Toelichting algemene voorwaarden Erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2012

In deze toelichting vindt u allereerst een uitleg over erfpacht: wat is erfpacht en waarom maakt Staatsbosbeheer gebruik van erfpacht? Verder lichten we toe waarom we voorwaarden voor erfpacht hanteren en wat deze voorwaarden in de praktijk betekenen. Vervolgens vindt u een samenvatting van de algemene voorwaarden 2012, onderverdeeld in vier categorieën.

Let op: het betreft hier een toelichting op de Algemene Voorwaarden. De tekst van de Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2012 is uiteindelijk bepalend.

deze toelichting hoort bij versie 2.1.av.12.1 van de algemene voorwaarden

INHOUDSOPGAVE

ERFPACHT BIJ STAATSBOSBEHEER p. 3

- Wat is erfpacht en opstalrecht?
- Waarom erfpacht?
- Waarom algemene voorwaarden bij erfpacht?
- Aanvullingen: bijzondere bepalingen in de akte
- In de praktijk: contact tijdens het contract
- Uw aanspreekpunt

ALGEMENE VOORWAARDEN IN VIER CATEGORIEËN p. 5

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

TOT SLOT p. 10

ERFPACHT BIJ STAATSBOSBEHEER

Wat is erfpacht en opstalrecht?

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

Het **opstalrecht** maakt de erfpachter eigenaar van de gebouwen (opstallen) die op de erfpachtgrond staan. Dit eigendom van de gebouwen heeft een beperkte waarde omdat het opstalrecht afhankelijk is van het erfpachtrecht: bij het einde van de erfpacht eindigt ook het opstalrecht.

Waarom erfpacht?

Natuur en landschap zijn kwetsbaar. Staatsbosbeheer heeft daarom van het Rijk gronden in bezit gekregen. Zo kunnen we als eigenaar opkomen voor de belangen van natuur en landschap. We willen goed voor deze gebieden zorgen. Dit doen we zelf, maar we geven ook gronden en gebouwen in gebruik aan anderen. Voor een deel kiezen we daarbij voor erfpacht. Erfpachters krijgen zo de ruimte om de gronden en de gebouwen voor lange tijd te gebruiken, bijvoorbeeld om daar te wonen of te ondernemen. Staatsbosbeheer zorgt als grondeigenaar dat de natuurlijke omgeving zoveel mogelijk in stand blijft. Dat maakt de locaties in erfpacht bijzonder. Tegelijkertijd kijkt Staatsbosbeheer of het gebruik van de gronden en gebouwen past in de visie die voor het gebied is vastgesteld. Ook kunnen we eens in de dertig jaar afwegen of de erfpacht nog aansluit bij de langetermijnplannen voor de natuur en het landschap.

Waarom algemene voorwaarden bij erfpacht?

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

Aanvullingen: bijzondere bepalingen in de akte

Omdat iedere situatie weer anders is, worden er naast algemene voorwaarden ook bijzondere bepalingen afgesproken. De bijzondere bepalingen zijn de afspraken op maat over het gebruik en beheer van het gebouw, en over de methode van canonberekening. De bijzondere bepalingen zijn opgenomen in de erfpachtakte. Deze akte wordt bij de notaris door alle partijen getekend en daarna bij het kadaster verwerkt. Inschrijving bij het kadaster maakt het stuk openbaar, zodat ook anderen (bijvoorbeeld toekomstige erfpachters) de afspraken kunnen inzien. Samen met de algemene voorwaarden bevat de erfpachtakte alle afspraken die van toepassing zijn. Bij een verschil tussen de algemene voorwaarden en de bijzondere bepalingen zijn de bijzondere bepalingen doorslaggevend.

