



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Rapportage onderzoek algemene erfpachtbepalingen

18 november 2022



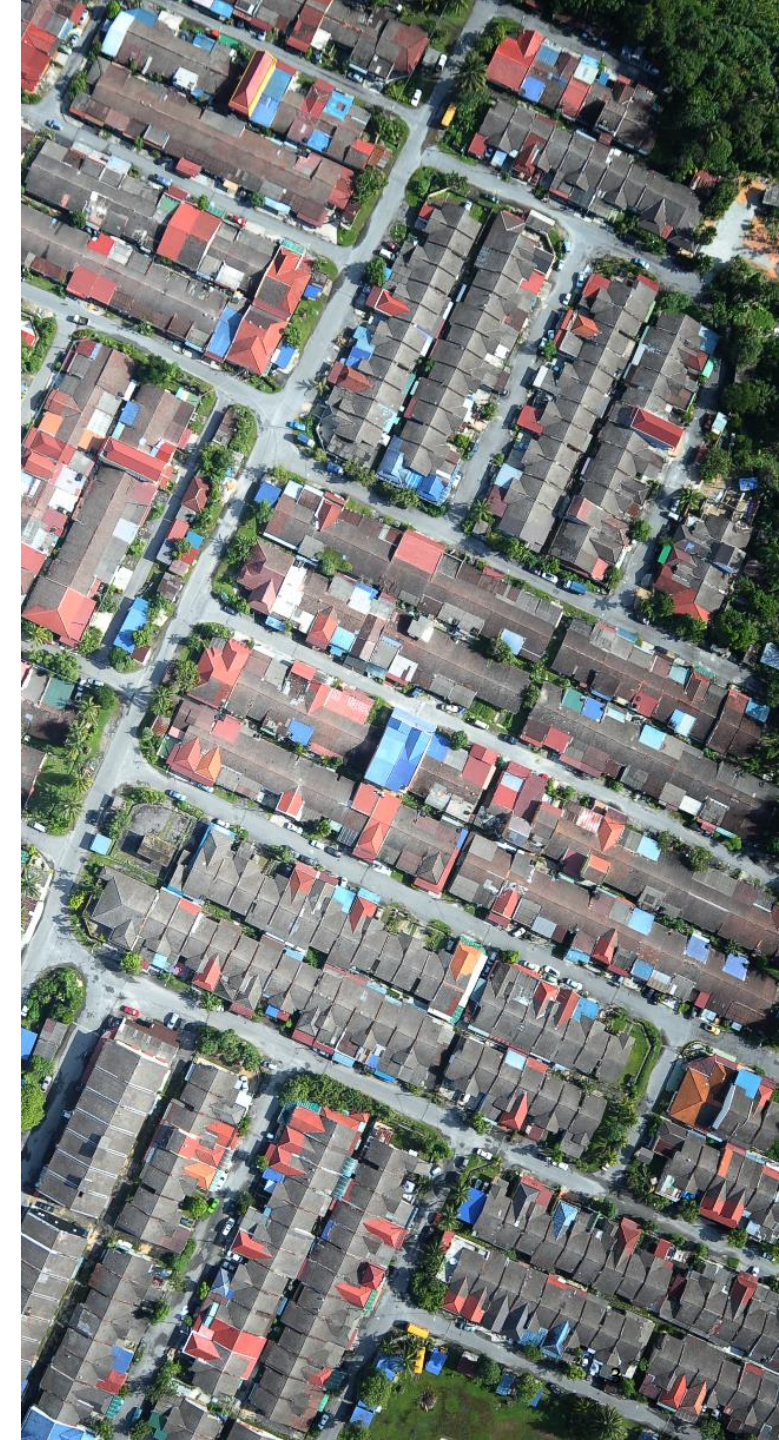
**MAKING AN
IMPACT THAT
MATTERS**
since 1845

Belangrijke opmerking

Dit rapport is vervaardigd binnen de beperkingen zoals beschreven in de Opdrachtbevestiging. Wij accepteren geen aansprakelijkheid ten opzichte van derden die dit rapport inzien. Het kan zijn dat dit document in elektronisch formaat of als kopie aan u ter beschikking is gesteld. Dientengevolge is het mogelijk dat meerdere versies van dit document bestaan. Het rapport dat is toegestuurd met de ondertekende aanbiedingsbrief van 18 november 2022 is definitief en bepalend.

Inhoudsopgave

| | |
|---|----|
| Samenvatting | 4 |
| Inleiding en opdrachtformulering | 7 |
| 1. Introductie erfpacht | 11 |
| 2. Onderzoek | 14 |
| 3. Resultaten | |
| A. Inventarisatie | 18 |
| B. Vragenlijst gemeenten | 26 |
| C. Vragenlijst NHG en kredietverstrekkers | 30 |
| 4. Bevindingen | 36 |
| A. Inventarisatie | 37 |
| B. Vragenlijst gemeenten | 42 |
| C. Vragenlijst NHG en kredietverstrekkers | 44 |
| 5. Aanbevelingen | 46 |
| Bijlagen | 49 |
| A. Onderzoeksresultaten per gemeente | |
| B. Vragenlijst gemeenten | |
| C. Vragenlijst NHG/NVB | |



Samenvatting

Samenvatting (1/2)

Dit rapport bevat een analyse van algemene erfpachtbepalingen van 24 gemeenten en van een inventarisatie onder gemeenten en kredietverstrekkers over hun visie op erfpacht.

Opdracht

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna: 'BZK') heeft Deloitte (hierna ook: 'ons' of 'wij') verzocht onderzoek te doen naar de meest recente algemene erfpachtbepalingen van 24 Nederlandse gemeenten. Hierbij is ons verzocht te onderzoeken welke erfpachtbepalingen vaak voorkomen en in hoeverre deze verschillende aspecten (zoals rechtszekerheid, rechtsgelijkheid en transparantie) raken. Daarnaast dient te worden onderzocht welke doelen gemeenten nastreven met erfpacht, hoe het democratisch proces en participatie bij het vaststellen van de erfpachtbepalingen geborgd worden, wat de positie is van particuliere erfpachters en hoe kredietverstrekkers hiermee omgaan.

Onderzoeksmethodiek

In dit rapport analyseren wij de algemene erfpachtbepalingen aan de hand van een inventarisatie. De inventarisatie ziet op de algemene erfpachtbepalingen van 24 gemeenten in Nederland. Wij onderzoeken hierbij de begrippen transparantie, rechtsbescherming en rechtszekerheid van en voor de erfpachter.

Daarnaast beschrijven wij aan de hand van reacties op onze vragenlijst hoe gemeenten hun algemene erfpachtbepalingen tot stand brengen en analyseren wij de participatiemogelijkheden van de erfpachter daarbij. Tot slot hebben wij met een vragenlijst aan de NHG en NVB gevraagd welke eisen gesteld worden aan de financiering van erfpacht.

Bevindingen inventarisatie

Transparantie

Op grond van de inventarisatie kan worden geconcludeerd dat de transparantie van de algemene erfpachtbepalingen vatbaar is voor verbetering. Gemeenten maken namelijk weinig gebruik van een leesstructuur, en de rekensystematiek van de canon en het canonpercentage zijn zelden beschreven.

Rechtsbescherming

Uit de inventarisatie blijkt dat ten aanzien van rechtsbescherming kan worden geconcludeerd dat een erfpachter (juridische) mogelijkheden heeft om op te komen tegen rechtshandelingen van de gemeente als contractspartij (in situaties anders dan conversie). Bijna alle onderzochte gemeenten maken gebruik van een deskundigenregeling. Een 'formele' deskundigenregeling zou door de erfpachter echter kunnen worden ervaren als een hoge drempel.

Rechtszekerheid

Ten aanzien van rechtszekerheid zijn verschillende zaken onderzocht, waarbij met name de volledige canonherziening aandacht behoeft. De bepalingen omtrent canonherzieningsmomenten doen in beginsel geen afbreuk aan de rechtszekerheid. De herziening kan echter wel afbreuk doen aan de financiële zekerheid die een erfpachter meent te hebben, nu de canonverplichting als gevolg van de herziening (afhankelijk van de situatie) met relatief significante schokken kan veranderen.

Samenvatting (2/2)

Als voornaamste aanbeveling geldt dat een handreiking kan worden opgesteld, waarin ingegaan wordt op hoe gemeenten erfpacht kunnen toepassen, en op welke manier de rechten van erfpachters daarbij geborgd kunnen worden.

Bevindingen vragenlijst gemeenten

Participatie

Uit de reacties op de vragenlijst aan gemeenten blijkt dat (potentiële) erfpachters (en andere stakeholders) niet tot weinig worden betrokken bij het proces van het bestuurlijk vaststellen van algemene erfpachtbepalingen. Een aantal (grote) gemeenten vormt hierop een uitzondering. De communicatie met de erfpachter gebeurt vooral eenzijdig via een website, of individueel per brief of mail. Mocht er een geschil ontstaan tussen de erfpachter en de gemeente over bijvoorbeeld de canon, dan kan het geschil worden voorgelegd aan een deskundigencommissie. Op basis hiervan, kan worden geconcludeerd dat de participatie van de erfpachter vatbaar zou kunnen zijn voor verbetering. Deze verbetering zou onder meer kunnen gelden ten aanzien van het proces bij het opstellen en wijzigen van de algemene erfpachtbepalingen.

Bevindingen vragenlijst NHG en NVB

Met de vragenlijst aan de NHG en NVB is onderzocht in hoeverre kredietverstrekkers gemeentelijke erfpacht met particuliere woonbestemmingen financieren. Op hoofdlijnen is te concluderen dat zowel de NHG als de NVB eigen beleid(scriteria) hebben vastgesteld. Aan de hand van het beleid kunnen hypotheekaanvragen door kredietverstrekkers worden getoetst. Het beleid van zowel de NHG als de NVB is openbaar toegankelijk via hun websites. Hierbij maken de organisaties gebruik van infographics en stroomschema's, aan de hand waarvan het proces van financiering (op vereenvoudigde wijze) wordt uitgelegd. Dit maakt het beleid duidelijk en toegankelijk, en daarmee transparant.

Ten aanzien van de NHG wordt opgemerkt dat zij de risico's voor erfpachters wil beperken en aanbieders wil helpen verantwoorde constructies aan te bieden. Dit doet de NHG door middel van richtlijnen en criteria waar een erfpachtconstructie minimaal aan moet voldoen om in aanmerking te komen voor financiering met borging van NHG.

Deze richtlijnen zien op bescherming van de financiële positie van de erfpachter en dragen hiermee indirect bij aan de rechtszekerheid. Hetzelfde geldt voor de (bij de NVB aangesloten) banken. Deze banken hebben namelijk een zorgplicht, waardoor deze hun beleid met name in het belang van de erfpachter uitleggen. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat de zorgplicht van de banken bijdraagt aan de rechtszekerheid voor erfpachters.

Aanbevelingen

Wij eindigen onze rapportage met een aantal aanbevelingen. Als voornaamste aanbeveling geldt dat wij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties adviseren een handreiking op te stellen. In de handreiking kan worden ingegaan op hoe de rechtspositie van erfpachters op verschillende onderzochte begrippen te verbeteren is, waardoor de relatie tussen erfpachter enerzijds en erfverpachter anderzijds vergelijkbaar(er) kan worden gemaakt. Bij het opstellen van de handreiking kunnen verschillende stakeholders betrokken te worden, zoals erfpachters, financiers en andere belanghebbenden (zoals de Vereniging van Nederlandse gemeenten).

1. Inleiding en opdrachtformulering

1. Inleiding en opdrachtformulering (1/3)

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft Deloitte verzocht een inventarisatie te doen naar de meest recente algemene erfpachtbepalingen van Nederlandse gemeenten.

1.1 Aanleiding

Op 27 juni 2019 diende de heer Koerhuis (VVD) de initiatiefnota over de toekomst van gemeentelijk erfpachtbeleid voor woning- en bedrijvenbouw (hierna: de Nota) in. De vaste Kamercommissie Binnenlandse Zaken besprak de Nota op 11 oktober 2021. Tijdens het overleg zijn toezeggingen gedaan door de Minister en is er een drietal moties aangenomen.

Uit de behandeling van de Nota en de moties blijkt dat Kamerleden zorgen hebben over hoe erfpachtbepalingen zijn vormgegeven. Deze zorgen gaan in het bijzonder over rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie, rechtsbescherming en participatie. De behandeling van het erfpachtdossier in de Tweede Kamer is de rechtstreekse aanleiding om een inventariserend onderzoek onder gemeenten naar de erfpachtbepalingen te laten uitvoeren.

Om te bepalen waarvan sprake is, dient te worden geïventariseerd welke algemene erfpachtbepalingen bij gemeentelijke erfpacht voorkomen die de genoemde aspecten raken, wat dit inhoudt voor de positie van de erfpachter en hoe zich dit verhoudt tot het doel dat de gemeente met erfpacht voor ogen heeft. Daarnaast dient te worden geïventariseerd hoe gemeenten het democratische proces en participatieproces rondom het opstellen en bestuurlijk vaststellen van de algemene erfpachtbepalingen hebben vormgegeven.

1.2 Opdrachtformulering

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Uitvoeringsorganisatie Bedrijfsvoering Rijk (hierna: BZK) heeft Deloitte verzocht een onderzoek te doen naar de meest recente algemene erfpachtbepalingen van 24 (door BZK aangewezen) Nederlandse gemeenten waarvan bekend is dat zij in het verleden (of heden) erfpacht hebben gehanteerd. Het onderzoek bestaat uit een vijftal onderdelen, waarbij op hoofdlijnen worden onderscheiden:

1. Het in kaart brengen van de meest recente algemene erfpachtbepalingen van 24 gemeenten ten aanzien van particuliere erfpacht met een woonbestemming;
2. Het bepalen welke erfpachtbepalingen rechtszekerheid, rechtsbescherming en transparantie van en voor de erfpachter behandelen;
3. Het beschrijven van de wijze waarop de bepalingen voor actuele uitgiften in erfpacht en de mogelijkheden om over te stappen naar actuele bepalingen tot stand zijn gekomen, met name de borging van het democratisch proces en de participatie bij het bestuurlijk vaststellen van die actuele bepalingen;
4. Het beschrijven van de mogelijkheden om over te stappen naar actuele bepalingen en hoe die overstap tot stand komt en de wijze waarop vanuit de algemene bepalingen dan wel akten voorzieningen getroffen zijn voor oplossing van onenigheden tussen erfverpachter en erfpachter;
5. Het beschrijven van de wijze waarop kredietverstrekkers erfpacht en de mogelijkheden om over te stappen naar actuele bepalingen beoordelen binnen hun (financierings-)beleid.

1. Inleiding en opdrachtformulering (2/3)

Met de uitkomsten van dit onderzoek kan inzicht worden gekregen in de rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie, participatie en rechtsbescherming van en voor erfpachters.

1.3 Doelstelling

Dit onderzoek is erop gericht de rechtspositie van erfpachters in kaart te brengen. Met het onderzoek krijgt BZK meer inzicht in de rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie, participatie en rechtsbescherming voor particulieren omtrent erfpacht voor woonbestemmingen.

In een bijeenkomst op 7 juni 2022 heeft Deloitte kennisgemaakt met de begeleidingscommissie die werkzaam is bij BZK (hierna: de Begeleidingscommissie). Met de Begeleidingscommissie zijn de definitieve scope en randvoorwaarden van het onderzoek afgestemd. Ook zijn diverse (onderzoeks-)begrippen (nader) gedefinieerd. Een uitgebreide beschrijving van de werkwijze is opgenomen in hoofdstuk 3.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 beschrijven wij het theoretisch kader van erfpacht. Hierbij gaan wij in op de geschiedenis, motieven en verschillende vormen van erfpacht.

Aansluitend, in hoofdstuk 3, gaan wij in op ons onderzoek. In dit hoofdstuk geven wij de onderzoeksomvang weer en delen wij de onderzoeksopzet. We introduceren hier een drietal onderzoeksonderdelen, te weten: Inventarisatie, Vragenlijst gemeenten en Vragenlijst kredietverstrekkers.

In hoofdstuk 4 delen wij de bevindingen van het onderzoek. Hierbij gaan we per onderzoeksonderdeel in op de resultaten die wij gedurende het onderzoek hebben opgehaald.

Tot slot, in hoofdstuk 5, beschrijven wij de bevindingen van het onderzoek en doen wij aanbevelingen.

1. Inleiding en opdrachtformulering (3/3)

Deloitte heeft bij dit onderzoek contact gehad met (vertegenwoordigers van) 24 verschillende Nederlandse gemeenten en met de NHG en (via de NVB) met drie Nederlandse banken.

1.5 Betrokken organisaties

Bij dit onderzoek heeft Deloitte algemene erfpachtbepalingen van onderstaande gemeenten geïnventariseerd. Ook heeft Deloitte contact gehad met vertegenwoordigers van deze gemeenten ten aanzien van vragen over hun erfpachtbeleid. Tot slot heeft Deloitte contact gehad met vertegenwoordigers van de NHG en NVB (en een aantal leden daarvan).



2. Introductie erfpacht

2. Introductie erfpacht (1/2)

Aan het hanteren van erfpacht, een zakelijk recht om grond van een ander tegen een vergoeding te gebruiken, kunnen juridische, financiële en sociale motieven ten grondslag liggen.

Introductie

In dit hoofdstuk introduceren wij het begrip erfpacht. In de eerste paragraaf gaan wij het begrip erfpacht, waarna wij in de tweede paragraaf diverse vormen van erfpacht centraal stellen. Met de derde paragraaf beschrijven wij de verschillende motieven die ten grondslag kunnen liggen aan het hanteren van erfpacht. In de vierde paragraaf gaan wij in op de verschillende stelsels van erfpacht, waarna in de vijfde en laatste paragraaf stilstaan bij het hanteren van algemene erfpachtbepalingen.

2.1 Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter (grondgebruiker) de bevoegdheid geeft om een onroerende zaak van iemand anders te houden en te gebruiken (volgens artikel 5:85 Burgerlijk Wetboek). De grond blijft in eigendom van de erfverpachter (grondeigenaar). Voor dit gebruiksrecht betaalt de erfpachter (grondgebruiker) een periodieke vergoeding aan de erfverpachter. Die vergoeding wordt canon genoemd.

Het gebruik van gronden die in erfpacht zijn uitgegeven wordt bepaald door de wet (Titel 7 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek). De inhoud van het erfpachtrecht wordt met name bepaald door de 'bijzondere bepalingen', die zijn vastgelegd in de akte van uitgifte in erfpacht. Die akte is bij het Kadaster te raadplegen. Naast de bijzondere bepalingen, zijn ook vaak 'algemene erfpachtbepalingen' van toepassing. De algemene bepalingen kunnen verschillen per erfpachtcontract en zijn te vergelijken met algemene voorwaarden bij het afnemen van diensten of het kopen van een product, zoals omschreven in Titel 5, Afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.

2.2 Geschiedenis

Het recht van erfpacht wordt van oudsher verleend om woeste gronden te ontginnen om daarop agrarische bedrijvigheid te laten plaatsvinden. In de negentiende eeuw wordt erfpacht opgenomen in de Erfpachtwet (1825) en later in het Burgerlijk Wetboek (oud) 1838. Aan het eind van de negentiende eeuw verdwijnt het agrarische karakter van erfpacht naar de achtergrond. Steeds meer ontwikkelende steden gebruiken erfpacht als onderdeel van hun grondpolitiek. Zij zetten erfpacht (op de gronden die zij in eigendom hebben) in als grondinstrument om ontwikkelingen te kunnen reguleren, om speculatie tegen te gaan en om grondwaardestijgingen aan de gemeenschap te laten toekomen. Wanneer een gemeente erfpacht hanteert, wordt dit 'gemeentelijke erfpacht' genoemd, hetgeen gezien kan worden als een vorm van actief grondbeleid.

2.3 Motieven

Aan gemeentelijke erfpacht liggen vaak verschillende motieven ten grondslag. De motieven zijn ruwweg onder te verdelen in:

- Ruimtelijke en sociale motieven: erfpacht wordt gebruikt als grondinstrument om bepaalde ruimtelijke doelen te realiseren, zoals de vestiging van specifieke functies (zoals scholen) of objecten (zoals kiosken) en om invloed te houden op het (toekomstig) gebruik van gronden, en om bijvoorbeeld betaalbare woningbouw mogelijk te maken of om vervuilende bedrijvigheid tegen te gaan.
- **Financiële motieven:** erfpacht wordt gebruikt als middel om grondwaardestijgingen aan de gemeenschap toe te laten komen.

2. Introductie erfpacht (2/2)

In de praktijk zijn er verschillende signalen waaruit blijkt dat algemene erfpachtbepalingen als onredelijk bezwarend worden ervaren en dat de diversiteit tussen verschillende algemene erfpachtbepalingen groot is.

2.4 Erfpachtstelsels

Erfpacht is onder te verdelen in de volgende drie categorieën:

- **Tijdelijke erfpacht**, waarbij een specifieke, bepaalde periode van erfpacht overeengekomen wordt. Het tijdelijk erfpachtrecht eindigt van rechtswege aan het einde van de overeengekomen periode. Om de erfpacht te laten voortduren, dient een nieuw recht te worden gevestigd. In sommige gemeenten wordt tijdelijke erfpacht stilzwijgend verlengd.
- **Voortdurende erfpacht**, waarbij het erfpachtrecht voor een onbepaalde duur wordt aangegaan en waarbij de duur wordt verdeeld in diverse tijdvakken (in de praktijk veelal 25, 50 of 75 jaar). Bij ingang van een nieuw tijdvak, wordt de grondwaarde doorgaans herzien.
- **Eeuwigdurende erfpacht**, waarbij het erfpachtrecht voor een onbepaalde duur wordt aangegaan. Alleen in bijzondere (in de wet en erfpachtakte opgenomen) gevallen kan de erfpacht tussentijds beëindigd worden.

Bepaalde gemeenten hanteren meerdere categorieën naast elkaar of bieden de mogelijkheid om over te stappen van categorie. Daarnaast bieden bepaalde gemeenten de mogelijkheid om over te stappen naar volledig eigendom. In de praktijk kunnen hierbij aanvullende privaatrechtelijke bepalingen gelden. Hierbij valt te denken aan bijbetaling in geval van bestemmingswijziging, waarmee de (voormalige) erfpacht 'nawerking' krijgt.

2.5 Algemene erfpachtbepalingen

Veel gemeenten hanteren algemene erfpachtbepalingen bij de uitgifte van gronden in erfpacht. Samen met de bijzondere bepalingen vormen zij de inhoud van het erfpachtcontract. De algemene erfpachtbepalingen kunnen in de openbare registers worden ingeschreven (volgens artikel 43 Kadasterwet), waardoor in de akte van vestiging niet telkens de algemene erfpachtbepalingen te hoeven worden herhaald.

De regels over algemene voorwaarden bij consumentenkoop en –diensten zijn, met de invoering van het Burgerlijk Wetboek (nieuw) in 1992, ook van toepassing op algemene erfpachtbepalingen. Dit betekent dat wanneer algemene erfpachtbepalingen onredelijk bezwarend zijn, deze nietig of vernietigbaar zijn (de zogenoemde 'zwarte lijst' en 'grijze lijst').

In het geval van onredelijk bezwarende algemene erfpachtbepalingen kan de rechtspositie van erfpachters onder druk komen te staan.¹ Daarnaast is de diversiteit tussen verschillende (sets aan) algemene erfpachtbepalingen groot, hetgeen de onderlinge vergelijkbaarheid en transparantie (en daarmee tevens overzichtelijkheid) niet ten goede komt.² Dit kan van invloed zijn op de rechtspositie van erfpachters, nu de rechtspositie van een erfpachter in de ene gemeente beter gewaarborgd kan zijn dan die van een erfpachter in een andere gemeente. Door onderzoek te doen naar algemene erfpachtbepalingen wordt de rechtspositie van erfpachters beter in kaart gebracht.³

¹ ECLI:NL:HR:2016:769 (Seba c.s./Gemeente Amsterdam);

² Berenschot (red.), *Erfpacht in Amsterdam: een Gordiaanse knoop*, Utrecht: Berenschot Groep B.V. 2021, hoofdstuk 2 en de daaraan ondersteunende voetnoten;

³ P.C.J. Nelisse, *Stedelijke erfpacht*, Doetinchem: Reed Business 2008.

3. Onderzoek

3. Onderzoek (1/3)

Met moties heeft de Tweede Kamer verzocht om erfpachtbepalingen in kaart te brengen, zodat begrippen als participatie, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie en rechtsbescherming voor particuliere erfpachters geanalyseerd kunnen worden.

Introductie

In dit hoofdstuk beschrijven wij de onderzoeksmethodiek. De methodiek is op 7 juni 2022 met de Begeleidingscommissie vastgesteld. In deze paragraaf komen achtereenvolgens de definiëring van de begrippen, de onderzoeksopzet en werkwijze terug.

3.1 Gedefinieerde Begrippen

Met de moties verzoekt de Tweede Kamer aan BZK om in Nederland vaak voorkomende erfpachtbepalingen in kaart te brengen, zodat begrippen als participatie, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie en rechtsbescherming voor particuliere erfpachters geanalyseerd kunnen worden. Hiermee wordt beoogd de rechtspositie van particuliere erfpachters te versterken. In overleg met de Begeleidingscommissie is overeengekomen dat dit onderzoek zich richt op de meest recente algemene erfpachtbepalingen van de te onderzoeken gemeenten.

Het verbeteren van de situatie van particuliere erfpachters is het achterliggende doel van het onderzoek. Daarom zijn voornoemde te onderzoeken begrippen samen met de Begeleidingscommissie vanuit het oogpunt van de particuliere erfpachter nader gedefinieerd (hierna: 'Gedefinieerde Begrippen'). Zodoende ziet het onderzoek met name op de privaatrechtelijke contractsituatie tussen enerzijds de erfpachter (als natuurlijk persoon) en anderzijds de erfverpachter (de gemeente als publiekrechtelijke rechtspersoon).

