<cover>

Inspraak Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften in Amsterdam

Voor altijd zekerheid over uw erfpachtkosten

26 februari 2016

Inhoudsopgave

1. Inspraak Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw
2. Zekerheid over erfpachtkosten
3. Waarop inspreken?
4. Toelichting op de regels van eeuwigdurende erfpacht
5. Concept Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016
6. Concept Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht
7. Bijlagen:
   - Verklarende woordenlijst

1. Inspraak eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw

Amsterdam is van plan eeuwigdurende erfpacht in te voeren. Erfpachters krijgen daardoor voor altijd zekerheid over hun erfpachtkosten. Het college van burgemeester en wethouders wil het nieuwe stelsel als eerste invoeren voor nieuwbouw. Van 25 februari tot 7 april 2016 kunt u inspreken op dit plan.

Het college heeft de algemene voorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht (de Algemene Bepalingen) en het uitgiftebeleid voor inspraak vrijgegeven. Voor nieuwe erfpachters gelden deze regels automatisch als ze na de invoering van eeuwigdurende erfpacht een koopwoning, bedrijfspand of zelfbouwkavel kopen. Maar ook bestaande erfpachters kunnen hier mee te maken krijgen. Zij krijgen namelijk later dit jaar de mogelijkheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Waarover vraagt de gemeente nu uw mening?
We willen graag van u weten wat u van het voornemen van de gemeente vindt om eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften (nieuwbouw en zelfbouw) in te voeren. Daarnaast leggen we u twee vragen voor rondom de betalingsvormen die het college voorstelt voor uw erfpachtkosten:

- Heeft u behoefte aan een vaste canon als betalingsvorm naast de indexcanon?
- Wat vindt u van het idee van verplichte afkoop voor nieuwe uitgiften?

Leeswijzer
In dit inspraakdocument lichten we zowel deze vragen toe als het nieuwe stelsel en de regels die daarvoor zijn opgesteld. De conceptteksten van de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid zijn opgenomen in hoofdstuk 5 en 6.

Meer weten?
Van x t/m x organiseert de gemeente een doorlopende informatiemarkt, waar u van x uur tot x uur welkom bent in <adres>. Daar kunt u aanvullende informatie krijgen, uw vragen stellen en uw inspraakreactie geven.

Hoe kunt u inspreken?
U kunt op de volgende manieren inspreken:

- via het online formulier: amsterdam.nl/<link maken pagina inspraak>
- per post: o.v.v. Inspraak Eeuwigdurend erfpachtstelsel Amsterdam , Antwoordnummer x, Postcode Amsterdam
- tijdens de informatiemarkt via het online inspraakformulier
- per mail: erfpacht@amsterdam.nl

Uw reactie dient 7 april bij ons binnen te zijn. Reacties die daarna binnenkomen worden niet behandeld.

Wat gebeurt er met uw reactie?
De gemeente verwerkt alle reacties in een zogenaamde Nota van Beantwoording. In deze notitie staat of uw reactie wel of niet leidt tot aanpassing van de Algemene Bepalingen en/of het uitgiftebeleid. Na verwerking van de inspraakreacties, legt het college de vastgestelde Algemene Bepalingen, het uitgiftebeleid en het bijbehorende grondprijsbeleid halverwege het jaar voor aan de gemeenteraad. Vanaf dat moment kunnen de eerste nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht plaatsvinden.
Voor actuele informatie over de erfpacht vernieuwing zie: amterdam.nl/urlinspraak.

2. Zekerheid over uw erfpachtkosten

Amsterdam wil dit jaar eeuwigdurende erfpacht invoeren. Dan wordt nog één keer het bedrag vastgesteld dat erfpachters moeten betalen voor het gebruik van grond. Dit bedrag is dan voor altijd duidelijk. Daarmee krijgen erfpachters voor eens en altijd zekerheid over de erfpachtkosten.

In Amsterdam staat een groot deel van de woningen en bedrijven op grond dat in eigendom is van de gemeente. Mensen met een huis of bedrijf op gemeentegrond, betalen de gemeente een vergoeding voor het gebruik van die grond. Dit heet een canon. De gemeente gebruikt dit geld om de ontwikkeling van de stad en voorzieningen voor haar inwoners van te betalen.