In de praktijk: contact tijdens het contract

Op het moment dat een terrein voor het eerst door Staatsbosbeheer in erfpacht wordt uitgegeven, legt Staatsbosbeheer de voorwaarden van het erfpachtcontract vast. Onderwerpen die altijd in het contract staan, zijn het bedrag van de canon bij aanvang, de bijzondere bepalingen die op het terrein gelden en de data waarop de canon wordt aangepast en de erfpacht eindigt. We gaan een overeenkomst met de erfpachter aan voor dertig jaar. Na ondertekening van het contract zult u als erfpachter niet dagelijks met Staatsbosbeheer te maken hebben. Wel informeert Staatsbosbeheer u jaarlijks over de aanpassing van de canon. En als er van uw kant wijzigingen zijn gedurende de looptijd van uw erfpacht (u wilt bijvoorbeeld uw woning of bedrijf verhuren of verbouwen, of aan iemand anders verkopen) dan heeft u hierover ook contact met Staatsbosbeheer. Tot slot spreken we – ruim voordat de looptijd van uw contract eindigt – af hoe we daarna verder gaan.

Uw aanspreekpunt

Als erfpachter heeft u te maken met verschillende medewerkers van Staatsbosbeheer. De opzichter van het terrein is uw eerste aanspreekpunt, bijvoorbeeld voor schadeherstel of grenscontroles. Voor vragen over (de voorwaarden in) uw erfpachtcontract heeft u een eigen contactpersoon bij de afdeling Grond en Gebouwen. Tot slot is de regiodirecteur de bevoegd persoon voor besluitvorming, bijvoorbeeld als het gaat om toestemming voor verbouwing of verkoop.

Vragen?

- Op onze website vindt u de meest actuele informatie: www.staatsbosbeheer.nl/erfpacht.
- U kunt contact met ons opnemen via telefoonnummer 0570-747283 of e-mailadres erfpacht@staatsbosbeheer.nl.
- Ook kunt u contact opnemen met uw eigen contactpersoon van de afdeling Grond en Gebouwen in uw regio.

ALGEMENE VOORWAARDEN IN VIER CATEGORIEËN

De Algemene Voorwaarden 2012 zijn onder te verdelen in vier categorieën:
1. Gebruik van de gronden en gebouwen
2. Waarde, vergoedingen en kosten
3. Risico en aansprakelijkheid
4. Beëindiging, voortzetting en verkoop

Hieronder vindt u per categorie een uitleg. Waar mogelijk is een verwijzing opgenomen naar het betreffende artikel uit de Algemene Voorwaarden 2012.

1. Gebruik van de gronden en gebouwen

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

Gebruik Staatsbosbeheer heeft als taak zijn gebieden op een natuurvriendelijke manier te beheren en te beschermen. Andere personen in het gebied houden zich ook aan deze gebruiksregels. In het belang van de natuur en omgeving leggen we daarom vast hoe de gronden en gebouwen door erfpachters gebruikt mogen worden (bijvoorbeeld als woning, recreatiewoning of bedrijf). Dit biedt de erfpachter rechtszekerheid en geeft alle betrokkenen de zekerheid dat zij zo min mogelijk schade of hinder ondervinden van het gebruik van een ander. Uiteraard moet het werkelijke gebruik overeenkomen met wat in de akte is vastgesteld. Staatsbosbeheer kan nagaan of de erfpachter de gemaakte afspraken ook nakomt. Om verwaarlozing te voorkomen mogen de gebouwen niet langdurig leegstaan. (Zie artikel 18, 19 en 20.)

Toestemming Om de omgeving en het gebouw te beschermen, mag een erfpachter alleen iets veranderen aan de gronden en gebouwen als Staatsbosbeheer vooraf toestemming geeft. Denk bijvoorbeeld aan: verbouwen of uitbreiden, het gebruik wijzigen, grond weggraven of bomen kappen. Als een erfpachter plannen heeft voor verandering, toetst Staatsbosbeheer of deze plannen passen binnen het contract en in het bestaande landschap. Overigens heeft de erfpachter in veel gevallen ook toestemming van de gemeente nodig voor een verbouwing of wijziging in het gebruik. (Zie artikel 2, 18, 19 en 20.)

