Standaard erfpachtvoorwaarden en modelcontracten voor particuliere woningen

Werkgroep Standaard Erfpacht Voorwaarden van banken, erfpachters, makelaars, notarissen, erfverpachters en rijksoverheid

Concept 1.0
25 juli 2011

Werkgroep Standaard Erfpacht Voorwaarden

De werkgroep Standaard Erfpacht Voorwaarden (wSEV) is ingesteld naar aanleiding van de vergadering van 28 april 2011, op uitnodiging van de NVB waarbij de banken, de rijksoverheid, erfverpachters, makelaars en erfpachters vertegenwoordigd waren. De werkgroep heeft als opdracht gekregen om binnen 4 maanden een standaard set erfpachtbepalingen en indien mogelijk modelaktes op te stellen voor particuliere woningen, die zodanig zijn vormgegeven, dat conform uitgegeven erfpachtrechten deugdelijk en financierbaar zijn en dat de verhouding tussen erfverpachter, erfpachter en financier, ook in de toekomst redelijk, eenduidig en helder zijn. De standaard erfpachtbepalingen en modelakten zullen een keurmerk krijgen van banken, erfpachters en erfverpachters.

Samenvatting

De werkgroep Standaard Erfpacht Voorwaarden (wSEV) heeft in de periode tussen 15 mei 2011 en 15 september 2011 voor particuliere woningen regels die bij het vaststellen van de standaardbepalingen en aktes voor redelijke en financierbare erfpacht in acht moeten worden genomen. Tevens zijn standaard erfpachtbepalingen uitgewerkt en deze opgenomen in model erfpachtakten.

Een particulier die voor de aankoop van woning een erfpachtovereenkomst wil sluiten of kopen, staat voor een ingewikkelde keuze. Hij zal moeten bepalen of hij de beperkingen, ten opzichte van volledig eigendom, die zijn opgenomen in het contract wil. Daarnaast zal hij zich moeten verdiepen in technische termen als erfpacht en akte van vestiging, canon en indexering. Bijzondere aspecten hierbij zijn dat vanaf het sluiten van de overeenkomst beide contractpartijen gebonden zijn aan elkaar en het niet mogelijk is om objectief een onderscheidt te maken tussen de waarde van de grond en de waarde van de opstal. Vooraf moet dus duidelijk zijn hoe de verdeling van de waarde(-ontwikkeling) van het gehele onroerende goed verdeeld wordt, zodat de waarde van het erfpachtrecht door een particulier (toekomstig koper) goed ingeschat kan worden. Ten slotte wil hij vanzelfsprekend een erfverpachter die een eventuele claim zorgvuldig afhandelt, maar die ook niet onnodig duur is.

Deze en andere keuzes zijn van grote invloed op de omvang van het genotrecht dat de particulier ontvangt, maar ook op de canon die hij voor zijn erfpachtrecht betaalt. Tegelijkertijd is het maken van de juiste keuzes van particulieren moeilijk omdat erfverpachters in de regel erfpachtvoorwaarden aan kopers opleggen. Dit effect wordt nog versterkt doordat de eerste uitgifte van het erfpachtrecht door erfverpachters vaak aan projectontwikkelaars wordt verstrekt. De (toekomstige-) financiële impact voor de particulier die het erfpachtrecht uiteindelijk koopt zijn mogelijk groot.

Om teleurstellingen achteraf te voorkomen is de kwaliteit van de adviseur van groot belang. Ook erfverpachters spelen een belangrijke rol. Hun producten en de wijze waarop ze die distribueren (samen de propositie geheten) moeten het belang van de klant centraal stellen. Een propositie stelt het belang van de klant centraal als deze kostenefficiënt, nuttig, veilig en begrijpelijk is. wSEV sluit hierbij aan bij de kwaliteitskenmerken die AFM stelt aan financiële producten. Erfpachtproducten worden door particulieren als complexe financiële producten ervaren, terwijl het eigen woningbezit een van de belangrijkste vormen van vermogensopbouw van particulieren is. Erfpacht valt niet onder de Wft en het toezicht van AFM. Daarbij stelt de wSEV, naar analogie van AFM, de volgende vragen:

Begrijpelijk	Is de propositie niet onnodig ingewikkeld en kan de doelgroep de kwaliteit en passendheid goed beoordelen?
Veilig	Doet de propositie wat ze beoogt in allerlei omstandigheden en is de uitkomst dan acceptabel voor de doelgroep?
Nuttig	Geeft de propositie invulling aan een gefundeerde behoefte van een doelgroep?
Kostenefficiënt	Biedt de propositie waar voor geld?

Voor drie erfpachtproposities, van eeuwigdurende erfpacht, van voortdurende erfpacht en van erfpacht voor bepaalde tijd, heeft wSEV standaardbepalingen uitgewerkt en bijbehorende regels voor standaardbepalingen. Deze standaardbepalingen en bijbehorende regels zijn bedoeld voor particuliere woningen.

[Samenvatting nog verder in te vullen]

wSEV vindt het belangrijk dat erfverpachters zelf hun producten toetsen aan de criteria kostenefficiënt, nuttig, veilig en begrijpelijk. Dit om te voorkomen dat er producten op de markt komen (of blijven) die het belang van de klant onvoldoende behartigen. Een dergelijke toets is volgens de wSEV onderdeel van een adequaat productontwikkelingsproces.

Vervolgstappen

Nadat dit rapport door de groep betrokken bij het overleg van 28 april 2011 is geaccordeerd, zal de wetgever gevraagd worden om een aantal maatregelen te treffen die het consumentenbelang borgen. Concreet betekent dit dat de minister van Justitie zal worden verzocht de wet op een aantal punten te wijzigen. Tevens zal de minister van Financiën worden verzocht om erfpacht en erfverpachters onder toezicht van de AFM te plaatsen.
De wSEV wil graag een vervolg krijgen om de modelakten en modelcontracten verder uit te werken en om enkele canonberekeningsmethoden die gehanteerd kunnen worden nader uit te werken.

Inhoudsopgave

Werkgroep Standaard Erfpacht Voorwaarden 2
Samenvatting 3
Inhoudsopgave 5
1 Inleiding 6
1.1 Aanleiding voor het vaststellen van standaard erfpachtbepalingen en modelaktes 6
1.2 De markt voor erfpachtproducten 6
1.3 Uitgangspunten van de werkgroep 6
1.4 Opzet van de standaard erfpachtvoorwaarden en modelcontracten 7
1.5 Vervolgstappen 8
1.6 Productontwikkeling 8
1.7 Leeswijzer 8
2 Begrijpelijk 9
2.1 Begrijpelijke producten 9
2.2 Begrijpelijke distributie en begrijpelijke informatieverstrekking 10
2.3 Canon 10
2.4 Marktwaarde als grondslag 10
2.5 Kostprijs als grondslag 11
2.6 Depreciatie van beperkende voorwaarden 11
3 Veilig 13
3.1 Beperkingen genotrecht en berekening canon 13
3.2 Ongewijzigde omvang van het erfpachtrecht 13
3.3 Herziening van de canon 13
3.4 Opstalvergoeding 14
3.5 Wettelijke regelingen van toepassing 15
3.6 Geen boetebedingen 15
3.7 Positie bij geschil 15
3.8 Productverbeteringen 16
3.9 Kwaliteit externe deskundigen 16
3.10 Kwaliteit adviseur 16
4 Nuttig 17
4.1 Gebruiksfunctie 17
4.2 Looptijd 17
4.3 Mogelijkheid tot koop van het volle eigendom 18
5 Kostenefficiënt 19
5.1 Kosten 19
5.2 Indexering 19
5.3 Maximale canon 20
Bijlage I – Verklarende woordenlijst 21
Bijlage II – Normenkader beoordeling informatieverstrekking 22
Bijlage III – Regels voor standaardbepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 25
Bijlage VI – Standaardbepalingen/modelakte voor eeuwigdurende erfpacht 26

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het vaststellen van standaard erfpachtbepalingen en modelaktes

Deze werkgroep is gestart naar aanleiding van de financieringsproblemen bij zogenaamde "particuliere" erfpacht. Dit zijn erfpachtrechten waarbij de erfverpachter een ander is dan een overheidsinstantie. Particuliere erfverpachters kunnen bijvoorbeeld ZBO's zijn, of kerkgenootschappen, natuurorganisaties met grondbezit, professionele investeerders of particuliere grondbezitters. Banken zijn sinds 2010 gestopt met de financiering van woningen op particuliere erfpacht omdat de erfpachtbepalingen vaak niet duidelijk zijn of zelfs in onevenredige mate ongunstig voor de erfpachter.

De NVB heeft hierover op 14 maart 2011 gezegd: "Als er problemen rondom particulier erfpacht bestaan, willen banken dat niet doorschuiven naar de (aspirant-) koper; dat lost niets op. Deze nieuwe koper loopt immers het risico dat hij of zij in de toekomst te maken krijgt met een sterke stijging van de erfpachtcanon of met andere onduidelijkheden in het erfpachtcontract. De echte oplossing voor de nijpende problemen van huiseigenaren op particuliere erfpacht ligt daarmee volgens de Nederlandse vereniging van Banken niet in het zonder meer financieren van de panden. De onderliggende erfpachtovereenkomst zal voor een ieder solide moeten zijn, zonder ongunstige clausules voor de klant. Daar waar dit niet het geval is, vraagt dit om andere erfpachtvoorwaarden."

Op 11 april 2011 voegt de NVB hieraan toe: "Samenwerking met andere partijen is volgens de NVB noodzakelijk, aangezien de banken slechts voor een deel van het probleem een oplossing kunnen bieden. De voorwaarden waaronder de erfpacht is uitgegeven, zijn bepalend en moeten zekerheid bieden."