Duidelijk
Nu kent Amsterdam nog uitgiften onder voortdurende erfpacht. Daarbij wordt de canon elke 50 of 75 jaar opnieuw vastgesteld op basis van de actuele waarde van de grond. Veel erfpachters, maar ook banken en makelaars, vinden deze manier ingewikkeld en onduidelijk. De hoogte ervan kan de gemeente namelijk pas kort voor de aanvang van de nieuwe termijn berekenen. Zeker als de woningprijzen zo snel stijgen als in de afgelopen twee jaar. Als blijkt dat de waarde van de grond is gestegen, stijgt ook de canon. Van die onzekerheid wil het college af. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de prijs nog maar één keer bepaald. De canon ligt daarna voor altijd vast, tenzij u het gebruik van de grond verandert. Bijvoorbeeld van een huis een hotel maakt. Dit geeft duidelijkheid en zekerheid voor erfpachters, kopers, verkopers en hypotheekverstrekkers.

Hoeveel kost het?
Een onafhankelijke commissie van externe deskundigen heeft de gemeente geadviseerd over de manier waarop de waarde van eeuwigdurende erfpacht kan worden bepaald. Deze Grondwaardecommissie heeft ook geadviseerd hoe de 110.000 bestaande erfpachters kunnen overstappen. Het college stelt later dit jaar op grond van dit advies een overstapregeling vast, die daarna ter inspraak aan u wordt voorgelegd.

Zorgvuldige uitwerking
De gemeente wil een uitvoerbaar en duidelijk erfpachtstelsel voor nu en in de toekomst. De gemeente werkt het nieuwe stelsel zorgvuldig uit; het is immers voor de eeuwigheid. De gemeente heeft daarom notarissen, banken en makelaars gevraagd om mee te denken over

de vormgeving van het nieuwe stelsel. Ook andere belanghebbenden zijn bij de voorbereidingen betrokken. Onder andere via het klantenpanel van Amsterdamse huiseigenaren en door overleg met belangenverenigingen zoals de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam. Nu, in deze eerste inspraakronde, worden alle Amsterdammers gevraagd om mee te denken.

3. Waarover inspraak?

Waarop kunt u van 23 februari tot 7 april precies inspreken? En waarop niet? In dit hoofdstuk wordt dit toegelicht.

Wat vragen we nu aan u?

De gemeente wil in deze inspraak graag uw reactie horen op de volgende vragen:

- Wat vindt u van het voornemen van de gemeente om na deze zomer eeuwigdurende erfpacht in te voeren voor nieuwe uitgiften van grond?
- Heeft u behoefte aan een vaste canon als betalingsvorm naast de indexcanon?
- Wat vindt u van het idee van verplichte afkoop voor nieuwe uitgiften?

1. Wat vindt u van het voornemen van de gemeente om eeuwigdurende erfpacht in te voeren voor nieuwe uitgiften?

Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de prijs nog maar één keer bepaald. De canon ligt daarna voor altijd vast, tenzij u het gebruik van de grond verandert. De gemeente heeft deze uitgangspunten uitgewerkt en vastgelegd in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam en het uitgiftebeleid.

Algemene Bepalingen

De Algemene Bepalingen zijn zo opgesteld dat deze eeuwigdurend mee kunnen. Dat biedt de erfpachter en de gemeente dus absolute zekerheid.
In het concept van de Algemene Bepalingen staat bijvoorbeeld dat:

- er sprake is van eeuwigdurende erfpacht;
- er sprake is van één canontype: indexcanon (nadat deze is vastgesteld stijgt de canon alleen nog maar door inflatie);
- de mogelijkheid om de canon af te kopen;
- welke rechten en plichten de gemeente en erfpachter ten opzichte van elkaar hebben;
- de wijze waarop beide partijen met elkaar omgaan als de erfpachter iets aan het erfpachtrecht wil veranderen (bijvoorbeeld het veranderen van de bestemming of het uitbreiden van een woning).

Uitgiftebeleid

De erfpachter en gemeente sluiten een contract voordat nieuwbouwgrond in eeuwigdurende erfpacht wordt uitgegeven. De stappen die de gemeente en erfpachter hiervoor moeten zetten staan in het uitgiftebeleid. Als beide partijen het eeuwigdurende contract hebben gesloten kan de gemeente nooit meer eenzijdig wijzigingen doorvoeren. Een wijziging is alleen mogelijk als de erfpachter het gebruik van de grond wil veranderen. De gemeente moet daar dan toestemming voor geven.

