat aan beide kanten ligt.

Het probleem is dat je het heel mooi in rekenmodellen inzichtelijk kan maken, maar dat de realiteit is dat er in de markt niet alleen naar rekenmodellen wordt gekeken. Er worden ook naar allerlei subjectieve zaken gekeken, zoals het feit dat de waarde van het erfpachtrecht bij bepaalde methoden wordt afgeleid van de waarde van de bloot eigendom. Hierbij wordt de waarde van het recht van erfpacht bepaald door de waarde van het geheel onder aftrek van de waarde van het bloot eigendom.

Wat je ziet is dat de bloot eigenaar misschien hele andere belangen en een ander rendementsbeleid heeft bij die grond dan een erfpachter. Waar een bloot eigenaar misschien met een rendementsvereiste zit van 5, 6 of 7% wat hij op zijn vermogen wil halen zit die erfpachter op een heel andere manier te rekenen. De erfpachter moet naar de bank toe en deze zegt dat hij voor een hypotheek van 2,5 % het geld kan ophalen. De erfpachter rekent misschien wel op een hele andere manier en daar zit de frictie. Maar dat is echt aan de waarderingskant.

Toekomst

10. Hoe ziet u de toekomst van het agrarische recht van erfpacht? Meer/minder agrarische grond in erfpacht? Stabilisering? Waarom?

Ik denk dat stedelijke erfpacht steeds verder zal worden afgebouwd. Ik denk dat de discussies tussen eigenaren en erfpachters over woningerfpacht over 10 à 20 jaar naar een consensus zullen komen. Er zal dan meer duidelijk zijn over wat redelijke voorwaarden zijn om tot uitgifte van gronden voor woningen te komen. Er zullen altijd verschillende belangen bestaan, maar de marge is nu wel heel groot. Ik denk dat het goed is als die marges wat dichter bij elkaar komen te liggen. Wat betreft landbouwgrond denk ik dat uitgifte in erfpacht alleen maar zal toenemen. Op dit moment doen wij bij Kampereiland als kantoor het beheer. Het gaat hier over 4.000 hectare landbouwgrond wat grotendeels regulier is verpacht. We zijn daar bezig met het onderzoeken van de mogelijkheid om erfpacht te introduceren. Pacht is een persoonlijk recht. Je ziet dat de financiering daarvan wat ongunstiger is, ondanks dat banken zeggen dat ze het bedrijf financieren en niet alleen kijken naar het onderpand. In tweede instantie kijken de banken wel degelijk naar het onderpand. Erfpacht biedt dan een grotere zekerheid dan het pachtrecht. Het pachtrecht kun je alleen onder specifieke voorwaarden overdragen, maar daar gaan we nu op Kampereiland wel soepel mee om. Het pachtrecht mag nu onderling worden verhandeld. Ook bij het overdragen biedt erfpacht meer zekerheid omdat je bij erfpacht meer kunt regelen. We zijn er op uit om het pachtrecht bij Kampereiland te converteren naar een erfpachtrecht op vrijwillige basis. Het hangt er ook een beetje van af hoe het pachtrecht zich gaat ontwikkelen. Als het huidige pachtrecht blijft bestaan dan denk ik dat erfpacht voor eigenaren een interessantere optie wordt omdat je daar wel kunt regelen wat je in het pachtrecht niet kunt regelen.

Bij landbouwgrond gaat het om een lange termijn. Aan de andere kant is pacht toch wel een beetje op erfpacht gaat lijken. De loopbaanpacht voor 25 jaar tegen een marktconforme pacht prijs verschilt bijvoorbeeld niet zo veel met erfpacht.

Er zou een moment kunnen komen dat het voor de iemand interessanter wordt om erfpacht te nemen in plaats van pacht vanwege de overdraagbaarheid en financierbaarheid. En ik denk dat dit binnen de agrarische sector nog onvoldoende wordt onderkend.

Ik denk nog steeds dat erfpacht een beter systeem is dan pacht voor landbouwgrond. Dat moeten partijen echter zelf wel in zien. Het zal straks allemaal blijken als het nieuwe pachtrecht er is. Dit nieuwe pachtrecht zal meer op erfpacht gaan lijken in verband met de marktconformiteit.