Samen met de Begeleidingscommissie is gekomen tot de volgende Gedefinieerde Begrippen:

Participatie gaat over actieve deelname door belanghebbenden aan het publieke beleidsvormingsproces omtrent gemeentelijke erfpacht.

Rechtszekerheid betreft de duidelijkheid van de rechten en verplichtingen die een erfpachter heeft en de voorzienbaarheid van de toepassing daarvan door de gemeente als contractspartij.

Rechtsgelijkheid ziet op de gelijke behandeling van gelijke erfpachtsituaties door de gemeente als contractspartij, opdat er geen situaties van willekeur ontstaan.

Transparantie gaat over de duidelijkheid, toegankelijkheid en beschikbaarheid van informatie over de wijze waarop de gemeente als contractspartij omgaat met (specifieke) erfpachtsituaties.

Rechtsbescherming ziet op de (juridische) mogelijkheden die een erfpachter heeft om op te komen tegen rechtshandelingen van de gemeente als contractspartij.

De Gedefinieerde Begrippen zijn met name tijdens de inventarisatie van de algemene erfpachtbepalingen geanalyseerd. De begrippen komen daarnaast zijdelings terug in de vragen die zijn toegestuurd aan de gemeenten, nu hierin met name het bestuurlijk vaststellen van de algemene erfpachtbepalingen centraal staat. Hetzelfde geldt voor de vragenlijst aan de NHG en de NVB.

3. Onderzoek (2/3)

Het plan van aanpak bestaat uit een viertal onderdelen, waarin respectievelijk het analyseren van erfpachtbepalingen, het inzicht verkrijgen in het bestuurlijk vaststellingsproces, het inzicht verkrijgen in het financieringsbeleid en het rapporteren van bevindingen centraal staan.

3.2 Plan van aanpak

Samen met de Begeleidingscommissie is gekomen tot een aanpak die bestaat uit vier fasen:

In de eerste fase stond de inventarisatie van de meest recente algemene erfpachtbepalingen centraal. Hierbij was aandacht voor het verkrijgen van de gewenste algemene erfpachtbepalingen per te onderzoeken gemeente. Daarnaast werden per gemeente contactpersonen aangewezen, waarmee werd gecorrespondeerd over de algemene erfpachtbepalingen en waaraan vragen werden gesteld in latere fasen.

In de periode 12 juli 2022 tot en met 15 augustus 2022 hebben wij contact gehad met de contactpersonen binnen de 24 verschillende gemeenten. Wij hebben hen verzocht de meest recente algemene erfpachtbepalingen van hun gemeente aan ons toe te zenden. De 24 sets meest recente algemene erfpachtbepalingen hebben wij vervolgens geanalyseerd aan de hand van de Gedefinieerde Begrippen.

De tweede fase ging over het nader analyseren van de verkregen algemene erfpachtbepalingen en het stellen van vragen over de algemene erfpachtbepalingen. Daarnaast werden de gemeenten gevraagd toelichting te geven op de wijze waarop erfpacht is geregeld en hoe de erfpachtbepalingen tot stand gekomen zijn.

In de derde fase hebben wij kredietverstrekkers gevraagd hoe zij omgaan met de financiering van erfpacht, waarna wij betekenis hebben gegeven aan de opgehaalde informatie, waardoor we deze in de vervolgfase konden rapporteren.

In samenwerking met de Begeleidingscommissie hebben wij een vragenlijst opgesteld voor de kredietverstrekkers. De vragenlijst is door ons, in afstemming met de Begeleidingscommissie, in de periode 17 augustus 2022 tot en met 29 september 2022 toegestuurd aan de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB). De NVB heeft de vragenlijst doorgestuurd naar een aantal banken, waaronder ING Bank, de Volksbank en Rabobank.

De laatste fase zag op het ordenen en verwerken van de resultaten. In deze fase schreven wij de bevindingen en aanbevelingen uit in een rapportagevorm. Aan de beschrijving van de bevindingen en aanbevelingen liggen geen waardeoordelen of kwalificaties ten grondslag. Daarmee zijn de bevindingen en aanbevelingen dus louter indicatief van aard.

Een conceptversie van de rapportage is op 18 oktober 2022 gedeeld met de Begeleidingscommissie. De conceptversie is op 20 oktober 2022 met de Begeleidingscommissie besproken, waarna op 18 november 2022 een definitieve versie van dit rapport is gedeeld.

Een overzicht van de onderzoeksopzet is opgenomen op de volgende pagina.

3. Onderzoek (3/3)

Het onderzoek heeft gefaseerd plaats gevonden, waardoor in iedere fase verschillende onderzoeksactiviteiten centraal staan.

3.3 Onderzoekopzet

| Uitleg | Fasen | | | |
|-------------------------------|---|---|---|---|
| | Inventarisatie | Vragenlijst gemeente | Vragenlijst kredietverstrekkers | Rapportage |
| Doel | Analyseren van de meest recente algemene erfpachtbepalingen van 24 gemeenten. | Inzicht verkrijgen in het bestuurlijk proces van vaststellen van algemene erfpachtbepalingen en erfpachtbeleid in algemene zin. | Inzicht verkrijgen in het financieringsbeleid van erfpacht. | Ordenen en verwerken van resultaten |
| Onderzoeksactiviteiten | <ul style="list-style-type: none"> Het in kaart brengen van de erfpachtbepalingen. Het bepalen welke bepalingen rechtszekerheid, rechtsgelijkheid en transparantie van en voor de erfpachter behandelen. Het beschrijven van de wijze waarop vanuit de algemene bepalingen voorzieningen getroffen zijn voor oplossing van onenigheden tussen erfverpachter en erfpachter. | <ul style="list-style-type: none"> Het beschrijven van de wijze waarop de bepalingen voor actuele uitgften in erfpacht tot stand zijn gekomen, met name de borging van het democratisch proces en de participatie bij het bestuurlijk vaststellen van die actuele bepalingen. Het beschrijven van de mogelijkheden om over te stappen naar actuele bepalingen en hoe die overstap tot stand komt en de wijze waarop voorzieningen getroffen zijn voor oplossing van onenigheden tussen erfverpachter en erfpachter. | <ul style="list-style-type: none"> Het beschrijven van de wijze waarop kredietverstrekkers erfpacht en de mogelijkheden om over te stappen naar actuele bepalingen beoordelen binnen hun (financierings-)beleid. | <ul style="list-style-type: none"> Het rapporteren van de bevindingen en aanbevelingen |

4. Resultaten

A. Inventarisatie

4. Resultaten | Inventarisatie (1/7)

Op basis van de inventarisatie blijkt dat in de erfpachtbepalingen meermalen eenzelfde soort onderwerpen wordt behandeld, waardoor deze per begrip zijn te rangschikken naar Thema's en Rode draden.

4.A.1 Inleiding

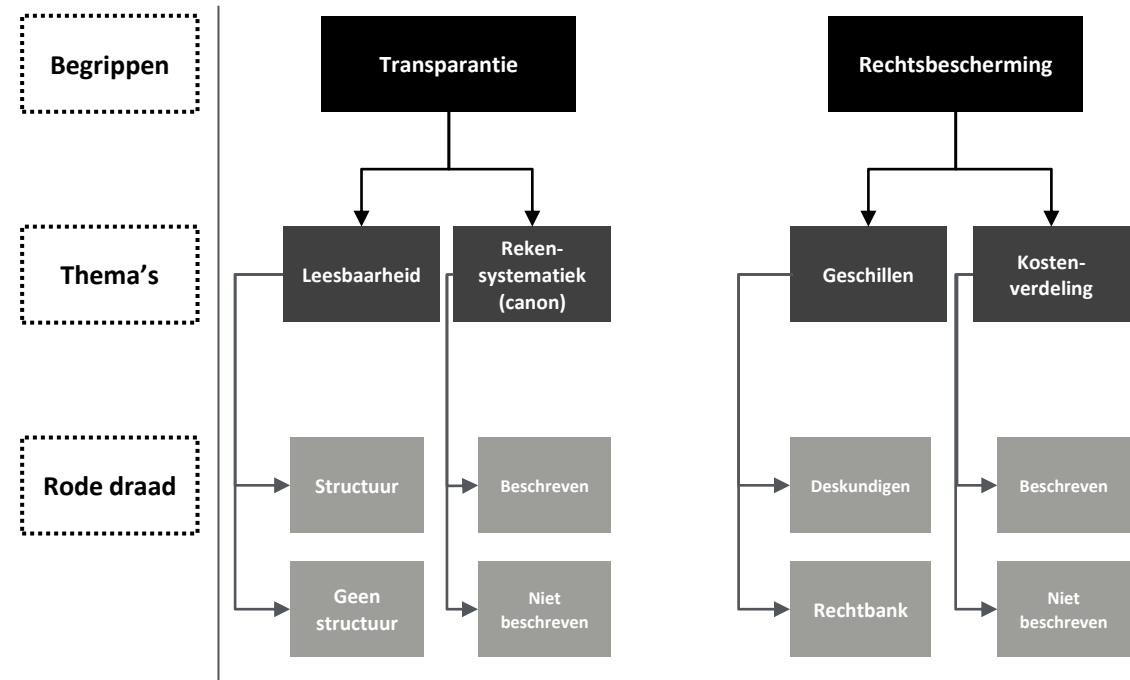
In dit hoofdstuk geven wij de resultaten weer van de inventarisatie van de meest recente algemene erfpachtbepalingen van 24 Nederlandse gemeenten. De algemene erfpachtbepalingen zijn geïnventariseerd aan de hand van de Gedefinieerde Begrippen Transparantie, Rechtsbescherming en Rechtszekerheid, zoals overeengekomen met de Begeleidingscommissie. Een totaaloverzicht hiervan is opgenomen als **Bijlage A**.

De **Gedefinieerde Begrippen** komen voort uit de moties die zijn ingediend naar aanleiding van de Nota. De Gedefinieerde Begrippen zijn afgestemd met de Begeleidingscommissie. Hiermee zijn de Gedefinieerde Begrippen een gegeven.

Op basis van de inventarisatie blijkt dat in de algemene erfpachtbepalingen veelal eenzelfde soort onderwerpen wordt behandeld. De onderwerpen komen daarmee (zij het telkens in andersoortige bewoordingen) in de meeste van de door ons geanalyseerde sets algemene erfpachtbepalingen voor. Deze onderwerpen zijn zodoende nader gerangschikt naar **Thema's**. De Thema's zijn vervolgens getoetst aan de Gedefinieerde Begrippen. Wanneer wij hierin een verband constateerden, hebben wij het Thema verbonden aan het bijpassende Gedefinieerde Begrip. De Thema's zijn daarmee onderdeel geworden van de verschillende Gedefinieerde Begrippen.

Vervolgens zijn wij dieper ingegaan op de Thema's, waarbij wij onderzocht hebben of per Thema **Rode draden** te herkennen waren die (op hoofdlijnen) in de algemene erfpachtbepalingen meermalen terugkeerden. De Rode draden maakten het mogelijk de Thema's, en daarmee de Gedefinieerde Begrippen in kaart te brengen en de verschillen tussen gemeenten te duiden.

4.A.2 Overzicht categorisering (1/2)

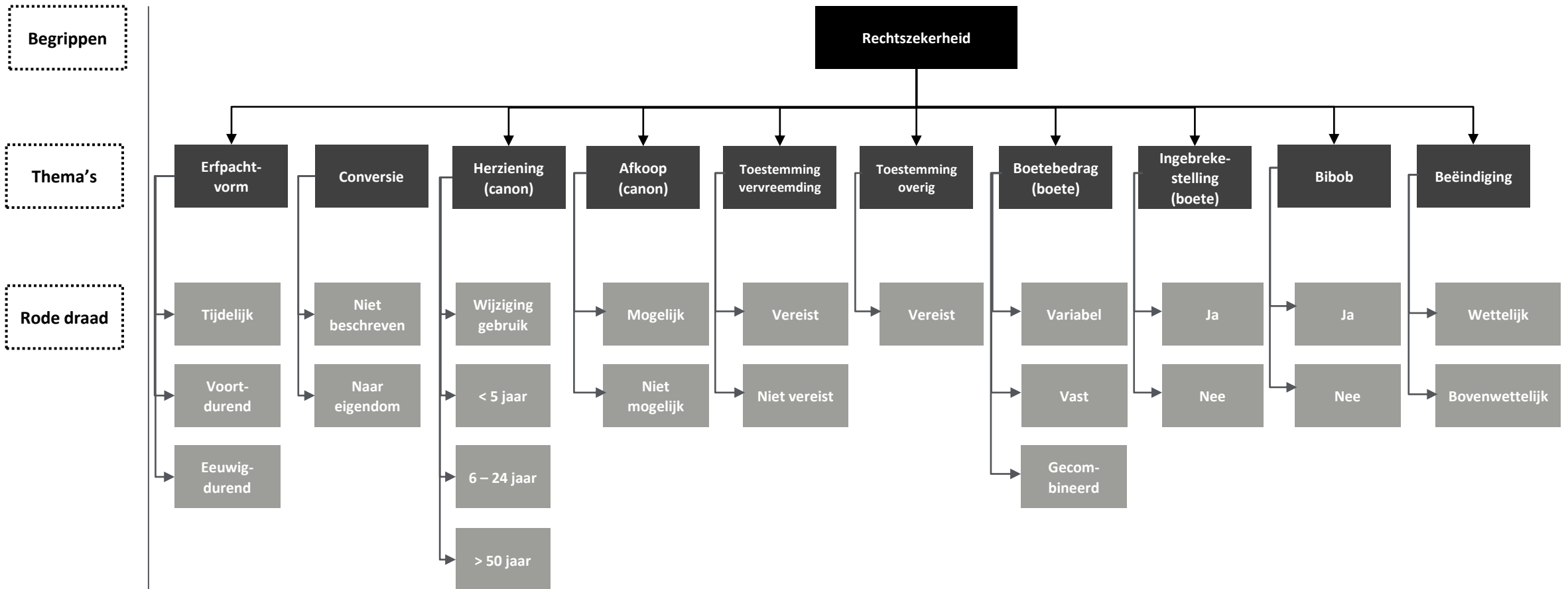


Figuur 1: de categorisering van de Gedefinieerde Begrippen Transparantie en Rechtsbescherming

4. Resultaten | Inventarisatie (2/7)

Het Gedefinieerde Begrip Rechtszekerheid is onder te verdelen in meerdere Thema's, die nader zijn onder te verdelen in te herkennen Rode draden.

4.A.2 Overzicht categorisering (2/2)



Figuur 2: de categorisering van het Gedefinieerd Begrip Rechtszekerheid

4. Resultaten | Inventarisatie (3/7)

Op basis van de inventarisatie blijkt dat in de erfpachtbepalingen meermalen eenzelfde soort onderwerpen wordt behandeld, waardoor deze per begrip zijn te rangschikken naar Thema's en Rode draden.

4.A.3 Uitwerking Thema's en Rode draden (1/3)

Op basis van de inventarisatie blijkt dat in de algemene erfpachtbepalingen meermalen eenzelfde soort onderwerpen wordt behandeld, waardoor deze per begrip zijn te rangschikken naar Thema's en Rode draden.

Transparantie

- **Leesbaarheid:** is ter bevordering van de leesbaarheid gebruikt gemaakt van een inhoudsopgave, titels, paragrafen, of een definitielijst?
- **Rode draden:** indien de gemeente hiervan gebruik heeft gemaakt wordt dit in de tabel aangegeven met structuur. Indien de gemeente hier geen gebruik van maakt wordt dit aangegeven met geen structuur.
 - *structuur / geen structuur*
- **Rekensystematiek:** is de wijze van berekening van de canon in de algemene erfpachtbepalingen beschreven?
- **Rode draden:** de wijze van berekening van de canon is wel of niet beschreven.
 - *beschreven / niet beschreven*

Rechtsbescherming

- **Geschilbeslechting:** welke procedure is gekozen voor de beslechting van geschillen tussen de gemeente en de erfpachter?
- **Rode draden:** er wordt onderscheid gemaakt tussen een procedure bij de rechtbank, een deskundigenregeling of het ontbreken van een geschillenregeling.
 - *rechtbank / deskundigen / geen geschillenregeling*
- **Kostenverdeling:** welke partij dient de kosten van geschillenbeslechting te vergoeden?
- **Rode draden:** de kosten voor geschillenbeslechting kunnen op verschillende manieren worden verdeeld tussen de erfpachter en de gemeente.
 - *erfpachter / gemeente / 50:50 / de in het ongelijk gestelde partij / deskundigenonderdeel / afhankelijk van geschil*

4. Resultaten | Inventarisatie (4/7)

Op basis van de inventarisatie blijkt dat in de erfpachtbepalingen meermalen eenzelfde soort onderwerpen wordt behandeld, waardoor deze per begrip zijn te rangschikken naar Thema's en Rode draden.

4.A.3 Uitwerking Thema's en Rode draden (2/3)

Rechtszekerheid

- **Erfpachtvorm:** welke vorm van erfpacht hanteert de gemeente?
- **Rode draden:** de gemeenten maken gebruik van de erfpachtvormen voortdurende erfpacht, eeuwigdurende erfpacht en erfpacht voor bepaalde tijd.
 - *voortdurend / eeuwigdurend / bepaalde tijd*
- **Conversie:** is de mogelijkheid om de erfpachtvorm te converteren naar eigendom in de algemene bepalingen beschreven?
- **Rode draden:** de mogelijkheid om te converteren naar eigendom is wel of niet beschreven.
 - *niet beschreven / beschreven*
- **Herziening:** wanneer hebben de gemeenten de mogelijkheid om de canon te herzien?
- **Rode draden:** de gemeenten kunnen kiezen om de canon niet te herzien, binnen een bepaalde tijdsduur of om andere redenen.
 - *n.v.t. / ≤ 5 jaar / 6 – 24 jaar / ≥ 25 jaar / anders*
- **Afkoop:** is het mogelijk om de canon geheel of voor een tijdvak af te kopen? (De erfpachter betaalt in dat geval alle nog niet betaalde termijnen in één keer vooruit)
- **Rode draden:** is het afkopen van de canon voor de erfpachter mogelijk, niet mogelijk of verplicht?
 - *mogelijk / niet mogelijk / verplicht*
- **Toestemming vervreemding:** dient de erfpachter toestemming te vragen aan de gemeente om de onroerende zaak te vervreemden?
- **Rode draden:** toestemming om de onroerende zaak te vervreemden kan vereist of niet vereist zijn.
 - *vereist / niet vereist*
- **Toestemming:** dient de erfpachter toestemming te vragen aan de gemeente om de bebouwing, inrichting en ingebruikname van de onroerende zaak aan te passen, het gebruik te wijzigen, te slopen, bouwen, splitsen van het recht van erfpacht, splitsen van het recht van erfpacht in appartementsrechten, het onroerend goed met een beperkt recht te bezwaren, verhuren of te verpachten?*
- **Rode draad:** de toestemming is bij iedere gemeente vereist.
 - *vereist*

*Deze bepaling blijkt in alle onderzochte algemene erfpachtbepalingen gelijklopend te zijn, waardoor wordt volstaan met één Rode draad.

4. Resultaten | Inventarisatie (5/7)

Op basis van de inventarisatie blijkt dat in de erfpachtbepalingen meermalen eenzelfde soort onderwerpen wordt behandeld, waardoor deze per begrip zijn te rangschikken naar Thema's en Rode draden.

4.A.3 Uitwerking Thema's en Rode draden (3/3)

Rechtszekerheid (vervolg)

- **Boetebedrag:** welke soort boete kan de gemeente opleggen in geval van niet nakoming van een der verplichtingen (prestatie) in de algemene bepalingen en/of bijzondere bepalingen?
- **Rode draden:** de boete heeft een vast bedrag, het boetebedrag is variabel of een combinatie van vast en variabel.
 - *vaste boete / variabele boete / gecombineerd*
- **Ingebrekestelling:** is de boete ten gevolge van verzuim (wanbetaling en/of wanprestatie) direct opeisbaar?
- **Rode draden:** de boete is direct opeisbaar of de boete is niet direct opeisbaar.
 - *ja / nee*
- **Bibob:** het doel van de Wet Bibob is dat overheden de integriteit van houders en/of aanvragers van vergunningen en subsidies toetsen bij het Landelijk Bureau Bibob. Deze toets kunnen gemeenten ook doen bij het uitgeven van grond in erfpacht. De mogelijkheid om te toetsen aan de Wet Bibob kan worden opgenomen in de algemene erfpachtbepalingen.
- **Rode draden:** de mogelijkheid om te toetsen aan de Wet Bibob is wel of niet aanwezig.
 - *aanwezig / niet aanwezig*
- **Beëindiging:** de gemeente kan het recht van erfpacht beëindigen indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen (art. 5:87 lid 3 BW). De gemeente kan ook andere, bovenwettelijke beëindigingsgronden opnemen in de algemene bepalingen.
- **Rode draden:** er zijn wettelijke beëindigingsgronden genoemd of er zijn bovenwettelijke beëindigingsgronden genoemd.
 - *wettelijk / bovenwettelijk*

4. Resultaten | Inventarisatie (6/7)

De onderzochte gemeenten hanteren binnen de Thema's diverse Rode draden.

| | | Onderzochte Rode lijnen | | | | | | |
|--------------|------|-------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|-----------------------|---|---------------|
| | | Transparantie | | Rechtsbescherming | | Rechtszekerheid (1/2) | | |
| Jaartal | | Leesbaarheid | Rekenmethodiek | Geschilbeslechting | Kostenverdeling | Erfpachtvorm | Conversiebepaling als algemene bepaling | Afkoop |
| Amsterdam | 2016 | Structuur | Beschreven | Deskundigen | 50:50 | Eeuwigdurend | Niet beschreven | Mogelijk |
| Arnhem | 2019 | Geen structuur | Niet beschreven | Deskundigen | Type geschil | Bepaalde tijd | Niet beschreven | Niet mogelijk |
| Delft | 2012 | Structuur | Beschreven | Deskundigen | 50:50 | Eeuwigdurend | Naar eigendom | Mogelijk |
| Den Bosch | 1996 | Geen structuur | Beschreven | Deskundigen | 50:50 | Voortdurend | Naar eigendom | Mogelijk |
| Den Haag | 1986 | Structuur | Beschreven | Deskundigen | Ongelijke partij | Eeuwigdurend | Niet beschreven | Mogelijk |
| Den Helder | 1997 | Geen structuur | Niet beschreven | Rechtbank | 50:50 | Voortdurend | Naar eigendom | Niet mogelijk |
| Deventer | 2002 | Geen structuur | Beschreven | Deskundigen | 50:50 | Bepaald | Niet beschreven | Niet mogelijk |
| Dordrecht | 1980 | Geen structuur | Beschreven | Deskundigen | Gemeente | Bepaald | Niet beschreven | Mogelijk |
| Groningen | 1993 | Geen structuur | Beschreven | Deskundigen | Ongelijke partij | Voortdurend | Niet beschreven | Mogelijk |
| Haarlem | 1997 | Geen structuur | Niet beschreven | Deskundigen | 50:50 | Voortdurend | Niet beschreven | Mogelijk |
| Hoorn | 1977 | Structuur | Beschreven | Deskundigen | Deskundigenoordeel | Voortdurend | Niet beschreven | Niet mogelijk |
| Leeuwarden | 1982 | Geen structuur | Beschreven | Deskundigen | Erfpachter | Voortdurend | Niet beschreven | Niet mogelijk |
| Leiden | 1992 | Geen structuur | Beschreven | Deskundigen | Deskundigenoordeel | Eeuwig | Niet beschreven | Mogelijk |
| Lelystad | 1993 | Structuur | Beschreven | Deskundigen | 50:50 | Voortdurend | Niet beschreven | Mogelijk |
| Maastricht | 2013 | Geen structuur | Beschreven | Deskundigen | Type geschil | Bepaald | Naar eigendom | Mogelijk |
| Nissewaard | 1993 | Geen structuur | Beschreven | Deskundigen | 50:50 | Voortdurend | Niet beschreven | Mogelijk |
| Purmerend | 1992 | Geen structuur | Beschreven | Deskundigen | 50:50 | Eeuwigdurend | Niet beschreven | Mogelijk |
| Rotterdam | 2006 | Structuur | Niet beschreven | Rechtbank | Erfpachter | Eeuwigdurend | Niet beschreven | Mogelijk |
| Schiedam | 2004 | Geen structuur | Beschreven | Deskundigen | 50:50 | Voortdurend | Niet beschreven | Mogelijk |
| Tilburg | 2015 | Geen structuur | Beschreven | Deskundigen | Gemeente | Bepaald | Niet beschreven | Niet mogelijk |
| Utrecht | 1989 | Structuur | Niet Beschreven | Deskundigen | Ongelijke partij | Voortdurend | Niet beschreven | Verplicht |
| Vlaardingenv | 2014 | Geen structuur | Beschreven | Deskundigen | Erfpachter | Eeuwigdurend | Niet beschreven | Niet mogelijk |
| Zaanstad | 1991 | Geen structuur | Beschreven | Deskundigen | Deskundigenoordeel | Eeuwigdurend | Niet beschreven | Mogelijk |
| Zoetermeer | 2022 | Structuur | Beschreven | Rechtbank | 50:50 | Voortdurend | Niet beschreven | Niet mogelijk |

4. Resultaten | Inventarisatie (7/7)

De onderzochte gemeenten hanteren binnen de Thema's diverse Rode draden.

| | | Onderzochte Rode draden | | | | | | |
|-------------|---------|-------------------------|--------------------------|----------------------|--------------|-------------------|------------|----------------|
| | | Rechtszekerheid (2/2) | | | | | | |
| | Jaartal | Herziening | Toestemming vervreemding | Toestemming overig** | Boetebedrag | Ingebrekestelling | Bibob | Beëindiging |
| Amsterdam | 2016 | Niet | Niet vereist | Vereist | Variabel | Nee | Geen Bibob | Wettelijk |
| Arnhem | 2019 | Niet | Vereist | Vereist | Variabel | Nee | Bibob | Wettelijk |
| Delft | 2012 | ≤ 5jaar | Niet vereist | Vereist | Vast | Nee | Geen Bibob | Wettelijk |
| Den Bosch | 1996 | ≤ 5jaar | Niet vereist | Vereist | Variabel | Nee | Geen Bibob | Wettelijk |
| Den Haag | 1986 | Wijziging gebruik | Niet vereist | Vereist | Variabel | Nee | Geen Bibob | Wettelijk |
| Den Helder | 1997 | 6 – 24 jaar | Vereist | Vereist | Vast | Ja | Geen Bibob | Bovenwettelijk |
| Deventer | 2002 | Niet | Niet vereist | Vereist | Gecombineerd | Nee | Geen Bibob | Wettelijk |
| Dordrecht | 1980 | ≥ 25 jaar | Niet vereist | Vereist | Variabel | Nee | Geen Bibob | Bovenwettelijk |
| Groningen | 1993 | Wijziging gebruik | Niet vereist | Vereist | Vast | Ja | Geen Bibob | Wettelijk |
| Haarlem | 1997 | ≥ 25 jaar | Niet vereist | Vereist | Vast | Ja | Geen Bibob | Wettelijk |
| Hoorn | 1977 | ≥ 25 jaar | Vereist | Vereist | Variabel | Nee | Geen Bibob | Wettelijk |
| Leeuwarden | 1982 | 6 – 24 jaar | Niet vereist | Vereist | Variabel | Nee | Geen Bibob | Bovenwettelijk |
| Leiden | 1992 | ≥ 25 jaar | Vereist | Vereist | Variabel | Ja | Geen Bibob | Wettelijk |
| Lelystad | 1993 | Anders | Niet vereist | Vereist | Variabel | Ja | Geen Bibob | Bovenwettelijk |
| Maastricht | 2013 | 6 – 24 jaar | Niet vereist | Vereist | Variabel | Nee | Geen Bibob | Wettelijk |
| Nissewaard | 1993 | ≤ 5jaar | Niet vereist | Vereist | Variabel | Ja | Geen Bibob | Wettelijk |
| Purmerend | 1992 | ≤ 5 jaar | Niet vereist | Vereist | Vast | Nee | Geen Bibob | Wettelijk |
| Rotterdam | 2006 | Niet | Niet vereist | Vereist | Variabel | Nee | Geen Bibob | Wettelijk |
| Schiedam | 2004 | 6 – 24 jaar | Vereist | Vereist | Variabel | Nee | Geen Bibob | Wettelijk |
| Tilburg | 2015 | Anders | Niet vereist | Vereist | Vast | Nee | Bibob | Wettelijk |
| Utrecht | 1989 | Niet | Niet vereist | Vereist | Variabel | Nee | Geen Bibob | Wettelijk |
| Vlaardingen | 2014 | Niet | Niet vereist | Vereist | Variabel | Nee | Geen Bibob | Wettelijk |
| Zaanstad | 1991 | ≥ 25 jaar | Niet vereist | Vereist | Variabel | Ja | Geen Bibob | Wettelijk |
| Zoetermeer | 2022 | ≤ 5jaar | Niet vereist | Vereist | Gecombineerd | Nee | Bibob | Bovenwettelijk |

4. Resultaten

B. Vragenlijst gemeenten

4. Resultaten | Vragenlijst gemeenten (1/3)

In antwoord op de vragenlijst blijkt dat gemeenten met de inzet van erfpacht bepaalde ruimtelijke doelen kunnen nastreven en dat erfpacht het mogelijk maakt om waardevermeerdering van de grond ten gunste van de gemeenschap te laten komen.