In hoofdstuk 4 staat een toelichting op de regels die de gemeente heeft vastgelegd in het uitgiftebeleid en de Algemene Bepalingen.

2. Heeft u behoefte aan een vaste canon als betalingsvorm naast de indexcanon?

In het huidige stelsel zijn de procedures om de canon vast te stellen ingewikkeld. Dat komt omdat er meerdere canontypes zijn. Naast de jaarlijkse indexering komen er 5, 10 of 25 jaar vaste canons voor.

Twee canontypes

- Vaste canon: u betaalt jaarlijkse een vast bedrag gedurende de afgesproken termijn, de aanvangscanon is hoger dan bij de indexcanon;
- Indexcanon: uw canon wordt jaarlijks geïndexeerd. Dat wil zeggen dat deze alleen door inflatie stijgt. De aanvangscanon is lager dan bij de vaste canon. Na een hele tijd, zo'n 20 jaar, betaalt de erfpachter meer dan bij de vaste canon.

Even duur

Hoewel deze twee betalingsvormen tot verschillende kosten in een jaar leiden zijn de totale kosten van de betalingsvormen op het aanbodmoment aan elkaar gelijk. Dat komt omdat bedragen in de toekomst minder waard zijn dan bedragen nu. Dus hoewel een geïndexeerde canon steeds hoger wordt en uiteindelijk uitstijgt boven de vaste canon is de waarde nu van beide geldstromen evenveel waard.

Voor- en nadelen

Hoewel beide betalingsvormen economisch gezien een gelijke waarde vertegenwoordigen, hebben de verschillende mogelijkheden op jaarbasis wel invloed op uw portemonnee. Als erfpachter kunt u kiezen welk canontype het beste is afgestemd op uw persoonlijke financiële situatie. Kiezen voor een relatief lage canon die meegroeit met de prijsontwikkeling of een hogere aanvangscanon maar geen stijgingen in de toekomst.

Wat wil het college?

Het college heeft de voorkeur voor één type canon vanwege de transparantie in de woningmarkt. Bij een vaste canon heeft het canonbedrag op termijn geen enkele relatie meer met de woningmarkt of de economie. Dat levert ondoorzichtige situaties op, vooral voor toekomstige kopers die dan worden opgescheept met een canonbedrag dat niet in verhouding staat tot wat logisch voelt. Omdat de indexcanon alleen stijgt door inflatie is het voorspelbaar. Dit sluit aan bij de ontwikkelingen op de woningmarkt en ook bij uw eigen inkomsten.

Algemene Bepalingen

In het concept van de Algemene Bepalingen (hoofdstuk 5) is vooralsnog alleen de indexcanon als betalingsmogelijkheid naast afkoop opgenomen.

3. Wat vindt u van het idee van verplichte afkoop voor nieuwe uitgiften?

Van 1990 tot 2000 gold voor nieuwe gronduitgifte voor koopwoningen verplichte afkoop. Vanaf 2000 kwam daar voor alle erfpachters (behalve de corporaties) de mogelijkheid van canonbetaling bij. De schuld van de gemeente kan daardoor echter opgelopen. De gemeente moet namelijk geld lenen om de grond bouwrijp te maken voor de uitgifte. Als

het canonpercentage lager is dan de rente waarvoor de gemeente geld leent loopt de schuld van de gemeente op. En dat is nu het geval. Het college stelt dan ook de mogelijkheden van verplichte afkoop ter discussie. De schuldpositie van de gemeente zal dan namelijk verbeteren.

Bestaande erfpachters
Een vrije keuze tussen canon of afkoop heeft voor de erfpachter voordelen. Dat geldt zowel voor particulieren als ontwikkelaars en beleggers. Het zorgt mogelijk voor een verbeterde financiering en een fiscaal gunstige behandeling van canon. Het college vindt dat het voor de bestaande erfpachters met een koopwoning niet wenselijk is om afkoop verplicht te stellen op het moment van overstap naar het nieuwe stelsel of bij een wijziging van het grondgebruik. Het college onderzoekt nog de mogelijkheid van deze verplichting voor commercieel vastgoed.