Bijlage 5

**Interview met de heer L.L. (Luuk) Geerts
- A.S.R. Vastgoed Vermogensbeheer -**

Geïnterviewde: De heer L.L. (Luuk) Geerts, werkzaam als rentmeester bij A.S.R. Vastgoed Vermogensbeheer
Datum: Maandag 13 maart 2017, 14:00 – 15:00 uur
Locatie: A.S.R. Vastgoed Vermogensbeheer, Archimedeslaan 10, 3584 BA te Utrecht

Algemeen

1. Grond wordt al eeuwen in erfpacht uitgegeven. Vindt u het recht van erfpacht nog van deze tijd? Zo ja, waarom wel? Zo nee, waarom niet?

Of erfpacht al eeuwen bestaat is nog maar de vraag. Pacht bestaat al wel eeuwen. Als je het hebt over erfpacht is dat echter van een recentere datum en dan vooral de hele productontwikkeling ervan. Als ik kijk naar de portefeuille van A.S.R. en het moment waarop zij actief zijn geworden in het landelijk vastgoed dan is dat ongeveer 125 jaar geleden. In de jaren '50/'60 is er vervolgens heel incidenteel begonnen met de uitgifte in erfpacht. Als je een onderscheid maakt tussen landelijke en stedelijke erfpacht speelt erfpacht al langer een rol in de stedelijk gebieden zoals bijvoorbeeld in de gemeente Amsterdam. Het agrarische erfpacht is van een latere datum. Als financieringsinstrument is agrarische erfpacht nog recenter in gebruik. Dat heeft te maken met de fine-tuning van contracten en voorwaarden. Toen Fagoed met het product op de markt kwam en het fiscaal heel interessant bleek te zijn kreeg het de naam van een geïndexeerde geldlening. Erfpacht is op dit moment erg actueel. Als je kijkt naar onze portefeuille, dan zie je dat die steeds groter wordt door uitbreiding middels erfpachtfinanciering en dat de pachtfinanciering daarin achter blijft. Eigenlijk gebeurt er met de pachtfinanciering op dit moment helemaal niks meer.

2. Wat zijn de discussiepunten die u ervaart bij het afsluiten van erfpachtovereenkomsten? Hoe worden deze discussiepunten opgelost?

In zijn algemeenheid zijn er geen discussiepunten. De indexering van de canon is bij alle drie de producten die wij aanbieden gekoppeld aan de inflatiecorrectie van de consumentenprijsindex. De enige vraag die potentiële erfpachters vaak stellen is wat dat nu precies betekent voor de toekomst. De inflatie is op dit moment erg laag, ongeveer 1,6 – 1,9% en als de tijden veranderen heeft dat consequenties voor de canon. De canon gaat natuurlijk enorm stijgen op het moment dat de inflatie toe gaat nemen.

Het recht van erfpacht kun je bezwaren met een hypotheek. Zo'n 20 à 30 jaar geleden bemoeiden we ons hiermee. We wilden hierbij een partij zijn, erbij betrokken worden en er zelfs een stem in hebben. Vroeger financierde de bank wel eens meer dan de waarde van het bloot eigendom plus de waarde van het erfpacht. Wij waren hierin altijd heel belerend en wilden meekijken en aangeven hoeveel er gefinancierd mocht worden door de bank. Nu bemoeien we ons er niet meer mee en vinden we dit een zaak tussen erfpachter en bank.

Verder zijn er geen discussiepunten. Ook niet wat betreft de duur en de termijnen. Deze punten zijn bij A.S.R. wat dat betreft ook bespreekbaar. De contracten hebben in ieder geval een minimum looptijd van 26 jaar.

3. Heeft u wel eens een gerechtelijke procedure tot wijziging of beëindiging van het erfpachtrecht meegemaakt? Zo ja, wat speelde er?