Introductie

Om het Gedefinieerde Begrip Participatie te onderzoeken is een vragenlijst opgestuurd naar de verschillende gemeenten. In dit hoofdstuk beschrijven wij de antwoorden van de deelnemende gemeenten op de vragenlijst. De vragenlijst is opgenomen als **Bijlage B**. We gaan in op welk doel gemeenten met erfpacht nastreven, hoe gemeenten aankijken tegen (de toekomst van) erfpacht, de manier waarop erfpachtbepalingen tot stand komen, welke mogelijkheden erpachters hebben in het geval van geschilbeslechting, in hoeverre conversie (naar recentere algemene erfpachtbepalingen) mogelijk is en op welke manier gemeenten communiceren ten aanzien van erfpacht.

Hiermee analyseren wij welke doelen gemeenten nastreven met erfpacht, hoe het democratisch proces en participatie bij het vaststellen van de erfpachtbepalingen geborgd worden en wat de positie is van de particuliere erpachters.

De volgende paragrafen geven op hoofdlijnen de antwoorden van gemeenten weer.

4.B.1 Het doel van erfpacht

Uit de antwoorden op de vragenlijst blijkt dat de benaderde gemeenten erfpacht voor diverse doelen gebruiken. Veruit de meeste gemeenten geven aan dat zij erfpacht als 'grondinstrument' gebruiken om uitvoering te kunnen geven aan het gemeentelijk grondbeleid. Het gebruik van erfpacht vloeit voort uit diverse ambtelijke stukken, zoals nota's Grondbeleid of de paragraaf 'Grondbeleid' die verplicht is op basis van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten. ('BBV').

De gemeenten geven aan dat zij met de inzet van erfpacht bepaalde ruimtelijke doelen kunnen nastreven, zoals het houden van regie op grondgebruik of toekomstige functies, of het mogelijk maken van betaalbaar wonen en het tegengaan van speculatie.

Voorts stellen de gemeenten dat erfpacht het mogelijk maakt om waardevermeerdering van de grond (die toekomt aan de gemeente) ten gunste van de gemeenschap te laten komen, bijvoorbeeld in het openbaar gebied. Het idee hierbij is dat de canon die de gemeente incasseert (en/of de waardestijging van de grond), gebruikt kan worden om investeringen te doen in de openbare ruimte. Daarnaast geeft een aantal van de gemeenten aan dat erfpacht een structurele inkomstenbron is voor de gemeente.

4. Resultaten | Vragenlijst gemeenten (2/3)

In antwoord op de vragenlijst blijkt dat gemeenten niet of relatief beperkt erfpachters betrekken bij de totstandkoming van de algemene erfpachtbepalingen.

4.B.2 Toekomst

Uit de reacties op de vragenlijst blijkt dat gemeenten verschillend kijken naar de toekomst van erfpacht.

Ongeveer de helft van de gemeenten (waarvan gemeenten met zowel relatief veel als relatief weinig inwoners), geeft aan dat zij een 'uitsterfbeleid' hanteren op het gebied van erfpacht voor particuliere woningen. In enkele gevallen wordt erfpacht in die gemeenten nog wel gehanteerd als 'maatwerkoplossing' in geval van bijvoorbeeld horeca of industrie. De gemeenten die een dergelijk uitsterfbeleid hanteren geven aan dat erfpacht complex en lastig toepasbaar is. Daarnaast is het (niet langer) hanteren van erfpacht voor hen een strategische overweging, omdat dit financiële onzekerheid met zich meebrengt wanneer gemeenten gronden zelf willen gaan (her)ontwikkelen. Daarnaast brengt het contractbeheer een administratieve last met zich mee waaraan de gemeenten zich (niet langer) willen conformeren.

De andere helft van de gemeenten stelt dat erfpacht een flexibel en bruikbaar instrument is om bepaalde ruimtelijke doelen mogelijk te maken. Zij geven aan dat erfpacht, mede vanwege huidige maatschappelijke en ruimtelijke opgaven, een instrument is dat zij (ook in de toekomst zullen gaan) inzetten. De gemeenten geven aan dat erfpacht kan bijdragen aan een zelfbewoningsplicht, blijvende middeldure huurwoningen, betaalbare koopwoningen, duurzame gebouwen en transformatie van leegstaand vastgoed. Daarnaast biedt erfpacht en de bijhorende canonvergoedingen een constante kasstroom, waardoor de gemeente verzekerd is van structurele inkomsten.

4.B.3 Totstandkoming algemene erfpachtbepalingen

De onderzochte gemeenten hebben in diverse tijdsperioden hun meest recente algemene erfpachtbepalingen vastgesteld. Het is zodoende niet voor elke gemeente duidelijk in hoeverre hun meest recente algemene erfpachtbepalingen tot stand gekomen zijn. In beginsel is het college van burgemeester en wethouders, op grond van de Gemeentewet en Algemene wet bestuursrecht, bevoegd tot het vaststellen van algemene erfpachtbepalingen. De procedure van vaststelling verschilt echter per gemeente.

De wens om nieuwe algemene erfpachtbepalingen vast te stellen komt, volgens de onderzochte gemeenten, ofwel vanuit de gemeenteraad, omdat zij bepaalde ontwikkelingen willen mogelijk maken, ofwel vanuit de ambtelijke organisatie, omdat zij bepaalde erfpachtbepalingen werkbaarder willen maken of willen actualiseren. Bij het opmaken van de erfpachtbepalingen worden veelal, volgens de onderzochte gemeenten, notarissen en/of advocaten ingeschakeld. Zij stellen de bepalingen op in documenten. De documenten worden vervolgens vastgesteld door het college. Bepaalde gemeenten geven aan dat hun gemeenteraad hierbij toestemming dient te verlenen aan het college voor het nemen van een besluit. Bij andere gemeenten daarentegen wordt de gemeenteraad slechts geïnformeerd. Daarnaast blijkt dat de urgentie of aanleiding om nieuwe erfpachtbepalingen vast te stellen veelal uit de ambtelijke organisatie zelf komt.

Uit de reacties van gemeenten blijkt niet dat (potentiële) erfpachters (en/of andere stakeholders, zoals vakverenigingen en koepelorganisaties) in het algemeen worden betrokken bij het proces van opmaak en/of vaststelling.

4. Resultaten | Vragenlijst gemeenten (3/3)

In de meeste gemeenten is er voor de erfpachter de mogelijkheid om het erfpachtrecht te converteren naar de meest recente algemene erfpachtbepalingen of naar volle eigendom.

4.B.4 Geschillenbeslechting

Wanneer erfpachters het niet eens zijn met hun erfpachtsituatie kunnen zij geschillen met de gemeente aanbrengen bij de rechter. Naast deze mogelijkheid tot geschillenbeslechting hebben de meeste gemeenten een deskundigencommissie waaraan onenigheden worden voorgelegd.

De deskundigencommissies hebben verschillende werkzaamheden en bevoegdheden. In de meeste gevallen kan een deskundigencommissie worden ingeschakeld in geval van onenigheid over de hoogte van de canon, (financiële) gevolgen van een nieuw canonbedrag, beëindiging van de erfpacht of de mogelijkheid over te stappen naar een ander contract. In die gevallen kunnen deskundigen een bindend advies uitbrengen.

Buiten de deskundigencommissie (en de rechter), bieden sommige gemeenten een beperkt aantal andere mogelijkheden tot geschillenbeslechting. Sommige onderzochte gemeenten verwijzen door naar de algemene klachtenregeling van de gemeentelijke ombudsman. Andere gemeenten stellen dat bezwaar gemaakt kan worden tegen besluiten van het college van burgemeester en wethouders die erfpacht betreffen. Tot slot geeft een enkele gemeente aan dat de gemeenteraad als democratische volksvertegenwoordiger specifieke erfpachtsituaties kan inbrengen in de raadsvergadering.

In de meeste gemeenten is de hoogte van de canon (onder andere) gebaseerd op de grondwaarde. In sommige gemeenten is de grondwaarde afgeleid van de WOZ-waarde. Die gemeenten geven aan dat erfpachters die het niet eens zijn met de hoogte van de grondwaarde, bezwaar kunnen maken tegen hun WOZ-aangifte.

4.B.5 Conversie

Uit de reacties op de vragenlijst blijkt dat het in veel gemeenten mogelijk is om over te stappen naar recentere algemene erfpachtbepalingen. Enkele gemeenten maken dit niet mogelijk vanwege administratieve redenen (zoals personeelsinzet en kosten). In bepaalde gemeenten wordt overstappen pas mogelijk na een bepaalde periode (bijvoorbeeld een eerste tijdvak van 30 jaar of 50 jaar).

Naast de overstap naar recentere algemene erfpachtbepalingen, is het converteren van (tijdelijke) erfpacht naar eigendom of eeuwigdurende erfpacht ook mogelijk in sommige gemeenten. Gemeenten bieden in die gevallen respectievelijk aan de erfpachter de mogelijkheid de grond onder hun woning te kopen of om de canonverplichting af te kopen. De wijze waarop deze som tot stand komt, verschilt per gemeente en kan bovendien verschillen per set algemene erfpachtbepalingen die de gemeente hanteert.

4.B.6 Communicatie

De onderzochte gemeenten geven aan dat communicatie met erfpachters op verschillende manieren plaatsvindt. In de meeste gevallen wordt de informatie aangeboden via de gemeentewebsite, waarop eveneens de algemene erfpachtbepalingen zijn gepubliceerd. In geval van specifieke vragen kunnen erfpachters veelal via telefoon of e-mail contact opnemen met de gemeente. De gemeenten die (recent) grootschalige overstapmogelijkheden hebben aangeboden geven aan informatiebijeenkomsten en inspraakavonden voor erfpachters te hebben gehouden. Deze gemeenten bieden ook aanvullende informatie over conversie op specifiek daarvoor opgerichte digitale kennisportalen waarop onder meer proefberekeningen te zien zijn.

4. Resultaten

C. Vragenlijst NHG en kredietverstrekkers

4. Resultaten | Vragenlijst NHG en kredietverstrekkers (1/5)

De NVB heeft in 2011, samen met makelaars, het notariaat, erfverpachters en erfpachters, criteria geformuleerd voor de financierbaarheid van woningen op particuliere erfpacht.

Introductie

Om te onderzoeken wat de positie is van de particuliere erfpachters en hoe kredietverstrekkers hiermee omgaan, is een vragenlijst opgestuurd naar de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB). De NVB heeft, vanwege het karakter van haar organisatie als belangenvereniging, de vragenlijst doorgestuurd naar een aantal van haar leden. Hierop hebben ING Bank, Rabobank en de Volksbank gereageerd. Met de vragenlijst is onderzocht in hoeverre kredietverstrekkers gemeentelijke erfpacht met particuliere woonbestemmingen financieren.

In dit hoofdstuk beschrijven wij onze bevindingen van de vragenlijst aan de NHG en deelnemende kredietverstrekkers. De vragenlijst is opgenomen als **Bijlage C**. In dit hoofdstuk geven wij uitleg over de wijze waarop de vragenlijst tot stand is gekomen en welke vragen centraal staan. Aansluitend beschrijven wij in dit hoofdstuk de criteria en richtlijnen die de NHG en kredietverstrekkers hanteren voor de financierbaarheid van woningen op particuliere erfpacht. Dit sluit aan bij het onderzoeksdoel, waarmee onderzocht dient te worden wat de positie is van de particuliere erfpachters en hoe kredietverstrekkers hiermee omgaan.

4.C.1 Nederlandse Vereniging Banken (NVB)

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) is een vereniging die de belangen behartigt van verschillende Nederlandse banken. Vrijwel alle in Nederland actieve banken zijn lid van de NVB. De vereniging streeft naar een sterk, gezond en internationaal concurrerend bankwezen. Dit doet zij door onder meer kennis en informatie te delen.

4.C.2 Criteria en richtlijn

Op 6 oktober 2011 zijn de criteria voor de financierbaarheid van woningen op particuliere erfpacht gepubliceerd door de NVB.⁴ De NVB heeft deze criteria samen met makelaars, het notariaat, erfverpachters en erfpachters vastgesteld. Aan de hand van die criteria kan worden getoetst of het erfpachtcontract voldoende bescherming biedt aan erfpachters en banken. De criteria zijn openbaar toegankelijk via de website van de NVB.

De NVB maakt in haar beleid onderscheid tussen enerzijds bestaande erfpachtrechten van vóór 1 januari 2013, en anderzijds bestaande en nieuwe erfpachtrechten van 1 januari 2013 en later. Ten aanzien van erfpachtrechten van vóór 1 januari 2013 hanteert de NVB de vastgestelde **criteria**.

⁴ <https://www.nvb.nl/publicaties/protocollen-regelingen-richtlijnen/bancaire-richtlijn-financierbaarheid-erfpachtrechten/>

4. Resultaten | Vragenlijst NHG en kredietverstrekkers (3/5)

De NVB maakt in haar beleid onderscheid tussen enerzijds bestaande erfpachtrechten van vóór 1 januari 2013, en anderzijds bestaande en nieuwe erfpachtrechten van 1 januari 2013 en later.

4.C.2 Criteria en richtlijn (vervolg)

Aan de hand van die criteria kan worden getoetst of het erfpachtcontract voldoende bescherming biedt aan erfpachters en banken. Erfpachters kunnen bij elke notaris toetsen of bestaande erfpachtrechten van vóór 1 januari 2013 financierbaar zijn. Ten aanzien van erfpachtrechten van ná 1 januari 2013 hanteert de NVB de **Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten**.⁵

Erfpachtrechten tot 1 januari 2013 zijn volgens de NVB in beginsel financierbaar wanneer deze aan alle hieronder vermelde criteria voldoen:

- **Duur van het erfpachtrecht en vergoedingsregeling**, waarbij de akte van uitgifte helderheid dient te bieden over de looptijd van het erfpachtrecht en de vergoeding voor de erfpachter bij het einde van de erfpacht.
- **Canon en canonaanpassing**, waarbij de actuele canon bekend moet zijn en de (verwachte) lastenontwikkeling voor de erfpachter duidelijk en niet onaanvaardbaar moet zijn.
- **Geen verplichting tot koop**, waarbij de akte van uitgifte niet mag bepalen dat de erfpachter verplicht is om de bloot eigendom op enig moment te kopen.
- **Wijziging erfpachtbepalingen**, waarbij de akte van uitgifte niet mag bepalen dat de bloot eigenaar het recht heeft om eenzijdig erfpachtbepalingen te wijzigen die van materiële invloed zijn op de waarde van het erfpachtrecht.
- **Geen materiële aantasting genotsrecht**, waarbij de akte van uitgifte geen bepalingen bevatten die het genotsrecht van de erfpachter materieel aantasten.

Erfpachtrechten vanaf 1 januari 2013 zijn volgens de NVB *in beginsel* financierbaar wanneer deze aan alle hieronder vermelde criteria voldoen:

- **Onbepaalde tijd**, waarbij de uitgifte van grond in erfpacht voor onbepaalde tijd geschiedt.
- **Bewoning**, waarbij de grond die in erfpacht is uitgegeven en de zich daarop bevindende opstallen gebruikt moeten worden voor bewoning.
- **Vrij overdraagbaar**, waarbij het erfpachtrecht vrij overdraagbaar is en onvoorwaardelijk kan worden bezwaard met hypotheek.
- **Toestemming bestemmingswijziging**, waarbij de hypotheekverstrekker schriftelijke toestemming dient te verlenen voor een bestemmingswijziging.
- **Toestemming verhuur, splitsing en ondererfpacht**, waarbij de hypotheekverstrekker schriftelijke toestemming dient te verlenen voor verhuur, splitsing en ondererfpacht.
- **Toestemming wijziging**, waarbij de hypotheekverstrekker schriftelijke toestemming dient te verlenen voor het wijzigen van de erfpachtbepalingen.
- **Geen verplichting tot koop**, waarbij de akte van uitgifte niet mag bepalen dat de erfpachter verplicht is om de bloot eigendom op enig moment te kopen.

⁵ https://www.nvb.nl/media/1608/000451_bancaire-richtlijn-financierbaarheid-erfpachtrechten.pdf

4. Resultaten | Vragenlijst NHG en kredietverstrekkers (4/5)

Door het gebruik van de criteria en de richtlijn kan de NVB de erfpachter (en zichzelf) beschermen in geval van neerwaartse markten.

4.C.2 Criteria en richtlijn (vervolg)

- **Financiële benadeling bij koop**, waarbij er geen recht tot koop is opgenomen, waarbij de erfpachter financieel wordt benadeeld.
- **Geen materiële aantasting genotsrecht**, waarbij de akte van uitgifte geen bepalingen bevatten die het genotsrecht van de erfpachter materieel aantasten.
- **Uitsluitend wettelijk opzeggen**, waarbij de bloot eigenaar het erfpachtrecht uitsluitend mag opzeggen op grond van de in de wet vermelde opzeggingsgronden.
- **Waardevergoeding**, waarbij de bloot eigenaar verplicht is bij het einde van het erfpachtrecht aan de voormalige erfpachter de waarde van het erfpachtrecht te vergoeden.
- **Onafhankelijke taxateurs**, waarbij de procedure tot benoeming van taxateurs onafhankelijkheid moet waarborgen.

Daarnaast zijn er specifieke criteria van toepassing voor erfpacht, waarbij erfpachters (nog een) canonverplichting hebben. Hieronder valt onder meer dat de canon alleen kan wijzigen door indexatie of herziening, dat de canon na herziening voorspelbaar moet zijn en niet mag leiden tot grote schokken, de canon niet voor een bepaalde tijd mag worden afgekocht of dat de canon niet mag worden verhoogd bij een verbouwing. Daarbij dient de canon bij vestiging gelijk te zijn aan de grondwaarde bij vestiging van het erfpachtrecht vermenigvuldigd met het canonpercentage bij vestiging.

4.C.3 Toetsing en bescherming

De NVB geeft aan dat wanneer er voldaan wordt aan de criteria en de richtlijn er sprake is van transparante bepalingen. Hierbij merkt zij op dat de doorsnee-erfpachter de risico's van de bepalingen niet goed kan inschatten. Door het gebruik van de criteria en de richtlijn kan de NVB de erfpachter (en zichzelf) beschermen in geval van neerwaartse markten.

Het uitgangspunt van de NVB is dat wanneer er sprake is van een *kortingsconstructie* zij de hypotheek alleen met een nationale hypotheekgarantie verstrekt. Hierdoor blijven erfpachters beschermd tegen de specifieke risico's die bij (erfpacht en) woningbezit horen.

4.C.4 Afwegingen

De NVB stelt dat zij in haar praktijk diverse afwegingen maakt bij het (al dan niet) verstrekken van financiering bij erfpacht. Hierbij onderscheidt zij als belangrijkste aandachtspunten dat:

- de waardeontwikkeling gelijk loopt met woningbezit en het erfpachtrecht goed te waarderen is door een taxateur;
- de erfpachtbepalingen leesbaar en begrijpelijk zijn (voor zowel erfpachter, taxateur als medewerkers van de bank);
- de blooteigenaar niet willekeurig aanpassingen kan doorvoeren (zoals canonverhogingen).

4. Resultaten | Vragenlijst NHG en kredietverstrekkers (5/5)

Grote banken passen de criteria en de richtlijn van de NVB toe in hun beoordeling van erfpachtbepalingen, waarbij zij toetsen of deze ‘verantwoord’ en ‘begrijpelijk’ zijn voor de erfpachter.

4.C.5 Toepassing door banken

In overleg met de NVB is de vragenlijst doorgestuurd naar (vertegenwoordigers van) grote banken, zoals ING Bank, De Volksbank en Rabobank.

De banken herkennen de criteria en richtlijn van de NVB en passen deze in hun dagelijkse werkzaamheden toe. Sommige banken hanteren daarbij aanvullende voorwaarden, zoals de verplichte aanwezigheid van een ‘Notariële Opinie’, die bevestigt dat het erfpachtrecht financierbaar is. De banken geven allemaal aan dat een goede beoordeling van erfpachtbepalingen belangrijk is, voor zowel de bank als de erfpachter. De erfpachtbepalingen dienen zodoende ‘verantwoord’ en ‘begrijpelijk’ te zijn, waarbij er geen onverwachte en onredelijke, financiële schokken ontstaan die leiden tot betalingsproblemen bij de erfpachter.

Om deze toets te vergemakkelijken, hebben de banken sets van reeds goedgekeurde standaard erfpachtbepalingen van gemeenten die gebruikt kunnen worden (mede door intermediairs) bij de aanvragen van klanten. Hierbij worden de erfpachtbepalingen beoordeeld op het punt of deze voldoende in het belang van de klant en bank zijn. De banken hanteren hierbij eigen richtlijnen over de erfpachtvorm (tijdelijk, eeuwigdurend of voortdurend) en de wijze waarop de hoogte van de canon wordt vastgesteld. Hierbij wordt opgemerkt dat niet is onderzocht hoe vaak gemeentelijke erfpachtfinancieringen in de praktijk worden geweigerd.

De meeste banken geven aan dat zij erfpacht complex vinden en veelal niet in het belang van de erfpachter. De voorkeur gaat daarom uit naar eigen grond, boven erfpacht. Hierbij geven de banken aan dat zij een ‘zorgplicht’ hebben. Tot slot bestaat vanuit de banken beperkt contact met gemeenten; dit wordt veelal gefaciliteerd door de NVB.

4.C.6 Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

De Nationale Hypotheek Garantie is een borgstelling in de zin van artikel 7:850 van het Burgerlijk Wetboek (BW). De borgstelling wordt verstrekt aan de geldverstrekker en ziet op de betalingsverplichtingen (rente en aflossing).

De NHG houdt in dat bij het afsluiten van een hypothecaire lening de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen borg staat voor de lening. De geldnemer betaalt aan de NHG hiervoor een borgtochtprovisie, een eenmalig bedrag van 0,6% (2022) van het totale hypotheekbedrag. Naast de borgstelling geven geldverstrekkers aan geldleners met een NHG een korting op de hypotheekrente.

4. Resultaten | Vragenlijst NHG en kredietverstrekkers (1/5)

De NHG heeft richtlijnen opgesteld om erfverpachters te helpen bij het aanbieden van verantwoorde financieringsconstructies, zodat het belang van de erfpachter voorop kan staan.