Op 28 maart 2011 vond bij de NVB een gesprek plaats, waaraan naast de banken (ING, ABNAMRO, Rabo en NVB) overheden (MinFin en MinBZK), erfverpachters (Gem Amsterdam, FPG) en vertegenwoordigers van makelaars (NVM/MVA) en erfpachters (VEH, SGPE, SEBA) deelnamen. Het doel van deze bijeenkomst was om het probleem rondom particuliere erfpacht op te lossen. Tijdens de bijeenkomst is besloten tot het instellen van twee gezamenlijke werkgroepen die binnen 4 maanden met een eindresultaat komen. De werkgroep Criteria voor Financiering (wCvF) heeft richtlijnen opgesteld voor banken voor de financiering van bestaande erfpachtcontracten. De werkgroep Standaard Erfpacht Voorwaarden (wSEV) heeft in dit rapport standaard erfpachtbepalingen opgesteld voor nieuw uit te geven erfpachtrechten. De wSEV heeft ook de mogelijkheden voor modelcontracten en een keurmerk voor erfpachtovereenkomsten onderzocht. De wSEV stelt voor om in een volgend stadium een aantal standaardaktes op te stellen waarin aanvaardbare canonberekeningsmethoden en herzieningsbepalingen zullen zijn opgenomen, die voor beide partijen redelijk zijn en de erfpachter voldoende duidelijkheid en zekerheid biedt.

Bij nieuw uit te geven erfpachtcontracten zal er geen onderscheidt gemaakt worden naar de aard van de erfverpachter voor het hanteren van de modelaktes. De modelaktes worden geacht een aanvaardbare oplossing te bieden voor elke situatie. Daarbij zullen de modellen ruimte laten voor individuele eisen van de erfverpachter, waarbij vooropstaat dat deze eisen duidelijk uit de akte blijken en dat eenduidig is welke invloed dat nu en in de toekomst op de canon heeft. In principe zullen deze modelaktes ook aanknopingspunten moeten bieden voor overheden om als erfverpachter daarvan gebruik te maken.

1.2 De markt voor erfpachtproducten

[Gegevens aan te leveren door Kadaster via MinBZK]

1.3 Uitgangspunten van de werkgroep

Wat heeft de wSEV ontwikkeld?
In dit rapport heeft de wSEV standaard erfpachtbepalingen en bijbehorende regels ontwikkeld waarbij de klant centraal staat. Dit, om de belangen van de erfpachter en in het verlengde hiervan de hypotheekhouder te borgen. Er zijn varianten ontwikkeld voor eeuwigdurende erfpacht, voor voortdurende erfpacht en voor erfpacht voor bepaalde tijd. In dit rapport worden de door wSEV gemaakte keuzes gemotiveerd.

De wSEv realiseert zich dat erfpacht in juridisch opzicht een vermogenstitel is. Naar de mening van wSEV is in het verleden te veel de juridische context leidend geweest in de behandeling van erfpacht. Juist in economisch opzicht is in de praktijk te zien dat er veelvuldig onduidelijke situaties ontstaan bij erfpachtproducten, met het risico op onevenredig ongunstige uitkomsten voor de erfpachter tot gevolg.
In de keuzes die de wSEV heeft gemaakt en de motivering hiervan zal in dit rapport de economische context daarom leidend zijn. Bij de uitwerking van standaard erfpachtbepalingen en modelaktes zal de juridische context leidend zijn.

Tijdens de werkzaamheden van de werkgroep is er gekeken naar de meest efficiënte implementatie van een oplossing. Gebleken is dat de wSEV voor de borging van een aantal consumentenbelangen wijziging van de wet voor staat. Als dit gerealiseerd wordt zullen de modelaktes wellicht overbodig worden, aangezien de beoogde minimale bescherming van de erfpachter dan wettelijk geregeld is.

Daarnaast heeft de wSEV zich ten doel gesteld om, nadat de bepalingen zijn vastgesteld, een aantal modelaktes en daarop naadloos aansluitende model vestigingsovereenkomsten te ontwikkelen. Er zullen per vorm (eeuwigdurend, voortdurend en tijdelijk) een aantal standaardaktes worden opgesteld, waarbij gegarandeerd wordt dat met de eisen die in de overwegingen van dit rapport zijn opgenomen, rekening wordt gehouden. Daarmee voldoen de aktes aan de wet, indien de wetgever mocht besluiten de aanbevelingen van de werkgroep over te nemen.

Wanneer is een propositie in het belang van de klant?
Een propositie die daadwerkelijk het belang van de klant centraal stelt, dient te voldoen aan de uitgangspunten kostenefficiënt, nuttig, veilig en begrijpelijk. Deze criteria zijn niet wederzijds uitputtend en niet wederzijds uitsluitend. Zo kan een kenmerk van het product zowel tot een bevinding over kostenefficiëntie van het product leiden als tot een bevinding over veiligheid. Uiteindelijk zal de bevinding slechts worden geformuleerd onder het criterium waar deze qua gewicht het meest passend is.
Om te toetsen of de propositie voldoet aan de eisen van kostenefficiëntie, nut, veiligheid en begrijpelijkheid, heeft de wSEV voor elk van deze criteria een kernvraag geformuleerd. Wanneer elk van de vier vragen positief beantwoord wordt, dan stelt het product naar het huidige inzicht van de wSEV het belang van de klant daadwerkelijk centraal. Hieronder volgt een overzicht van de criteria met de bijbehorende kernvragen.

Begrijpelijk	Is de propositie niet onnodig ingewikkeld en kan de doelgroep de kwaliteit en passendheid goed beoordelen?
Veilig	Doet de propositie wat ze beoogt in allerlei omstandigheden en is de uitkomst dan acceptabel voor de doelgroep?
Nuttig	Geeft de propositie invulling aan een gefundeerde behoefte van een doelgroep?
Kostenefficiënt	Biedt de propositie waar voor geld?

De wSEV heeft geen wettelijke bevoegdheid om handhavend op te treden. Wel ziet de wSEV de noodzaak dat er een autoriteit wordt aangesteld om te beoordelen in hoeverre erfverpachters zelf hun propositie toetsen aan bovenstaande criteria. Alleen dan is het immers mogelijk om te beoordelen of het belang van de klant daadwerkelijk centraal staat. Erfpacht proposities die aan de criteria voldoen kunnen een keurmerk krijgen, zodat in het handelsverkeer eenduidig is dat deze erfpachtcontracten deugdelijk en financierbaar zijn. Daarnaast doet de wSEV aanbevelingen op die punten waar het belang van de klant in haar ogen onvoldoende centraal staat.

Het is de uitdrukkelijke bedoeling van wSEV dat de standaardbepalingen en bijbehorende regels ertoe leiden dat bepalingen die voorkomen ten nadele van de erfpachter en afwijken van hetgeen in de standaardbepalingen is opgenomen, werking in de Akte missen.

1.4 Opzet van de standaard erfpachtvoorwaarden en modelcontracten

De uitwerking van de standaard erfpachtbepalingen en bijbehorende regels viel uiteen in drie fasen, die deels parallel hebben plaatsgevonden:

I. In de periode mei tot en met juli 2011 vond de uitwerking en discussie plaats over de standaard erfpachtbepalingen. De discussie is als eerste gevoerd aan de hand van een concept voor eeuwigdurende erfpacht. Ten slotte zijn specifieke wijzingen ten opzichte van deze eerste standaard

aangebracht voor voortdurende erfpacht en erfpacht voor een bepaalde periode in de periode juli tot en met september.

II. In de periode juni tot en met september vond de uitwerking en discussie plaats over de toelichting op de standaard erfpachtbepalingen en de toetsing aan de knvb kwaliteitscriteria.

III. In de periode juli tot en met september zijn modelakten en modelcontracten ontwikkeld voor eeuwigdurende erfpacht

Met de werkgroep Criteria voor Financiering zijn in deze periode de wederzijdse uitgangspunten gedeeld om tot een afstemming te komen.

1.5 Vervolgstappen

Nadat dit rapport door de groep betrokken bij het overleg van 28 april 2011 is geaccordeerd, zal de wetgever gevraagd worden om een aantal maatregelen te treffen die het consumentenbelang borgen. Concreet betekent dit dat de minister van Justitie zal worden verzocht de wet op een aantal punten te wijzigen. Tevens zal de minister van Financiën worden verzocht om erfpacht en erfverpachters onder toezicht van de AFM te plaatsen.
De wSEV wil graag een vervolg krijgen om de modelakten en modelcontracten verder uit te werken en om een paar canonberekeningsmethoden die gehanteerd kunnen worden nader uit te werken.

1.6 Productontwikkeling

De wSEV pleit voor de mogelijkheid dat een autoriteit in het ontwikkelingsproces van erfpachtproducten kan ingrijpen, zodat deze autoriteit kan optreden als dit proces niet op orde is en/of als aanbieders evident slechte producten op de markt brengen. De wSEV ziet de aanleiding voor haar ontstaan als ondersteuning voor haar streven naar dergelijke mogelijkheden.

1.7 Leeswijzer

Zoals hierboven toegelicht heeft de wSEV de erfpacht-proposities beoordeeld aan de hand van vier criteria. Deze criteria vormen eveneens het kader voor de opbouw van dit rapport.
Het rapport is als volgt ingedeeld:

In hoofdstuk 2 worden de erfpacht-proposities aan de hand van het criterium begrijpelijk beoordeeld.

In hoofdstuk 3 worden de erfpacht-proposities aan de hand van het criterium veilig beoordeeld.

In hoofdstuk 4 worden de erfpacht-proposities aan de hand van het criterium nuttig beoordeeld.

In hoofdstuk 5 worden de erfpacht-proposities aan de hand van het criterium kostenefficiënt beoordeeld.

Ten slotte vindt u in Bijlage I een verklarende begrippenlijst en in Bijlage II het normenkader voor de beoordeling van informatieverstrekking. Bijlage III de regels voor standaardbepalingen voor eeuwigdurende erfpacht. Bijlage IV de regels voor standaardbepalingen voor voortdurende erfpacht. Bijlage V de regels voor standaardbepalingen voor erfpacht van bepaalde tijd. Bijlage VI de standaardbepalingen/ modelakte voor eeuwigdurende erfpacht.