Dat heb ik één keer meegemaakt. Dat was een heel specifiek geval. Er was sprake van een perceel van ongeveer 40 hectare dat op basis van agrarische grondfinanciering was uitgegeven in erfpacht. Uiteindelijk ging het helemaal mis met de exploitatie van de erfpachter en dit leidde tot een betalingsachterstand van de canon. Er was in het verleden een afspraak gemaakt om een gedeelte van de erfpachtgrond om te vormen naar de bestemming recreatie. De agrariër had vervolgens naast zijn bedrijf een boerencamping gerealiseerd. Hij had het ingericht met een hoofdgebouw op zijn eigen terrein en

kampeerplaatsen en beplantingen op ons terrein. Daarnaast had hij een infrastructuur, water- en elektriciteitsvoorzieningen aangebracht.

Toen het mis ging met de betaling van de canon hebben we als partijen na overleg besloten om uit elkaar te gaan. De erfpachter zat daarnaast nog met het probleem dat hij in een vechtscheiding lag met zijn vrouw. Die vrouw was zo kennelijk zo verbitterd dat zij de hele beëindiging gefrustreerd heeft.

Als je normaal gesproken tot een beëindiging van een overeenkomst wilt komen dan betaal je als eigenaar een vergoeding aan de erfpachter. Vervolgens kun je de achterstanden keurig netjes verrekenen en wordt je daarmee weer volledig eigenaar. Dat lukte in dit geval dus niet omdat de vrouw niet wilde meewerken. Uiteindelijk hebben we weten te bereiken dat de overeenkomst is beëindigd. Er is een vergoeding betaald en die vergoeding is op een geblokkeerde rekening gekomen. Het cultuurland hebben we uiteindelijk netjes door kunnen leveren.

De man was ondertussen ook nog eens overleden en de drie dochters waren de erfgenamen. Het werd nu erg complex, omdat de erfpacht na de beëindiging nog moest worden doorgehaald. Als je normaal gesproken in der minne tot overeenstemming van een beëindiging komt en er volgt een vergoeding voor het erfpachtrecht, dan werkt iedereen ook mee aan een doorhaling. De vrouw weigerde echter nog steeds om te werken, en dus ook met de doorhaling.

Het is uiteindelijk niet tot een uitspraak gekomen maar in de gerechtelijke procedure is erg heel moeizaam een minnelijke regeling tot stand gekomen.

4. Heeft u in de praktijk meegemaakt dat een erfpachtovereenkomst tussentijds is gewijzigd? Zo ja, wat speelde er?

Nee. Dat een bestaande erfpachtovereenkomst is gewijzigd heb ik nog nooit meegemaakt. Wat er wel gebeurd is dat erfpachtovereenkomsten eindigen om vervolgens een nieuwe overeenkomst af te sluiten en waarbij ook de voorwaarden veranderen. Op het moment dat je een erfpachtovereenkomst eindigt is er sprake van een juridische knip en dan kun je een nieuwe overeenkomst afsluiten. Wat hierbij kan veranderen is de termijn en het canonpercentage. Stel dat ik 10 jaar geleden een erfpachtovereenkomst ben aangegaan op basis van een vrije waarde van € 30.000,-. Door de inflatiecorrectie is die € 30.000,- in de afgelopen 10 jaar verhoogd naar € 37.500,-. De vrije waarde is op dit moment € 100.000,-. Dan zie je dat er een enorme waarde in die erfpachtovereenkomst zit. Het kan best zijn dat een erfpachter dat geld goed kan gebruiken en het bloot eigendom van het oude contract wil terugkopen. Als daar een deal uit voortkomt wordt de bestaande overeenkomst beëindigd en een nieuwe overeenkomst op basis van nieuwe voorwaarden gemaakt. Die nieuwe voorwaarden bestaan uit een nieuwe vrije waarde van de bloot eigendom en het canonpercentage dat op dat moment gehanteerd wordt. Dat is dan het enige wat zou kunnen wijzigen en dat is dan vaak op verzoek van de erfpachter.