Toestemming bij juridische veranderingen Ook juridische veranderingen, bijvoorbeeld verkoop, splitsing of verhuur, zijn alleen mogelijk na schriftelijke toestemming. Staatsbosbeheer kijkt ook in dit geval of de plannen passen bij het landschap en de langetermijndoelen van het terrein, en kan eventueel (financiële) voorwaarden stellen aan de toestemming (denk aan een verhoging van de canon als een woning een andere bestemming (bijvoorbeeld hotel) krijgt. De verleende toestemming is een jaar geldig. Voor het afsluiten van een hypotheek is geen toestemming van Staatsbosbeheer nodig. Wel ontvangt Staatsbosbeheer graag een kopie van de getekende stukken, om op de hoogte te blijven van de nieuwe situatie. (Zie artikel 36.)

Voorkeursrecht Staatsbosbeheer Soms zijn veranderingen in de omgeving aanleiding om terreinen of gebouwen weer zelf te beheren. Wanneer een erfpachter toestemming vraagt voor een 'juridische verandering' (zie vorige alinea) kan Staatsbosbeheer gebruikmaken van zijn voorkeursrecht, hoewel we daar tot op heden zelden een beroep op doen. Het voorkeursrecht houdt in dat we als eerste de mogelijkheid hebben de erfpacht terug te kopen. (Zie artikel 36 en 37.)

Onderhoud Goed onderhouden terreinen en gebouwen zijn in het belang van de natuur, de omgeving en de cultuurhistorische waarde van de gebouwen, maar ook in het (financiële) voordeel van de erfpachter bij verkoop. In de algemene voorwaarden is vastgelegd dat de erfpachter verplicht is de grond en gebouwen (zijn 'erfpachtzaak') goed te onderhouden. (Zie artikel 21.)

Schadebestrijding Als wilde dieren teveel schade dreigen toe te brengen aan het terrein of de gebouwen, kan Staatsbosbeheer besluiten jacht toe te staan om verdere schade te voorkomen. Hiervan stellen we een erfpachter vooraf op de hoogte. Verder is het niet toegestaan om te jagen op de erfpachtterreinen. (Zie artikel 22.)

Openbare voorzieningen Soms moeten er op het terrein werkzaamheden plaatsvinden voor openbare voorzieningen. Bijvoorbeeld omdat er een (glasvezel)kabel of leiding moet worden aangelegd of vervangen. In de algemene voorwaarden is bepaald dat een erfpachter daar bij voorbaat toestemming voor geeft. Staatsbosbeheer ontvangt als eigenaar de eventuele vergoeding, en vergoedt op zijn beurt de eventuele directe schade van de erfpachter. (Zie artikel 23.)

Toegang personeel Als erfpachter kunt u ervan uitgaan dat medewerkers van Staatsbosbeheer niet zomaar op uw erfpachtterrein komen. Soms is het echter nodig om werkzaamheden op het terrein uit te voeren, bijvoorbeeld in verband met onderhoud aan de terreinen eromheen, of met het oog op de veiligheid. Een van onze medewerkers neemt dan contact op om een afspraak te maken. Alleen in urgente gevallen (bijvoorbeeld als duidelijk is dat een boom dreigt om te vallen, of bij andere calamiteiten) hebben de medewerkers toegang tot het terrein zonder afspraak vooraf. Toegang tot gebouwen is in alle gevallen alleen mogelijk nadat een afspraak is gemaakt. (Zie artikel 24.)

2. Waarde, vergoedingen en kosten

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

Waardebepaling grond Bij de eerste vestiging van een recht van erfpacht wordt de vrije grondwaarde door een onafhankelijke taxateur bepaald. Verkoop vindt plaats via een makelaar, bijvoorbeeld door een openbare inschrijving. Vervolgens wordt de vrije grondwaarde elke tien jaar opnieuw vastgesteld. De erfpachter en Staatsbosbeheer bepalen samen de waarde van de grond. Komen de partijen er niet uit, dan worden er drie deskundigen benoemd of zal de rechter de waarde bepalen. (Zie artikel 7 en 9.)

Methodes om de canon te berekenen Het bedrag dat de erfpachter periodiek betaalt (de canon) wordt gebaseerd op de vrije grondwaarde vermenigvuldigd met het canonpercentage. De methode om de canon te berekenen wordt in de erfpachtakte vermeld. De twee meest gebruikte vormen van canonberekening bij Staatsbosbeheer zijn die voor woningen en voor de zakelijke markt ('niet-woningen'). Om grote jaarlijkse verschillen te voorkomen wordt het rente- en inflatiepercentage gebaseerd op het gemiddelde van de afgelopen 5 kalenderjaren. (Zie de erfpachtakte en artikel 8.).

Canonberekening 'niet-woning' Voor de zakelijke markt ('niet-woningen') bestaat het canonpercentage uit de rente[1], vermeerderd met één procent (1,0%) vaste toeslag: **canonpercentage = rente + 1,0%.** Dit percentage vermenigvuldigd met de vrije grondwaarde geeft de canon.

---

[1] De rente is gebaseerd op het rentepercentage voor 10-jarige Staatsobligaties. Om grote jaarlijkse verschillen te voorkomen worden het rente- en inflatiepercentage gebaseerd op het gemiddelde van de afgelopen vijf kalenderjaren.

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

Getaxeerde grondwaarde	*€ 200.000*	*Rentepercentage*	*3,5%*	
		Toeslag	*1,0%*	+
Grondwaarde voor canonberekening	*€ 200.000*	*Canonpercentage*	*4,5%*	

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

Canonberekening woning Voor woningen bestaat het canonpercentage uit de rente, verminderd met de inflatie en vermeerderd met anderhalf procent (1,5%) vaste toeslag: **canonpercentage = rente – inflatie + 1,5%**. Bij een woning is 75% van de vrije grondwaarde de basis voor de canonberekening. Het canonpercentage vermenigvuldigd met 75% van de vrije grondwaarde geeft de canon.

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

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

Canon per jaar: waarde € 150.000 x canonpercentage 3,5% = € 5.250

Aanpassing canon De canon wordt op twee manieren gewijzigd:

1. Elk jaar wordt de canon aangepast aan de inflatie. Dit wordt 'canon-indexering' genoemd. (Zie artikel 10.)
2. Elke tien jaar wordt de canon opnieuw bepaald, aan de hand van de waarde van de grond en het canonpercentage op dat moment. Op deze manier wordt een stijgende of dalende grondprijs doorberekend in de canon. Dit wordt 'periodieke canonherziening' genoemd. (Zie artikel 11.)

Betaling canon De erfpachter voldoet de canon in maandelijkse termijnen via een automatische incasso. De canon moet op tijd betaald worden en kan niet worden gecompenseerd of verrekend met eventuele andere openstaande bedragen. Een boetesysteem is opgenomen in de voorwaarden voor te late betalingen. Als een erfpachter zijn canon niet betaalt, kan dat uiteindelijk leiden tot opzegging van de erfpacht door Staatsbosbeheer. (Zie artikel 14, 15 en 17.)

Kosten vestiging De erfpachter betaalt de kosten voor het vastleggen of verlengen van de erfpacht. Denk aan notariskosten, overdrachtsbelasting, kadasterkosten en kosten van de adviseurs (bijvoorbeeld financieel adviseurs) die de erfpachter inschakelt. (Zie artikel 48.)

Lasten De erfpachter betaalt de belastingen en heffingen over de grond en de gebouwen. (Zie artikel 13.)

Vergoeding bij einde erfpacht Als het erfpachtcontract afloopt (meestal na een looptijd van dertig jaar) en niet wordt verlengd, dan geeft het contract uitsluitsel over de vergoeding die de erfpachter ontvangt voor de gebouwen. Als de gebouwen eigendom van de erfpachter zijn, koopt Staatsbosbeheer de gebouwen feitelijk van de erfpachter. Wanneer is afgesproken dat er géén

vergoeding wordt betaald – dit is incidenteel het geval - dan staat dit expliciet in de bijzondere voorwaarden vermeld. (Zie artikel 45.)

3. Risico en aansprakelijkheid

De afspraken over aansprakelijkheid maken duidelijk wie waarvoor verantwoordelijk is. Staatbosbeheer blijft eigenaar van de grond, maar de erfpachter draagt een groot deel van de risico's.

Risico grond en gebouwen Vanaf het moment dat de erfpachtakte bij de notaris is getekend, is de erfpachter verantwoordelijk voor de gebouwen en de grond die hij in erfpacht krijgt. Vanaf dat moment draagt de erfpachter ook het risico, mocht er iets gebeuren (zoals brand of stormschade). Een erfpachter neemt het gebouw niet in gebruik voordat de akte is ondertekend, tenzij Staatsbosbeheer daar bij uitzondering toestemming voor geeft. In dat laatste geval draagt de erfpachter het risico vanaf het moment dat hij het gebouw in gebruik neemt. De verantwoordelijkheid van de erfpachter geldt voor de duur van de erfpacht. (Zie artikel 6.)

Omschrijving feitelijke situatie Het is voor de erfpachter en voor Staatsbosbeheer van belang om de situatie ter plekke goed in kaart te brengen, voordat het erfpachtcontract wordt getekend. Als de omschrijving van de grond of de gebouwen in de akte afwijkt van de feitelijke situatie (bijvoorbeeld als het aantal vierkante meters in werkelijkheid minder is dan wat in de akte staat) kan geen van beide partijen een schadevergoeding of canonwijziging claimen. Bovendien wordt gedurende de looptijd van het contract gecontroleerd of gemaakte afspraken, bijvoorbeeld over de grenzen van het terrein, worden nagekomen. (Zie artikel 4.)

Verzekeringen De erfpachter zorgt zelf voor de nodige verzekeringen, zoals een aansprakelijkheidsverzekering en een opstalverzekering. Het is belangrijk om de erfpachtzaak verzekerd te hebben zodra het risico van Staatsbosbeheer op de erfpachter overgaat. (Zie artikel 6 en 30.)

Gebreken Bestaande gebouwen zijn gebouwen met een verleden. Dat brengt met zich mee dat zich in de loop der tijd gebreken kunnen voordoen. Dit is voor risico van de erfpachter. Voordat het erfpachtcontract wordt getekend, kunnen beide partijen daarom de staat van de gebouwen en de grond onderzoeken. Bekende gebreken worden meegewogen in de waardebepaling. Ook kan het van belang zijn om te onderzoeken of er verontreiniging aanwezig is. (Zie artikel 25.)

Verwachtingen over het gebruik Soms voldoet het gebruik in de praktijk niet aan de verwachtingen die de erfpachter had, of zijn er in de loop van de erfpachtperiode omstandigheden waardoor de erfpachter niet optimaal gebruik kan maken van de grond of gebouwen. De canon wordt in zulke gevallen niet verminderd of teruggegeven, tenzij die omstandigheden veroorzaakt zijn door grove schuld van Staatsbosbeheer. Het is dus van belang om vooraf goed te overleggen over de gebruiksmogelijkheden, zodat teleurstellingen worden voorkomen. (Zie artikel 16.)

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

terugeisen bij de erfpachter. In extreme gevallen kan dit uiteindelijk ook leiden tot het opzeggen van de erfpacht. (Zie artikel 26 tot en met 34.)

Meer dan één erfpachter Als er meerdere erfpachters zijn van één erfpachtzaak, dan is ieder van hen aansprakelijk voor het geheel. Zij zijn dus ieder apart verplicht om aan alle afspraken te voldoen, zoals het betalen van de canon. Hoe de canon tussen de erfpachters onderling wordt verrekend, bepalen de erfpachters zelf. (Zie artikel 3.)

4. Beëindiging, voortzetting en verkoop

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

Beëindiging of voortzetting Het erfpachtcontract eindigt na dertig jaar. De meeste overeenkomsten worden vervolgens opnieuw voor dertig jaar aangegaan. Uiterlijk vijf jaar voordat het contract afloopt, bekijkt Staatsbosbeheer of er redenen zijn om het contract niet te verlengen. Dat is het geval als een verlenging van het erfpachtcontract strijdig is met de doelstellingen van Staatsbosbeheer en de (langetermijn)plannen voor het gebied. Ook de erfpachter zelf kan de erfpacht beëindigen als het contract afloopt. Als de erfpachter kiest voor beëindiging, dan meldt hij dat uiterlijk twee jaar van tevoren aan Staatsbosbeheer. Als beide partijen de erfpacht willen voortzetten, kan het contract worden verlengd of opnieuw worden uitgegeven. Staatsbosbeheer doet vervolgens uiterlijk een jaar voordat het contract afloopt een nieuw contractvoorstel. Let op: bij het opnieuw aangaan van een erfpachtcontract bent u als erfpachter mogelijk overdrachtsbelasting verschuldigd. Informeer hier tijdig naar. (Zie artikel 39.)

Vergoeding bij beëindiging In het erfpachtcontract hebben beide partijen vooraf vastgelegd wat er gebeurt als de erfpacht eindigt en er geen nieuw erfpachtcontract wordt aangegaan. Hier horen ook afspraken bij over de overdracht van de gebouwen. Afhankelijk van de gemaakte afspraken draagt de erfpachter de gebouwen over aan Staatsbosbeheer (al dan niet tegen vergoeding) of moeten de gebouwen worden gesloopt. Het contract geeft uitsluitsel over de vergoeding die de erfpachter ontvangt voor de gebouwen. Soms krijgt een erfpachter tijdens de looptijd van zijn contract wel toestemming om een nieuw gebouw te bouwen, maar is afgesproken dat dit gebouw niet wordt vergoed bij beëindiging van het contract. (Zie artikel 42 tot en met 46.)

Tussentijdse beëindiging Het erfpachtcontract kan tussentijds niet eenzijdig worden beëindigd. Hiervoor gelden drie uitzonderingen. Ten eerste kan de erfpachter het contract elk moment laten eindigen nadat Staatbosbeheer aangeeft dat de erfpacht niet verlengd wordt na afloop van het contract. Ten tweede kan Staatsbosbeheer het contract ontbinden als een erfpachter niet aan zijn verplichtingen voldoet (bijvoorbeeld door de canon niet te betalen of schade niet te herstellen). Tot slot kan het in uitzonderlijke gevallen nodig zijn om de erfpacht te beëindigen als sprake is van een zwaarwegend algemeen belang, bijvoorbeeld bij de aanleg van een nieuwe woonwijk of een rondweg. In dat geval krijgt de erfpachter de schade vergoed op dezelfde wijze als bij onteigening. (Zie artikel 35, 17, 33 en 40.)

Verkoop erfpacht Een erfpachter kan zijn erfpachtrecht verkopen aan een derde partij. Hiervoor is vooraf schriftelijke toestemming nodig van Staatsbosbeheer. Op dat moment kan Staatsbosbeheer gebruikmaken van zijn voorkeursrecht. Daarom is het van belang om in een vroeg stadium contact op te nemen met Staatsbosbeheer. Op die manier kan de verkopende erfpachter bovendien aan zijn plicht voldoen om de koper goed te (laten) informeren over de afspraken. De makelaar speelt hierin ook een belangrijke rol. De hoogte van de koopsom wordt bepaald door verkoper en koper samen (vraag en aanbod). Mede op basis van de hoogte van de canon bepaalt een koper hoeveel hij wil betalen voor de

opstal(len) en het erfpachtrecht samen. De canon wijzigt niet als gevolg van de verkoop. Bij verkoop gaan alle verplichtingen en voorwaarden die bij de erfpacht horen over op de nieuwe erfpachter. Ook de bijzondere bepalingen moeten allemaal in de notariële akte worden opgenomen. Mocht dat niet gebeuren, dan is de verkoper een boete verschuldigd. (Zie artikel 37 en 38.)

TOT SLOT

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

Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met uw eigen contactpersoon van de afdeling Grond en Gebouwen in uw regio. Ook kunt u ons bereiken via telefoonnummer 0570-747283 of e-mailadres erfpacht@staatsbosbeheer.nl.