Bij de overwegingen van de wSEV vindt u verwijzigen naar artikelen uit de regels voor standaardbepalingen of naar de standaardbepalingen. Deze zijn cursief gedrukt met aan het einde de verwijzing naar de betreffende regel of standaardbepaling. Omwille van leesbaarheid is in deze alinea's verwijzing naar artikelen uit de standaardbepalingen zoveel mogelijk vermeden in de toelichting. In geval van onduidelijkheid en/of hiaten prevaleert de tekst van de regels voor standaardbepalingen en standaardbepalingen.

2 Begrijpelijk

Een erfpachtproduct is begrijpelijk wanneer het geen onnodig complexe componenten bevat, de informatie "overduidelijk duidelijk" is en de doelgroep de werking van het product kan begrijpen en beoordelen. Voor begrijpelijkheid van erfpachtproducten zijn de volgende zaken van belang:

De kenmerken van het product:

- Hoe functioneert het product? Hier moet in het productontwikkelingproces al rekening mee gehouden worden. Begrijpelijke erfpachtrechten bevatten geen onnodig complexe componenten en de klant kan de kwaliteit en passendheid goed beoordelen. Het product moet voldoen aan de behoefte van de doelgroep en geen componenten bevatten die niet in het belang van de klant zijn. Hoe kostenefficiënter, nuttiger en veiliger het product is, hoe eenvoudiger het is om een product begrijpelijk te laten zijn voor de doelgroep. Een begrijpelijk product is opgebouwd uit componenten die noodzakelijk zijn voor de werking van het product;

- De wijze waarop de kenmerken worden uitgelegd aan de klant of de opvolgende verkrijger: Hoe functioneel transparant is het product? Of het product nou wel of geen onnodig complexe componenten bevat, de werking moet op een begrijpelijke manier aan de klant of de opvolgende verkrijger uitgelegd worden;

- De wijze waarop de canon is vastgesteld en hoe deze kan worden aangepast of herzien. De klant en zijn opvolger moet steeds kunnen voorspellen hoe de canon bij herziening zal worden vastgesteld.

- De verhouding tussen de betaalde canon en het verkregen genotrecht. Waarbij rekening wordt gehouden met een depreciatie als gevolg van beperkende voorwaarden en de grondslag van het onderliggende onroerend goed;

- De marktwaarde van het onderliggende onroerend goed indien de canon hierop is gebaseerd. Deze marktwaarde moet zorgvuldig worden vastgesteld;

- De kostprijs van het onderliggende onroerend goed indien de canon hierop is gebaseerd. Dit is met name van belang naarmate meer het algemeen belang beoogd wordt gediend te worden met de uitgifte in erfpacht.

Om aan het criterium "begrijpelijk" te voldoen is vooral het eerste punt van belang. Eerlijk en transparant communiceren over een product met onlogische componenten is namelijk niet voldoende.

Het spreekt voor zich dat het gemakkelijker wordt om de informatieverstrekking begrijpelijk te maken wanneer voldaan wordt aan het eerste punt en het product geen onnodig complexe componenten bevat.

Propositie: een combinatie van productkenmerken, distributie en informatieverstrekking
De propositie is pas begrijpelijk als zowel het product als de distributie begrijpelijk is. De distributie bestaat uit informatieverstrekking en advies. Dit advies kan zowel door de aanbieder als de projectontwikkelaar/makelaar/notaris worden gegeven. Een combinatie van een product zonder onnodig complexe componenten, met een transparante informatieverstrekking en goed en vakbekwaam advies resulteert in een propositie die begrijpelijk is voor de consument.

2.1 Begrijpelijke producten

Een erfpachtrecht heeft verschillende componenten die de beperkingen van het recht met zich mee brengen en daarmee ook de canon beïnvloeden. Deze componenten dienen begrijpelijk te zijn voor consumenten en mogen niet leiden tot teleurstellingen. Dit is mogelijk wel het geval bij productvarianten die een beperktere gebruiksmogelijkheid (erfpachtbestemming) kennen dan waarin het vigerende bestemmingsplan ter plaatse voorziet en waarbij bij wijziging van gebruik en/of bestemming een canonaanpassing kan worden verlangd. Dit is moeilijk uit te leggen aan consumenten en daarmee voldoen dergelijke producten niet zomaar aan het criterium begrijpelijk.

De wSEV is van mening dat erfpachtrechten vaak onnodig complexe componenten bevatten of dat erfpachtcontracten onvoldoende eenduidig zijn of hiaten bevatten. De erfverpachters zullen op een aantal punten hun propositie moeten heroverwegen om deze begrijpelijk te maken. Bij de Standaardbepalingen en standaardaktes zullen deze complexe componenten afwezig zijn.

2.2 Begrijpelijke distributie en begrijpelijke informatieverstrekking

De wSEV is van mening dat erfpachtrechten vaak onnodig complexe componenten bevatten of dat erfpachtcontracten onvoldoende eenduidig zijn of hiaten bevatten. Hierdoor voldoen deze producten niet aan het criterium begrijpelijk. Dit neemt niet weg dat wanneer erfverpachters besluiten om complexe productenaanbieden, zij hun klanten transparant moeten informeren over de werking ervan.

De distributie van erfpachtrechten vindt plaats via een notaris en in veel gevallen via een makelaar en/of projectontwikkelaar. Ter ondersteuning van het oriëntatie- en adviesproces heeft de erfverpachter informatieverstrekking beschikbaar voor de consument. Dit gebeurt in de vorm van bijvoorbeeld brochures, erfpachtvoorwaarden en via de website. Deze wijzen van informatieverstrekking zijn een essentieel onderdeel van een begrijpelijke propositie. De wSEV is van mening dat de informatieverstrekking over erfpachtproducten moet voldoen aan de wetgeving zoals bepaald in artikel 4:19 en 4:20, Wft. Hierin staat dat, voorafgaand aan de overeenkomst tussen aanbieder en klant, in de informatieverstrekking alle relevante kenmerken moeten worden besproken om de consument in staat te stellen een adequate beoordeling te maken. Deze informatieverstrekking moet correct, duidelijk en niet misleidend zijn. In Bijlage II is het normenkader opgenomen waarin de wettelijke vereisten voor de informatieverstrekking over erfpachtproducten nader worden uitgelegd.

2.3 Canon

Uit de Akte *dient eenduidig te blijken hoe hoog de canon is bij vestiging en hoe deze is vastgesteld. (Regel 4)*

Voor de koper van het erfpachtrecht moet het overduidelijk duidelijk zijn hoe hoog de canon is en volgens welke berekeningsmethode deze is bepaald en welke maatstaven hierbij gehanteerd zijn. De erfpachter/koper (en opvolgende erfpachters) moet zelfstandig in staat zijn om de economische afweging te maken of de prijs die hij betaalt voor het erfpachtrecht in verhouding staat tot het verkregen genotrecht. De huidige en toekomstige canonverplichting is hierbij van essentieel belang.

Aan de vereisten van Regel 4 (eenduidige canon) is in ieder geval voldaan indien gebruik is gemaakt van een standaardakte met daarin opgenomen standaardbepalingen, zoals door de wSEV opgesteld of door een daartoe opgericht instituut zijn gecertificeerd (Regel 5)

Er zal onderzocht moeten worden of kan worden volstaan met een aantal Standaardvoorwaarden en modelaktes of dat een onafhankelijk certificeringinstituut zal moet worden opgericht dat canonberekeningsmethoden kan certificeren. Dit zou een instituut moeten zijn waarin banken, erfpachters en erfverpachters deelnemen.

De canon kan niet periodiek worden afgekocht (Regel 16)

Indien de canon een percentage is van de grondwaarde dan dient uit de Akte specifiek te blijken hoe de grondwaarde is berekend en hoe het percentage is vastgesteld (Regel 7)

Deze bepaling verzekerd dat de wijze waarop de grond wordt gewaardeerd (bijvoorbeeld een bouwperceel en tuin, volgens bepaalde aanvangsverhoudingen, ook gedurende de rit het zelfde blijft. De gebruikte maatstaven (bv. M2 GBO, bestemming, etc) moeten ook eenduidig in de erfpachtakte vastgelegd te worden. Bij herziening mag geen onduidelijkheid ontstaan over de grondslag en berekeningswijze van de te herziene canon.

2.4 Marktwaarde als grondslag

Voor de bepaling van de marktwaarde van de zaak sluit de wSEV aan bij de methoden die geaccepteerd zijn in het kader van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen welke inwerking treedt op 1 augustus 2011:

Marktwaarde van een woning:

1. *de koopprijs van de woning zoals blijkt uit een schriftelijke door de consument en de verkoper(s) ondertekende koopovereenkomst, een akte van levering of een veilingakte; of*
2. *de koop en/of aannemingssom zoals blijkt uit een schriftelijke koop- en/of aannemingsovereenkomst of uit een schriftelijke begroting van een bouwbedrijf, waar van toepassing vermeerderd met de waarde of koopprijs van de grond, de kosten van bouw, meerwerk, bouwrente en de af- en/of aansluiting op openbare nutsvoorzieningen; of*
3. *de meest recente WOZ-waarde; of*
4. *een door de hypothecair financier ter zake deskundig geachte taxateur vastgestelde marktwaarde (eventueel na verbouw), blijkend uit een recent taxatierapport.*

Het is ter vrije keuze van contractpartijen welke van bovengenoemde mogelijkheden zij hanteren. De gebruikte methode en gehanteerde maatstaven en berekeningen moeten naar de mening van wSEV vervolgens ook in de erfpachtaktes worden opgenomen. In de modelaktes zullen door de wSEV voorgestane methodes worden opgenomen. Bij andere methodes zal dan eerst een certificaat moeten worden verkregen alvorens vast staat dat deze methode redelijk en financierbaar is.

De uitsplitsing van de marktwaarde van het onderliggende onroerend goed in een gedeelte dat toegerekend wordt aan de grond en een gedeelte dat toegerekend wordt aan de opstallen is niet objectief vast te stellen. Hierbij dient naar de mening van wSEV rekening gehouden te worden met een evenwichtige proportionaliteit.