5. Wat vindt u onvoorziene omstandigheden die het rechtvaardigen de erfpachtovereenkomst te wijzigen?

Ik ben hier ruim 30 jaar werkzaam en A.S.R. is al heel lang met dit soort producten bezig. We hebben allerlei voorwaarden gekend, zowel wat betreft terugkoopmomenten als terugkooppercentages. Vroeger werd de canon altijd geïndexeerd aan de hand van de consumentenprijsindex. Iedereen was toen ontzettend bang voor een hoge inflatie en die is er ook geweest. Op een gegeven moment zijn we overgegaan op de pachtprijsindexering. Daarnaast hebben we ook allerlei verdeelsleutels gebruikt zoals bijvoorbeeld 50% via de pachtprijsindexering en 50% via de consumentenprijsindex. We zijn zelfs zo ver gegaan dat de klanten zelf mochten bepalen wat ze wilden, zoals bijvoorbeeld 7% pachtprijsindex of 30% consumentenprijsindex. Er zijn allerlei mixvormen geweest.

Ongeveer acht jaar geleden zag je dat de stijging van de canon via de indexering van de pachtprijsindex van enorme omvang was. Alle mensen die een erfpachtovereenkomst bij ons hadden waarbij de canon werd geïndexeerd op basis van die pachtprijsindex zagen in

een keer die canon met een rotgang omhoog vliegen. Iemand die bijvoorbeeld een canon had van € 1.000,-, zat het jaar daaropvolgend op € 1.200,- en weer een jaar later op € 1.320,- vanwege een stijging van 10%. Het tikte enorm snel door.

Als institutionele belegger zijn wij niet in deze wereld om het de erfpachters het leven zuur te maken. Dat is niet onze visie. Wij willen gewoon geld wegzetten voor een lange termijn en op lange termijn mag die de canon ook best aangepast zijn, maar het mag niet zo zijn dat de canon op een gegeven moment omhoog schiet, want dat kan die erfpachter niet bijbenen. Bovendien zit er in tegenstelling tot wat je bij de pachtprizen wel hebt geen plafond in de maximale hoogte van de canon bij erfpacht. Bij de pachtprizen is de pachtnorm het plafond. Bij erfpacht heb je dat niet. Toen we zagen dat de canon te hard omhoog schoot hebben we de erfpachters een brief gestuurd waarin we hebben aangegeven bereid te zijn om de erfpachtprijs op basis van de consumentenprijsindex aan te passen. De erfpachters hebben waarschijnlijk gedacht dat we gek waren omdat we als belegger zelf het initiatief namen om die erfpachtcanon die toen op een hoog niveau was, met terugwerkende kracht aan de inflatiecorrectie aan te passen. Uiteindelijk heeft 99,9% van de gevallen er gebruik van gemaakt. En ze hebben allemaal een hele rustige ontwikkeling van de canon doorgemaakt. Dit was dus een situatie van een onvoorziene omstandigheid waarbij wij zelf het initiatief tot aanpassing hebben genomen. De consumentenprijsindex is op dit moment erg gunstig. Deze is de afgelopen tien jaar 1 tot 1,5% geweest op jaarbasis. Dat is aanzienlijk minder dan die pachtprizenbesluiten die er allemaal geweest zijn en waarbij de pachtprizen enorm zijn aangepast. Dan zou je dus met een aanvangscanon van € 1.000,- binnen de kortste keren op € 2.000,- zitten.

Het was een eenvoudige aanpassing dat allemaal notarieel is vastgelegd en A.S.R. heeft die kosten voor zijn rekening genomen.

In de toekomst kan het gebeuren dat de inflatiecorrectie straks naar 5 of 6% gaat en het inkomen van de erfpachter wordt aangetast. Ook dan zullen we zeggen dat dat niet het belang van ons als belegger is en zullen we weer ingrijpen. Het is mogelijk dat de pachtprijsindex dan weer voordeliger uit blijkt te pakken voor de erfpachter. Dan zullen we dat weer aanpassen.

De komst van een windmolen of een zonnepark is een onvoorziene omstandigheid. Daar hebben we een hele formulering voor. We zeggen dat op het moment dat zoiets zich voordoet ieder de helft van de retributie ontvangt. Een windmolen neemt maar een beperkt stukje van de landbouwgrond in beslag en wij verminderen de canon daarvoor niet, alleen de opbrengsten worden verdeeld.