Nieuwe uitgiften
Bij nieuwe uitgiften kunnen erfpachters in hun 'aankoopbeslissing' wel rekening houden met een eventuele verplichte afkoop van de canon en dit in hun hypotheek meenemen. Ze betalen dan jaarlijks de bank in plaats van de gemeente. Daarom stelt het college voor nieuwe uitgiften een verplichte afkoop als enige betalingsmogelijkheid voor.

Algemene Bepalingen
In het concept van de Algemene Bepalingen (hoofstuk 5) zijn vooralsnog de indexcanon en de afkoopmogelijkheid opgenomen.

Wat vragen we u in de volgende inspraakronde?
In de volgende inspraakronde ligt de overstapregeling voor. In deze regeling staat hoe de huidige 110.000 erfpachters kunnen overstappen naar het nieuwe stelsel. U kunt dan inspreken op de wijze waarop deze regeling is vormgegeven, de kosten van instappen en de korting die de gemeente daarvoor aanbiedt.

Waarover is geen inspraak?
Er is geen inspraak over het afkoop- en grondprijsbeleid. Dit stelt de gemeenteraad elk jaar vast. In het afkoopbeleid staat de manier waarop de erfpachter zijn recht op het gebruik van de grond kan afkopen. In het grondprijsbeleid staat de methode voor het bepalen van de grondprijs, de actuele m2-prijzen van de grond en de canon die op basis daarvan is vastgesteld.

4. Toelichting op de regels voor eeuwigdurende erfpacht

.

De regels die zijn vastgelegd in het uitgiftebeleid en de Algemene Bepalingen bieden de erfpachter en de gemeente voor altijd zekerheid. Over zowel de erfpachtkosten als de rechten en plichten. In dit hoofdstuk worden deze regels in hoofdlijnen toegelicht.

1. Van aanbieding tot uitgifte

De erfpachter en gemeente sluiten een contract voordat nieuwbouwgrond in eeuwigdurende erfpacht wordt uitgegeven. In het uitgiftebeleid is vastgelegd dat de gemeente daarvoor een aanbieding stuurt aan de toekomstige erfpachter. De gemeente neemt vervolgens pas het besluit tot uitgifte als de toekomstige erfpachter de aanbieding schriftelijk heeft geaccepteerd. Zodra dat is gebeurd is het erfpachtcontract tussen beide partijen gesloten.

In het contract staat in ieder geval een verwijzing naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht. Deze worden van toepassing verklaard op het recht dat de erfpachter krijgt om de grond te gebruiken (het erfpachtrecht). Naast de gegevens van de erfpachter en de locatie die in erfpacht wordt uitgegeven, bevat het contract onder andere:

- de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht;
- de financiële voorwaarden: de erfpachtgrondwaarde en
- het canonbedrag met bijbehorend canonpercentage en het bedrag van de afkoopsom als de erfpachter besluit de canon op het moment van uitgifte in één keer vooruit te betalen.
- de bijzondere bepalingen: de regels die gelden voor het specifieke erfpachtcontract. Bijvoorbeeld wat de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte zal zijn. En de datum waarop, of de termijn waarbinnen de bouw klaar moet zijn.

Vestiging erfpachtrecht
Het erfpachtcontract wordt vastgelegd bij de notaris in een zogenaamde akte van vestiging. Dit officiële document wordt daarna in het Kadaster (de openbare registers) ingeschreven. Als dat is gebeurd, is het erfpachtrecht tot stand gekomen (gevestigd). De gemeente heeft de grond dan in uitgifte gegeven aan de erfpachter. Dit betekent dat hij vanaf dat momebnt het recht heeft om de grond te gebruiken. Uiteraard tegen de afgesproken en voorwaarden – de Algemene Bepalingen én bijzondere bepalingen. Hij mag zijn erfpachtrecht bijvoorbeeld overdragen aan erfgenamen of andere rechtsopvolgers. Bijvoorbeeld aan degenen aan wie hij de grond heeft verkocht of geschonken.