Welk gedeelte van de marktwaarde wordt afgesplitst om te komen tot de marktwaarde van de grond, dient naar de mening van de wSEV duidelijk te worden opgenomen in de erfpachtakte. Deze verhouding tussen grondwaarde en opstalwaarde bij eerste uitgifte dient ook bij eventuele herziening van de canon gehanteerd te worden.

2.5 Kostprijs als grondslag

De wSEV is van mening dat naar mate meer als doelstelling voor de uitgifte in erfpacht het dienen van het algemeen belang wordt beoogd, dat dan ook in dezelfde mate meer de normen en criteria uit het publieksrecht van toepassing zijn als grondslag voor de canon.

De Wro heeft mede beoogd om de knelpunten bij het privaatrechtelijk optreden van gemeenten (overheden) op te lossen. Door de reflexwerking van de kostensoortenlijst uit de Wro, is deze in toenemende mate normerend naarmate het algemeen belang meer beoogd wordt te worden gediend met de uitgifte in erfpacht.

2.6 Depreciatie van beperkende voorwaarden

Indien in de akte beperkingen ten aanzien van het gebruik van de zaak zijn opgenomen, dan dient uit de akte eenduidig te blijken hoe met deze beperkingen, per beperking, rekening is gehouden bij de berekening van de Canon (Regel 6).

In de vestigingsakte worden beperkingen aangebracht in het genot van de onroerende zaak ten opzichte van het verkrijgen van het volle eigendomsrecht. Beperkingen kunnen, niet limitatief, zijn: toestemming voor overdracht, splitsing, bestemmingswijziging. Gebruiksbeperking, anders dan volgens bestemmingsplan en wettelijke gebruiksbeperkingen. Ook het moeten dulden van gedragingen van derden of de erfverpachter (in normale zien erfdienstbaarheden) levert een beperking op. Omdat bij de bepaling van de marktwaarde steeds het startpunt van de berekeningen het volle eigendomsrecht wordt genomen, moeten naar de mening van wSEV de beperkende voorwaarden van het erfpachtrecht duidelijk benoemd worden en hun weerslag vinden in de te betalen canon. Het volledige genot van het onderliggende onroerend goed wordt immers niet verkregen. Uit de vestigingsakte en de daaraan ten grondslag liggende uitgifteovereenkomst dient naar de mening van wSEV eenduidig en gespecificeerd te blijken welke beperkende voorwaarden in het erfpachtrecht zijn opgenomen en welke afslag hieraan, ten opzichte van het volle eigendom, is toegerekend.

Brochure
wSEV is van mening dat consumenten door middel van brochures in staat moeten worden gesteld om zelf alle relevante kenmerken van het product tot zich te nemen om vervolgens een adequate beoordeling van het product te maken.

Erfpachtbepalingen
In erfpachtbepalingen staat veel informatie die belangrijk is voor consumenten om voorafgaand aan de overeenkomst te weten. In de erfpachtbepalingen worden vaak veel vage termen en vaktermen gebruikt. wSEV is van mening dat de erfverpachters de verantwoordelijk hebben om in de distributiekanalen te borgen dat consumenten de erfpachtbepalingen tijdig, voorafgaand aan de overeenkomst, ontvangen.

wSEV zal een standaardbrochure opstellen waarin de Standaardvoorwaarden en de Standaard aktes worden toegelicht.

En-blocbepaling

De standaardvoorwaarden kunnen niet worden gewijzigd zonder toestemming van de hypotheekhouder. De hypotheekhouder onthoudt toestemming indien de gewijzigde bepalingen financiering door andere hypotheekhouders in de weg staat (Regel 3) (deze regel dient als een derden beding in de Standaardvoorwaarden ten worden opgenomen)

In de erfpachtbepalingen van de meeste erfverpachters is een en-blocclausule opgenomen. In de huidige en-blocclausules wordt niet of onvoldoende aangegeven wanneer door de erfverpachter van de en-blockclausule gebruik kan worden gemaakt. Een en-blocclausule kan hierdoor onduidelijk of misleidend zijn.
De wSEV is van mening dat, gezien de gebondenheid van partijen, waarbij de erfpachter bij en-blocclausules in het nadeel is, deze verboden zijn.

Bepalingen die aan de eigenaar een eenzijdige wijzigingbevoegdheid van de erfpachtvoorwaarden toekent wordt, zowel door de erfpachters als door de hypotheekhouders, als een onredelijk bezwarende bepaling gezien nu deze kan leiden tot een eenzijdige wijziging van de omvang van het vermogensrecht. Een dergelijke bepaling is volgens de wSEV taboe. Indien al gewijzigd mag worden, dan is dat met wederzijds goedvinden en een zware controlerende taak voor de hypotheekhouder, die zal willen controleren of de nieuwe bepalingen voldoen aan de uit hoofde van redelijkheid en financierbaarheid te stellen eisen. De hypotheekhouder zal dan ook in staat zijn wijziging van de voorwaarden te blokkeren.

3 Veilig

Financiële producten zijn veilig als de uitkomsten in alle scenario's uitlegbaar en acceptabel zijn voor de doelgroep. Bij erfpachtproducten zijn de scenario's op te vatten als situaties waarin sprake is van wijziging van de te betalen canon. De distributie is veilig als de adviseur voldoende vakbekwaam en ervaren is om een advies te geven dat aansluit bij de verwachtingen van de erfpachter.

Een erfpacht propositie is daarmee veilig als:

- Het voor de erfpachter in alle gevallen duidelijk is welke omvang het zakelijk recht heeft dat hij op het onroerend goed heeft verkregen en welke beperkingen hieraan verbonden zijn en hoe met deze beperkingen, per beperking, rekening is gehouden in de berekening van de canon
- De omvang van het erfpachtrecht gedurende de looptijd van het erfpachtrecht ongewijzigd blijft.
- Het voor de erfpachter, in geval van herziening van de canon, in alle gevallen duidelijk is hoe de nieuwe canon tot stand komt, zodat hij hier gedurende de looptijd tenminste een reële inschatting van kan maken.
- Het voor de erfpachter in alle gevallen duidelijk is wanneer hij recht heeft op een opstalvergoeding en hij kan voorspellen hoe hoog die vergoeding zal zijn;
- De erfpachter het erfpachtrecht vrijelijk kan overdragen zonder dat daar toestemming voornodig is, maar in ieder geval dat daar geen voor de erfpachter financieel nadelige voorwaarden aan worden verbonden.
- Er niet wordt afgeweken van wettelijke regelingen van artikel 87, 90, 93 en 94 van boek 5 BW;
- Er geen boetebedingen aan de erfpachter kunnen worden opgelegd;
- Bij de oplossing van geschillen partijen in een evenredige en gelijke positie verkeren;
- Erfpachters profiteren van productverbeteringen;
- Erfverpachters eisen stellen aan de kwaliteit van deskundigen waar ze mee samenwerken en hier transparant over zijn;
- Erfverpachters alleen samenwerken met vakbekwame en ervaren adviseurs.

Hieronder volgen de overwegingen van de wSEV op het criterium veilig.

3.1 Beperkingen genotrecht en berekening canon

[plaatjes invoegen die schematisch de beperkingen van het genotrecht weergeven]

3.2 Ongewijzigde omvang van het erfpachtrecht

Gedurende de looptijd van het erfpachtcontract mag de omvang van het erfpachtrecht niet in negatieve zin wijzigen voor de erfpachter.

3.3 Herziening van de canon

Indien aan de eis van Regel 4 (eenduidigheid canon) en Regel 11 (moment van herziening) niet is voldaan, dan kan de canon niet worden herzien. (Regel 13)

Deze zware sanctie op onduidelijkheid in de vestigingakte ten aanzien van de wijze waarop de canon herziening mag worden gegarandeerd de erfpachter dat hij niet met onverwachte canonwijzigingen geconfronteerd kan worden. Mocht de canonherziening op deze bepaling afstuiten, dan staat voor de erfverpachter altijd de weg open om de rechter te vragen de canon op grond van onvoorziene omstandigheden te wijzigen.

De canon kan eerst na een periode van minimaal 25 jaar worden herzien. (Regel 10) Uit de akte dient te blijken wanneer de canon kan worden herzien (Regel 11). De canon wordt bij herziening op de zelfde wijze vastgesteld als bij vestiging. (Regel 12)

De partij die gebruik wenst te maken van een in de akte vermelde herzieningsbevoegdheid van de canon laat dit twee jaar voorafgaand aan het moment dat de in de akte bepaalde periode is verlopen schriftelijk aan de andere partij weten. Indien de termijn van twee jaar is verstreken en er geen schriftelijke mededeling is gedaan, dan kan de partij in wiens belang dat is, de andere partij verzoeken of deze van de herzieningsbevoegdheid gebruik wenst te maken. Indien de andere partij niet binnen drie maanden daarna bevestigt van de bevoegdheid gebruik te willen maken, dan kan die partij pas na een volgende nieuwe periode weer een beroep op zijn herzieningsbevoegdheid doen. (artikel 3.2 Standaardbepalingen)

De meest gerede partij kan in ieder geval de andere partij verplichten duidelijkheid te verschaffen over zijn wens de canon te herzien, zodat dat niet boven de markt blijft hangen (is bijvoorbeeld van belang bij verkoop)

De herziene canon is verschuldigd vanaf de dag dat de canon kan worden herzien of, indien dat later is, twee jaar nadat schriftelijk een beroep is gedaan op de herzieningsbevoegdheid. (artikel 3.3 Standaardbepalingen)

In de vestigingsakte kan worden opgenomen dat de canon na een bepaalde periode wordt herziening of dat deze jaarlijks aangepast wordt aan de geldontwaarding. Een combinatie van beiden is niet toegestaan (Regel 9)

wSEV is van mening dat in het voorgaande geval, waarbij de publieke doelstelling van erfpacht van doorslaggevende betekenis is, het erfpachtrecht in gelijke mate op de portemonnee van de consument moet blijven drukken en niet zwaarder mag gaan drukken. wSEV is dan ook van mening dat bij deze wijze van canonbepaling het jaarlijks indexeren zonder dat op andere wijze kan worden herzien, de aangewezen methode is.