6. Ziet u grote verschillen tussen erfpachtovereenkomsten? Zo ja, wat zijn deze verschillen? Positief of negatief?

Binnen onze eigen portefeuille zitten enorm veel verschillen. We hebben een tijd gehad dat we zeiden dat we maatwerk wilden leveren en het aan de boer overlieten hoe hij zijn contract wilde hebben. Niet dat we dat altijd honoreerden, maar heel veel dingen hebben we daar wel secundair in geregeld. Het is positief dat partijen veel vrijheid hebben en dat er ruimte is om maatwerk te leveren.

Contractsvrijheid

7. Bij het opstellen van een erfpachtovereenkomst hebben partijen een grote contractsvrijheid. Wat vindt u van deze vrijheid?

Dat vind ik perfect. Als rentmeester vind ik dat contractsvrijheid goed is voor alle partijen. Als ik kijk naar mijn eigen maatschappij, A.S.R., dan wil ik als een lange termijn belegger toch wel een bepaalde mate van uniformiteit in de contracten en afspraken hebben. Ik denk ook dat dat goed is. We hebben een portefeuille van ongeveer 35.000 hectare grond, verspreid over het hele land, in erfpacht uitgegeven. Dan kan het niet zo zijn als vroeger dat we alleen maar maatwerk leveren. Er zijn daarom nu wat standaard formaliteiten en dat is naar mijn mening ook goed. We hebben op dit moment drie producten, namelijk de agrarische erfpachtfinanciering, de agrarische grondfinanciering en de loopbaanerfpacht. Als iemand maatwerk wil hebben, dan is dat mogelijk. Als wij een oppervlakte aangeboden

krijgen die groot genoeg is kunnen specifieke afspraken worden gemaakt met potentiële erfpachters. Stel dat wij 30 hectare krijgen aangeboden, dan is het mogelijk dat 10 hectare agrarische erfpachtfinanciering, 10 hectare agrarische grondfinanciering en 10 hectare loopbaanerpacht wordt. Een andere mix is dan bijvoorbeeld ook mogelijk.

8. Mist u een artikel? Iets dat wettelijk vastgelegd zou moeten worden? Zo ja, wat zou er in dit artikel moeten worden vastgelegd?

Nee, ik denk dat als je kijkt naar de agrarische erfpachtfinanciering, dat dat helemaal goed is geregeld. Voor mij persoonlijk, en ook praktisch, zie ik niet waarom er nog uitbreiding aan gegeven zou moeten worden. Nogmaals, je hebt dus die contractsvrijheid en je hebt de ruimte om allerlei dingen secundair met elkaar af te spreken en dat is voldoende.

Een erfpachtovereenkomst moet je vanwege het pachtrecht voor minimaal 26 afsluiten. Door bijvoorbeeld te kiezen voor een terugkoopmoment na 4 jaar is het niet nodig dat er in de wet geregeld wordt dat een erfpachtovereenkomst korter dan 26 jaar mag worden afgesloten. Het is fantastisch aan dit product dat je zulke afspraken kunt maken.

Doorhaling openbare registers

Bij het einde van het zakelijke recht van erfpacht is doorhaling van het erfpachtrecht in de openbare registers vereist.

9. Heeft u daar in de praktijk problemen mee gehad? Bijvoorbeeld dat partijen niet wilden meewerken aan de doorhaling?

In de regel gaat het allemaal hartstikke goed. Er is geen enkel probleem als partijen dat minnelijk met elkaar kunnen regelen. Alleen als je dus echt zo'n probleemgeval hebt als waar ik het net over heb gehad, dan is dat ontzettend vervelend omdat je dan helemaal niks kunt doen. In onze overeenkomsten leggen wij nu ook vast dat A.S.R. wordt gemachtigd door de erfpachter om het erfpachtrecht door te halen op het moment dat de overeenkomst is geëindigd. Op deze manier is de erfpachter niet meer nodig bij de doorhaling. Bij aanvang tekent hij er hier dan al voor.