4.C.7 Voorwaarden NHG

NHG verstrekt zelf geen hypotheek. Het beleid van de NHG bepaalt welke constructies door geldverstrekkers mogen worden geaccepteerd om een hypotheek met borging van NHG te kunnen verstrekken. De NHG garantie wordt aangevraagd via een geldverstrekker of tussenpersoon. Deze beoordeelt of aan alle voorwaarden van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning wordt voldaan. De belangrijkste voorwaarden in 2022 zijn:

- De maximale hypotheek voor aankoop is €355.000,- (€405.000,- in 2023), zijnde 100% van de marktwaarde;
- De maximale hypotheek bij oversluiten is €355.000,- (€405.000,- in 2023), inclusief bijkomende kosten;
- De marktwaarde vrij van huur en gebruik van een bestaande woning moet blijken uit een taxatierapport dat is uitgebracht door tussenkomst van een gecertificeerd validatie-instituut;
- Bij nieuwbouw moet er een waarborgcertificaat zijn afgegeven door een instelling aan wie Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend.

4.C.8 Richtlijnen NHG

NHG vindt het belangrijk dat het belang van de erfpachter voorop staat. De NHG heeft daarom richtlijnen opgesteld om erfverpachters (ook andere dan gemeenten) te helpen verantwoorde constructies aan te bieden.

Om in aanmerking te blijven komen voor NHG zijn er onder andere een aantal kaders gesteld voor de vaststelling en ontwikkeling van de canon en over de verdeling van de waardevermindering- of daling bij verkoop van de woning. Ook zijn aanbidders voortaan verplicht om bij informatie over een constructieve een bijsluiting aan te bieden met een begrijpelijke uitleg over de voorwaarden en mogelijke (toekomstige) financiële consequenties. Het nieuwe beleid is ingegaan op 1 juli 2022.

Nu het nieuwe beleid is aangescherpt, moeten zowel nieuwe als bestaande constructies aan de voorwaarden voldoen om op een lijst met geaccepteerde constructies te komen of te blijven staan. De NHG hanteert een overgangsbeleid voor constructies die in het verleden zijn geaccepteerd.

De NHG maakt een onderscheid tussen traditioneel gemeentelijk erfpacht en nieuwe constructies (van met name particuliere initiatieven of woningcorporaties) waarbij de erfpacht projectmatig en/of doelgroepgericht wordt uitgegeven. Erfpachtbepalingen van traditioneel gemeentelijk erfpacht worden nu zonder nadere toetsing geaccepteerd door NHG. Dit gaat veranderen, omdat de NHG van mening is dat traditioneel gemeentelijk erfpacht veelal oude constructies betreffen. Deze constructies voldoen volgens de NHG niet langer meer aan de huidige maatstaven en passen niet langer binnen de opgestelde criteria en richtlijnen.

De NHG heeft aangegeven dat zij de aankomende periode in gesprek wil gaan met gemeenten over bepalingen van traditioneel gemeentelijk erfpacht. Hierbij zal onder meer worden ingegaan op de wijze hoe deze in lijn kunnen worden gebracht met de richtlijnen en criteria van NHG.

5. Bevindingen

5. Bevindingen

A. Inventarisatie

5. Bevindingen | Inventarisatie (1/4)

Geconcludeerd wordt dat de Transparantie van de algemene erfpachtbepalingen vatbaar is voor verbetering, nu gemeenten weinig gebruik maken van een leesstructuur en de rekensystematiek zelden is beschreven.

5.A.1 Algemene bevindingen

In algemene zin concluderen wij dat het verkrijgen van de meest recente algemene erfpachtbepalingen niet eenvoudig is. Bij niet alle gemeenten zijn de meest recente algemene bepalingen namelijk (online) raadpleegbaar. Ook komt het in bepaalde gemeenten voor dat algemene bepalingen deel uitmaken van losstaande (en los gepubliceerde) beleidsstukken. In een enkele gemeente is een relatief beperkt aantal medewerkers bekend met erfpacht, waardoor erfpachters met vragen over hun contract in relatief grote mate afhankelijk zijn van de beschikbaarheid en bereikbaarheid van medewerkers.

De bevindingen ten aanzien van de Gedefinieerde Begrippen Transparantie, Rechtszekerheid en Rechtsbescherming delen wij in de navolgende paragrafen.

5.A.2 Transparantie

Om het Gedefinieerde Begrip Transparantie te onderzoeken is gekeken naar de thema's leesbaarheid en rekensystematiek.

Indien de gemeente gebruik maakt van een inhoudsopgave, titels, paragrafen of een definitielijst, is dit in de tabel aangegeven met 'Structuur'. Uit de inventarisatie blijkt dat de meeste gemeenten geen gebruikmaken van een structuur. De **leesbaarheid** van de algemene erfpachtbepalingen kan worden verbeterd.

De algemene **rekensystematiek** van de canon is in de meeste erfpachtbepalingen genoemd. Gemeenten geven aan dat de canon wordt bepaald door de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte te vermenigvuldigen met het canonpercentage.

Het is echter voor de erfpachter vooral van belang hoe de gemeente de erfpachtgrondwaarde berekent en hoe zij komt tot het canonpercentage.

De berekening van deze parameters door de gemeente is niet altijd beschreven in de algemene erfpachtbepalingen. De berekeningen die wel zijn beschreven in de algemene erfpachtbepalingen verschillen erg per gemeente.

De meest voorkomende rode draad is dat de grondwaarde wordt overeengekomen met inachtneming van eventueel terzake geldende overheidsvoorschriften, de ontwikkeling van de marktprijzen van onroerende zaken, alsmede met het oog op het gebruik van de grond en de opstallen dat aan de erfpachter is of wordt toegestaan. Het canonpercentage wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Dit verschilt per gemeente of dit jaarlijks of elk kwartaal gebeurt. Over het algemeen is het canonpercentage gelijk aan het door de Bank voor Nederlandse Gemeenten in rekening te brengen rentepercentage voor 25-jarige leningen op annuïteitenbasis, vermeerderd met 1% per jaar.

Geconcludeerd wordt dat de Transparantie van de algemene erfpachtbepalingen vatbaar is voor verbetering. Gemeenten maken weinig gebruik van een leesstructuur en de rekensystematiek van grondwaarde en canonpercentage zijn zelden beschreven in de algemene erfpachtbepalingen.

5. Bevindingen | Inventarisatie (2/4)

Ten aanzien van het begrip Rechtsbescherming wordt geconstateerd dat een erfpachter (juridische) mogelijkheden heeft om op te komen tegen rechtshandelingen van de gemeente als contractspartij.

5.A.3 Rechtsbescherming

Onder het begrip Rechtsbescherming vallen de thema's geschillenbeslechting en de kostenverdeling hiervan.

Uit de inventarisatie blijkt dat bijna alle gemeenten gebruikmaken van een **deskundigenregeling**. Hierbij wordt een geschil op verzoek van een der partijen voorgelegd aan drie deskundigen. De manier waarop deze deskundigen worden benoemd verschilt per gemeente. In het algemeen wordt één deskundige benoemd door de erfpachter, één deskundige door de gemeente en de twee benoemde deskundigen benoemen gezamenlijk een derde deskundige.

De deskundigen stellen de partijen gemotiveerd en schriftelijk in kennis van hun advies binnen een afgesproken termijn. Het advies van de deskundigen is bindend. Of de erfpachter nog andere (informele) mogelijkheden heeft alvorens er deskundigen worden ingeschakeld (zoals mediation) is in de onderzochte algemene erfpachtbepalingen niet beschreven. Een enkele gemeente geeft aan dat naast deze vormen van geschillenbeslechting de mogelijkheid bestaat een gemotiveerde brief aan de gemeenteraad (als volksvertegenwoordigend orgaan) op te sturen, om bepaalde specifieke erfpachtsituaties onder de aandacht te brengen. De manier waarop de **kosten van geschillenbeslechting** worden verdeeld verschilt echter per gemeente. De meest voorkomende lijn is dat de gemeente en de erfpachter ieder de helft van de kosten voor het advies van de deskundigen betalen.

Op basis van de inventarisatie op het begrip Rechtsbescherming wordt geconcludeerd dat een erfpachter (juridische) mogelijkheden heeft om op te komen tegen rechtshandelingen van de gemeente als contractspartij (in situaties anders dan conversie).

4.A.4 Rechtszekerheid

Het begrip Rechtszekerheid raakt de duidelijkheid van de rechten en verplichtingen die de erfpachter heeft en de voorzienbaarheid van de toepassing daarvan door de gemeente.

Voor de invulling van dit begrip is gekeken naar de thema's: erfpachtvorm, conversie als bepaling opgenomen binnen de algemene erfpachtbepalingen, afkoop, herziening, toestemmingen, boetebedrag, ingebrekestelling, Bibob en beëindiging.

Eeuwigdurende erfpacht is de **erfpachtvorm** die het meest rechtszeker is voor de erfpachter. Hierbij wordt het erfpachtrecht voor een onbepaalde duur aangegaan en is de canonverplichting vaak afgekocht. Alleen in bijzondere (in de wet opgenomen) gevallen kan de erfpacht tussentijds beëindigd worden. Ook is in deze gevallen de financiële positie van de erfpachter zeker.

5. Bevindingen | Inventarisatie (3/4)

Er zijn grote verschillen binnen de thema's over Rechtszekerheid, waarbij als voornaamste constatering geldt dat ten aanzien van herziening, hoewel de herzieningsmomenten duidelijk beschreven zijn, afgedaan kan worden aan de financiële positie van erfpachters.

4.A.4 Rechtszekerheid (vervolg)

Enkel bij twee gemeenten is in de algemene erfpachtbepalingen de **conversiebepaling** naar eigendom opgenomen. In de conversiebepaling hebben de gemeenten aangegeven onder welke condities de erfpachter de grond kan kopen en wat de financiële consequenties hiervan zijn. Of conversie naar eigendom en/of nieuwe erfpachtbepalingen bij andere gemeenten wel mogelijk is volgt niet uit de algemene erfpachtbepalingen. In een aantal gemeenten is hieromtrent wel beleid ontwikkeld. Het benoemen van de conversiemogelijkheid in de algemene erfpachtbepalingen komt de Rechtszekerheid voor de erfpachter ten goede.

Het **afkopen van de canonverplichting** is in de meeste gemeenten mogelijk. Bij het afkopen van de canonverplichting betaalt de erfpachter alle nog niet betaalde canon in één keer vooruit. De mogelijkheid van het afkopen van de canonverplichting biedt de erfpachter meer financiële zekerheid. De erfpachter komt in dit geval niet (meer) in aanraking met een indexering en/of herziening van de canon.

Uit de inventarisatie blijkt dat er een groot verschil is in de **herzieningsmomenten** van de canon tussen gemeenten. Bij herziening van de canon wordt de grondwaarde opnieuw bepaald tegen de dan geldende marktwaarde. Op basis van de actuele grondwaarde wordt de nieuwe canon vastgesteld. Het moment van herziening staat in de algemene bepalingen, echter indien de canon vaak wordt herzien brengt dit financiële onzekerheden mee voor de erfpachter omdat de hoogte van de canon in de praktijk relatief onvoorspelbaar is. In enkele gevallen past de gemeente geen herziening toe of enkel bij de wijziging van het gebruik. De herzieningsmomenten zijn duidelijk beschreven en doen daarmee geen afbreuk aan de Rechtszekerheid voor de erfpachter.

De herziening kan echter wel afbreuk doen aan de financiële zekerheid die een erfpachter meent te hebben, nu de canonverplichting als gevolg van de herziening (afhankelijk van de situatie) met relatief significante schokken kan veranderen.

Bij alle gemeenten dient de erfpachter **toestemming** te vragen aan de gemeente om de bebouwing, inrichting en ingebruikname van de onroerende zaak aan te passen, het gebruik te wijzigen, te slopen, bouwen, splitsen van het recht van erfpacht, splitsen van het recht van erfpacht in appartementsrechten, het onroerend goed met een beperkt recht te bezwaren, verhuren of te verpachten. In enkele gevallen dient de erfpachter toestemming te vragen aan de gemeente om zijn woning te vervreemden. De bepalingen omtrent toestemming dragen niet bij aan de Rechtszekerheid voor de erfpachter. Het is weliswaar helder dat de erfpachter voor bepaalde zaken toestemming behoeft, echter heeft de erfpachter geen zekerheid dat de gemeente daadwerkelijk de toestemming zal geven, althans niet onder welke voorwaarden dat al dan niet gebeurt.

De hoogte en de wijze van berekening van de **boete** loopt erg uiteen tussen de verschillende gemeenten. Er is onderzocht of de gemeente gebruikmaakt van een vast, variabel of gecombineerd boetebedrag. Een voorbeeld van een vast boetebedrag is twee maal de jaarlijkse canon, of 20% van de afkoopsom.

Voor de rechtszekerheid is het van belang dat de erfpachter op voor hand weet welke gedragingen bestraft worden met een boete en welke omvang het boetebedrag zal hebben, waarbij het boetebedrag ook in een redelijke verhouding tot de gedraging moet staan. Deze aspecten kunnen onderling botsen. Daarmee worden de logica, inzichtelijkheid en consistentie van de keuzes in de boetesystematiek maatgevend voor de mate van rechtszekerheid.

5. Bevindingen | Inventarisatie (4/4)

De algemene bepalingen tonen een zeer divers beeld op de Gedefinieerde Begrippen, waardoor de rechtspositie van erfpachters op basis van de verschillende algemene bepalingen nauwelijks vergelijkbaar is.

Voordat de gemeente een boete oplegt is zij volgens artikel 6:93 BW verplicht de erfpachter in gebreke te stellen. Een **ingebrekestelling** is de schriftelijke aanmaning aan de erfpachter indien de erfpachter zijn verplichtingen niet nakomt. De ingebrekestelling heeft als doel om de erfpachter nog één kans te geven om zijn verplichting na te komen. De meeste gemeenten stellen de erfpachter niet eerst in gebreke voordat zij een boete opleggen. Het sturen van een aanmaning of ingebrekestelling vergroot de Rechtszekerheid van de erfpachter. Het handelen van de gemeente is voor de erfpachter daardoor meer voorspelbaar.

De meeste gemeenten hebben de wet **Bibob** niet in de algemene erfpachtbepalingen opgenomen. De Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur is in 2003 ingesteld. Met de wet Bibob toetst de gemeente de integriteit van de erfpachter bij de vestiging van het erfpachtrecht. De Rechtszekerheid van de erfpachter zou verbeteren indien alle gemeenten in de algemene erfpachtbepalingen aangeven dat zij een Bibob toets kunnen uitvoeren.

Hoe het erfpachtrecht kan worden **beëindigd** is in de tabel aangegeven met wettelijk (gronden die zijn beschreven in de wet) en bovenwettelijk (gronden die niet in de wet zijn beschreven, maar wel deel uitmaken van de algemene erfpachtbepalingen).

De gemeente kan het recht van erfpacht beëindigen indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen (art. 5:87 lid 3 BW). De gemeente kan ook andere, bovenwettelijke beëindigingsgronden opnemen in de algemene bepalingen.

Bij de meeste gemeenten kan de gemeente het recht van erfpacht enkel beëindigen indien de erfpacht in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen. Deze bepaling is duidelijk en voorzienbaar voor de erfpachter.

Gemeenten kunnen de algemene bepalingen gebruiken om hun handelswijze te communiceren en daarmee beter voorspelbaar te maken. Dit sluit aan op de constatering met betrekking tot de Transparantie van de algemene bepalingen. Dit geldt met name voor de onderdelen toestemmingen en de bepalingen met betrekking tot niet-nakoming en boetes.

De herziening kan echter afbreuk doen aan de financiële zekerheid die een erfpachter meent te hebben, nu de canonverplichting als gevolg van de herziening in een bepaalde mate kan veranderen.⁴ De onzekerheid die uitwerking van deze bepalingen voor erfpachters met zich brengt, rechtvaardigt een verbetering in de positie van de erfpachter ten opzichte van de erfverpachter.

De algemene bepalingen tonen een zeer divers beeld op de Gedefinieerde Begrippen. De rechtspositie van erfpachters op basis van de verschillende algemene bepalingen is aldus nauwelijks vergelijkbaar. Bovendien bieden de algemene bepalingen zelf ook nog ruimte voor onderlinge verschillen in de positie van de erfpachters. Neemt men in ogenschouw dat ons onderzoek enkel op de meest recente algemene bepalingen ziet, dan mag redelijkerwijs worden verondersteld dat een onderzoek naar alle algemene bepalingen een nog versnipperd beeld laat zien. Al met al is er onzes inziens voldoende aanleiding om voor de toekomst te streven naar een eenduidiger beeld over de rechtspositie van particuliere erfpachters van gemeenten.

⁴ Partijen hebben hierbij geen invloed op de uitwerking (nu deze afhankelijk is gesteld van marktomstandigheden, waarbij in een neergaande markt de erfverpachter inkomsten ziet teruglopen).

5. Bevindingen

B. Vragenlijst gemeenten

5. Bevindingen | Vragenlijst gemeenten

De participatie van de erfpachter bij het opstellen en wijzigen van de algemene erfpachtbepalingen is vatbaar voor verbetering, nu de erfpachter niet of relatief beperkt daarbij wordt betrokken.

5.B.1 Algemene bevindingen

Ruim de helft van de gemeenten hebben aangegeven dat het (te) lang geleden is dat zij de algemene erfpachtbepalingen hebben gewijzigd, omdat zij geen toekomst meer zien in het gebruik van erfpacht voor woningen. Zij zien erfpacht als complex en lastig toepasbaar. Uit de antwoorden die deze gemeenten gaven is niet duidelijk af te leiden hoe de huidige meest recente algemene erfpachtbepalingen tot stand zijn gekomen. Voor deze gemeenten is de Participatie van de erfpachter bij de totstandkoming van nieuwe erfpachtbepalingen dan ook lastig, dan wel niet te toetsen.

De gemeenten die in de afgelopen 10 jaar hun algemene erfpachtbepalingen hebben gewijzigd zien nog wel toekomst in het gebruik van erfpacht. De gemeenten geven aan dat zij met de inzet van erfpacht bepaalde ruimtelijke doelen kunnen nastreven, zoals het houden van regie op grondgebruik of toekomstige functies, of het mogelijk maken van betaalbaar wonen en het tegengaan van speculatie.

De wens om nieuwe algemene erfpachtbepalingen vast te stellen komt volgens deze gemeenten, ofwel vanuit de gemeenteraad, omdat zij bepaalde ontwikkelingen willen mogelijk maken, ofwel vanuit de ambtelijke organisatie, omdat zij bepaalde erfpachtbepalingen werkbaarder willen maken of willen actualiseren. Bij het opmaken van de erfpachtbepalingen worden veelal notarissen en/of (huis)advocaten ingeschakeld. De documenten worden vervolgens vastgesteld door het college. Bepaalde gemeenten geven aan dat hun gemeenteraad hierbij toestemming dient te verlenen aan het college, terwijl andere gemeenten de gemeenteraad enkel informeren. Het interne proces dat de gemeente volgt bij het opstellen en bestuurlijk vaststellen van nieuwe erfpachtbepalingen is daarom weinig transparant.

Uit de reacties van de meeste gemeenten blijkt dat (potentiële) erfpachters (en/of andere stakeholders, zoals belangenverenigingen) niet worden betrokken bij het proces van het bestuurlijk vaststellen van algemene erfpachtbepalingen. Een aantal (grote) gemeenten vormt hierop een uitzondering.

De communicatie met de erfpachter geschiedt vooral eenzijdig via een website, of individueel per brief of mail. Mocht er een geschil ontstaan tussen de erfpachter en de gemeente over bijvoorbeeld de canon, dan kan het geschil worden voorgelegd aan een deskundigencommissie. Een 'formele' deskundigenregeling zou mogelijkerwijs door de erfpachter kunnen worden ervaren als een relatief hoge drempel.

Op basis van de antwoorden die de gemeenten hebben gegeven, kan worden geconcludeerd dat de Participatie van de erfpachter vatbaar is voor verbetering. Deze verbetering zou onder meer kunnen gelden ten aanzien van het proces bij het opstellen en wijzigen van de algemene erfpachtbepalingen.

Tot slot komen wij tot de conclusie dat de antwoorden van de gemeenten sterk uiteenlopen met betrekking tot het toekomstperspectief en het gebruik van erfpacht door gemeenten. Relatief weinig deelnemende gemeenten geven nog gronden met woonbestemming uit in erfpacht. Daar tegenover staat dat erfpacht is sommige (grote) gemeenten onmisbaar is in het grondbeleid. Uiteindelijk blijft de inzet van erfpacht daarmee een beleidskeuze van de gemeente.

5. Bevindingen

C. Vragenlijst NHG en kredietverstrekkers

5. Bevindingen | Vragenlijst NHG en kredietverstrekkers

De zorgplicht die banken hebben, zou kunnen bijdragen aan rechtszekerheid voor erfpachters.

5.C.1 Algemene bevindingen

Op hoofdlijnen is te concluderen dat zowel de NHG als NVB eigen beleid(criteria) hebben vastgesteld. Aan de hand van dit beleid kunnen hypotheekaanvragen door kredietverstrekkers worden getoetst. Het beleid van zowel de NHG als de NVB is openbaar toegankelijk via hun websites. Hierbij maken de organisaties gebruik van infographics en stroomschema's, aan de hand waarvan het proces van financiering (op vereenvoudigde wijze) wordt uitgelegd. Dit maakt het beleid duidelijk en toegankelijk, en daarmee transparant.

De NVB behartigt de belangen van verschillende Nederlandse banken. De NVB hanteert vaststaand beleid ten aanzien van de financierbaarheid van gemeentelijke erfpacht in geval van particuliere woonbestemmingen. Dit beleid is onder te verdelen in enerzijds erfpachtcontracten die zijn aangegaan vóór 2013 (waarvoor zogenoemde 'Criteria' gelden) en anderzijds erfpachtcontracten die zijn aangegaan ná 2013 (waarvoor de 'Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten' geldt).

De bij de NVB aangesloten banken hebben geen beleidsvrijheid bij het toetsen aan de criteria en de Bancaire richtlijn. Hiermee wordt een uniforme werkwijze beoogd. Een aantal banken heeft daarbij aanvullende voorwaarden gesteld. Dit betekent dat zowel kredietverstrekkers als (potentiële) erfpachters zichzelf duidelijkheid kunnen verschaffen over de rechten en verplichtingen die zij hebben, en in hoeverre deze voorzienbaar zijn bij de toepassing daarvan. Daarnaast hanteren de banken sets van reeds goedgekeurde standaard erfpachtbepalingen van gemeenten die gebruikt kunnen worden bij de aanvragen van klanten.

Hierbij wordt opgemerkt dat niet is onderzocht hoe vaak gemeentelijke erfpachtfinancieringen in de praktijk worden geweigerd. Omdat de banken een zorgplicht hebben, geven zij aan met name in het belang van de erfpachter hun beleid uit te leggen.

Ten aanzien van de NHG wordt opgemerkt dat zij de risico's voor erfpachters wil beperken en aanbieders wil helpen verantwoorde constructies aan te bieden. Dit doet de NHG door middel van richtlijnen en criteria waar een erfpachtconstructie minimaal aan moet voldoen om in aanmerking te komen voor financiering met borging van NHG. Deze richtlijnen zien op bescherming van de financiële positie van de erfpachter en dragen hiermee indirect bij aan de rechtszekerheid van de erfpachter met NHG-borging.

Wij concluderen dat de criteria en richtlijnen van de NHG en de kredietverstrekkers bijdragen aan de verbetering van de juridische kwaliteit van erfpacht als instrument van grondbeleid. Daarnaast draagt de rol van de NHG en NVB bij aan een stevigere positie van de erfpachter ten opzichte van gemeenten, doordat zij eisen stellen aan de kwaliteit van de algemene erfpachtbepalingen.

6. Aanbevelingen

6. Aanbevelingen (1/2)

In dit onderzoek zijn verschillende praktijkvoorbeelden geconstateerd, waarbij de artikelsgewijze toelichting op de algemene erfpachtbepalingen als voornaamste *best practice* is aan te merken en waarbij het schriftelijk toestemmingsvereiste voor woningverkoop als voornaamste *poor practice* is aan te merken.

Introductie

Op basis van de inventarisatie, de vragenlijsten aan de gemeenten en aan de kredietverstrekkers zijn verschillende inzichten opgedaan. In dit hoofdstuk benoemen wij eerst de verschillende *best practices* en *poor practices* die wij zijn tegengekomen in ons onderzoek. Vervolgens doen wij aanbevelingen voor mogelijke vervolgstappen naar aanleiding van dit onderzoek, waarmee de rechtspositie van erfpachters gewaarborgd kan worden. Hierbij maken wij onderscheid in het opstellen van een handreiking enerzijds en overige aanbevelingen anderzijds.

6.1 Best practices and poor practices

Gedurende het onderzoek zijn wij verschillende *best practices* tegengekomen. Dit zijn praktijkvoorbeelden van erfpachtsituaties die wij vanuit onze expert judgement beoordelen als wenselijk voor iedere gemeente. Hieronder vallen:

- De artikelsgewijze toelichting bij algemene erfpachtbepalingen, waarbij in ‘eenvoudig Nederlands’ (B1-niveau) wordt uitgelegd wat de artikelen betekenen en welke rechten erfpachters daaraan kunnen ontleen;
- Communicatievoorzieningen, zoals informatieportalen, online gepubliceerde ‘Q&A’s’ en de mogelijkheid tot het stellen van (specifieke) vragen aan ambtenaren die zich bezighouden met erfpacht;
- Een boete die afhankelijk is van het type overtreding en de duur van het verzuim, in plaats van een vaststaande boete.

Naast de *best practices* zijn wij ook *poor practices* tegengekomen in ons onderzoek. Dit zijn praktijkvoorbeelden die wij vanuit onze expert judgement beoordelen als onwenselijk. Hieronder vallen:

- Het schriftelijk toestemmingsvereiste voor erfpachters om hun woning te mogen vervreemden;
- De opgelegde verplichting voor erfpachters om de canon eeuwigdurend af te kopen, hetgeen mede door kredietverstrekkers als onwenselijk wordt beschouwd;
- Het overeenkomstig van toepassing verklaren van algemene voorwaarden van een commerciële partij op de algemene erfpachtbepalingen bij een van de onderzochte gemeenten.