Bij het bepalen van de canonberekeningsmethode bij herziening moet naar de mening van wSEV rekening gehouden worden met artikel 3.111 eerste lid onderdeel a Wet IB. In de jurisprudentie worden 5 eisen gesteld (zie bijv Hof 's Hertogenbosch 2009/00566). Hier is de 5de eis belangrijk: "de waardevermeerdering moet de belastingplichtige en zijn partner grotendeels aangaan." Dit sluit residuele grondwaardeberekening als basis voor de canon bij herziening uit, aangezien de erfpachter dan juist geen recht heeft op de (autonome) waardevermeerdering, doch slechts op de aan de geldontwaarding aangepaste waarde van de opstal.

De canon kan bij herziening niet meer stijgen dan de stijging van de marktwaarde van de zaak (Regel 14).

Deze regel beschermt de erfpachter tegen onevenredige verhoging van de canon. Indien de erfverpachter bij aanvang, om welke reden ook, een lage canon vaststelt, dan kan deze canon niet gedurende de rit worden verhoogd op een wijze die boven de marktontwikkeling uitgaat.

Met deze regel wordt gegarandeerd dat de verhouding tussen de waarde van het erfpachtrecht en de waarde van het bloot eigendom (berekend als een aantal maal de canon) gelijk blijft en dat beide evenredig met de markt stijgen.

De erfverpachter zal in de situatie van Regel 14 de stijging van de marktwaarde aannemelijk moeten maken.(Regel 15)

De erfverpachter heeft doorgaans meer toegang tot cijfers van marktontwikkeling en zal, indien de erfpachter zich op Regel 14 beroept, aannemelijk moeten maken dat de markt evenveel is gestegen als de canon.

3.4 Opstalvergoeding

Erfpachter heeft recht op vergoeding van de waarde van de ten tijde van de beëindiging nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, voor zover deze door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen. Op de vergoeding komt in mindering hetgeen erfpachter aan eigenaar uit hoofde van het recht van erfpacht eventueel nog dient te voldoen, de kosten daaronder begrepen. (artikel 5.1 standaardbepalingen)

De waarde van de ten tijde van de beëindiging nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen wordt bepaald op het verschil tussen de waarde van de zaak (in volle eigendom), verminderd met de waardederving a.g.v. evt. beperkende erfpachtbepalingen, en de gekapitaliseerde waarde van de canon inclusief verwachte indexering en herziening gezien de financiële markt bij het einde van het erfpachtrecht. (artikel 5.2 standaardbepalingen)

Bij deze regeling is ook de toezegging die de erfpachter bij artikel 3 lid 1 van de Standaardbepalingen heeft gedaan van essentieel belang. Het totale bedrag dat de erfpachter aan canon dient te betalen mag de kosten van een hypothecaire lening voor aankoop van de grond ten tijde van de vestiging van het recht niet overtreffen.

3.5 Wettelijke regelingen van toepassing

In de Akte wordt niet afgeweken van de artikelen 87, 90, 93 en 94 van Boek 5 BW (artikel 6.1 standaardbepalingen)

De erfpachter behoeft geen toestemming voor overdracht of toedeling van het erfpachtrecht. De erfpachter is verplicht de eigenaar na overdracht of toedeling een afschrift van de akte van levering te doen toekomen. (artikel 6. 2 Standaardbepalingen)

Overdracht of splitsing van het erfpachtrecht of het vestigen van appartementsrechten daarop kan niet leiden tot canonherziening. Tegen het toestemmingsvereiste bestaat in dat geval geen bezwaar, omdat dit niet kan leiden tot verzwaring der financiële lasten voor de erfpachter. Wel heeft de toestemmingsbepaling te gelden als een beperking die tot een lagere canon dient te leiden.

3.6 Geen boetebedingen

Aan de erfpachter kan geen boete worden opgelegd voor het schenden van enige verplichting uit de erfpachtovereenkomst. (artikel 6.3 standaardbepalingen)

Naar de mening van wSEV geeft Artikel 5:87 lid 2 de erfverpachter voldoende zekerheid om openstaande vorderingen (na opzegging ogv 5:87 lid 2 BW) op de opstal te verhalen. Daarnaast kan de eigenaar eenvoudigweg nakoming van de overeenkomst vorderen, waarbij eventuele schade die uit toerekenbare tekortkoming volgt eveneens kan worden verhaald.

3.7 Positie bij geschil

Indien de canon een component bevat waarvan de waarde niet eenduidig is te bepalen of voor de waardebepaling voor een vergoeding van het gebouw, werken en beplanting, dan wordt die waarde in overleg tussen partijen vastgesteld. Leidt dat overleg niet tot overeenstemming, dan wordt de waarde op vordering van beide partijen gezamenlijk op grond van artikel 96 Rv door de rechtbank, sector kanton, vastgesteld . De partij die van de herzieningsbevoegdheid gebruik wenst te maken betaalt het vastrecht en beide partijen dragen voor het overige hun eigen kosten. Indien de erfverpachter van de herzieningsmogelijkheid gebruik maakt en een van de entiteiten, zoals genoemd in artikel 2:360 BW, of een publiekrechtelijke rechtspersoon is en de erfpachter een natuurlijke persoon, dan betaalt de erfverpachter ook de noodzakelijke kosten van rechtsbijstand van de erfpachter. Tegen de beslissing van de rechtbank, sector kanton, staan de gewone rechtsmiddelen open (artikelen 3.4 en 5.3 standaardbepalingen)

De bepaling zet de erfverpachter er toe aan op redelijke wijze met de erfpachter in onderhandeling te treden over de hoogte van de waarde en geen eenzijdig dictaat op te leggen. Deze bepaling dient er juist toe conflict te voorkomen. De erfpachter is, zeker in het geval de erfverpachter een overheid of grote onderneming is, de

zwakkere partij die bescherming behoeft. De bescherming is vergelijkbaar met de regeling in de onteigeningswet..... Artikel 333Rv bepaalt dat hoger beroep niet openstaat tegen op grond van artikel 96 Rv aan de kantonrechter voorgelegde zaken tenzij partijen dat specifiek hebben bedongen. De mogelijkheid van hoger beroep en cassatie bij een belangrijke waardevaststelling als de hier genoemde acht de wSEV echter wel noodzakelijk.

3.8 Productverbeteringen

Er zijn veel grondeigenaren die reeds erfpachtrechten op hun grond hebben uitgegeven. Ook zijn er grondeigenaren die met regelmaat nieuwe erfpachtrechten uitgeven of hun beleid ten aanzien van de lopende rechten aanpassen. De wSEV vindt dat het de voorkeur verdient indien erfverpachters bestaande erfpachtrechten omzetten naar de door wSEV geadviseerde redelijke en financierbare erfpacht, als dit in het belang is van de erfpachter.

Erfverpachters stellen het belang van de consument centraal indien zij actief werken aan het migreren van ouden erfpachtrechten die niet aan de door de wSEV voorgestane eisen van redelijkheid en financierbaarheid voldoen naar nieuwe erfpachtrechten die daar wel aan voldoen, mits dit in het belang is van de erfpachter

3.9 Kwaliteit externe deskundigen

Ter zake deskundige taxateurs dienen over de volgende aanvullende kwalificaties te beschikken: [aan te leveren door NVM]

3.10 Kwaliteit adviseur

De erfverpachter is verplicht om alle benodigde informatie over het erfpachtcontract kosteloos beschikbaar te hebben voor potentiële kopers, projectontwikkelaars, makelaars en notarissen. Ten behoeve van de kenbaarheid hiervan dient deze informatie door de erfverpachter te worden ingeschreven in de openbare registers op grond van artikel 3:17 lid 1 onder a BW.

4 Nuttig

Een product is nuttig als het invulling geeft aan een gefundeerde behoefte van een gespecificeerde doelgroep. Een erfpachtproduct is voor een erfpachter nuttig als hij het genotrecht verwerft over een onroerende zaak, deze vrij kan verhandelen en belasten, waarbij de omvang van de beperkingen die aan het recht zijn verbonden in verhouding staan tot de betaalde canon en de lasten die hij zou hebben gehad indien hij het volle eigendom zou hebben verkregen.

Om te bepalen of een erfpachtproduct een nuttige propositie is, moet rekening worden gehouden met de beperkingen van het product en de werking van het distributiekanaal. Erfpachtproducten kennen veel variabele beperkingen die van invloed zijn op onder andere de verkregen vermogensomvang en de hoogte van de canon.

Voorbeelden hiervan zijn:

- beperking in het gebruik van de zaak
- beperking van de looptijd van het erfpachtrecht
- beperkingen ten aanzien van de wijziging van de bebouwing van de zaak
- rechten tot gebruik of inperking die aan de eigenaar of derden zijn toegekend
- geen mogelijkheid tot koop van het volle eigendom

Hieronder volgen de overwegingen van de wSEV op het criterium nuttig.

4.1 Gebruiksfunctie

De Zaak mag steeds doch niet anders gebruikt worden dan overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. (artikel 4 lid 1 Standaardbepalingen)

De erfpachter behoeft toestemming van de eigenaar om een andere Bestemming aan de Zaak te gegeven. De eigenaar zal toestemming verlenen voor zover dat niet leidt tot waardevermindering van de zaak of indien de gewijzigde bestemming in strijd komt met de doeleinden van de eigenaar ten aanzien van de zaak.(artikel 4 lid 2 Standaardbepalingen)

Naar de mening van wSEV is het inmiddels communis opinio dat de geëigende weg voor invloed op de bestemming het bestemmingsplan is en dat een bestemmingsbeperking in de erfpachtakte daarvoor niet meer nodig is. Invloed op de bestemming kan zinvol zijn, maar dat dient dan wel als een Beperking te worden gezien.