A.S.R. Vastgoed Vermogensbeheer

10. Welke vorm van erfpacht die u aanbiedt wordt het meest gekozen?

De agrarische erfpachtfinanciering wordt het meest gekozen, dus zeg maar de geïndexeerde geldleningovereenkomst.

11. Waarom wordt dit product het meest gekozen?

De reden daarvan is dat je bij dit product een of meerdere tussentijdse terugkoopmomenten op kunt nemen in de erfpachtovereenkomst. Daarnaast is het een fiscaal interessant product. De erfpachtcanon en de verhogingen zijn fiscaal aftrekbaar. Daarnaast mag je geld reserveren om op enig moment weer terug te kunnen kopen en dat mag je fiscaal verwerken. Even kort door de bocht komt dat overeen met het inflatiepercentage over de waarde van het bloot eigendom. Als dus de waarde van het bloot eigendom € 50.000,- hebt en het inflatiepercentage is 1%, dan kun je naast de aftrek van de canon ook nog € 500,- aftrekken. Als je de fiscale faciliteiten toe kunt passen is dit het aantrekkelijkste product. Deze wordt ook het meeste aanbevolen door accountantskantoren.

Voor de agrarische grondfinanciering wordt gekozen omdat de canon laag is. De mensen die hiervoor kiezen hebben op het einde van de looptijd een terugkoopmogelijkheid voor 85% van de dan geldende vrije waarde. Is die vrije waarde dan € 10.000,-, dan koop je het dus terug voor € 8.500,-. Er zijn mensen die een inschatting maken en verwachten dat de grondprijzen zich niet door kunnen blijven ontwikkelen op de manier waarop dat nu gebeurt. Zij nemen een gok en naast het feit dat ze een laag canonpercentage hebben, verwachten ze dat ze op het eind van de rit voor een laag bedrag kunnen terugkopen.

De loopbaanerpacht is eigenlijk gewoon een traditionele erfpachtovereenkomst die eindigend is. Daarbij is de insteek dat je die over een periode van 30 jaar afschrijft. naast de aftrek van je canon. Bij dit product zie je dat vaak jonge ondernemers hiervoor kiezen.

Zij willen een lage kostprijs, dus 2% van de 70% die geboden wordt door die belegger. Dat is wel geïndexeerd en op het eind van de rit worden ze zelfs in de gelegenheid gesteld om terug te kopen tegen de dan geldende vrije waarde of opnieuw een erfpachtovereenkomst af te sluiten. De jongere generatie heeft echt de indruk dat de grondprijs over 30 jaar weleens aanzienlijk lager zou kunnen zijn. Zij zien dat dus als een voordeel en vinden het daarom een interessant product.

12. Waarom verschillen de canonpercentages van de verschillende producten?

Bij de agrarische erfpachtfinanciering heb je dus die terugkoopmogelijkheden en eigenlijk wil je als belegger het geld het liefst zo lang mogelijk wegzetten. Door het geven van de mogelijkheid om tussentijds terug te kopen, staat deze plus er bij. Alle beleggers denken nog steeds dat de grondprijs blijft stijgen, dus in principe zetten we nu goedkoop geld weg, maar op het einde zijn we weer volledig eigenaar. Alleen als dus inderdaad blijkt dat die grondmarkt in elkaar zakt, dan krijg je problemen. Terugkijkend in de tijd, welk moment je ook kiest, is er altijd een stijging van de grondprijs geweest. Het kan echter best over 30 jaar totaal anders zijn. De stijging zal ophouden als de rente gaat stijgen. Dat kan niet anders.

13. Welke aanpassingen in de erfpachtcontracten van A.S.R. zijn er de laatste jaren doorgevoerd?

Ik vind dat wij op dit moment de perfecte overeenkomst hebben. We zijn elke keer weer wat mee gegaan in de tijd. Wat je nu nog zou kunnen overwegen is dat je in alle overeenkomsten faciliteert hoe je vergoedingen voor zakelijke rechten zoals leidingen gaat verdelen. Dat zou nog eens een nieuwe aanzet kunnen zijn om iets toe te voegen aan het huidige contract. Voor de rest is het contract gewoon goed. De enige aanpassing die we de laatste jaren hebben doorgevoerd is de omzetting van de pachtprijsindex naar de consumentenprijsindex.