Eeuwigdurend erfpachtcontract
Als beide partijen het contract hebben gesloten kan de gemeente nooit meer eenzijdig wijzigingen doorvoeren. Alleen als de erfpachter het gebruik van de grond of de vloeroppervlakte wil wijzigen en de gemeente daar vervolgens mee instemt wordt het contract gewijzigd.

2. Canon en afkoop

Berekening canonbedrag
Vanaf de datum dat het erfpachtrecht ingaat is de erfpachter een canon verschuldigd. De gemeente bepaalt de hoogte van de canon door de erfpachtgrondwaarde die geldt op het moment van uitgifte te vermenigvuldigen met het canonpercentage.

Erfpachtgrondwaarde
De erfpachtgrondwaarde is de waarde van de grond die staat vermeld in de erfpachtakte. Bij uitgifte van nieuwbouwgrond wordt deze grondwaarde vastgesteld op basis van de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte. Deze

staan eveneens in de akte. De waarde van de bebouwing die op de grond staat (de zogenoemde opstallen) valt niet onder de erfpachtgrondwaarde.

Canonpercentage
In de Algemene Bepalingen staat dat de gemeenteraad het canonpercentage periodiek vaststelt en dit bekend maakt in het jaarlijkse grondprijsbeleid dat op amsterdam.nl wordt gepubliceerd. In de praktijk gebeurt dit in principe een keer per jaar. In het grondprijsbeleid staat hoe de gemeente het canonpercentage en de grondwaarde vaststelt.

Betaalwijze: jaarlijkse canonbetaling of afkopen
Er zijn twee betaalmogelijkheden voor de eeuwigdurende canon:
- de jaarlijkse canonbetaling: de canon wordt jaarlijks geïndexeerd. Dat wil zeggen dat de canon wordt aangepast aan de inflatie. De gemeente gebruikt hiervoor de inflatie die het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) ieder jaar vaststelt;
- afkoopsom: de erfpachter betaalt een keer een bedrag waarmee hij de canon voor de looptijd van het eeuwigdurende erfpachtrecht afkoopt.

Afkoopsom
De afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht is aan het begin van een eeuwigdurend erfpachtrecht (bij nieuwe gronduitgifte) gelijk aan de erfpachtgrondwaarde.

Het bedrag van de afkoopsom moet genoeg zijn om de gemeente te compenseren voor het niet meer ontvangen van de toekomstige canons. Dit uitgangspunt is vastgelegd in artikel 8 van de Algemene Bepalingen. Daarin staat ook dat de gemeente de rekenmethode vastlegt in apart afkoopbeleid ("de Afkoopinstructie") dat op amsterdam.nl wordt bekendgemaakt.

Als de erfpachter heeft gekozen voor canonbetaling, kan hij (of een opvolgende woningkoper of andere rechtsopvolger) altijd alsnog kiezen voor eeuwigdurende afkoop. De hoogte van de afkoopsom hangt dan af van de canon en de rentestand op dat moment. Als de erfpachter eenmaal heeft gekozen voor eeuwigdurende afkoop, is terugkeer naar canonbetaling niet meer mogelijk. Eens afgekocht, blijft afgekocht. De erfpachter hoeft dan nooit meer iets te betalen. Alleen als hij het gebruik van de grond of de vloeroppervlakte wil wijzigen, kan dit een wijziging van de canon tot gevolg hebben (zie onder 4: Wijziging gebruik of vloeroppervlakte).

3. Rechten en plichten

In de Algemene Bepalingen is een aantal verplichtingen en verboden opgenomen. Deerfpachter is bijvoorbeeld verplicht om de grond en de gebouwen (de "opstallen") die daarop staan te gebruiken zoals dat in de erfpachtakte is vastgelegd. Ook moet de erfpachter deze behoorlijk onderhouden. Bepaalde zaken zijn ook verboden. De erfpachter mag bijvoorbeeld het gebruik van de grond en de gebouwen die daarop staat of de vloeroppervlakte van het gebouw niet wijzigen zonder voorafgaande toestemming van de gemeente.