Meestal is in bestemmingsplannen overgangsrecht opgenomen waarin bestaand gebruik (zelfs nog enige vergroting) wordt gelegaliseerd indien de bestemming wordt gewijzigd. De erfverpachter heeft er dan veel baat bij toestemming voor het wegnemen of wijzigen van de bebouwing te weigeren, aangezien dit de waarde van de grond aanzienlijk kan doen dalen. Bij waardevermeerderende activiteiten is de toestemming niet nodig. Bij dit artikel is van belang dat de erfverpachter doorgaans canonwijziging aan toestemming tot bestemmingswijziging verbinden, terwijl de erfpachter alle kosten maakt. Daarom is de volgende bepaling in de Standaardbepalingen opgenomen.

De eigenaar kan aan toestemming tot wijziging van de bebouwing of de bestemming, splitsing van het erfpachtrecht op de zaak of splitsing in appartementsrechten geen voorwaarde van canonherziening of aanpassing van de voorwaarden verbinden. (artikel 3 lid 6 Standaardvoorwaarden)

4.2 Looptijd

Het erfpachtrecht is een eeuwigdurend erfpachtrecht waarbij geen duur is geregeld. Het erfpachtrecht kan niet worden opgezegd door de eigenaar anders dan ingevolge 5:87 lid 2 Burgerlijk Wetboek. (artikelen 2.1 en 2.2 standaardbepalingen)

Ingeval van voortdurende erfpacht ….

In geval van erfpacht voor bepaalde tijd …

4.3 Mogelijkheid tot koop van het volle eigendom

De erfpachter heeft gedurende een periode van één jaar steeds na het verstrijken van de termijn van 25 jaar het recht het bloot eigendom van de Zaak te kopen tegen een bedrag van 18 maal de canon, zoals deze voor de nieuwe termijn van 25 jaar is vastgesteld. Indien bij vestiging bij het berekenen van de canon rekening is gehouden met Beperkingen, dan dient voor voorgaande berekening, de canon te worden vastgesteld alsof die Beperkingen niet golden. (artikel 12.1 standaardvoorwaarden versie 2, optionele bepaling)

SEBA is van mening dat het kooprecht als optionele bepaling opgenomen kan worden, die, indien er geen gebruik van wordt gemaakt, wordt doorgehaald, maar wel zichtbaar blijft. De erfpachter zal dan bij vestiging de vraag kunnen stellen waarom koop niet mogelijk is. Het antwoord zal vaak zodanig zijn dat dit er toe leidt dat er canonverlagende beperkingen in de akte worden opgenomen. De bepaling is aangescherpt ten aanzien van de in het bloot-eigendom aanwezige waarde van de opgelegde Beperkingen (deze hebben immers een drukkende werking op de canon, maar maken wel onderdeel uit van het bloot eigendom)

Indien het erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten, dan heeft de door de appartementseigenaren gezamenlijk gevormde gemeenschap het recht van koop van het volle eigendom, dan wel, nadat een daartoe strekkend besluit is genomen in de vergadering van eigenaren met een meerderheid van ten minste vier vijfde van het aantal stemmen dat aan de appartementseigenaren toekomt, een of meer van de appartementseigenaren of een derde (artikel 12.2 Standaardvoorwaarden versie 2 optioneel)

Deze formulering is juist gekozen om ook koop mogelijk te maken indien niet alle appartementseigenaren het kunnen betalen. Zij kunnen zo het erfpachtrecht in handen van een door hen aangewezen derde doen overgaan. Uiteraard zullen de appartementeigenaren daar onderling toe moeten besluiten. De bepaling geeft werking van het kooprecht jegens de erfverpachter.

Indien de hypotheekhouder op enig moment in het jaarna het verstrijken van de termijn van 25 jaar de bevoegdheid heeft ten aanzien van het erfpachtrecht over te gaan tot parate executie, dan heeft ook de derde waaraan het erfpachtrecht ingevolge die parate executie wordt verkocht het recht op koop. Hij kan daarvan slechts gebruik maken gelijktijdig met de koop van het erfpachtrecht (artikel 12.3 Standaardvoorwaarden versie 2 optioneel)

5 Kostenefficiënt

Producten zijn kostenefficiënt als er geen sprake is van te hoge (en/of onnodige) kosten. Daarnaast moet het erfpachtrecht voor het verstrekte genotrecht een eerlijke prijs hebben. De prijs die de klant betaalt (de canon) dient naar de mening van wSEV hierom gemaximeerd te worden tot vergelijkbare kosten van het verkrijgen van het volle eigendom.

De prijs die de consument betaalt, is opgebouwd uit een aantal componenten. Zo heeft de erfverpachter de canon nodig om de inbreng van de grond, kosten van onderzoek, aanleg voorzieningen etc. mee te dekken. Ten slotte maakt een erfverpachter diverse kosten voor personeel, huisvesting enzovoorts. Wat de erfverpachter overhoudt, is winst.

Een erfpacht propositie is daarmee kostenefficiënt als:

- Er geen sprake is van te hoge (en/of onnodige) kosten.
- In geval van jaarlijkse indexering (cpi) van de canon, de aanvangscanon gecorrigeerd is door een afslag zodanig, dat de toekomstige waarde van canonbetalingen tot aan de eerstvolgende herziening gelijk is aan de toekomstige waarde van canonbetalingen indien er geen indexering zou zijn toegepast.
- De canon, exclusief de depreciatie van beperkende voorwaarden, maximaal het bedrag bedraagt dat zou moeten worden betaald voor het 5 jaar gemiddelde van 10 jarige Nederlandse staatsleningen met vaste rente minus de inflatie (de gemiddelde reële rente), als daarmee het volle eigendom van het onderliggende onroerend goed zou zijn verkregen.

Aangezien erfpacht canon betalingen een aanzienlijk deel van de woonlasten uit kunnen maken, vindt de wSEV het van groot belang dat erfverpachters zich inspannen om deze producten kostenefficiënt en daarmee toegankelijk te houden. Alvorens een erfverpachter besluit tot uitgifte in erfpacht dient hij ook de vraag te beantwoorden of de erfpachtovereenkomst in het gegeven geval wel de meest kostenefficiënte transactie is.

Hieronder volgen de overwegingen van de wSEV op het criterium kostenefficiënt.

5.1 Kosten

Indien voor het erfpachtrecht kosten in rekening worden gebracht, dan dient uit de akte te blijken welk bedrag dit is. De kosten mogen niet als een percentage van de grondwaarde onderdeel van de canon uitmaken. (Regel 8).

De kosten die de erfverpachter maakt, afgezien van de vergoeding die hij voor het genot wenst, worden vaak in de canon verrekend. Deze regeling is niet redelijk omdat de canon, en daarmee de kosten, daardoor als een percentage van de grondwaarde wordt bepaald. De kosten voor een erfpachtrecht op dure grond zijn echter niet vanzelfsprekend hoger dan de kosten voor een erfpachtrecht op minder dure grond. Daarnaast stijgen de kosten door de tijd heen evenredig aan de geldontwaardingen en niet evenredig aan de marktwaarde van de grond. Daartoe hebben deze kosten immers geen enkele relatie. Het verdient de voorkeur om de kosten bij vestiging in één keer in rekening te brengen en dan steeds bij herziening, aangepast aan de geldontwaarding wederom. Indien de kostenvergoeding uitgespreid wordt over de jaren en gelijktijdig met de canon wordt geïnd, dan dienen de totale kosten in de akte zichtbaar te worden gemaakt zodat de erfpachter zicht krijgt op de omvang van de kostprijs van het erfpachtrecht, los van de jaarlijkse canonvergoeding.

5.2 Indexering

Jaarlijkse indexering van de canon is naar de mening van wSEV acceptabel indien dit niet leidt tot dubbele vergoeding voor inflatie. Indexering aan de hand van de cpi impliceert dat er een compensatie wordt gegeven voor de inflatie. In ogenschouw moet hierbij worden genomen dat, anders dan bij verstrekking van een geldlening, de grondwaarde in de tijd stijgt als gevolg van inflatie. Een geldlening wordt juist minder waard in de tijd zonder inflatiecomponent in de rente. De grondeigenaar wordt dus al gecompenseerd door de

waardestijging als gevolg van inflatie. Indexatie is wenselijk om de consument aan het einde van de periode geen grote sprong in de te betalen canon te laten maken. Het niet-indexeren van canons leidt eigenlijk per definitie tot financiële onduidelijkheid en/of verwarring tegen het einde van het tijdvak, en dient daarom, evenals canonafkoop voor bepaalde tijd, uitgesloten te worden. De aanvangscanon dient dan wel zodanig naar beneden toe gecorrigeerd te worden, zodat over de gehele periode de Toekomstige Waarde van de betaalde canonbedragen gelijk is aan de Toekomstige Waarde van de betaalde canonbedragen als er geen indexering zou hebben plaatsgevonden.

5.3 Maximale canon

De eigenaar verklaart dat gezien de financiële markt bij de vestiging van het erfpachtrecht de gekapitaliseerde waarde van de canon inclusief indexering en herziening niet hoger is dan de gekapitaliseerde kosten van een gebruikelijke lening ter financiering van de waarde van de bloot eigendom van de zaak onder hypothecair verband. (artikel 3.1 standaardbepalingen)

De canon, exclusief de depreciatie van beperkende voorwaarden, mag naar de mening van wSEV maximaal het bedrag bedragen dat zou moeten worden betaald aan hypotheekrente, in het geval dat het volle eigendom van het onderliggende onroerend goed zou zijn verkregen.

Erfpacht is, gezien het feit dat enige waarde achterblijft bij de eigenaar, immers minder waard dan vol eigendom. Dat betekent dat de canon nimmer over de waarde van het volle eigendom kan worden berekend. De contante waarde van de canon zal dus altijd lager moet zijn dan de waarde van het volle en vrije eigendom. Er zal dus een standaarddepreciatie voor het bepalen van de canon gehanteerd dienen te worden. Deze depreciatie dient een vertaling te zijn van de waardeontwikkeling die de eigenaar op enig moment weer toe komt.