Het allerlaatste wat nu op dit moment plaatsvindt heeft te maken met de jachtrechte. Tot 31 december 2016 hebben wij in al onze aanbiedingen en in al onze aankopen de jachtrechten voorbehouden. Daar heeft A.S.R. nu van gezegd dat ze niks meer van doen willen hebben met de jachtrechten. De jachtrechten leggen we op dit moment allemaal weer terug bij de erfpachters. Dat is nu allemaal in gang gezet en wordt notarieel uitgewerkt. Het artikel over het jachtrecht wordt eruit gehaald en deze wordt vervangen door de eenvoudige zin: 'De jachtrechten zijn voorbehouden aan de erfpachter'. Met de jachtrechten doet A.S.R. dan dus niks meer. Alle jachthuurpenningen die A.S.R. tot nu toe heeft ontvangen gaan dus allemaal naar de erfpachter. We hebben het idee dat het heel kwetsbaar is om dat soort zaken te regelen omdat de maatschappij hier op een bepaalde manier tegenaan kijkt.

14. Hebben de mensen wel door wat de gevolgen zijn van een lage canon als de rente gaat stijgen?

Ja, en dat leggen wij ook keurig netjes uit tijdens de gesprekken. Daarnaast beginnen ze ook wel zelf met dit onderwerp. Ik ben van mening dat de potentiële erfpachter van te voren de mogelijkheden om aan liquiditeiten te komen goed uitzoekt. Hij vraagt vaak offertes bij meerdere banken aan en kijkt daarnaast ook naar alternatieven zoals erfpacht bij gemeenten, kerkelijke instellingen, institutionele beleggers of particuliere vermogende families. Met deze offertes wordt vervolgens samen met de accountant bekeken wat dat voor de agrariër betekent op de korte, middellange en lange termijn. Op basis daarvan worden keuzes gemaakt. Ik ervaar daar geen problemen mee.

Stichting Rabobank Pensioenfonds

De grootste belegger van Nederland is A.S.R. Het is bekend dat A.S.R. de erfpachtcontracten van de Stichting Rabobank Pensioenfondsen heeft overgenomen en dat er onder andere erfpachtovereenkomsten bij zaten die door het verloop van de tijd anders uitpakten dan van te voren werd voorspeld.

15. Hoe bent u daarmee omgegaan?

Die Stichting Pensioenfondsen Rabobank was ooit een soort vangnetregeling van de Rabobank die zich geconfronteerd zagen met betalingsachterstanden. Er zijn toen erfpachtfinancieringen aangeboden. De Rabobank heeft de portefeuille door de hele organisatie laten gaan en uiteindelijk kwam het bij Interpolis terecht. Bij Interpolis hebben ze gezegd: 'Wat doen we nu eigenlijk met zo'n portefeuille?' Wij zijn vervolgens benaderd met de vraag of we belangstelling hadden om het bloot eigendom van de portefeuille over te nemen, en dat hadden we wel.

Toen ik op bezoek ging bij de Rabobank heb ik alle dossiers mee gekregen met het verzoek alles te inventariseren. Ik heb ze inderdaad allemaal geschift en toen bleek dat in bepaalde overeenkomsten was vastgelegd dat bij verkoop van het bloot eigendom de erfpachters een voorkeursrecht tot koop hadden. Deze erfpachters met het voorkeursrecht tot koop hebben hier ook allemaal gebruik van gemaakt. De contracten waar een voorkeursrecht bij was afgesproken hebben we allemaal overgenomen. In deze erfpachtovereenkomsten zaten die pachtprijsindexen zoals eerder besproken. Op deze overeenkomsten hebben we de consumentenprijsindex van toepassing verklaard. Dat was de oplossing van het probleem en daar waren ze allemaal heel erg blij mee.