6. Aanbevelingen (2/2)

Als voornaamste aanbeveling geldt dat een handreiking kan worden opgesteld, waarin ingegaan wordt op hoe gemeenten erfpacht kunnen toepassen, en op welke manier de rechten van erfpachters daarbij geborgd kunnen worden.

6.2 Handreiking

- Het opstellen van een handreiking voor gemeenten die erfpacht toepassen of wensen toe te passen, waaraan aandacht wordt besteed aan de doelstellingen die gemeenten wensen te bereiken met uitgiftes middels erfpacht. In de handreiking dient te worden ingegaan op hoe de rechtspositie van erfpachters op de onderzochte Gedefinieerde Begrippen te verbeteren is, waardoor de relatie tussen erfpachter enerzijds en erfverpachter anderzijds vergelijkbaar(der) kunnen worden gemaakt. Bij het opstellen van de handreiking dienen verschillende stakeholders betrokken te worden, zoals erfpachters, financiers en andere belanghebbenden (zoals de Vereniging van Nederlandse Gemeenten). Hierbij dient de handreiking vanzelfsprekend te voldoen aan de eisen van leesbaarheid en transparantie, zoals is geanalyseerd in dit rapport.
- Het opstellen van een uniform format voor algemene erfpachtbepalingen, dat gemeenten die erfpacht (willen gaan) hanteren, kunnen gebruiken. Het format kan worden vormgegeven als een geannoteerde inhoudsopgave die voldoende structuur bevat en leesbaar is (bijvoorbeeld door het hanteren van paragrafen en een artikelsgewijze toelichting). Bij het opstellen van het format dienen verschillende stakeholders betrokken te worden, zoals erfpachters, financiers en andere belanghebbenden (zoals de Vereniging van Nederlandse Gemeenten). Het format zou eventueel ook integraal onderdeel kunnen zijn van de hiervoor genoemde handreiking.

6.3 Overige aanbevelingen

- Het motiveren en ondersteunen van gemeenten waarvan de meest recente erfpachtbepalingen dateren van vóór 2002 (intrede Wet dualisering gemeentebestuur), maar in ieder geval van vóór 1992 (intrede nieuw Burgerlijk Wetboek), om nieuwe algemene erfpachtbepalingen vast te stellen die recht doen aan de (juridische, economische en sociale) behoeften en uitdagingen van de huidige realiteit, omwille de rechtspositie van de erfpachter te verbeteren.
- Het motiveren van gemeenten om hun (meest recente algemene erfpachtbepalingen) openbaar toegankelijk te maken en houden (bijvoorbeeld door deze op hun website te publiceren).
- Het motiveren van (periodiek) contact en overleg tussen gemeenten (bijvoorbeeld onder regie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten), de NHG en NVB om op de hoogte blijven van ontwikkelingen ten aanzien van erfpacht (en de financierbaarheid daarvan).
- Het motiveren van gemeenten om de rechtsbescherming van de erfpachter laagdrempeliger (en minder kostbaar) te maken. Bijvoorbeeld door aanvullend een vorm van informele geschillenbeslechting (in de algemene erfpachtbepalingen) aan te bieden, zoals een erfpachtloket en/of klachtenregeling.

Bijlagen

Bijlagen

A. Inventarisatie thema's per gemeente

Onderzoeksresultaten (1/15) | Leesbaarheid en Vestiging erfpacht – Amsterdam tot en met Leeuwarden

| # | Gemeente | Leesbaarheid | Vestiging erfpacht | Artikel |
|---|------------|---|---|--|
| | | Bevinding | Bevinding | |
| 1 | Amsterdam | <ul style="list-style-type: none"> Inhoudsopgave Definitielijst Titels Paragrafen | <ul style="list-style-type: none"> Eeuwigdurende erfpacht. Gemeente kiest notaris in Amsterdam na overleg met erfpachter. Bodemonderzoek aangehecht. Als op grond van de inhoud van de Algemene Bepalingen of bijzondere bepalingen een notariële akte moet worden opgemaakt, bepaalt de gemeente of, en tot welk bedrag, de daaraan verbonden kosten door de gemeente worden betaald. Deze kosten betreffen het tarief van de notaris en de kosten voor de inschrijving van die akte in de openbare registers. De verschuldigde belastingen en andere lasten zijn voor rekening van de erfpachter. | <ul style="list-style-type: none"> 3 35 |
| 2 | Rotterdam | <ul style="list-style-type: none"> Inhoudsopgave Definitielijst Titels | <ul style="list-style-type: none"> Eeuwigdurende erfpacht. Milieurapportage aangehecht indien aanwezig. Notaris wordt door partijen aangewezen. Alle notariële en andere kosten die verband houden met de vestiging, wijziging, overgang, splitsing, of beëindiging van de erfpacht komen voor rekening van de erfpachter. | <ul style="list-style-type: none"> 2 3.1 26 |
| 3 | Den Haag | <ul style="list-style-type: none"> Inhoudsopgave Definitielijst Titels | <ul style="list-style-type: none"> Eeuwigdurende erfpacht. Gemeente kiest notaris na overleg met erfpachter. Kaart van de in erfpacht uitgegeven grond aangehecht. Kosten komen voor rekening van erfpachter. | <ul style="list-style-type: none"> 2 18.3 |
| 4 | Utrecht | <ul style="list-style-type: none"> Inhoudsopgave Definitielijst Titels Paragrafen | <ul style="list-style-type: none"> Voortdurende erfpacht. Gemeente kiest notaris in overleg met erfpachter. Kosten, lasten en rechten terzake van de uitgifte van het perceel grond in erfpacht, alsmede de kosten en rechten wegens de uitgifte van grossen en authentieke afschriften, komen ten laste van de erfpachter. | <ul style="list-style-type: none"> 2.1 2.5 |
| 5 | Groningen | <ul style="list-style-type: none"> Geen inhoudsopgave Definitielijst Titels | <ul style="list-style-type: none"> Uitgifte in erfpacht voor onbepaalde tijd. Kosten, rechten en belastingen verbonden aan het vestigen en wijzigen van de erfpacht komen voor rekening van de erfpachter. | <ul style="list-style-type: none"> 2 9 |
| 6 | Maastricht | <ul style="list-style-type: none"> Geen inhoudsopgave Geen definitielijst Titels | <ul style="list-style-type: none"> Erfpacht in bepaalde tijd. 75 jaar wonen, 40 jaar anders dan wonen. Vooraf informeert gemeente erfpachter over chemische kwaliteit van de bodem en/of bouwkundige staat van opstal. Erfpachter kiest notaris. Gemeente kan de erfpachter gevraagde ingebruikneming van de onroerende zaak toestaan. Kosten, rechten, en belastingen die verband houden met de uitgifte, vestiging, wijziging, splitsing, overdracht, toedeling, omzetting en overgang van het erfpachtrecht, incl. kadastrale opmeting komen voor rekening van erfpachter. | <ul style="list-style-type: none"> 2.2 4.1 4.2 4.3 |
| 7 | Dordrecht | <ul style="list-style-type: none"> Geen inhoudsopgave Geen definitielijst Geen titels | <ul style="list-style-type: none"> Erfpacht in bepaalde tijd. Maximaal 100 jaar. Erfpachter kiest een in Dordrecht gevestigde notaris. Kosten en rechten wegens de vestiging van het erfpachtrecht, splitsing of een andere wijziging van dat recht, alsmede kosten kadastrale inmeting, komen ten laste van de erfpachter. | <ul style="list-style-type: none"> 1.1 15.1 15.3 |
| 8 | Delft | <ul style="list-style-type: none"> Inhoudsopgave Definitielijst Titels | <ul style="list-style-type: none"> Duur van het erfpachtrecht bij overeenkomst bepaald, kan zijn: eeuwigdurend, 26, 50 of 75 jaar. Milieurapportage aangehecht indien aanwezig. Bij voorkeur wordt de akte tot vestiging verleden ten overstaan van een in de gemeente Delft gevestigde notaris. Notariële en andere kosten die verband houden met de vestiging, wijziging, overgang, splitsing of beëindiging komen voor rekening van de erfpachter. | <ul style="list-style-type: none"> 2 5 9.3 33 |
| 9 | Leeuwarden | <ul style="list-style-type: none"> Geen inhoudsopgave Geen definitielijst Titels | <ul style="list-style-type: none"> Voortdurende erfpacht. Kosten van de uitgifte in erfpacht zijn voor rekening van de erfpachter. | |

Onderzoeksresultaten (2/15) | Leesbaarheid en Vestiging erfpacht – Purmerend tot en met Den Bosch

| # | Gemeente | Leesbaarheid | Vestiging erfpacht | Artikel |
|----|-------------|---|--|--|
| | | Bevinding | Bevinding | |
| 10 | Purmerend | <ul style="list-style-type: none"> Geen inhoudsopgave Definitielijst | <ul style="list-style-type: none"> Eeuwigdurende erfpacht. Kosten voor notariële akte en de inschrijving daarvan, alsmede belastingen en lasten zijn voor de erfpachter. Aan de uitgifte in erfpacht gaat een schriftelijke aanbieding vooraf. Erfpachter kan aan gemeente toestemming vragen om de grond vóór het passeren van de akte in gebruik te nemen. In de gemeente Purmerend gevestigde notaris gekozen door de gemeente in overleg met de erfpachter. | <ul style="list-style-type: none"> 1.1 4 5 6.1 7.1 |
| 11 | Schiedam | <ul style="list-style-type: none"> Geen inhoudsopgave Geen definitielijst Titels | <ul style="list-style-type: none"> De kosten met betrekking tot de erfpachtovereenkomst, de akte van vestiging, de afschriften, de kadastrale uitmeting en de kosten en rechten van alle uit deze overeenkomst voortvloeiende akten worden door de erfpachter gedragen. | <ul style="list-style-type: none"> 33 |
| 12 | Nissewaard | <ul style="list-style-type: none"> Geen inhoudsopgave Definitielijst Titels Modelakte | <ul style="list-style-type: none"> Voortdurende erfpacht, onbepaalde tijd met tijdvakken van 50 jaar. Notaris aangewezen door de gemeente in overleg met de erfpachter. Kosten, lasten en rechten, kosten voor kadastrale opmeting alsmede de kosten wegens de uitgifte komen ten laste van de erfpachter. | <ul style="list-style-type: none"> 4.1 2.1 18.2 |
| 13 | Vlaardingse | <ul style="list-style-type: none"> Inhoudsopgave Definitielijst Geen paragrafen Titels | <ul style="list-style-type: none"> Eeuwigdurende erfpacht Erfpachter wijst notaris aan, indien de erfpachter geen keuze maakt, wijst de gemeente een notaris aan. | <ul style="list-style-type: none"> 2.1 2.2-2.3 |
| 14 | Zaanstad | <ul style="list-style-type: none"> Geen inhoudsopgave Geen definitielijst Paragrafen Titels | <ul style="list-style-type: none"> Eeuwigdurende erfpacht Gemeente wijst, in overleg met erfpachter, notaris aan. Alle kosten, lasten, rechten en belastingen verbonden aan de uitgifte komen ten laste van de erfpachter | <ul style="list-style-type: none"> 4 2.1 3 |
| 15 | Hoorn | <ul style="list-style-type: none"> Inhoudsopgave Definitielijst Paragrafen Geen titels Voorbeeldakte | <ul style="list-style-type: none"> Voortdurende erfpacht Erfpachter kiest notaris uit Gemeente Hoorn. Alle kosten verbonden aan het vestigen van het recht van erfpacht, komen ten laste van de erfpachter. De erfpachter kan het terrain (met toestemming van het college) in vervroegd gebruik nemen. | <ul style="list-style-type: none"> Aanhef 1.4.1, lid 2 1.4.1, lid 4 2.4.1, lid 2 |
| 16 | Arnhem | <ul style="list-style-type: none"> Inhoudsopgave Definitielijst Geen paragrafen Titels | <ul style="list-style-type: none"> Bepaalde tijd Erfpachter wijst notaris aan Alle gewone en buitengewone lasten komen voor rekening van de erfpachter. | <ul style="list-style-type: none"> 3.2 3.1 5.1 |
| 17 | Den Bosch | <ul style="list-style-type: none"> Geen inhoudsopgave Definitielijst Geen paragrafen Titels | <ul style="list-style-type: none"> Voortdurende erfpacht Erfpachter wijst notaris aan in Den Bosch De notariële kosten, het kadastraal recht, en alle zakelijke lasten en de belastingen zijn voor rekening van de erfpachter, tenzij anders overeengekomen | <ul style="list-style-type: none"> 6, lid 2 4, lid 1 4, lid 2 en lid 3 |

Onderzoeksresultaten (3/15) | Leesbaarheid en Vestiging erfpacht – Zoetermeer tot en met Haarlem

| # | Gemeente | Leesbaarheid | Vestiging erfpacht | Artikel |
|----|------------|--|---|--|
| | | Bevinding | Bevinding | |
| 18 | Zoetermeer | <ul style="list-style-type: none"> Inhoudsopgave Definitieelijst Paragrafen Titels | <ul style="list-style-type: none"> Voortdurende erfpacht Erfpachter wijst een notaris aan, bij voorkeur, in Zoetermeer Erfpachter dient waarborgsom of bankgarantie over te maken Ingebruikname kan pas nadat de erfpachter de canon vooruitbetaald heeft, of eerder met schriftelijke toestemming. | <ul style="list-style-type: none"> 3.3 2.1, onder a en onder d 3.2, onder a en onder b. |
| 19 | Lelystad | <ul style="list-style-type: none"> Inhoudsopgave Definitieelijst Paragrafen Titels | <ul style="list-style-type: none"> Voortdurende erfpacht Erfpachter dient een waarborgsom ten bedrage van 10% van de grondwaarde te voldoen. Notaris bij voorkeur in Lelystad. | <ul style="list-style-type: none"> 8, lid 1 2, lid 4 3, lid 4 |
| 20 | Den Helder | <ul style="list-style-type: none"> Geen inhoudsopgave Definitieelijst Paragrafen Titels | <ul style="list-style-type: none"> Voortdurende erfpacht Notariskeuze ligt bij erfpachter, indien deze geen notaris aanwijst, wijst de Gemeente een notaris aan. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de vestiging van het erfpachtrecht, zijn voor rekening van de erfpachter | <ul style="list-style-type: none"> 2.13 2.2, onder a 2.3, onder a. |
| 21 | Leiden | <ul style="list-style-type: none"> Geen inhoudsopgave Geen definitieelijst Paragrafen Geen titels | <ul style="list-style-type: none"> Eeuwigdurende erfpacht Erfpachter dient een waarborgsom te betalen van éénmaal de jaarlijkse canon. Ingebruikgeving kan geschieden vóórdat vestiging van het erfpachtrecht heft plaatsgevonden, waarbij Gemeente een vergoeding kan bedingen. Erfpachter is verplicht notaris in Leiden te kiezen. | <ul style="list-style-type: none"> 1.4 4.3 5.1 en 5.3 10.1 |
| 22 | Deventer | <ul style="list-style-type: none"> Geen inhoudsopgave Geen definitieelijst Geen paragrafen Titels | <ul style="list-style-type: none"> Bepaalde tijd, met een minimum van 25 jaar De kosten, rechten en belastingen wegens de vestiging van het erfpachtrecht, komen ten laste van de erfpachter. | <ul style="list-style-type: none"> 1, onder b 10.1 |
| 23 | Tilburg | <ul style="list-style-type: none"> Geen inhoudsopgave Definitieelijst Paragrafen Titels Artikelsgewijze toelichting | <ul style="list-style-type: none"> Bepaalde tijd, tenzij anders aangegeven. Erfpachter dient een waarborgsom van tweemaal de jaarlijkse canon te betalen, als er in de overeenkomst geen (ander) bedrag is opgenomen, óf een bankgarantie. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de uitgifte in erfpacht (waaronder kadastrale inmeting) zijn voor rekening van erfpachter Het is erfpachter toegestaan om, na schriftelijke toestemming, de onroerende zaak eerder in gebruik te nemen. | <ul style="list-style-type: none"> 21 lid 1 6.1 en 6.2 7.1 14.1 |
| 24 | Haarlem | <ul style="list-style-type: none"> Geen inhoudsopgave Definitieelijst Paragrafen Titel | <ul style="list-style-type: none"> Voortdurende erfpacht Notariskeuze (voorkeur Haarlems) bij erfpachter. Het is erfpachter toegestaan om, na schriftelijke toestemming, de onroerende zaak eerder in gebruik te nemen. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de uitgifte in erfpacht (waaronder kadastrale inmeting) zijn voor rekening van erfpachter | <ul style="list-style-type: none"> 2.7 2.3 onder 1 3.8 2.6 |

Onderzoeksresultaten (4/15) | Canon en Toestemmingen – Amsterdam tot en met Maastricht

| # | Gemeente | Canon | Toestemmingen | | |
|---|------------|--|---|---|---|
| | | Bevinding | Artikel | Bevinding | Artikel |
| 1 | Amsterdam | <ul style="list-style-type: none"> • Canon bij uitgifte in eeuwigdurende erfpacht wordt bepaald door de erfpachtgrondwaarde die bij uitgifte is vastgesteld, te vermenigvuldigen met het canonpercentage. • Jaarlijks aangepast middels CPI (uitleg in artikel) • Afkoop canon mogelijk • Betaling op een wijze die gemeente aangeeft | <ul style="list-style-type: none"> • 7 • 8 • 27 | <ul style="list-style-type: none"> • De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke vrijstelling of toestemming van de gemeente nodig om af te wijken van verplichtingen, verboden en termijnen die staan in de volgende artikelen: artikel 4 - Bebouwing, inrichting en ingebruikname van het perceel; artikel 5 - Overdracht voor ingebruikname; artikel 9 - Gebruik overeenkomstig de bestemming; artikel 10 - In stand houden van de opstallen; artikel 11 - Splitsing en samenvoeging van het erfpachtrecht, en artikel 12 – Ondererfpacht. | <ul style="list-style-type: none"> • 20 |
| 2 | Rotterdam | <ul style="list-style-type: none"> • Canon kan eenmalig of periodiek verschuldigd zijn. | <ul style="list-style-type: none"> • 10.1 | <ul style="list-style-type: none"> • Gemeente kan ontheffing verlenen voor: bouwen op de wijze als in de akte is aangegeven, de onroerende zaak in goede staat houden en de bestemming en het gebruik. • Erfpachter moet voorafgaand schriftelijk toestemming vragen aan gemeente om: te splitsen in appartementsrechten, vervreemden indien andere bestemming dan wonen, beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten, splitsen in twee of meer erfpachten. | <ul style="list-style-type: none"> • 14.2 • 15.1 |
| 3 | Den Haag | <ul style="list-style-type: none"> • Erfpachter betaalt jaarlijkse canon alsmede een bedrag aan beheerkosten. • Canon wordt berekend aan de hand van de voor de grond voor het moment van uitgifte overeengekomen grondwaarde vermenigvuldigd met het dan geldende canonpercentage. • Grondwaarde bepaald a.d.h.v. overheidsvoorschriften/marktprijzen/gebruik van de grond en opstallen. • Canonpercentage wordt bepaald door het gemiddelde van het rentepercentage per 15 november van elk jaar van: 1) lineaire leningen met een looptijd van twintig jaar en wederzijdse rente-aanpassing na tien jaar. 2) hypothecaire leningen zonder overheidsgarantie, ter hoogte van maximaal 70% van de taxatiewaarde met een rentevaste periode van vijf jaar. • Beheerkosten aanpassen aan de hand van CPI. • Erfpachter kan alleen vóór uitgifte aangeven de verschuldigde canon en beheerkosten eeuwigdurend af te kopen. Teruggave kan niet worden gevorderd door erfpachter. • Herziening van de grondwaarde enkel bij wijziging van het gebruik van de grond en/of opstallen. | <ul style="list-style-type: none"> • 8 • 9 • 11 • 12 | <ul style="list-style-type: none"> • Afkoop en vooruitbetaling van de canon en de beheerkosten is uitsluitend mogelijk na goedkeuring van de gemeente. Dit wordt vastgelegd in een notariële akte voor rekening van de erfpachter. • Erfpachter kan gemeente verzoeken bestemming/gebruik te wijzigen. • Erfpachter kan gemeente verzoeken omtrent splitsing van rechten. | <ul style="list-style-type: none"> • 9.2 • 9.3 • 16 • 20 |
| 4 | Utrecht | <ul style="list-style-type: none"> • Uitgifte in erfpacht geschiedt tegen een tussen partijen overeengekomen grondprijs. • De grondwaarde kan wijzigen door een wijziging van het gebruik van het perceel of een wijziging van de opstallen. De grondwaarde wordt vastgesteld met inachtneming van de waarderingsmaatstaven van het moment van de waardebeoordeling. De meerwaarde van de grond komt toe aan de gemeente. De meerwaarde wordt berekend door het verschil te nemen van de grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en de grondwaarde zoals vastgesteld in de akte van vestiging. • Indien de berekening een negatief bedrag is heeft de erfpachter niets van de gemeente te vorderen. | <ul style="list-style-type: none"> • 2.1 • 7.1 • 7.2 | <ul style="list-style-type: none"> • De erfpachter is tot verticale splitsing van het recht van erfpacht, splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van rechten van erfpacht slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van gemeente. | <ul style="list-style-type: none"> • 17.1. |
| 5 | Groningen | <ul style="list-style-type: none"> • Canon berekend naar een percentage van de waarde, welke door de gemeente aan de grond is toegekend. Dit percentage is een percentage als een rentevergoeding te vermeerderen met een percentage als vergoeding voor de administratiekosten (= 1%). • Canon per kalenderjaar verschuldigd, uiterlijk te voldoen op de eerste werkdag van de maand maart. Indien niet binnen deze termijn ontvangen is erfpachter zonder ingebrekestelling in verzuim. • Korting/verrekening toegestaan voor zover het onbetwiste vorderingen op de gemeente betreft welke direct verband houden met de in erfpacht uitgegeven grond. • Aanpassing canon elke 5 jaar aan de hand van de rentestand op basis van het effectieve rendement obligaties (CBS). Erfpachter wordt op de hoogte gebracht middels brief en aanpassing eenzijdig in akte opgenomen. • Herziening van de canon uitsluitend naar aanleiding van wijziging van het gebruik van de grond en/of opstallen. • Afkoop van de canon mogelijk. | <ul style="list-style-type: none"> • 10 • 11 • 12 • 13 | <ul style="list-style-type: none"> • Erfpachter kan gemeente verzoeken ontheffing te verlenen van het gebruik en de bestemming. • Erfpachter kan gemeente verzoeken ontheffing te verlenen omtrent de instandhouding van de opstallen. • Erfpachter moet om toestemming vragen bij splitsing van de erfpacht, appartementsrechten, ondererfpacht en samenvoeging van twee of meer erfpachten. • Er zijn geen beroepsmogelijkheden opgenomen voor de erfpachter indien de gemeente geen toestemming verleent. | <ul style="list-style-type: none"> • 16.4 • 17.5 • 19.1 |
| 6 | Maastricht | <ul style="list-style-type: none"> • De jaarlijkse canon is gelijk aan een percentage, dat het gemiddelde is van de rente waartegen gedurende de laatste vijf jaren door de gemeente leningen op langere termijn zijn aangegaan, van de marktwaarde van de onroerende zaak die wordt bepaald door middel van een openbare biedprocedure, een aanbestedingsprocedure daaronder mede begrepen, of taxatie door een onafhankelijke deskundige. • Canon telkenjare bij vooruitbetaling op een februari worden voldaan. • Gemeente kan jaarlijks de canon herzien en wel de eerste keer na verloop van 10 jaar na vestiging erfpacht en vervolgens na verloop van 5 jaar. • Herziening berekend door opnieuw vast te stellen wat de marktwaarde is van de onroerende zaak, overeenkomende met de rentevoet welke het gemiddelde is van de rente waartegen gedurende de laatste vijf jaren door de gemeente leningen op langere termijn zijn aangegaan. • Gemeente kan canon tussentijds aanpassen bij verandering van het doel of het gebruik van de grond/opstallen of indien de bebouwing wordt uitgebreid. • Afkoop van canon mogelijk vóór de uitgifte op verzoek van erfpachter. Kan eveneens op tijdstippen van herziening. | <ul style="list-style-type: none"> • 6.1 • 6.2 • 7.1 • 7.2 • 7.4 • 8.1 en 8.2 | <ul style="list-style-type: none"> • Toestemming vereist voor wijziging gebruik. • Verhuren en verpachten vereist toestemming gemeente. • Splitsing vereist toestemming. • De overdracht/toedeling van het erfpachtrecht of een aandeel daarin, of de bezwaring van het erfpachtrecht of een aandeel daarin met een recht van vruchtgebruik/hypothek heeft <u>GEEN</u> toestemming. • Overdracht van erfpacht met een ander beoogd gebruik dan wonen heeft toestemming. | <ul style="list-style-type: none"> • 11.1a • 15.1 • 16.1 • 17.1 • 17.2 |

Onderzoeksresultaten (5/15) | Canon en Toestemmingen – Dordrecht tot en met Schiedam

| # | Gemeente | Canon | Toestemmingen | | |
|----|------------|--|---|--|--|
| | | Bevinding | Artikel | Bevinding | Artikel |
| 7 | Dordrecht | <ul style="list-style-type: none"> • Canon wordt betaald voor zoveel over elk kalenderhalfjaar verschuldigd op de 14^e werkdag van elk der maanden januari en juli. • Bij de akte van uitgifte wordt door het college van B&W bepaald van welk waarde bedrag en van welk marktrentepercentage bij de vaststelling van de canon is uitgegaan en op welke wijze de canon overigens is berekend. Dit kan op één van de vier manieren genoemd in artikel 8a lid 2. • Aanpassing van de canon geschiedt voor het eerst naar verloop van 5 jaar sinds de datum van ingang van het erfpachtrecht en vervolgens ieder jaar. Als percentage dat zal dienen voor de canonberekening voor een volgende periode zal gelden het gemiddelde reële rendement van 25-jarige geldleningen van de Bank voor Nederlandsche Gemeenten aan gemeenten. • De erfpachtcanon zal telkens na een periode van 50 jaar worden herzien op basis van een vaste formule. • Het is ook mogelijk om de canon voor een bepaalde periode af te kopen. | <ul style="list-style-type: none"> • 8.1 • 8a.1 • 8a.2 • 8a.3.a. • 8c. • 8b. | <ul style="list-style-type: none"> • Zonder vergunning mag de bestemming niet worden veranderd. • Toestemming vereist voor splitsing. | <ul style="list-style-type: none"> • 2.2 • 12.1 |
| 8 | Delft | <ul style="list-style-type: none"> • De canon kan eenmalig of periodiek verschuldigd zijn. Verplichting tot betaling gaat in bij het tekenen van de akte tot vestiging. • De canon wordt gebaseerd op een percentage van de grondprijs. Percentage is gelijk aan het door de Bank voor Nederlandsche Gemeenten in rekening te brengen rentepercentage voor 25-jarige leningen, met een minimum van 4%. Dit percentage wordt vermeerderd met een opslag voor kosten, berekend tegen 0,25%. • Na 5 jaar wordt rentepercentage opnieuw vastgesteld. • Grondprijs door de gemeente vastgesteld met inachtneming van de marktprijzen van onroerende zaken, het gebruik van de bodem en opstallen. Grondprijs kan worden aangepast na wijziging bestemming. • Gemeente is gerechtigd de canon jaarlijks te herzien volgens CPI-index. • Grondprijs kan worden herzien na verloop van 25 jaar en indien de gemeente op verzoek van de erfpachter de bestemming van het registergoed aanpast. Formule grondprijs opgenomen in 14.5. • Afkoop van de canon mogelijk, indien de erfpachter overgaat tot afkoop wordt op de grondprijs een korting van 15% gegeven ingeval van afkoop van 25 jaar, en 10% korting bij afkoop periode 50 jaar. | <ul style="list-style-type: none"> • 10.1 • 11 • 12 • 13 • 15 | <ul style="list-style-type: none"> • Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente is de erfpachter niet bevoegd de erfpacht cq de onroerende zaak te: splitsen in appartementsrechten, vervreemden, te bezwaren met beperkte rechten, verhuren of verpachten of te splitsen in twee of meer erfachten. • Geen beroepsmogelijkheid opgenomen indien geen toestemming. | <ul style="list-style-type: none"> • 22.1 |
| 9 | Leeuwarden | <ul style="list-style-type: none"> • Canon per kalenderjaar verschuldigd. • De canon bedraagt een door de gemeenteraad bij zijn besluit tot uitgifte vastgesteld percentage van het eveneens door de gemeenteraad bij dat besluit vastgestelde bedrag van de waarde van de grond. • De gemeente stelt eenzijdig na 10 jaar het percentage en de bedragen opnieuw vast. • De gemeente kan het percentage en de bedragen opnieuw vaststellen na een geconstateerde wijziging van het gebruik c.q. van het realiseren van een ingrijpende verbouwing, nieuwbouw daaronder begrepen. • Erfpachter kan na elke wijziging van de canon taxatie resp. hertaxatie van de grondwaarde verzoeken. • Erfpachter kan (her)taxatie verzoeken indien naar zijn oordeel de grondwaarde zich heeft gewijzigd als direct gevolg van door de gemeente uitgevoerde of in de nabije toekomst uit te voeren stedenbouwkundige plannen en/of openbare werken. • Van de herziening van de canon wordt eenzijdig een akte opgemaakt en wordt ingeschreven. De kosten van deze akten komen voor de helft voor rekening van de erfpachter en voor de helft voor rekening van de gemeente. • De erfpachter kan geen vermindering/kwijtschelding/teruggaaf van de canon vorderen om welke reden of uit welke oorzaak dan ook, zelfs niet indien hij gedurende vijf achtereenvolgende jaren van het gehele genot van de grond beroofd is geweest. | <ul style="list-style-type: none"> • 16.1 • 14 • 18 | <ul style="list-style-type: none"> • Splitsing slechts geoorloofd met voorafgaande schriftelijke toestemming. | <ul style="list-style-type: none"> • 19 |
| 10 | Purmerend | <ul style="list-style-type: none"> • De canon wordt bij uitgifte berekend naar een percentage van de grondwaarde op het moment van uitgifte. • Canonpercentage wordt jaarlijks per januari door gemeente vastgesteld a.d.h.v. gemiddelde rentepercentage N.V. Bank Nederlandse Gemeenten; rentepercentage van laatst opgemaakte jaarrekeningen Grondbedrijf Purmerend; het hoogste percentage van voorgaande twee percentages wordt gebruikt als canonpercentage. • Canon verschuldigd in halfjaarlijkse termijnen, uiterlijk voor de eerste werkdag van de maanden mei en november voor de daaraan voorafgaande periode van een half jaar. • Korting mogelijk voor zover het onbetwiste vorderingen op de gemeente betreft welke direct verband houden met het in erfpacht uitgegeven perceel grond. • De canon wordt na elke periode van vijf jaar herzien, door middel van prijsindexcijfer voor de gezinsconspumtie. Indien dit resulteert in een lagere canon wordt het niet aangepast. • Herziening van de canon kan voorts plaatsvinden in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing. • Afkoop van de canon mogelijk. Bij een weigering van verzoek tot afkoop kan erfpachter binnen twee maanden in beroep gaan bij Raad van de gemeente. | <ul style="list-style-type: none"> • 10 • 11.1 • 11.3 • 12.1 • 13 • 14 | <ul style="list-style-type: none"> • Gemeente kan vrijstelling verlenen voor de verplichtingen als grond te bebouwen overeenkomstig bouwplan, afscheidingen plaatsen, inrichting van onbebouwde grond etc. • Gemeente kan vrijstelling verlenen omtrent gebruik overeenkomstig bestemming. • Gemeente kan vrijstelling verlenen omtrent instandhouding van de opstallen. • Erfpachter heeft schriftelijke toestemming van gemeente nodig voor splitsing, samenvoeging en ondererfpacht van het erfpachtrecht. | <ul style="list-style-type: none"> • 15.2 • 16.7 • 17.4 • 23 |
| 11 | Schiedam | <ul style="list-style-type: none"> • Telkens na verloop van 10 jaar dient de canon te worden herzien. • Herziening kan tussentijds plaatsvinden bij veranderd gebruik van de grond/opstallen, wijziging van de opstallen en bij splitsing. • Bij herziening wordt de nieuwe canon bepaald op het rekenkundig product van het bij deze voorwaarden behorende herzieningspercentage zoals dat geldt voor het kalenderkwartaal voorafgaande aan het kwartaal waarin de herzieningsdatum is gelegen en de grondwaarde op de herzieningsdatum. • Herzieningspercentage door de gemeente vastgesteld op basis van het renteniveau van langlopende leningen aangeboden door de Bank voor Nederlandse Gemeenten. • Bij bepalen grondwaarde worden de opstallen niet meegenomen. • De canon kan bij aanvang van het recht worden afgekocht voor een periode van 50 jaar. • Canon is bij afkoop afbetaling in twee gelijke halfjaarlijkse termijnen verschuldigd en is opeisbaar per 1 januari en 1 juli. • achtcanon niet mogelijk bij geheel of gedeeltelijk gemis van het genot van de grond, ook niet indien dit gedurende 5 achtereenvolgende jaren is. | <ul style="list-style-type: none"> • 4 • 5a • 6a • 6b • 6c • 7a • 8a • 11 | <ul style="list-style-type: none"> • Zonder toestemming niet mogelijk om een motorbrandstofpompinstallatie op te richten. • Toestemming nodig voor slopen, wijziging bouwvolume. • Het recht van erfpacht mag zonder toestemming van de gemeente niet worden overgedragen of toebedeeld. • Toestemming wordt niet verleend indien achterstallige canon niet betaald is, en indien het een erfpachtrecht betreft met bedrijfsmatige gebruiksbestemming en het bedrijf waarvoor toestemming wordt gevraagd volgens het gemeentelijk vestigingsbeleid niet voor vestiging ter plaatse in aanmerking komt. • Toestemming nodig voor splitsing, samenvoeging en ondererfpacht. • Toestemming nodig voor verhuren of verpachten. • Toestemming nodig voor splitsing in appartementsrechten. | <ul style="list-style-type: none"> • 15 • 16d • 19a • 19b • 20a, b en c • 22a • 23a |

Onderzoeksresultaten (6/15) | Canon en toestemmingen – Nissewaard tot en met Zoetermeer

| # | Gemeente | Canon | Toestemmingen | | |
|----|-------------|--|--|---|---|
| | | Bevinding | Artikel | Bevinding | Artikel |
| 12 | Nissewaard | <ul style="list-style-type: none"> Jaarlijkse canon, die bestaat uit een percentage van de voor het moment van vestiging overeengekomen grondprijs. Grondprijs overeengekomen met inachtneming van overheidsvoorschriften, ontwikkeling in de prijzen van de grond, alsmede het gebruik van de onroerende zaak. Afkoop van de canon mogelijk. Hiervoor is toestemming van de gemeente nodig en indien de gemeente deze toestemming niet geeft kan de erfpachter daarvan schriftelijk in beroep gaan bij de raad van de gemeente. Betaling van de canon in jaarlijkse termijnen. Na vijf, tien, vijftien, twintig etc. jaar aangepast aan de hand van ontwikkelingen van het algemeen prijsniveau. Herziening van de canon tijdens een erfpachttijdvak naar aanleiding van een door de erfpachter voorgenomen en door de gemeente verleende toestemming tot verandering van de opstallen/gebruik en de bestemming van de onroerende zaak. | <ul style="list-style-type: none"> 7.1 7.2 8.1 9.1 10.1 11.1 | <ul style="list-style-type: none"> Toestemming nodig voor wijziging gebruik en de bestemming, in de opstallen verandering aanbrengen, opstallen slopen, op de grond en in de opstallen werkzaamheden verrichten of een bedrijf uit te oefenen waar gevaar/schade/hinder kan voorkomen, erfpachtrecht te splitsen in appartementsrechten, bezwaren, verhuren of verpachten. Beroep staat open bij de raad der gemeente. | <ul style="list-style-type: none"> 15.1 15.2 |
| 13 | Vlaardingen | <ul style="list-style-type: none"> Betaling canon jaarlijks bij vooruitbetaling Indexering aan de hand van CPI, op basis van 2006=100 | <ul style="list-style-type: none"> 5 6 | <ul style="list-style-type: none"> Het is de erfpachter niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college: <ul style="list-style-type: none"> Het terrein voor een ander doel te gebruiken; In het op het terrein gebouwde verandering te brengen De op het terrein gestichte opstallen (gedeeltelijk) te slopen Werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan gevaar, schade of hinder te duchten is. De erfpacht te splitsen (overdracht of appartementsrechten) In onder erfpacht uit te geven. | <ul style="list-style-type: none"> 9.1 |
| 14 | Zaanstad | <ul style="list-style-type: none"> Betaling canon halfjaarlijks bij vooruitbetaling Indexering elke vijf jaar: markrente van Bank van Nederlandsche Gemeenten voor langlopende geldleningen. Herziening elke vijfentwintig jaar (einde tijdvak): grondwaarde en marktrentepercentage Afkoop is mogelijk bij vestiging en telkens na verloop van vijftig jaar. | <ul style="list-style-type: none"> 7 8 9 10.1 | <ul style="list-style-type: none"> Van het voornemen het recht van erfpacht te splitsen (waaronder tevens het vestigen van een zakelijk recht anders dan hypotheek wordt verstaan), dient bij aangetekend schrijven toestemming te worden gevraagd aan het college. | <ul style="list-style-type: none"> 20.2 |
| 15 | Hoorn | <ul style="list-style-type: none"> Indexering elke vijf jaar: gemiddelde van rentepercentages van de door de gemeente gesloten langlopende leningen gedurende de aanpassing voorafgaande vijfjarige periode. Herziening elke dertig jaar (einde tijdvak), bij gehele vervreemding of splitsing: herziene canon vermenigvuldigd met aanpassingscoëfficiënt. | <ul style="list-style-type: none"> 7.1.1 7.1.2 | <ul style="list-style-type: none"> Indien de erfpachter voornemens is het recht van erfpacht geheel te vervreemden is hij verplicht van dit voornemen schriftelijk mededeling te doen aan burgemeester en wethouders, waarna burgemeester en wethouders goedkeuring dient te verlenen. Het is erfpachter niet geoorloofd zonder medewerking van de Gemeente, waarbij burgemeester en wethouders nadere voorwaarden kunnen stellen, tot splitsing van het erfpachtrecht over te gaan. | <ul style="list-style-type: none"> 4.1.1.1 4.1.1.2 |
| 16 | Arnhem | <ul style="list-style-type: none"> Canon bij uitgifte aan de hand van Nota Grondprijzen. Betaling bij vooruitbetaling in vier termijnen. Indexering elk jaar aan de hand van CPI. | <ul style="list-style-type: none"> 8.1 9.2 10.1 | <ul style="list-style-type: none"> Burgemeester en wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van één of meer verplichtingen, zoals bebouwingsverplichting, afscheidingsverplichting, inrichtingsverplichting of gebruiksverplichting. De erfpachter is zonder toestemming van burgemeester en wethouders niet bevoegd het erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen of in ondererfpacht te geven, daarop erfdiensbaarheden of gerbuiksrechten ten behoeve van derden hoe ook genaamd te vestigen, dan el de onroerende zaak en/of het opstal te verhuren of te verpachten of anderszins aan derden in gebruik te geven. | <ul style="list-style-type: none"> 6.2 7.1 en 17.1 |
| 17 | Den Bosch | <ul style="list-style-type: none"> Betaling canon halfjaarlijks bij vooruitbetaling Herziening elke vijf jaar: product van de grondwaarde bij uitgifte en de kapitaalmarkt-rentevoet voor hypothecaire leningen, zoals gepubliceerd door de DNB. De erfpachter is vóór het verlijden van de erfpachttakte gerechtigd de canon af te kopen. | <ul style="list-style-type: none"> 10.1 8.1 9.1 | <ul style="list-style-type: none"> Alle bouwplannen met betrekking tot de in erfpacht uitgegeven grond moeten door de erfpacht aan privaatrechtelijke goedkeuring van burgemeester en wethouders worden onderworpen. Burgemeester en wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter schriftelijk ontheffing verlenen van verplichtingen en verboden op gebruik, bouw en splitsing. Indien de erfpachter gebruik wil maken van zijn recht van voorkeur tot koop, dient hij zulks schriftelijk aan burgemeester en wethouders kenbaar te maken. | <ul style="list-style-type: none"> 13.3 13.10 en 17.2 20.3 |
| 18 | Zoetermeer | <ul style="list-style-type: none"> Betaling canon jaarlijks bij vooruitbetaling Canonpercentage is gelijk aan het door de Bank voor Nederlandse Gemeenten in rekening te brengen rentepercentage voor 25-jarige leningen op annuïteitbasis, vermeerderd met één procent per jaar. Herziening elke vijf jaar aan ontwikkeling van algemeen prijsniveau en bij wijziging bestemming of gebruik. | <ul style="list-style-type: none"> 4.4a 4.2 4.6-4.7 | <ul style="list-style-type: none"> Het college kan, op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter, vrijstelling verlenen van verplichtingen en verboden, zoals gebruik, sloop, bestemming en betreding. De erfpachter is slechts bevoegd tot vestiging van een recht van erfpacht na voorafgaande schriftelijktoestemming van het college. | <ul style="list-style-type: none"> 7.1e 8.3c |

Onderzoeksresultaten (7/15) | Canon en toestemmingen – Lelystad tot en met Haarlem

| # | Gemeente | Canon | | Toestemmingen | |
|----|------------|--|--|---|---|
| | | Bevinding | Artikel | Bevinding | Artikel |
| 19 | Lelystad | <ul style="list-style-type: none"> Betaling canon jaarlijks bij vooruitbetaling Herziening bij einde tijdvak; effectieve rentepercentage voor langlopende leningen bij de NV Bank Nederlandse Gemeenten op de dan opnieuw te bepalen grondwaarde. De erfpachter heeft het recht de canon telkens voor een periode van vijftig jaar af te kopen. | <ul style="list-style-type: none"> 10.1 12.1 11.1 | <ul style="list-style-type: none"> Erfpachter kan met schriftelijke toestemming voor eigen rekening en risico grond vóór de datum van verlijden van de akte van vestiging van het erfpachtrecht in gebruik nemen. Op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter kan het college onthffing verlenen van verplichtingen, zoals bestemming, welstand of hinder. Op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter kan het college onthffing verlenen van verplichtingen, zoals bouw, sloop of onderhoud. De grond mag zonder de toestemming van het college niet worden gebruikt als opslagterrein voor derden. De erfpachter is tot vestiging van een ondererfpachtrecht, splitsing van het erfpachtrecht of tot samenvoeging van het erfpachtrecht slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van het college. | <ul style="list-style-type: none"> 9.4 15.4 16.4 18.3 25.1 |
| 20 | Den Helder | <ul style="list-style-type: none"> Betaling canon jaarlijks achteraf Herziening elke tien jaar (einde tijdvak): rentepercentage voor een 25-jarige annuïtaire geldlening bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten, met een 10-jaarlijkse renteaanpassing, verhoogd met 0,25% op de waarde van de onroerende zaak wegens administratiekosten. De waarde van de onroerende zaak wordt vastgesteld door aanpassing van de waarde, waarop de canon is gebaseerd, met het percentage waarmee het CPI in de periode van 10 kalenderjaren voorafgaande aan twee kalenderjaren voor het eerste jaar van de herzieningsperiode is gewijzigd. | <ul style="list-style-type: none"> 2.14 onder b 2.15 | <ul style="list-style-type: none"> Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van verplichtingen, zoals onderhoud en slopen of bouwvolume. De erfpachter is zonder voorafgaande toestemming van burgemeester en wethouders niet bevoegd zijn erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen dan wel een beperkt recht te vestigen waardoor het gebruik van het perceel door derden wordt verkregen. De erfpachter is tot splitsing van het erfpachtrecht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachtrechten slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouder. | <ul style="list-style-type: none"> 2.21d 2.22a 2.23a |
| 21 | Leiden | <ul style="list-style-type: none"> Betaling canon halfjaarlijks bij vooruitbetaling en betaling van administratiekosten jaarlijks Burgemeester en wethouders kunnen met de erfpachter overeenkomen dat de verschuldigde canon ineens en bij vooruitbetaling voor een periode van 75 jaar door erfpachter zal worden voldaan. Het in dat geval door de erfpachter te betalen bedrag is gelijk aan de op dat moment geldende waarde van de grond. Indexering canonpercentage iedere 5 jaar, gelijk aan gemiddelde rentevoet van 25-jarige leningen met gelijke jaarlijkse aflossingen en halfjaarlijkse rentebetaling gesloten bij de Bank van Nederlandsche Gemeenten. Herziening canon iedere 25 jaar door bepaling grondwaarde. Burgemeester en wethouders kunnen met de erfpachter overeenkomen dat de verschuldigde canon ineens en bij vooruitbetaling voor een periode van 75 jaar door erfpachter zal worden voldaan. Het in dat geval door de erfpachter te betalen bedrag is gelijk aan de op dat moment geldende waarde van grond. | <ul style="list-style-type: none"> 22.1 onder a 20.1 21.1 17.2 18.1 20.1 | <ul style="list-style-type: none"> Het is erfpachter niet geoorloofd in het gebruik van de grond en opstellen verandering te brengen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders; De erfpachter is niet bevoegd geheel of gedeeltelijk te vervreemden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders. Erfpachter is niet bevoegd het recht van erfpacht te bezwaren met het zakelijk recht van opstal, ondererfpacht en erfdienstbaarheid, noch is erfpachter bevoegd tot splitsing van het recht van erfpacht in appartementsrechten, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders. | <ul style="list-style-type: none"> 25.1b 27.2 28.2 |
| 22 | Deventer | <ul style="list-style-type: none"> Betaling canon jaarlijks bij vooruitbetaling De canon wordt berekend naar een percentage van de grondwaarde, welk percentage is samengesteld uit: (a) basispercentage, dat door de gemeente wordt vastgesteld overeenkomstig het rentepercentage voor langlopende leningen van 25 jaar bij de Bank Nederlandse Gemeenten; (b) een vergoeding voor administratiekosten ad 0,5%. Grondwaarde is gelijk aan de verkoopwaarde van de grond. Indexering iedere vijf jaar aan de hand van de geldende rentepercentage voor langlopende leningen van 25 jaar bij de Bank Nederlandse Gemeenten. | <ul style="list-style-type: none"> 3.3 onder a 3.1 3.2 4.1 | <ul style="list-style-type: none"> Het is erfpachter niet geoorloofd (a) het gebruik van de grond en van de daarop gestichte opstellen te veranderen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente, (b) de op de grond bij aanvang van zijn recht aanwezig of daarop later gestichte opstellen, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk te slopen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente, (c) op de grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd enigerlei inrichting op te richten of bedrijf uit te oefenen, waarvan naar het oordeel van de gemeente gevaar, schade of hinder te duchten is. | <ul style="list-style-type: none"> 9a-c |
| 23 | Tilburg | <ul style="list-style-type: none"> Betaling canon jaarlijks bij vooruitbetaling. Berekening aan de hand van grondwaarde vermenigvuldigd met canonpercentage dat in grondprijnsbeleid is vastgesteld op basis van interne rekenrente en opslagen. Indexering canonpercentage jaarlijks aan de hand van CPI. Herziening canon bij einde tijdvak en bij wijziging van bestemming, gebruik of bebouwing | <ul style="list-style-type: none"> 22.3 23.1 en 23.2 24.1 en 25.1 | <ul style="list-style-type: none"> De erfpachter dient de onroerende zaak te gebruiken overeenkomstig de in de akte van uitgifte aangegeven bestemming. De Gemeente kan de erfpachter toestaan de onroerende zaak in afwijking van die bestemming te gebruiken. Deze toestemming kan voor de duur van het erfpachtrecht of voor een bepaalde periode worden verleend. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is het de erfpachter gedurende de duur van het erfpachtrecht niet geoorloofd om de opstellen of het bouwvolume daarvan te wijzigen. | <ul style="list-style-type: none"> 17.2 18.3 |
| 24 | Haarlem | <ul style="list-style-type: none"> Betaling canon halfjaarlijks. De erverpachter kan met de erfpachter overeenkomen dat, de erfpachtermijn over een bepaalde periode door betaling van een bedrag ineens wordt voldaan. Herziening iedere 5 jaar of na wijziging van het gebruik of de bebouwing, aan de hand van grondwaarde en het canonpercentage dat is gebaseerd op de gemiddelde rente voor langlopende leningen van de Bank van Nederlandsche Gemeenten in het kwartaal voordat vijfjaarlijkse termijn is verstreken. Herziening (in geval van onbepaalde tijd), iedere 50 jaar, aan de hand van nieuwe grondwaarde. Indexering jaarlijks op basis van CPI. | <ul style="list-style-type: none"> 2.11 2.12 2.9 en 2.10 2.36 | <ul style="list-style-type: none"> De erverpachter kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de gebruiksverplichtingen, sloop- en herbouwwerbod. De erfpachter is tot splitsing van het erfpachtrecht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachtrechten slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van erverpachter. De erfpachter zal op of nabij het in erfpacht uitgegeven geen wijzigingen in de grondwaterstand of de grondwaterhuishouding brengen of aan derden gelegenheid geven tot het aanbrengen van zodanige wijzigingen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van erverpachter. | <ul style="list-style-type: none"> 2.16.4 2.17.1 2.27.1 |

Onderzoeksresultaten (8/15) | Beëindiging en Boete – Amsterdam tot en met Maastricht

| # | Gemeente | Beëindiging | | Boete | |
|---|------------|--|--|--|--|
| | | Bevinding | Artikel | Bevinding | Artikel |
| 1 | Amsterdam | <ul style="list-style-type: none"> Het is de erfpachter niet toegestaan het erfpachtrecht op te zeggen. De gemeente kan het erfpachtrecht beëindigen als de erfpachter: 1) ernstig tekortschiet in de nakoming van enige verplichting die volgt uit de Algemene Bepalingen en/of de bijzondere bepalingen, en in de gelegenheid is gesteld om aan zijn verplichtingen te voldoen, of 2) in verzuim is de canon twee jaar achter elkaar te betalen. Beëindiging om redenen van algemeen belang. Bezwaren door de erfpachter worden ingediend bij burgemeester en wethouders. | <ul style="list-style-type: none"> 22 23 25 | <ul style="list-style-type: none"> Als de erfpachter niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoet aan enige verplichting uit de Algemene Bepalingen of bijzondere bepalingen kan de gemeente een boete opleggen. De boete bedraagt ten hoogste tienmaal het bedrag van de dan geldende canon. Binnen één maand betalen. Naast de boete zoals bedoeld in lid 1, kan de gemeente een boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting voortduurt. Deze dagboete bedraagt ten hoogste drie procent (3%) van de canon. Kosten innen boete bij erfpachter. | <ul style="list-style-type: none"> 18 |
| 2 | Rotterdam | <ul style="list-style-type: none"> Erfpacht eindigt doordat de gemeente de erfpacht opzegt, doordat partijen zulks in onderling overleg overeenkomen en vervolgens afstand van de erfpacht doen, of op een andere in de wet toegestane wijze. De gemeente kan de erfpacht slechts opzeggen indien: erfpachter in verzuim is de periodieke canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen; of de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van één van zijn nadere verplichtingen uit hoofde van de erfpacht (minstens zes maanden tekortschieten). Opzegging geschiedt bij exploit en ten minste drie maanden voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd. Erfpachter is niet bevoegd de erfpacht op te zeggen. Indien de erfpacht eindigt op grond van onderling overleg of op andere wijze volgens de wet, heeft de erfpachter recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die in overeenstemming met de voorwaarden van de erfpacht, door hemzelf zijn aangebracht. Indien de erfpacht eindigt op grond van opzegging door de gemeente, heeft de erfpachter recht op vergoeding van de waarde die de erfpacht dan heeft. De hoogte van de vergoeding wordt onderling door partijen vastgelegd. | <ul style="list-style-type: none"> 21.1 21.2 21.3 21.5 23.1 23.2 23.4 | <ul style="list-style-type: none"> Indien de erfpachter in verzuim is ter zake van enige verplichting kan de gemeente hem een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete opleggen, onverminderd het recht om naast een opgelegde boete schadevergoeding te vorderen. Bij het vaststellen van de boete zal de gemeente rekening houden met: a) de aard en ernst van het verzuim, b) de lengte van het verzuim. De boete zal nooit hoger zijn dan de tegenprestatie die door de erfpachter ter zake van de verkrijging van de erfpacht is betaald. | <ul style="list-style-type: none"> 18.1 18.2 |
| 3 | Den Haag | <ul style="list-style-type: none"> Het is de erfpachter niet toegestaan het erfpachtrecht op te zeggen. Beëindiging van de erfpacht van de zijde van de gemeente kan uitsluitend op gronden redenen van algemeen belang, wegens ernstige tekortkoming van de erfpachter en wegens wanbetaling van de canon en/of niet nakoming van de bouwverplichting door erfpachter. Hier zijn geen beroepsmogelijkheden genoemd voor de erfpachter. Gemeente en erfpachter kunnen met wederzijds goedvinden bij akte van afstand, ten overstaan van een door de gemeente in overleg met erfpachter aan te wijzen notaris overgaan tot beëindiging van de erfpacht. Ontruiming zonder ingebrekestelling. | <ul style="list-style-type: none"> 5.2 5.3 5.4 26.7 | <ul style="list-style-type: none"> Bij niet/niet tijdig/niet behoorlijk kan gemeente een boete opleggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de alsdan geldende canon, binnen een daartoe door hen te stellen termijn. Geen beroepsmogelijkheid opgenomen in het artikel. | <ul style="list-style-type: none"> 24 |
| 4 | Utrecht | <ul style="list-style-type: none"> Het is de erfpachter niet toegestaan het erfpachtrecht op te zeggen of afstand te doen. Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang, beëindiging in verband met de niet-nakoming van de bouwverplichting, dan wel vervallenverklaring van het recht. Vergoeding vastgesteld door gemeente, indien geen overeenstemming deskundigen. Besluit van de gemeenteraad, nadat bezwaartermijn van 2 maanden is verstreken. | <ul style="list-style-type: none"> 4.1 4.2 19 20 11 24 | <ul style="list-style-type: none"> Als de erfpachter niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoet aan enige verplichting uit de algemene of bijzondere bepalingen kan de gemeente een boete opleggen. De kosten voor het innen van de boete zijn voor erfpachter. | <ul style="list-style-type: none"> 22 |
| 5 | Groningen | <ul style="list-style-type: none"> Gemeente kan opzeggen om redenen van algemeen belang. Ontruiming zonder ingebrekestelling. Schadeloosstelling op basis van onteigeningswet. Gemeente kan opzeggen indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen. Erfpacht kan niet door de erfpachter worden opgezegd, ook geen afstand mogelijk. | <ul style="list-style-type: none"> 20 21 23 27 | <ul style="list-style-type: none"> Bij niet-nakoming verbeurt erfpachter, behoudens herstel, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn een boete van twee maal de jaarlijkse canon, dan wel 20% van de afkoopsum. | <ul style="list-style-type: none"> 24 |
| 6 | Maastricht | <ul style="list-style-type: none"> Gemeente is slechts bevoegd het recht van erfpacht op te zeggen wegens tekortkoming en wanbetaling en tussentijdse beëindiging in het algemeen belang. Erfpachter kan het recht van erfpacht niet opzeggen. Bij beëindiging wegens tekortkoming en wanbetaling zal de gemeente de waarde van het erfpachtrecht vergoeden na aftrek van hetgeen zij uit hoofde van de erfpacht te vorderen heeft. | <ul style="list-style-type: none"> 19.2 19.3 24.1 | <ul style="list-style-type: none"> Indien de canon niet, niet tijdig of niet volledig wordt betaald legt de gemeente een boete op van ten hoogste 5% van de alsdan geldende jaarlijkse canon, te betalen binnen een daartoe door hen te stellen termijn. Deze boete zal voor elke maand dat de niet betaling voortduurt met 1% van de jaarlijkse canon worden verhoogd. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomen van enige andere verplichting uit de algemene of bijzondere voorwaarden dan het betalen van de canon, kan de gemeente besluiten de erfpachter een boete op te leggen van ten hoogste 5x het bedrag van de alsdan geldende jaarlijkse canon. Bij zonder toestemming de zaak op een andere wijze gebruiken, of hinder, gevaar of schade te veroorzaken, of zaak/bodem verontreinigen, of de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen, verbeurt de erfpachter een boete van duizend euro per overtreding per dag. Erfpachter enkel door verloop van termijn in verzuim, zonder ingebrekestelling. | <ul style="list-style-type: none"> 6.3 6.4 11.2 18.1 |

Onderzoeksresultaten (9/15) | Beëindiging en Boete – Dordrecht tot en met Vlaardingen

| # | Gemeente | Beëindiging | | Boete | |
|----|-------------|--|--|---|--|
| | | Bevinding | Artikel | Bevinding | Artikel |
| 7 | Dordrecht | <ul style="list-style-type: none"> Indien erfpachter langer dan zes maanden in gebreke is gebleven de canon te betalen, alsmede ingeval niet voldaan wordt aan enige bijzondere verplichting opgelegd in de akte kan het erfpachtrecht vervallen verklaard worden. Indien het erfpachtrecht eindigt op bovenstaande redenen is <u>GEEN</u> vergoeding mogelijk en mag de erfpachter GEEN opstallen wegnemen. Aan het erfpachtrecht kan bij besluit van de gemeenteraad een einde gemaakt worden indien die raad het wenselijk acht, redenen van algemeen nut. | <ul style="list-style-type: none"> 19.1 20.1 22.1 | <ul style="list-style-type: none"> Indien de canon niet tijdig betaald wordt, is een boete verschuldigd, bedragende voor elke maand vertraging, één ten honderd van de jaarlijkse erfpacht som. Wegens niet voldoen aan enige verplichting uit de algemene voorwaarden of andere bijzondere verplichtingen, kan de gemeente een boete opleggen van ten hoogste duizend gulden. Bij wijziging van de bestemming zonder vergunning kan de gemeente een boete opleggen van maximaal vijfduizend gulden. | <ul style="list-style-type: none"> 17.1 17.2 2.2 |
| 8 | Delft | <ul style="list-style-type: none"> Erfpachter kan erfpacht niet opzeggen. In afwijking van bovenstaande kan erfpachter de erfpacht door opzegging beëindigen tegen het einde van de overeengekomen periode. De opzegging geschiedt niet eerder dan drie jaar en uiterlijk één jaar voor het einde van het tijdvak. Beëindiging door gemeente om redenen van algemeen belang. Beëindiging door gemeente wegens toerekenbare tekortkoming erfpachter, 2 jaar in verzuim canon te betalen. | <ul style="list-style-type: none"> 2.5 17.1 27 29 | <ul style="list-style-type: none"> Indien de erfpachter in verzuim is ter zake van enige verplichting kan de gemeente hem een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete opleggen, onverminderd het recht om naast een opgelegde boete schadevergoeding te vorderen. Bij het vaststellen van de boete houdt gemeente rekening met aard en ernst van het verzuim en de lengte van het verzuim. Boete kan nooit hoger zijn dan de tegenprestatie. | <ul style="list-style-type: none"> 25 |
| 9 | Leeuwarden | <ul style="list-style-type: none"> Onverminderd art. 783 juncto 765 BW gaat het erfpachtrecht te niet door: beëindiging om redenen van algemeen belang of onbewoonbaarverklaring (art. 22) of wegens vervallenverklaring (art. 24). Indien het erfpachtrecht eindigt om redenen van algemeen belang of wegens onbewoonbaarverklaring bepaalt een door de kantonrechter te Leeuwarden op verzoek van de meest gerede partij te benoemen commissie van drie deskundigen. De kosten voortvloeiende uit de taxatiewerkzaamheden van de commissie en/of van de kantonrechter komen ten laste van de gemeente. Gemeente kan vervallenverklaring van het erfpachtrecht uitspreken indien; de erfpachter langer dan zes maanden in gebreke is de canon te voldoen, bepalingen uit uitgifte niet nakomt, aan de in erfpacht uitgegeven grond aanmerkelijke schade is toegebracht. De grond wordt opnieuw in erfpacht uitgegeven. Het bedrag waartegen de nieuwe uitgifte geschiedt wordt aan de gewezen erfpachter uitgekeerd, onder aftrek van nog verschuldigde kosten. Los van dit bedrag heeft de erfpachter geen recht op vergoeding van gemeentewege terzake van de vervallenverklaring van het erfpachtrecht. | <ul style="list-style-type: none"> 21 23.1 23.4 24.1 24.8 | <ul style="list-style-type: none"> Indien de canon of hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht overigens verschuldigd is niet ten volle voor de gestelde datum is voldaan, is de erfpachter aan de gemeente een boete verschuldigd, bedragende voor elke volle maand of resterend gedeelte daarvan, dat de betaling te laat geschiedt, 5% van het verschuldigde bedrag. Boete kan ook opgelegd worden wegens niet-nakomen van andere bepalingen uit de algemene voorwaarden. | <ul style="list-style-type: none"> 25 |
| 10 | Purmerend | <ul style="list-style-type: none"> Gemeente en erfpachter kunnen bij akte van afstand overgaan tot beëindiging van het erfpachtrecht. De gemeente is uitsluitend bevoegd het erfpachtrecht te beëindigen op de voet van art. 15 (beëindiging om redenen van algemeen belang), alsmede op de voet van art. 31 en 32 (opzegging wegens tekortkoming / wanbetaling van de canon). Indien erfpacht eindigt op grond van redenen van algemeen belang, vindt schadeloosstelling plaats op basis van Onteigeningswet. Indien geen overeenstemming wordt schadeloosstelling vastgesteld door deskundigen. De erfpacht kan door de erfpachter niet worden opgezegd. Gevolg beëindiging wegens tekortkoming/wanbetaling: gemeente zal middels een openbare verkoping doen houden van een op de grond met de daarop staande opstallen te vestigen erfpachtrecht. De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de voormalige erfpachter, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht nog is verschuldigd en van de te haren laste komende kosten van de openbare verkoping. | <ul style="list-style-type: none"> 8.1 8.2 26.1 27 33.4 | <ul style="list-style-type: none"> Indien de erfpachter een in deze algemene of bijzondere bepalingen gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen ongebruikt laat voorbijgaan, is hij in verzuim zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting kan de gemeente besluiten de erfpachter een boete ten bate van de gemeentekas op te leggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de alsdan geldende canon. De boete moet worden betaald binnen een maand. Naast bovengenoemde boete kan de gemeente een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet-nakoming voort duurt. Deze dagboete is ten hoogste 3% van de canon. | <ul style="list-style-type: none"> 28.8 29.1 29.3 |
| 11 | Schiedam | <ul style="list-style-type: none"> Het is de erfpachter niet toegestaan de erfpacht op te zeggen of daarvan eenzijdig afstand te doen. Gemeente kan opzeggen wegens achterstand in de betaling van de canonbetaling of niet nakoming van andere op de erfpachter rustende verplichtingen (wettelijk). | <ul style="list-style-type: none"> 3 26a | <ul style="list-style-type: none"> Indien de canon, al dan niet door overmacht, niet op de bepaalde tijd voldaan, dan wordt onverminderd het recht om nakoming te vorderen over het achterstallige een verdragingsrente verschuldigd. Indien niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldaan aan enige andere verplichting van de erfpachter, kan de gemeente de erfpachter ten bate van de gemeentekas een boete opleggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de alsdan geldende canon. Binnen één maand betalen. Gemeente kan een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voort duurt. Deze extra boete zal ten hoogste 0,3% van de uitgifteprijs bedragen. | <ul style="list-style-type: none"> 10a 10b 10c |
| 12 | Nissewaard | <ul style="list-style-type: none"> Het is de erfpachter niet toegestaan de erfpacht op te zeggen behoudens ingang van een nieuw tijdvak. Beëindiging van de erfpacht aan de zijde van de gemeente kan uitsluitend indien: de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen; of de erfpachter in ernstige mate tekortschiet of om redenen van algemeen belang. Opzegging om redenen van algemeen belang geschiedt nadat gemeente een besluit heeft genomen. Erfpachter recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezig opstallen en beplantingen. | <ul style="list-style-type: none"> 4.2 4.3 23.1 24.1 26.1 | <ul style="list-style-type: none"> Indien betaling canon niet binnen 14 dagen heeft plaatsgevonden is de erfpachter in verzuim. Erfpachter aan gemeente een boete verschuldigd van 1% van de vervallen termijn met een minimum boete van 1 euro. De boete zal voor elke volle maand dat het verzuim voortduurt worden verhoogd met 1%. Niet, niet tijdig, niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting kan de gemeente aan de erfpachter een boete opleggen van maximaal 10x de canon, na ingebrekestelling. Erfpachter kan in beroep bij de raad van de gemeente. | <ul style="list-style-type: none"> 9.3 20.1 20.3 |
| 13 | Vlaardingen | <ul style="list-style-type: none"> De gemeente kan de erfpacht, of een gedeelte daarvan, opzeggen om redenen van algemeen belang. Deze opzegging vindt plaats nadat het college daartoe strekkend besluit heeft genomen. Indien de erfpachter, al dan niet door overmacht, in verzuim is de canon te betalen over een periode van vier achtereenvolgende jaren of in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van enige andere verplichting, kan de gemeente de erfpacht opzeggen. Het college neemt een besluit na een termijn van een maand. | <ul style="list-style-type: none"> 11.1 13.1a 11.3 | <ul style="list-style-type: none"> Bij elke niet, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming, al dan niet door overmacht, boete van ten hoogste tienmaal het bedrag van de canon. | <ul style="list-style-type: none"> 24.1 |

Onderzoeksresultaten (10/15) | Beëindiging en Boete – Zaanstad tot en met Lelystad

| # | Gemeente | Beëindiging | Boete | | |
|----|------------|--|---|--|--|
| | | Bevinding | Artikel | Bevinding | Artikel |
| 14 | Zaanstad | <ul style="list-style-type: none"> Indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige verplichting kan de gemeente het erfpachtrecht beëindigen door opzegging, na ingebrekestelling van erfpachter bij aangetekend schrijven. Burgemeester en wethouders doen een gemotiveerd voorstel tot opzegging van het erfpachtrecht, waarna de gemeenteraad een besluit neemt. | <ul style="list-style-type: none"> 13.1 13.2 | <ul style="list-style-type: none"> Indien de erfpachter, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende veertien dagen weigerachtig of nalatig blijft in de verplichtingen na te komen, zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, direct opeisbare boete van maximaal fl. 1.000,- voor elke dag dat niet-nakoming voortduurt. | <ul style="list-style-type: none"> 12 |
| 15 | Hoorn | <ul style="list-style-type: none"> Het is de erfpachter niet toegestaan van het recht van erfpacht afstand te doen of dit recht op te zeggen. Bij besluit van de gemeenteraad kan het recht van erfpacht te allen tijde worden beëindigd, wanneer de gemeente naar het oordeel van de gemeenteraad de beschikking over de in erfpacht uitgegeven grond dient te verkrijgen om bij dit besluit aan te geven redenen van algemeen belang. | <ul style="list-style-type: none"> 5.1.1 5.2.1 | <ul style="list-style-type: none"> Wegens het niet voldoen aan enige opgelegde verplichting, verbeurt de erfpachter een boete van ten hoogste vijfmaal het bedrag van de canon. | <ul style="list-style-type: none"> 2.1.1.3 |
| 16 | Arnhem | <ul style="list-style-type: none"> De gemeente kan het erfpachtrecht beëindigen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van het erfpachtrecht nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit genomen heeft. Het is erfpachter niet toegestaan het erfpachtrecht op te zeggen Indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen, heeft de gemeente het recht het erfpachtrecht op te zeggen, na een daartoe strekkend besluit van burgemeester en wethouders. | <ul style="list-style-type: none"> 20.1 22 26.1 | <ul style="list-style-type: none"> Bij tekortschieten in nakoming van gebruikseisen, boete van twintig keer de jaarlijkse canon. Bij zonder toestemming overdragen van erfpachtrecht of vestigen beperkt recht, boete van twintig keer de jaarlijkse canon. Bij strijdig gebruik, boete van vijftientwintig keer de jaarlijkse canon. Bij niet-instandhouding van kabels en leidingen, boete van twintig keer de jaarlijkse canon. Bij het niet-in geding komen om belangen van gemeente te verdedigen, boete van twintig keer de jaarlijkse canon Bij zonder toestemming in ondererfpacht uitgeven, boete twintig keer de jaarlijkse canon. Bij zonder toestemming splitsen of samenvoegen van erfpachtrecht, boete van twintig keer de jaarlijkse canon. Bij niet-meewerken aan doorhaling erfpachtrecht, boete van twintig keer de jaarlijkse canon. Bij niet-ontruiming van opstal, boete van dertig de jaarlijkse canon. Bij niet-inachtneming van vormvoorschriften, boete van twintig keer de jaarlijkse canon. | <ul style="list-style-type: none"> 24.1 |
| 17 | Den Bosch | <ul style="list-style-type: none"> Het is de erfpachter niet toegestaan de erfpacht op te zeggen De gemeente kan de erfpacht door opzegging beëindigen, indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen. Beëindiging geschiedt in dat geval na een daartoe strekkend besluit van burgemeester en wethouders. Indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting voortvloeiend uit de erfpacht en/of de in het erfpachtbesluit vermelde bijzondere bepalingen, kan de gemeente de erfpacht door opzegging beëindigen. | <ul style="list-style-type: none"> 6.2 14.1 14.2 | <ul style="list-style-type: none"> Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, boete van ten hoogste tienmaal het bedrag van de canon. | <ul style="list-style-type: none"> 19 |
| 18 | Zoetermeer | <ul style="list-style-type: none"> Indien de erfpachter (a) gedurende een periode van twee achtereenvolgende jaren in verzuim is om de canon te betalen, (b) in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn overige verplichtingen jegens de gemeente, kan het college besluiten tot opzegging van de erfpacht. Het college kan besluiten tot ontbinding van de overeenkomst met opzegging van de erfpacht indien de Bibob-toets daartoe aanleiding geeft. Het is de erfpachter niet toegestaan het recht van erfpacht op te zeggen | <ul style="list-style-type: none"> 10.3 a 10.4 b 10.5 | <ul style="list-style-type: none"> Bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting, een boete van ten hoogste tienmaal het bedrag van alsdan geldende canon. Naast de bedoelde boete kan het college een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat het verzuim voortduurt. Deze dagboete zal niet meer bedragen dan 3% van de canon. | <ul style="list-style-type: none"> 11.2 a 11.2 b |
| 19 | Lelystad | <ul style="list-style-type: none"> De erfpachter heeft het recht de erfpachtovereenkomst eenzijdig op te zeggen en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen indien hij na voorafgaand bodemonderzoek in de grond voor het milieu en/of de volksgezondheid schadelijke of niet aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat hem in het bezit werd overgedragen. De gemeente kan het erfpachtrecht opzeggen om redenen van algemeen belang. De beëindiging vindt plaats door opzegging van het recht nadat de raad een daartoe strekkend besluit heeft genomen. Indien de erfpachter niet of niet tijdige voldoet aan zijn bouwverplichting of gedurende meer dan twee jaren niet heft voldaan aan zijn verplichting tot betaling van de canon, of anderszins tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen, is de raad gerechtigd, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel, het erfpachtrecht op te zeggen. De erfpachter is niet gerechtigd de erfpacht op te zeggen gedurende de eerste vijftientwintig jaar na vestiging van het erfpachtrecht. | <ul style="list-style-type: none"> 5.4 27.2 29.1 30.1 | <ul style="list-style-type: none"> Bij niet-nakoming van bouwplicht, boete van 50% van de grondwaarde Bij niet naleven van voorschriften, boete van fl. 250,- voor elke dag dat de verboden toestand voortduurt. Bij niet-nakoming van elk ander voorschrift, boete van maximaal fl. 100.000,- te relateren aan verzuim of overtreding. Het college zal de erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) per aangetekende brief opmerkzaam maken op het verzuim of de overtreding en hem een redelijke termijn gunnen om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen of de verboden toestand op te heffen. | <ul style="list-style-type: none"> 32.1 32.2 32.5 |

Onderzoeksresultaten (11/15) | Beëindiging en Boete – Den Helder tot en met Haarlem

| # | Gemeente | Beëindiging | | Boete | |
|----|------------|---|--|---|--|
| | | Bevinding | Artikel | Bevinding | Artikel |
| 20 | Den Helder | <ul style="list-style-type: none"> De gemeente kan het erfpachtrecht beëindigen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van het recht nadat de raad van de gemeente een daartoe strekkend besluit heeft genomen. Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot beëindiging van het erfpachtrecht aan de gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die beëindiging van het recht in het algemeen belang rechtvaardigen. Uitsluitend indien de erfpachter niet of niet tijdige heeft voldaan aan zijn bouwverplichting of wanneer hij gedurende twee achtereenvolgende jaren of langer niet heeft voldaan aan zijn verplichting tot betaling van de canon, zijn burgemeester en wethouders gerechtigd om het erfpachtrecht op te zeggen. De erfpachter is niet gerechtigd de erfpacht op te zeggen gedurende de eerste 25 jaar na vestiging van het erfpachtrecht. | <ul style="list-style-type: none"> 2.25 a 2.25 b 2.27 a 2.27 d | <ul style="list-style-type: none"> Bij niet nakoming van enige verplichting, verbeurt de erfpachter, na ingebrekestelling en na verloop van een redelijke termijn, een onmiddellijk opeisbare boete van tweemaal de jaarlijkse canon. | <ul style="list-style-type: none"> 2.30 a |
| 21 | Leiden | <ul style="list-style-type: none"> Het is erfpachter niet geoorloofd het recht van erfpacht op te zeggen Indien de erfpachter (a) gedurende een periode van twee achtereenvolgende jaren in verzuim is, de canon te betalen, of (b) in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen jegens de gemeente, dan stellen burgemeester en wethouders de erfpachter per aangetekende brief in de gelegenheid om binnen een daarbij aan te geven termijn van maximaal twee maanden alsnog zijn verplichtingen na te komen of de gevolgen van de gepleegde overtreding weg te nemen, een en ander met betaling van het bedrag, dat de erfpachter alsdan aan de gemeente schuldig mocht zijn. | <ul style="list-style-type: none"> 25.1 a | <ul style="list-style-type: none"> Niet tijdig of niet behoorlijk nakomen van enige verplichting, boete van ten minste éénmaal het bedrag van de jaarlijkse canon en ten hoogste vijfmaal het bedrag van de jaarlijkse canon, na herhaalde waarschuwing. | <ul style="list-style-type: none"> 31.1 |
| 22 | Deventer | <ul style="list-style-type: none"> Het is de erfpachter niet toegestaan zijn erfpachtrecht door opzegging te doen eindigen. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek kan de erfpacht door de gemeente worden opgezegd. | <ul style="list-style-type: none"> 15.1 15.2 | <ul style="list-style-type: none"> Indien de canon niet tijdig betaald wordt, is boven de canon een boete verschuldigd, bedragende voor elke maand vertraging van 1,5/12 van de ten tijde van het verzuim geldende wettelijke rente van het bedrag van het achterstallige Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, boete van € 10.000,- met bevoegdheid tot vordering van schadevergoeding van meer geleden schade. Naast de bedoelde boete kan ode gemeente een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze dagboete zal € 500,00 per dag bedragen | <ul style="list-style-type: none"> 14.1 14.2 14.4 |
| 23 | Tilburg | <ul style="list-style-type: none"> Opzegging niet door erfpachter Opzegging door gemeente, indien de erfpachter: (1) in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen, of (2) in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van verplichtingen. Opzegging in het kader van algemeen belang, nadat de raad daartoe heeft besloten. | <ul style="list-style-type: none"> 26.1 26.2 27.1 | <ul style="list-style-type: none"> Bij niet voldoen of overtreding van enige verplichting, boete: <ul style="list-style-type: none"> Tien procent van de alsdan geldende grondwaarde op grond van het grondprijnsbeleid Drie promille van de alsdan geldende grondwaarde op grond van het grondprijnsbeleid, per dag dat de niet of niet volledige nakoming voortduurt. | <ul style="list-style-type: none"> 37.1 |
| 24 | Haarlem | <ul style="list-style-type: none"> Erfverpachter kan het erfpachtsrecht opzeggen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van het recht nadat de burgemeester en wethouders een daartoe strekkend besluit hebben genomen. Uitsluitend indien de erfpachter niet of niet tijdige voldoet aan zijn bouwverplichting of gedurende meer dan twee jaren niet heft voldaan aan zijn verplichting tot betaling van de canon, is de erfverpachter gerechtigd om het erfpachtsrecht op te zeggen. | <ul style="list-style-type: none"> 2.19 2.22 | <ul style="list-style-type: none"> Bij niet-nakoming van enige verplichting, behoudens herstel, na ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst, een direct opeisbare boete van tweemaal de jaarlijks canon, of al canon is afgekocht 10% van de afkoopsom. | <ul style="list-style-type: none"> 2.23 |

Onderzoeksresultaten (12/15) | Geschillen en Overig – Amsterdam tot en met Leeuwarden

| # | Gemeente | Geschillen | | Overig | |
|---|------------|--|--|--|---|
| | | Bevinding | Artikel | Bevinding | Artikel |
| 1 | Amsterdam | <ul style="list-style-type: none"> Als de erfpachter aansprakelijk is (bodemverontreiniging of een andere oorzaak) en de gemeente in rechte wordt aangesproken, is de erfpachter verplicht in het geding te komen om de belangen van de gemeente te verdedigen. Geschillen over de omvang van de schadeloosstelling, herstelvergoeding en vergoeding bij beëindiging om redenen van algemeen belang worden voorgelegd aan drie deskundigen. De partij die de betreffende waardebeëindiging wil voorleggen aan deskundigen, moet de rechtbank in Amsterdam verzoeken om de drie deskundigen zo snel mogelijk aan te wijzen. Gemeente en erfpachter dragen voor ieder de helft de kosten van de deskundigen. | <ul style="list-style-type: none"> 15 28 | | |
| 2 | Rotterdam | <ul style="list-style-type: none"> Indien partijen het niet eens zijn over de vergoeding aan het einde van het erfpachtrecht, dan is sprake van een geschil. Alle geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement Rotterdam. | <ul style="list-style-type: none"> 23.4 24.1 | | |
| 3 | Den Haag | <ul style="list-style-type: none"> Deskundigenregeling aanwezig. De drie deskundigen worden op verzoek van de meest gereede partij aangewezen door de gewone rechter te 's-Gravenhage. | <ul style="list-style-type: none"> 30 | <ul style="list-style-type: none"> Ieder die grond van de gemeente in erfpacht wenst te verkrijgen moet daartoe een aanvraag indienen bij de gemeente. In afwachting van de aanvraag kunnen burgemeester en wethouders een jaarlijkse reserveringsvergoeding vorderen voor het reserveren van de grond. Alvorens omtrent de aanvraag te beslissen kan de gemeente eisen dat een waarborgsom wordt gestort. | <ul style="list-style-type: none"> 3 |
| 4 | Utrecht | <ul style="list-style-type: none"> Deskundigenregeling aanwezig. De drie deskundigen zullen op verzoek van de meest gereede partij, worden aangewezen door de President van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht. | <ul style="list-style-type: none"> 27.1 27.4 | | |
| 5 | Groningen | <ul style="list-style-type: none"> Geschillen omtrent de herziening van de canon, betaling meerwaarde van de grond en omvang schadeloosstelling worden beslecht door deskundigen. Beroep op de daartoe bevoegde rechter blijft mogelijk. Deskundigen regeling aanwezig. Drie deskundigen worden op verzoek van de meest gereede partij aangewezen door de president van de Arrondissementsrechtbank te Groningen. | <ul style="list-style-type: none"> 12.5, 14.4, 21.3 29 | | |
| 6 | Maastricht | <ul style="list-style-type: none"> Deskundigen bepalen schadevergoeding indien erfpachter het niet eens is met het voorstel van de gemeente. Deskundigen worden benoemd door de gemeente en de erfpachter gezamenlijk. Indien partijen het over de benoeming niet eens worden zal één deskundige worden benoemd door de gemeente en één door de erfpachter en zullen de beide deskundigen een derde deskundige benoemen. | <ul style="list-style-type: none"> 24.4 26.6 | | |
| 7 | Dordrecht | <ul style="list-style-type: none"> Deskundigen worden benoemd door gemeente en de erfpachter, of indien beide partijen niet tot overeenstemming omtrent de benoeming geraken kunnen op verzoek van de meest gereede partij door de arrondissementsrechtbank te Dordrecht. | <ul style="list-style-type: none"> 23.2 | <ul style="list-style-type: none"> Waarborgsom. Waarborgsom wordt teruggegeven nadat de grond overeenkomstig de voorgeschreven bestemming in gebruik is. | <ul style="list-style-type: none"> 3.3 7.1 |
| 8 | Delft | <ul style="list-style-type: none"> Bij indexering van de canon kan bij verschil van mening hieromtrent door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor de gemeente en de erfpachter bindend is. Geschillen omtrent vaststelling grondprijs worden beslecht door drie deskundigen. Één deskundige wordt benoemd door de gemeente Delft, één door de erfpachter en één door de benoemde deskundigen gezamenlijk. Bij gebreke van overeenstemming omtrent de benoeming zullen de nodige deskundigen op verzoek van de Gemeente door de rechtbank te 's-Gravenhage sectie kanton worden benoemd. Indien geen overeenstemming wordt bereikt omtrent schadeloosstelling/schadevergoeding vraagt de erfpachter desgewenst het oordeel van de rechter. | <ul style="list-style-type: none"> 12.3 14.3 28.3 | <ul style="list-style-type: none"> Bij nieuwbouw of sloop op de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak dient de erfpachter er zorg voor te dragen dat het hierbij vrijkomende bouwafval gescheiden wordt verzameld. | <ul style="list-style-type: none"> 3.4 |
| 9 | Leeuwarden | <ul style="list-style-type: none"> Taxatie resp. hertaxatie van de grondwaarde vindt plaats door een door de kantonrechter te Leeuwarden op verzoek van de erfpachter te benoemen commissie van drie deskundigen. De commissie brengt aan B&W en erfpachter een rapport uit binnen twee maanden na haar benoeming, indien het rapport niet binnen de genoemde termijn is uitgebracht of de commissie niet tot een eenstemmig besluit is gekomen; wordt geacht een geschil tussen de gemeente en de erfpachter te bestaan. Grondwaarde wordt dan op verzoek van de meest gereede partij door de Kantonrechter te Leeuwarden vastgesteld. | <ul style="list-style-type: none"> 14.6 | <ul style="list-style-type: none"> Hij die grond in erfpacht van de gemeente wenst te ontvangen, dient een daartoe strekkende schriftelijke aanvraag in. Voordat gemeente overgaat tot uitgifte betaald de aanvragen een waarborgsom van het bedrag van de vermoedelijke canon. Uit de waarborgsom of door effectuering, ten gunste van de gemeente, van de zakelijke of persoonlijke zekerheid in andere vorm mag de gemeente zich voldoening verschaffen van de achterstallige canon, de belopen boeten en al hetgeen de erfpachter terzake van het erfpachtrecht of het vestigen daarvan aan gemeente verschuldigd is. Als gemeente hier gebruik van heeft gemaakt dient erfpachter de waarborgsom aan te vullen. De waarborgsom vervalt aan de gemeente indien; door toedoen van de erfpachter de overeenkomst tot uitgifte en aanvaarding in erfpacht wordt ontbonden; de aanvrager geen medewerking verleent aan de totstandkoming van de akte, bij niet nakoming van de verplichting tot voltooiing van de bebouwing van het in erfpacht uitgegeven terrein. De waarborgsom wordt terugbetaald indien: de gemeenteraad afwijzend op de aanvraag beslist; indien aan het besluit de goedkeuring van gedeputeerde staten wordt onthouden, of op verzoek van de erfpachter nadat de bebouwing binnen de daarvoor geldende termijn is voltooid. Artikel over uitgifte van grond aan instellingen, zoals bedoeld in artikel 59 van de Woningwet. | <ul style="list-style-type: none"> 2.1 3.1 3.3 4.1 5.1 15 |

Onderzoeksresultaten (13/15) | Geschillen en Overig – Purmerend tot en met Haarlem

| # | Gemeente | Geschillen | | Overig | |
|----|-------------|---|---|--|---|
| | | Bevinding | Artikel | Bevinding | Artikel |
| 10 | Purmerend | <ul style="list-style-type: none"> Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de herziene grondwaarde en/of canon doet hij hiervan mededeling aan de gemeente. In dat geval wordt de grondwaarde bepaald door deskundigen. Deskundigen regeling opgenomen. Ieder van de partijen wijst een deskundige aan, de beide deskundigen kiezen een derde deskundige. | <ul style="list-style-type: none"> 13.3 34 | | |
| 11 | Schiedam | <ul style="list-style-type: none"> Deskundigenregeling aanwezig. De meest gereede partij kan de daartoe bevoegde rechter verzoeken deze deskundigen te benoemen. | <ul style="list-style-type: none"> 30a | | |
| 12 | Nissewaard | <ul style="list-style-type: none"> Drie arbiters zoals titel 1 vierde boek van het wetboek van burgerlijke rechtsvordering. De aanwijzing van de arbiters geschiedt op aanzegging van de gemeente in eenstemmigheid met de erfpachter. Kan soms in beroep bij de raad van de gemeente. Zoals bij boete. | <ul style="list-style-type: none"> 29 | <ul style="list-style-type: none"> Tot de datum waarop de onroerende zaak de erfpacht gevestigd wordt is de erfpachter aan de gemeente een gebruiksvergoeding verschuldigd, die berekend wordt op dezelfde wijze als de canon. Erfpachter is verplicht te gedogen dat door UPC Nederland N.V. kabels/leidingen etc. worden aangelegd/gewijzigd vervangen etc. met betrekking tot deze verplichtingen zullen in de akte van vestiging van het erfpachtrecht van toepassing worden verklaard de door UPC gehanteerde Algemene Voorwaarden. | <ul style="list-style-type: none"> 6 14.1 k |
| 13 | Vlaardingen | <ul style="list-style-type: none"> Geschillen worden beslecht door drie deskundigen die worden aangewezen door het college, en indien daarover geen overeenstemming wordt bereikt, door de gemeente en de erfpachter die beide een deskundige aanwijzen die een derde deskundige aanwijst, en indien daarover geen overeenstemming wordt bereikt, de door een rechter aangewezen derde deskundige. | <ul style="list-style-type: none"> 20.1-20.8 | | |
| 14 | Zaanstad | <ul style="list-style-type: none"> Geschillen worden beslecht door drie deskundigen die worden aangewezen door de rechtbank. | <ul style="list-style-type: none"> 22.1-22.4 | | |
| 15 | Hoorn | <ul style="list-style-type: none"> Geschillen worden beslecht door drie deskundigen die worden aangewezen door erfpachter en gemeente, en indien geen overeenstemming wordt bereikt aangewezen door de rechtbank. | <ul style="list-style-type: none"> 1.7.1.1-1.7.1.7 | | |
| 16 | Arnhem | <ul style="list-style-type: none"> Geschillen over de omvang van de schadeloosstelling worden beslecht door drie deskundigen die door het college worden aangewezen en in geval van het ontbreken van overeenstemming door deskundigen die door de rechtbank worden aangewezen. | <ul style="list-style-type: none"> 21.2 | <ul style="list-style-type: none"> De gemeente behoudt zich het recht voor een onderzoek uit te voeren conform de Wet Bibob. | <ul style="list-style-type: none"> 39 |
| 17 | Den Bosch | <ul style="list-style-type: none"> Geschillen over de omvang van de schadeloosstelling worden beslecht door erfpachter en door gemeente aangewezen deskundigen (1 per partij en 1 gezamenlijk aangewezen). | <ul style="list-style-type: none"> 11.6 | | |
| 18 | Zoetermeer | <ul style="list-style-type: none"> Geschillen worden beslecht door de bevoegde rechter te 's-Gravenhage | <ul style="list-style-type: none"> 13.1 | <ul style="list-style-type: none"> Op grond van Beleidsregel Bibob Zoetermeer kan de gemeente, vóór en na het sluiten van de vestiging van erfpacht een Bibob-toets uitvoeren, waarvan op basis van de uitkomsten, de erfpacht kan worden ontbonden. | <ul style="list-style-type: none"> 10.4a-10.4b |
| 19 | Lelystad | <ul style="list-style-type: none"> Geschillen over de omvang van de schadeloosstelling worden beslecht op verzoek van de meest gereede partij, door kantonrechter aangewezen drietal deskundigen. | <ul style="list-style-type: none"> 28.3 | | |
| 20 | Den Helder | <ul style="list-style-type: none"> Geschillen worden beslecht door de bevoegde rechter te Alkmaar. | <ul style="list-style-type: none"> 2.12 2.26 | <ul style="list-style-type: none"> De erfpachter heeft het recht om de uitgegeven onroerende zaak te kopen. De koopsom van de onroerende zaak is gelijk aan de waarde van de onroerende zaak, welke als basis dient voor de berekening van de geldende canon. | <ul style="list-style-type: none"> 2.19a- 2.19b |
| 21 | Leiden | <ul style="list-style-type: none"> Geschillen worden beslecht, door erfpachter en door gemeente aangewezen deskundigen, die een derde deskundige aanwijzen, en in geval van onenigheid daarover, wijst kantonrechter een derde deskundige aan. Tegen een weigering van burgemeester en wethouders om een overeenkomst tot afkoop van de canon aan te gaan, kan de erfpachter binnen een maand na ontvangst van de beslissing van burgemeester en wethouders bij de Commissie voor de Beroep- en Bezwaarschriften van de gemeente Leiden voorziening vragen. | <ul style="list-style-type: none"> 14.1 20.3b | | |
| 22 | Deventer | <ul style="list-style-type: none"> Geschillen over de omvang van de schadeloosstelling worden beslecht door erfpachter en door gemeente aangewezen deskundigen, die een derde deskundige aanwijzen, en in geval van onenigheid daarover, wijst kantonrechter een derde deskundige aan. | <ul style="list-style-type: none"> 4.4-4.5 | | |
| 23 | Tilburg | <ul style="list-style-type: none"> Geschillen over de omvang van de schadeloosstelling worden beslecht door erfpachter en door gemeente aangewezen deskundigen, die een derde deskundige aanwijzen. | <ul style="list-style-type: none"> 28.1 | <ul style="list-style-type: none"> Integriteitsbeoordeling (Wet Bibob), zowel voorafgaand aan de totstandkoming als nadien Horizontaal toezicht door de belastingdienst, in geval van vastgoedtransacties waarbij fiscale gevolgen niet eenduidig is | <ul style="list-style-type: none"> 4.1 8.1 |
| 24 | Haarlem | <ul style="list-style-type: none"> Geschillen over de omvang van de schadeloosstelling worden beslecht door kantonrechter aangewezen drietal deskundigen. | <ul style="list-style-type: none"> 2.20.3 2.9.3 | | |

Onderzoeksresultaten (14/15) | Kostenverdeling en conversie – Amsterdam tot en met Nissewaard

| # | Gemeente | Kostenverdeling | | Conversie | |
|----|------------|--|---|--|---|
| | | Bevinding | Artikel | Bevinding | Artikel |
| 1 | Amsterdam | <ul style="list-style-type: none"> De kosten voor het advies van de deskundigen komen ieder voor de helft voor de gemeente en de erfpachter. In afwijking van voorgaande zin betaalt de gemeente de volledige kosten van de deskundigen in geval van beëindiging van het erfpachtrecht om redenen van het algemeen belang. In afwijking van de eerste zin betaalt de erfpachter de volledige kosten van de deskundigen in geval van beëindiging van het erfpachtrecht wegens tekortkoming van de erfpachter en/of wanbetaling van de canon. | <ul style="list-style-type: none"> 28.8 | <ul style="list-style-type: none"> Conversie niet genoemd in de algemene voorwaarden | |
| 2 | Rotterdam | <ul style="list-style-type: none"> De kosten van alle notariële en andere werkzaamheden die verband houden met de vestiging, wijziging, overgang of splitsing van het erfpachtrecht komen voor rekening van de erfpachter. | <ul style="list-style-type: none"> 26 | <ul style="list-style-type: none"> Conversie niet genoemd in de algemene voorwaarden | |
| 3 | Den Haag | <ul style="list-style-type: none"> De kosten van een procedure komen in beginsel voor de in het ongelijk gestelde partij. De deskundigen stellen in hun beslissing vast welke kosten ten laste van elk der partijen komen. | <ul style="list-style-type: none"> 30.7 | <ul style="list-style-type: none"> Conversie niet genoemd in de algemene voorwaarden | |
| 4 | Utrecht | <ul style="list-style-type: none"> De kostenverdeling wordt bepaald door de aangestelde deskundigen en vastgesteld in hun bindend advies. In beginsel draagt de in het ongelijk gestelde partij de kosten van de procedure. | <ul style="list-style-type: none"> 27.12 | <ul style="list-style-type: none"> Conversie niet genoemd in de algemene voorwaarden | |
| 5 | Groningen | <ul style="list-style-type: none"> De kosten van een procedure komen in beginsel voor de in het ongelijk gestelde partij. De deskundigen stellen in hun beslissing vast welke kosten ten laste van elk der partijen komen. | <ul style="list-style-type: none"> 29.7 | <ul style="list-style-type: none"> Conversie niet genoemd in de algemene voorwaarden | |
| 6 | Maastricht | <ul style="list-style-type: none"> De kosten op de uitspraak van de deskundigen komen ten laste van de erfpachter als het gaat om beëindiging van het erfpachtrecht wegens tekortkoming en wanbetaling. De kosten op de uitspraak van de deskundigen komen ten laste van de gemeente als het gaat om beëindiging van het erfpachtrecht in het algemeen belang. | <ul style="list-style-type: none"> 24.4 26.6 | <ul style="list-style-type: none"> De erfpachter kan aan de Gemeente een schriftelijk verzoek doen tot omzetting van de erfpacht in volle eigendom. Het verzoek moet met redenen zijn omkleed. De kosten voor omzetting komen voor rekening van de erfpachter. Omzetting is slechts mogelijk in onderling overleg en met wederzijds goedvinden met schriftelijke toestemming van de teammanager Vastgoed van de gemeente. | <ul style="list-style-type: none"> 29 4.3 19. 4 |
| 7 | Dordrecht | <ul style="list-style-type: none"> De kosten op de uitspraak van de deskundigen komen ten laste van de gemeente. | <ul style="list-style-type: none"> 23.3 | <ul style="list-style-type: none"> Conversie niet genoemd in de algemene voorwaarden | |
| 8 | Delft | <ul style="list-style-type: none"> De kosten op de uitspraak van de deskundigen komen ieder voor de helft ten laste van de gemeente en erfpachter, tenzij de grondprijs vastgesteld door de gemeente en de grondprijs vastgesteld door de drie deskundigen een verschil zit van 15% of minder, dan komen de kosten voor rekening van de erfpachter. | <ul style="list-style-type: none"> 14.6 | <ul style="list-style-type: none"> De erfpachter kan een verzoek bij de gemeente indienen om de met erfpacht belaste onroerende zaken te mogen verkrijgen. De erfpachter dient een dergelijk verzoek schriftelijk aan de gemeente te doen, met vermelding van de gronden waarom de erfpachter de eigendom wenst te verkrijgen. In principe zal de eigendom alleen verkregen kunnen worden bij erfpachten met een woon-of kantoorbestemming, tenzij de desbetreffende erfpachten zijn gelegen in een zogenaamd "gevoelig gebied" of in een gebied waar "bijzondere beheer bepalingen" gewenst zijn als bedoeld in artikel 2 lid 3. | <ul style="list-style-type: none"> 31 |
| 9 | Leeuwarden | <ul style="list-style-type: none"> De kosten voortvloeiende uit de (her-)taxatie-werkzaamheden van de commissie en/of kantonrechter komen ten laste van de erfpachter. De kosten van de akte en de kosten van de overschrijving in de openbare registers in geval van herziening van de canon komen ieder voor de helft voor de gemeente en de erfpachter. | <ul style="list-style-type: none"> 14.8 14.11 | <ul style="list-style-type: none"> Conversie niet genoemd in de algemene voorwaarden | |
| 10 | Purmerend | <ul style="list-style-type: none"> De kosten op de uitspraak van deskundigen komen voor rekening van de gemeente en de erfpachter, ieder voor de helft. | <ul style="list-style-type: none"> 34.9 | <ul style="list-style-type: none"> In versie 2020: bij de begripsbepaling wordt onder uitgifte in erfpacht tevens verstaan de omzetting van het perceel in voortdurend c.q. eeuwigdurend erfpacht. In versie 1992: bij de begripsbepaling wordt onder uitgifte in erfpacht tevens verstaan de omzetting van erfpachtsrechten in eeuwigdurende erfpachtsrechten. | |
| 11 | Schiedam | <ul style="list-style-type: none"> De kosten van deskundigen, alsmede de kosten van hun benoeming, komen ten laste van de gemeente en de erfpachter, ieder voor de helft. | <ul style="list-style-type: none"> 30b. | <ul style="list-style-type: none"> Conversie niet genoemd in de algemene voorwaarden | |
| 12 | Nissewaard | <ul style="list-style-type: none"> De kosten van de arbitrage worden komen voor de gemeente en de erfpachter, ieder voor de helft. | <ul style="list-style-type: none"> 29.11 | <ul style="list-style-type: none"> Conversie niet genoemd in de algemene voorwaarden | |

Onderzoeksresultaten (15/15) | Kostenverdeling en conversie– Vlaardingen tot en met Haarlem

| # | Gemeente | Kostenverdeling | | Conversie | |
|----|-------------|---|--|---|--|
| | | Bevinding | Artikel | Bevinding | Artikel |
| 13 | Vlaardingen | <ul style="list-style-type: none"> De kosten van deskundigen in geval van schadeloosstelling bij opzegging om redenen van het algemeen belang worden gedragen door de gemeente. Indien in geval van wijziging canon en voorwaarden geen overeenstemming kan worden verkregen komen de kosten van deskundigen voor rekening van de erfpachter. | <ul style="list-style-type: none"> 20.11 12.2 7.3 | <ul style="list-style-type: none"> Conversie niet genoemd in de algemene voorwaarden In nota: de gemeente biedt alle erfpachters de keuze tussen een nieuw erfacht of omzetting van de erfacht in eigendom. | |
| 14 | Zaanstad | <ul style="list-style-type: none"> De verdeling van de kosten wordt vastgesteld door de deskundigen. | <ul style="list-style-type: none"> 22.6 | <ul style="list-style-type: none"> Conversie niet genoemd in de algemene voorwaarden | |
| 15 | Hoorn | <ul style="list-style-type: none"> De verdeling van de kosten wordt vastgesteld door de deskundigen. | <ul style="list-style-type: none"> 1.7.1.12. | <ul style="list-style-type: none"> Conversie niet genoemd in de algemene voorwaarden | |
| 16 | Arnhem | <ul style="list-style-type: none"> De kosten van een te voeren procedure om tot benoeming van de deskundigen te komen, komen ten laste van de gemeente in geval van beëindiging in het algemeen belang. In geval van einde van het erfpachtrecht bij bepaalde tijd, waarbij de erfpachter recht heeft op vergoeding van de waarde van de aanwezige opstallen, komen de kosten van de deskundigen voor de helft ten laste van de gemeente en voor de helft ten lasten van de erfpachter. | <ul style="list-style-type: none"> 21.3 31.4 | <ul style="list-style-type: none"> Conversie niet genoemd in de algemene voorwaarden | |
| 17 | Den Bosch | <ul style="list-style-type: none"> De kosten voor benoeming en aanwijzing van drie deskundigen komen voor de helft voor rekening van de gemeente en voor de helft voor rekening van de erfpachter. | <ul style="list-style-type: none"> 11.8 | <ul style="list-style-type: none"> De erfpachter heeft zolang de erfacht duurt, een recht van voorkeur tot koop van de in erfacht uitgegeven grond. | 20 |
| 18 | Zoetermeer | <ul style="list-style-type: none"> De kosten van de deskundigen komen voor de gemeente en de erfpachter, ieder voor de helft. | <ul style="list-style-type: none"> 4.7 | <ul style="list-style-type: none"> Conversie niet genoemd in algemene voorwaarden | |
| 19 | Lelystad | <ul style="list-style-type: none"> De kosten op de uitspraak van de rechter en de drie deskundigen komen voor de gemeente en de erfpachter, ieder voor de helft. | <ul style="list-style-type: none"> 12.6 | <ul style="list-style-type: none"> Conversie niet genoemd in algemene voorwaarden | |
| 20 | Den Helder | <ul style="list-style-type: none"> De kosten op een advies van deskundigen vallende, worden voor de helft gedragen door de gemeente en voor de andere helft gedragen door de erfpachter. | <ul style="list-style-type: none"> 2.26c | <ul style="list-style-type: none"> De erfpachter heeft het recht om de uitgegeven onroerende zaak te kopen. | <ul style="list-style-type: none"> 2.19 |
| 21 | Leiden | <ul style="list-style-type: none"> De verdeling van de kosten wordt vastgesteld door de commissie van deskundigen. | <ul style="list-style-type: none"> 13.7 | <ul style="list-style-type: none"> Conversie niet genoemd in algemene voorwaarden | |
| 22 | Deventer | <ul style="list-style-type: none"> De kosten voor benoeming van de deskundigen komen voor rekening van de benoemende partij. De kosten verbonden aan de benoeming van de derde deskundige, aangewezen door de kantonrechter te Deventer, worden voor de helft gedragen door de gemeente en voor de andere helft gedragen door de erfpachter. | <ul style="list-style-type: none"> 4.6 | <ul style="list-style-type: none"> Conversie niet genoemd in algemene voorwaarden | |
| 23 | Tilburg | <ul style="list-style-type: none"> De kosten van de deskundigen zullen in geval van schadeloosstelling als gevolg van beëindiging van het erfpachtrecht in het algemeen belang worden gedragen door de gemeente. | <ul style="list-style-type: none"> 28.8 24.4 | <ul style="list-style-type: none"> Conversie niet genoemd in algemene voorwaarden | |
| 24 | Haarlem | <ul style="list-style-type: none"> De kosten voor benoeming van de deskundigen in verband met de vaststelling van de canon komen voor rekening van de gemeente en de erfpachter, ieder voor de helft. | <ul style="list-style-type: none"> 2.9.3. | <ul style="list-style-type: none"> Conversie niet genoemd in algemene voorwaarden | |

Bijlagen

B. Vragenlijst gemeenten (separaat toegezonden)

Bijlagen

C. Vragenlijst kredietverstrekkers (separaat toegezonden)



Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.