Bijlage I – Verklarende woordenlijst

Bijlage II – Normenkader beoordeling informatieverstrekking

Normenkader beoordeling informatieverstrekking
Voor consumenten is het van belang dat zij beschikken over informatie die hen in staat stelt een adequate beoordeling van het product te maken. Om deze beoordeling te kunnen maken moet de verstrekte informatie correct, duidelijk niet misleidend zijn. Deze normen zijn vastgelegd in artikel 4:20 en 4:19 van de Wft. In 1 en 2 volgt een toelichting op deze normen.
Artikel 4:20 Wft: informatie die relevant is voor een adequate beoordeling

Relevante informatie
Welke informatie relevant is voor een consument, verschilt per productsoort. De wSEV heeft beoordeeld welke kenmerken van een erfpachtovereenkomst relevant zijn voor de consument. De consument moet in ieder geval over deze aspecten worden geïnformeerd om een adequate beoordeling te kunnen maken. De informatie over deze aspecten is daarom relevante informatie.
De relevante informatie dient correct, duidelijk en niet-misleidend te zijn. Daarnaast dient de informatie tijdig aan de consument te worden verstrekt.
Hieronder staat een aantal kenmerken en gebeurtenissen die invloed hebben op de werking en de prijs van de erfpachtovereenkomst. De consument dient deze aspecten van een erfpachtproduct te kennen voor hij over kan gaan tot vestiging van het recht. De informatie over deze aspecten is daarom relevante informatie.

Informatie over de zaak waarop het erfpachtrecht is gevestigd

- Perceel
- Bebouwing
- Staat van bebouwing
- Publiekrechtelijke bestemming
- Publiekrechtelijke beperkingen
- Zakenrechtelijke beperkingen
- Verbintenisrechtelijke beperkingen

Informatie ten aanzien van de elementen die de hoogte van de canon bepalen

- Waarde van de Zaak en grondslag van de canon
- Berekeningsmethode van de canon en canonbedrag
- Hoogte van het canonpercentage en wijze van vaststelling daarvan
- (Administratieve) kosten die voor het erfpachtrecht in rekening wordt gebracht
- Beperkingen ten opzichte van vol eigendom
-
- Moment van canonherziening
- Wijze waarop de canon wordt herzien
- Indexatie

Informatie ten aanzien van gebeurtenissen die gevolgen (kunnen) hebben voor het erfpachtrecht

- Wijziging van het gebruik
- Wijziging van de bebouwing
- Splitsing van het erfpachtrecht
- Vestiging van appartementsrechten
- Beëindiging van het erfpachtrecht

Informatie ten aanzien van overige belangrijke onderdelen van de erfpachtovereenkomst

- Opstalvergoeding
- Berekening van de opstalvergoeding
- Duur van het recht
- Evt. boeteclausule
-
- Opzegmogelijkheden
- Opzegtermijn

Niet-marktconforme uitsluitingen

Tijdig
Informatie over de relevante kenmerken van het erfpachtrecht dienen tijdig, voorafgaande aan het sluiten van de vestigingsovereenkomst, te worden verstrekt. Dit kan bijvoorbeeld door deze op te nemen in een brochure, of in de uitnodiging een vestigingsaanbod te doen. De relevante informatie dient door de erfpachter aan een opvolgende erfpachter te worden versterkt voorafgaande aan het sluiten van de koopovereenkomst. In de akte dient de plicht hiertoe opgenomen te worden.. De erfverpachter blijft echter aansprakelijk indien de opvolgende erfpachter de relevante informatie niet heeft gekregen. Hierdoor verkrijgt de consument alle relevante informatie voordat hij tot koop van het erfpachtrecht overgaat..

Vgl. Artikel 4:19 Wft: correct, duidelijk en niet misleidend

Duidelijke informatie
De relevante kenmerken van de erfpachtpropositie moeten duidelijk zijn voor de consument. Dit houdt in dat informatie over deze kenmerken vindbaar, begrijpelijk en evenwichtig moet zijn.

Vindbaar
De vindbaarheid van informatie hangt af van de structuur van de informatiedocumenten. Het is van belang dat deze goed gestructureerd zijn, waarbij de inhoud op een logische manier wordt gepresenteerd. Ook moeten informatiedocumenten onderling een duidelijke samenhang vertonen. Door het gebruik van duidelijke (tussen)kopjes, aangevuld met een leeswijzer, wordt de consument beter gefaciliteerd in het vinden van de informatie. De wSEV acht het noodzakelijk dat de informatie ten minste de bovengenoemde kenmerken bevat die op een heldere en simpele wijze wordt gepresenteerd.

Begrijpelijk
Begrijpelijke informatie bevat zo min mogelijk moeilijke termen en juridisch jargon. Door moeilijke begrippen eenvoudig uit te leggen en korte zinnen te gebruiken kunnen consumenten de informatie beter begrijpen.

Evenwichtig

Zowel de voordelen als de nadelen (risico"s) van een product dienen een vergelijkbaar aandeel te hebben in informatieverstrekking. Dit betekent dat wanneer er een voordeel van het erfpachtrecht genoemd wordt, de nadelen die hiermee samenhangen ook genoemd moeten worden. Zeker wanneer het document zich hiervoor qua omvang goed leent.
Informatiedocumenten die de kenmerken van het erfpachtrecht toelichten, moeten zelfstandig voldoen aan alle wettelijke eisen die aan informatie voor financiële producten door de Wft wordt gesteld. Dat betekent bijvoorbeeld dat een brochure zelf alle relevante kenmerken van een financieel product duidelijk moet beschrijven, inclusief de risico's. Deze relevante kenmerken moeten op een correcte, duidelijke en niet-misleidende wijze worden weergegeven. De consument komt op deze manier niet voor onaangename verrassingen te staan als hij, meestal laat in het keuzeproces, de algemene voorwaarden leest of het product uitgelegd krijgt door zijn adviseur.

Misleidende informatie
Niet-duidelijke informatie kan ook misleidende informatie zijn. Bijvoorbeeld wanneer de lezer op het verkeerde been wordt gezet. De Afm heeft een leidraad "niet misleidende informatie" gepubliceerd. In deze leidraad staan voorbeelden van informatie die misleidend is. wSEV refereert voor zover van toepassing hieraan. De leidraad is te vinden op de website van de AFM onder Professionals > Publicaties> Rapporten> Leidraad misleiding.

Correcte informatie
Krijgt de consument wat hem wordt verteld op de website, in de brochure en in de erfpachtvoorwaarden? Het is van belang dat de informatieverstrekking die de consument tot zijn beschikking heeft in overeenstemming is met de kenmerken die het product in werkelijkheid heeft. Dit betekent onder andere dat de informatie op de website en in brochures overeenkomt met de productkenmerken.

Bijlage III – Regels voor standaardbepalingen voor eeuwigdurende erfpacht

Regels die bij het vaststellen van de standaardbepalingen en aktes voor redelijke en financierbare erfpacht in acht zijn genomen

1. *De Standaardbepalingen dienen in de vestigingsakte te zijn opgenomen*

2. *In de vestigingsakte wordt, wanneer ert van de Standaardbepalingen wordt afgeweken, dit expliciet benoemd; bijzondere bepalingen in aanvulling op de standaardbepalingen zijn echter wel mogelijk*

3. *De standaardvoorwaarden kunnen niet worden gewijzigd zonder toestemming van de hypotheekhouder. De hypotheekhouder onthoudt toestemming indien de gewijzigde bepalingen financiering door andere hypotheekhouders in de weg staat*

4. *Uit de akte dient eenduidig te blijken hoe hoog de canon is bij vestiging en hoe deze is vastgesteld.*

5. *Aan de vereisten van Regel 4 is in ieder geval voldaan indien gebruik is gemaakt van een standaardakte met daarin opgenomen standaardbepalingen, zoals door de wSEV opgesteld of door een daartoe opgesteld instituut zijn gecertificeerd.*

6. *Indien in de akte beperkingen ten aanzien van het gebruik van de zaak zijn opgenomen, dan dient uit de akte eenduidig te blijken hoe met deze beperkingen, per beperking, rekening is gehouden bij de berekening van de Canon.*

7. *Indien de canon een percentage is van de grondwaarde dan dient uit de akte specifiek te blijken hoe de grondwaarde is berekend en hoe het percentage is vastgesteld*

8. *Indien voor het erfpachtrecht kosten in rekening worden gebracht, dan dient uit de akte te blijken welk bedrag dit is..*

9. *In de vestigingsakte kan worden opgenomen dat de canon na een bepaalde periode wordt herzien en/of dat deze jaarlijks aangepast wordt aan de geldontwaarding. Een combinatie van beiden is aanbevolen.*

10. *De canon kan eerst na een periode van minimaal 25 jaar worden herzien*

11. *Uit de akte dient te blijken wanneer de canon kan worde herzien*

12. *De canon wordt bij herziening op de zelfde wijze vastgesteld als bij vestiging.*

13. *Indien aan de eis van Regel 4 en Regel 11 niet is voldaan, dan kan de canon niet worden herzien.*

14. *De canon kan bij herziening niet meer stijgen dan de stijging van de marktwaarde van de zaak.*

15. *De erfverpachter zal in de situatie van Regel 14 de stijging van de marktwaarde aannemelijk moeten maken.*

16. *De canon kan niet periodiek worden afgekocht*

Bijlage VI – Standaardbepalingen/modelakte voor eeuwigdurende erfpacht

Partijen zijn nadrukkelijk overeengekomen dat ter zake het recht van erfpacht de bepalingen, en de uitleg van bepalingen gelden als vastgesteld in een modelreglement, zoals gehecht aan een akte van depot op * verleden voor notaris * en gedeponeerd bij *. Van deze bepalingen is niet afgeweken.
Deze bepalingen luiden als volgt:
Artikel 1
Definities
1. Bloot Eigendom: de zaak belast met het erfpachtrecht;
2. Erfpachtrecht: het recht van erfpacht dat bij deze akte op de zaak wordt gevestigd.
3. Eigenaar: De eigenaar van de zaak waarop het recht van erfpacht rust.
4. De Standaardbepalingen: De standaardbepalingen zoals gehecht aan een akte van depot op * verleden voor notaris * en gedeponeerd bij *.
5. De Akte: de vestigingsakte van het erfpachtrecht.
6. De Zaak: de onroerende zaak waarop het erfpachtrecht wordt gevestigd.
7. Canon: jaarlijkse vergoeding aan de eigenaar voor het gebruik van de zaak.
8. De Opstalvergoeding: de vergoeding die de eigenaar aan de erfpachter of hypotheekhouder betaalt bij het einde van het erfpachtrecht.
9. Bestemming: de wijze waarop de Zaak gebruikt mag worden.