16. Hoe zijn deze aktes aangepast? Bijvoorbeeld eenzijdig, met adviseurs of met het collectief van erfpachters?

Aan alle erfpachters hebben we dus een brief geschreven en een uiteenzetting gedaan met wat er aan de hand is. Daarin hebben we aangegeven dat we verwachten dat op basis van de pachtprijsindex de canon enorm hoog zou worden binnen een aantal jaren. In die brief stelden wij voor om de indexering aan te passen naar de consumentenprijsindex. De erfpachters konden hiervoor tekenen en vervolgens hebben wij dat op onze kosten notarieel in laten schrijven. In een aparte akte is dat vastgelegd als aanvulling op de bestaande erfpachtaktes. Het hoefde niet persé ingeschreven te worden in de registers van het kadaster. Alleen het vervelende is dat als je dat niet doet dat een ander niet kan zien dat je dus die afspraken hebt gemaakt. Daarom hebben wij er juist voor gekozen om dat wel allemaal heel strak formeel te regelen. Iedereen kan zien wat er met die contracten is gebeurd. Als zo'n afspraak minnelijk is vastgelegd in een document, gaat deze afspraak niet automatisch mee bij een doorverkoop van het erfpachtrecht. Bij een notariële vastlegging is dat wel het geval.

17. Hadden partijen hun voorwerk niet goed gedaan of was het niet voorzienbaar?

Ik denk dat het anders heeft uitgepakt dan partijen hadden voorzien. Men heeft altijd gedacht dat die pacht prijzen zich rustig bleven ontwikkelen. Dat daar geen sprake meer van was zou je kunnen zien als een onvoorziene omstandigheid. Ik denk dat de intentie destijds goed was om te kiezen voor de pachtprijsindex, maar dat de tijd het heeft ingehaald en dat men anders moest gaan handelen.

Toekomst

18. Hoe ziet u de toekomst van het agrarische recht van erfpacht? Meer/minder agrarische grond in erfpacht? Stabilisering? Waarom?

Wat je op dit moment ziet gebeuren is dat met name de Rabobank, dat een grote financier is, door allerlei wet- en regelgeving, liquiditeiten moet hebben. Hun portefeuille is zo groot, mede door hypothecaire beleggingen in agrarisch vastgoed, dat daar toch wel een risico in zit. Er zijn zo veel andere partijen bereid om ook geld te genereren voor dat landelijk vastgoed dat ze dit maar accepteren. Voor a.s.r en voor mij persoonlijk betekent dat dat de erfpachtfinanciering een toekomst heeft. Wij hebben op jaarbasis een bepaald budget vanuit A.S.R. en ik merk dat dat budget elk jaar op raakt. Dat kunnen we wegzetten en dat doen we op een hele rustige manier. We adverteren niet, maar het is allemaal vanuit de accountancy en vanuit agrariërs die dat kennelijk doorvertellen. Ik verwacht dus ook dat wij ons geld rustig weg kunnen zetten. Het zal anders worden op het moment dat we bijvoorbeeld in een keer op jaarbasis een miljard weg moeten gaan zetten in erfpacht. Dan

denk ik dat er behoorlijk voor geïnvesteerd moet worden om dit product inderdaad in de markt te gaan zetten. Bij de erfpachtfinanciering stapt de belegger in voor 70% van de vrije waarde. Die erfpachter kan terugkopen voor een geïndexeerde hoofdsom op het einde van de rit. Stel je voor dat je 70% van € 50.000,-, dus € 35.000,- als belegger investeert. Dan kan je als erfpachter dus terugkopen met die inflatie over € 35.000 na 26 jaar. Als je kijkt naar die grondprijsontwikkeling, zie je dat als deze hoger is dan de inflatiecorrectie, de ontwikkeling van de vermogenswaarde toeneemt. Deze toename van de ontwikkeling van de vermogenswaarde valt helemaal toe aan de erfpachter

Het zijn dus gewoon hele interessante producten. Als je nou ook nog een keer de fiscaliteit meeweegt, dan denk ik dat erfpachtfinanciering super concurrerend is met hypotheeken.