4. Wijzigingen gebruik of vloeroppervlakte

Als de erfpachter het toegestane gebruik of de vloeroppervlakte wil wijzigen, moet hij daarvoor een schriftelijk verzoek indienen bij de gemeente. Daarbij gaat het om de volgende gevallen:

- een wijziging van de bestemming (de erfpachter wil bijvoorbeeld de bestemming wijzigen van "kantoor" in "woning");
- een wijziging van de maximaal toegestane bebouwingsomvang (uitbreiding van een woning of bedrijfspand);
- een wijziging van de vloeroppervlakte (bijvoorbeeld uitbreiding van het recht op het gebruik van de grond met een stuk gemeentegrond);
- splitsing van het erfpachtrecht (het erfpachtrecht wordt opgesplitst in twee of meer zelfstandig appartementsrechten of erfpachtrechten);
- uitgifte in ondererfpacht

Wanneer aanpassing van de canon bij wijziging?

- Bij een wijziging van de bestemming wordt de canon of afkoopsom *altijd* aangepast tenzij de canon lager uitvalt. Dat geldt ook voor bedrijfsuitbreidingen.
- Bij woninguitbreidingen wordt de canon *niet* aangepast, mits de bestemming 'wonen' blijft, het aantal woningen niet toeneemt, de woning niet commercieel geëxploiteerd wordt en tenminste vier jaar bewoond is.
- Bij andere wijzigingen van het gebruik of de vloeroppervlakte geldt dat de canon *kan* worden herzien. De canon wordt bijvoorbeeld verhoogd als blijkt dat de gewenste verandering in het toegestane gebruik volgens de gemeente leidt tot een waardevermeerdering van de erfpachtgrondwaarde. Als uit een gewijzigd gebruik echter een lagere erfpachtgrondwaarde volgt, wordt het bedrag van de canon gehandhaafd die gold vóór de wijziging. Er wordt dan dus geen canonverlaging doorgevoerd, tenzij de gemeente vindt dat daarmee een bijzonder gemeentelijke belang is gediend.

Geschillencommissie

Als de erfpachter vindt dat de methode waarmee de gemeente de herziening van de canon heeft bepaald niet goed is toegepast, kan hij de hulp inroepen van de geschillencommissie "Toepassing methode canonbepaling". De gemeente heeft deze commissie aangesteld. Uiteraard kan de erfpachter zich ook altijd wenden tot een bevoegde rechter.

Vestiging wijziging erfpachtrecht

Voordat de gemeente toestemming geeft tot het wijzigingen van het erfpachtrecht, stuurt zij een aanbieding aan de erfpachter. Pas nadat de erfpachter de aanbieding onvoorwaardelijk heeft geaccepteerd, neemt de gemeente het besluit tot de wijziging van het erfpachtrecht. Beide partijen hebben dan het gewijzigde contract gesloten.

Het gewijzigde erfpachtcontract wordt vastgelegd bij de notaris in een zogenaamde notariële akte van wijziging. Daarin staan onder andere:

- de bedragen van de eventuele canonverhoging en van de eventuele afkoopsom in het geval de verhoging van de canon eeuwigdurend wordt afgekocht;
- de eventuele verhoging van de erfpachtgrondwaarde;
- de canon na wijziging;
- de bestemming en het toegestane gebruik.

5. Sancties en beëindiging

Beëindiging door de gemeente
Als de erfpachter de canon niet of niet tijdig betaalt, moet hij een zogenaamde vertragingsrente betalen. Deze rente is gelijke aan de wettelijke rente met een minimum van 6%. Ook kan de gemeente een boete opleggen. In het uiterste geval mag de gemeente het erfpachtrecht opzeggen als:

- de erfpachter de canon gedurende twee jaar niet heeft betaald (wanbetaling), of
- de erfpachter ernstig tekortschiet in het nakomen van zijn verplichtingen, of
- dat in het algemeen belang is.

In de eerste twee gevallen verkoopt de gemeente na de beëindiging van het erfpachtrecht de grond en de gebouwen die daarop staan. Dit kan via een openbare veiling of onderhandse verkoop met toestemming van de rechter. De gemeente heeft in het verleden maar zelden van deze sanctie gebruikgemaakt, die – terecht – als uiterste remedie wordt gezien.

Beëindiging door de erfpachter
De erfpachter mag het erfpachtrecht niet beëindigen. In het huidige voortdurende stelsel is dat wel mogelijk op het moment dat het tijdvak afloopt en de gemeente nieuwe voorwaarden aanbiedt.