Artikel 2.
Duur van het recht van erfpacht
1. Het erfpachtrecht is een eeuwigdurend erfpachtrecht waarbij geen duur is geregeld.
2. Het erfpachtrecht kan niet worden opgezegd door de eigenaar anders dan ingevolge 5:87 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
3. Indien de eigenaar op grond van artikel 5:87 lid 2 de erfpacht heeft opgezegd, dan stelt hij de hypotheekhouder, tegelijkertijd met de betekening van deze opzegging, schriftelijk in de gelegenheid om binnen één maand na betekening van de opzegging al hetgeen de erfpachter uit hoofde van de erfpacht op dat moment aan de eigenaar verschuldigd is, te voldoen. Indien de hypotheekhouder tijdig aan het voorgaande heeft voldaan, dan trekt de eigenaar de opzegging in en duurt het erfpachtrecht ongewijzigd voort.
4. Erfpachter kan het recht van erfpachter opzeggen overeenkomstig het bepaalde in de akte.

Artikel 3
Canon en Canonherziening
1. De eigenaar verklaart dat gezien de financiële markt bij de vestiging van het erfpachtrecht de gekapitaliseerde waarde van de canon inclusief indexering en herziening niet hoger is dan de gekapitaliseerde kosten van een gebruikelijke lening ter financiering van de waarde van de bloot eigendom van de zaak onder hypothecair verband.
2. in de akte wordt vastgelegd, hoe de canon worst geïnd (in welke termijnen (bijv. maandelijks of per kwartaal), op welke wijze (automatisch incasso of acceptgiro)
3. in de akte wordt vastgelegd, op welke momenten indexatie plaatsvindt, en hoe deze indexatie berekend zal worden, op basis van welke informatie (voorkeur: cpi zoals gepubliceerd door het CBS, x-maanden voorafgaand aan het indexatiemoment)
4. De partij die gebruik wenst te maken van een in de akte vermelde herzieningsbevoegdheid van de canon laat dit twee jaar voorafgaand aan het moment dat de in de akte bepaalde periode is verlopen schriftelijk aan de andere partij weten. Indien de termijn van twee jaar is verstreken en er geen schriftelijke mededeling is gedaan, dan kan de partij in wiens belang dat is, de andere partij verzoeken of deze van de herzieningsbevoegdheid gebruik wenst te maken. Indien de andere partij niet binnen drie maanden daarna bevestigt van de bevoegdheid gebruik te willen maken, dan kan die partij pas na een volgende nieuwe periode weer een beroep op zijn herzieningsbevoegdheid doen.
3. De herziene canon is verschuldigd vanaf de dag dat de canon kan worden herzien of, indien dat later is, twee jaar nadat schriftelijk een beroep is gedaan op de herzieningsbevoegdheid.
4. Indien de canon een component bevat waarvan de waarde niet eenduidig is te bepalen, dan wordt die waarde in overleg tussen partijen vastgesteld. Leidt dat overleg niet tot overeenstemming, dan zullen partijen gezamenlijk op grond van artikel 96 Rv door de rechtbank, sector kanton, de kantonrechter verzoeken de waarde vast te stellen. De partij die van de herzieningsbevoegdheid gebruik wenst te maken betaalt het vastrecht en beide partijen dragen voor het overige hun eigen kosten. Tegen de beslissing van de rechtbank, sector kanton, staan de gewone rechtsmiddelen open.

5. De canon kan niet periodiek worden afgekocht. Discussiepunt
6. De eigenaar kan aan toestemming tot wijziging van de bebouwing of de bestemming, splitsing van het erfpachtrecht op de zaak of splitsing in appartementsrechten geen voorwaarde van canonherziening of aanpassing van de voorwaarden verbinden.
7. Wijziging van de bebouwing of de bestemming heeft geen invloed op de berekening van de canonherziening. Discussiepunt

Artikel 4

Bestemming

1. De Zaak mag steeds doch niet anders gebruikt worden dan overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.
2. In afwijking van 4.1 kunnen erfpachter en erfverpachter overeenkomen, dat de Zaak slechts gebruikt mag worden binnen een bestemming die een nadere invulling geeft aan het publiekrechtelijke bestemmingsplan.
2. De erfpachter behoeft toestemming van de eigenaar om een andere Bestemming aan de Zaak te gegeven. De eigenaar zal toestemming verlenen voor zover dat niet leidt tot waardevermindering van de zaak of indien de gewijzigde bestemming in strijd komt met de doeleinden van de eigenaar ten aanzien van de zaak.
3. De erfpachter dient voor zijn rekening zorg te dragen voor het volledig onderhoud van de zaak met opstallen en toebehoren en kan middels een boetebeding (zie art. ...) door de bloot-eigenaar worden afgedwongen. Een onderhoudsplicht die mede is opgenomen voor de realisatie van een doelstelling van de eigenaar zal als beperkend worden beschouwd in verband met de vaststelling van de canon.
4. De erfpachter is gehouden aan de publiekrechtelijke verplichtingen te voldoen ten aanzien van de zaak als ware hij eigenaar.

Artikel 5

Vergoedingen bij beëindiging voor gebouw, werken en beplantingen

1. Erfpachter heeft recht op vergoeding van de waarde van de ten tijde van de beëindiging nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, voor zover deze door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen. Op de vergoeding komt in mindering hetgeen erfpachter aan eigenaar uit hoofde van het recht van erfpacht eventueel nog dient te voldoen, de kosten daaronder begrepen.
2. De waarde van de ten tijde van de beëindiging nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen wordt bepaald op het verschil tussen de waarde van de zaak (in volle eigendom) en de gekapitaliseerde waarde van de canon inclusief verwachte indexering en herziening gezien de financiële markt bij het einde van het erfpachtrecht, verminderd met waarde van de in de akte opgenomen waardedrukkende beperkende bepalingen.
3. De waardebepaling geschiedt in onderling overleg door eigenaar en erfpachter. Leidt dat overleg niet tot overeenstemming, dan zullen partijen gezamenlijk op grond van artikel 96 Rv door de rechtbank, sector kanton, de kantonrechter verzoeken de waarde vast te stellen. De partij die het erfpachtrecht opzegt betaalt het vastrecht en beide partijen dragen voor het overige hun eigen kosten. Indien de erfverpachter van het recht tot opzegging gebruik maakt en een van de entiteiten, zoals genoemd in artikel 2:360 BW, of een publiekrechtelijke rechtspersoon is en de erfpachter een natuurlijke persoon, dan betaalt de erfverpachter ook de noodzakelijke kosten van rechtsbijstand van de erfpachter. Tegen de beslissing van de rechtbank, sector kanton, staan de gewone rechtsmiddelen open.
4. De door de eigenaar te betalen vergoeding zal door deze moeten worden voldaan binnen drie maanden nadat daarover overeenstemming bestaat dan wel de waarde is bepaalt in onderling overleg danwel in kracht van gewijsde of uitvoerbaar bij voorraad verklaarde uitspraak.
5. Erfpachter heeft een retentierecht op de zaak, totdat hem de verschuldigde vergoeding is betaald.
6. Eigenaar is bevoegd om aan eventuele hypotheekhouders tot ten hoogste het bedrag van de aldus vastgestelde waarde hun hypothecaire vordering geheel of gedeeltelijk te voldoen tot aan het bedrag dat zij in geval van een openbare of onderhandse executoriale verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek zouden ontvangen. Dit bedrag wordt afgetrokken van de vergoeding aan de erfpachter. Deze vergoeding jegens de hypotheekhouder is een vergoeding voor de verbonden zaak conform artikel 3:229 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 6

Overige regeling en boete

1. Er wordt niet afgeweken van de bepalingen als bedoeld in de artikelen 5:87, 90, 93 en 94 Burgerlijk Wetboek.

2. De erfpachter behoeft geen toestemming voor overdracht of toedeling van het erfpachtrecht. De erfpachter is verplicht de eigenaar na overdracht of toedeling een afschrift van de akte van levering te doen toekomen.
3. Aan de erfpachter kan een boete worden opgelegd voor het schenden van enige verplichting uit de erfpachtovereenkomst.
4. Indien de erfverpachter een boete uit hoofde van 6.3 oplegt, kan de erfpachter hiertegen in beroep gaan middels een rechtsgang. Indien de erfpachter een van de entiteiten, zoals genoemd in artikel 2:360 BW, of een publiekrechtelijke rechtspersoon is en de erfpachter een natuurlijke persoon, dan betaalt de erfverpachter ook de noodzakelijke kosten van rechtsbijstand van de erfpachter. Tegen de beslissing van de rechtbank, sector kanton, staan de gewone rechtsmiddelen open.
4. Deze voorwaarden kunnen niet dan met medewerking van alle partijen en de beperkt gerechtigden worden gewijzigd.

Discussiepunten.

1. De erfpachter is verplicht de grond met opstallen in zodanige technische staat te houden dat deze de in deze akte aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen. Daartoe dient de erfpachter de grond met opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen. Dit kan middels een boeteclausule worden afgedwongen
2. Het is de erfpachter niet geoorloofd de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen.
3. De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan, indien deze door welke oorzaak ook zijn te niet gegaan. De erfpachter is verplicht de opstallen tegen brand- en stormschade te verzekeren.
4. Het is de erfpachter niet geoorloofd in, op of aan de grond met opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu -waaronder die van de bodem- wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de erfpachter ontstaat - waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering - is voor rekening van de erfpachter.
5. De eigenaar kan ontheffing verlenen van de in de leden 1 tot en met 4 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien de eigenaar ontheffing van een verbod of verplichting verleent, kan zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon.