



NEDERLANDSE
GOLF FEDERATIE

WEGWIJS IN ERFPACHT

- *Erfpacht en golfbanen*
- *Waardering*
- *Canonherziening en heruitgifte*
- *Modelovereenkomst*



Hoewel de informatie in dit document met de nodige zorgvuldigheid is samengesteld, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten of onnauwkeurigheden daarin.

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van de opdrachtgever en de uitvoerende instantie.

Foto voorzijde: Golfbaan De Hoge Dijk

INHOUD

Voorwoord	2
1. Erfpacht en golfbanen	3
1.1 Wat is erfpacht?	3
1.2 Waarom kiezen voor erfpacht?	3
1.3 Erfpacht en onroerende zaken	3
1.4 Erfpacht en eigendom	5
1.5 Belangrijke erfpachtvoorwaarden	5
1.6 Knelpunten en onzekerheden bij erfpacht	6
1.7 Erfpacht: ontwikkelingen	7
1.8 Erfpacht en het besturen van uw organisatie	7
2. Waarderings technische aspecten van erfpacht	8
2.1 Algemeen	8
2.2 De canon	8
2.3 De opstallen, banen en overige voorzieningen	10
2.4 Het erfpachtrecht	11
2.5 Het bloot eigendom	12
3. Canonherziening en heruitgifte/verlenging van erfpacht	13
3.1 Algemeen	13
3.2 Canonherziening	13
3.3 Heruitgifte/verlenging van erfpacht	13
3.4 Aanbevelingen uit de praktijk	14
Bijlagen	
1 Modelovereenkomst erfpacht met toelichting	16
2 Praktische vragen over de modelovereenkomst	38
3 Relevante wetsartikelen	44
4 Enquête erfpacht	50

VOORWOORD

In navolging van de behandeling van het onderwerp ‘erfpacht’ op de Themadag in 2013 en de daaropvolgende enquête onder golfbanen met grond in erfpacht, is de leidraad *Wegwijs in Erfpacht* geschreven. De NGF heeft al aardig wat ‘wegwijs-boeken’ gemaakt, maar twijfelde aanvankelijk over het nut en de noodzaak van deze leidraad. Immers, elk contract en elke erfpachtsituatie is uniek, zoals ook blijkt uit de uitkomsten van de enquête (als bijlage opgenomen).

Op de meest aan de NGF gestelde vraag over erfpacht, namelijk de hoogte van de canon van andere golfbanen, is dan ook niet gemakkelijk antwoord te geven. Maar misschien is dit ook niet de belangrijkste vraag. Tenslotte is de prijs die u zult moeten betalen niet alleen een kwestie van vraag en aanbod (van grond), maar ook van uw onderhandelingspositie en -ruimte. Hoe ziet uw huidige contract eruit? In hoeverre hebt u recht op vergoeding van alle investeringen die u hebt gedaan? In welke tijd is uw huidige contract afgesloten en passen de voorwaarden nog bij de huidige maatstaven, of kunt u grote wijzigingen verwachten? Hebt u inzicht in de positie en de belangen van de verpachter?

Hoe meer informatie wij verzamelden, hoe meer we ervan overtuigd raakten dat deze leidraad een *must-read* werd voor alle bestuurders en managers/eigenaars van golfbanen met een erfpachtconstructie, ook als een herziening nog wel even op zich laat wachten. Een erfpachtcontract is niet alleen iets om aan deskundigen voor te leggen, zodat die de inhoud begrijpen en ernaar kunnen handelen. De inhoud van het contract (de looptijd, de voorwaarden, de hoogte van de jaarlijkse canon, et cetera) kan immers enorme impact hebben op uw huidige en toekomstige exploitatie en dus de continuïteit van uw golfbaan. Ook u, als bestuurder/manager/eigenaar, moet dan ook de inhoud van uw huidige contract kennen en uzelf informeren over eventuele risico's en te nemen acties.

In deze nieuwe uitgave uit onze ‘wegwijs-reeks’, waaraan vele deskundigen (om niet) hebben meegewerkt, is specifieke kennis van erfpacht voor golfbanen gebundeld, zodat u uw positie als erfpachter kunt versterken. Naast algemene informatie over wat erfpacht is, en waarom en hoe het wordt toegepast, zijn waarderingstechnische aspecten beschreven. En ook hoe te handelen bij belangrijke beslismomenten, zoals canonherziening. Om uw eigen contract met een ‘norm’ te kunnen vergelijken en om erfpachtcontracten meer inzichtelijk te maken, is in deze leidraad bovendien een modelovereenkomst erfpacht opgenomen. Een model met toelichting en praktische vertalingen bij de verschillende clausules. Om de leesbaarheid van de leidraad te bevorderen wordt alleen verwezen naar relevante wetteksten; de wetteksten in hun geheel zijn in een aparte bijlage opgenomen.

Deze uitgave en een exemplaar van de modelovereenkomst erfpacht zijn via de website van de NGF en NGF Informatieplein te lezen en te downloaden.

Rest ons om alle leden van de werkgroep en in het bijzonder de deskundigen Harm Bruggink en Michiel de Koe, heel hartelijk te bedanken voor hun bijdragen.

NGF

Jeroen Stevens

1 ERFPACHT EN GOLFBANEN

1.1 WAT IS ERFPACHT?

Erfpacht is volgens het Burgerlijk Wetboek: een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft iemand anders onroerende zaak te houden en te gebruiken (art. 5:85, lid 1), tegen betaling van een (jaarlijkse) geldsom, de canon (art. 5:85, lid 2). De erfpachter heeft in beginsel hetzelfde genot over de onroerende zaak als een eigenaar, maar dit genot wordt in meer of mindere mate ingeperkt door de voorwaarden in de erfpachttakte (art. 5:89 BW). Erfpacht kent een grote mate van contractvrijheid. Er zijn in het Burgerlijk Wetboek slechts een beperkt aantal dwingende bepalingen (waarvan niet mag worden afgeweken) en een beperkt aantal facultatieve bepalingen (waarvan bij akte mag worden afgeweken) opgenomen.

Minstens enkele tientallen golfbanen hebben met erfpacht te maken. Gronden zijn in erfpacht uitgegeven om daarop een golfbaan aan te leggen. En in sommige gevallen staan ook de gebouwen, zoals het clubhuis en loodsen, op grond die in erfpacht is uitgegeven.

1.2 WAAROM KIEZEN VOOR ERFPACHT?

Er zijn verschillende redenen waarom een eigenaar en een erfpachter ervoor kiezen om een golfbaan in erfpacht uit te geven, in plaats van verkoop van de eigendom of pacht/huur van de grond.

Belangrijke doelstellingen voor een **eigenaar** zijn:

- Het rendement op de grond. Direct rendement in de vorm van canoninkomsten, indirect rendement door de waardevermeerdering van de grond.
- Het beheer van de grond door voorwaarden op te nemen over bouw- en gebruiksmogelijkheden van de grond. Dit gebeurt bijvoorbeeld door natuurbeschermingsorganisaties.
- De instandhouding van het bezit. Bijvoorbeeld een landgoed dat de eigendom als eenheid wil bewaren.

Deze doelstellingen leiden ertoe dat in landelijk gebieden veel eigenaren de grond voor bepaalde tijd in erfpacht uitgeven (art. 5:86 BW). Bij golfbanen gaat het meestal om dertig tot vijftig jaar.

De belangrijkste overwegingen voor een **erfpachter** om grond in erfpacht te nemen zijn:

- De locatie. Vaak betreft het bijzonder fraai gelegen locaties die voor een erfpachter aantrekkelijk zijn.
- De financiering. De canon is vaak lager dan de hypotheekrente en het erfpachtrecht heeft een zelfstandige waarde (het is een zakelijk recht, dat in beginsel kan worden verhandeld), waardoor hypothecaire financiering van bijvoorbeeld gebouwen en voorzieningen mogelijk is.
- De mogelijkheid om als erfpachter de (economische) eigendom van de gebouwen en voorzieningen te hebben.

Nadelen voor de erfpachter zijn dat de canon periodiek kan worden herzien en dat de continuïteit tegen het einde van het erfpachtrecht onzeker is. Weliswaar is dit bij aanvang zo vastgelegd en dus bekend, maar in de praktijk leidt dit wel tot problemen.

1.3 ERFPACHT EN ONROERENDE ZAKEN

Het erfpachtrecht rust op de onroerende zaak. Dat wil zeggen: de grond, nog niet gewonnen delfstoffen, beplantingen, gebouwen en werken die duurzaam met de grond verbonden zijn. Vaak wordt de onroerende zaak gesplitst in grond en opstallen (gebouwen, bouwwerken en beplantingen). Dikwijls wordt namelijk alleen de grond in erfpacht uitgegeven en worden de eventueel aanwezige opstallen door de erfpachter (met recht van opstal) gekocht. De opstallen kunnen echter ook in erfpacht worden verkregen. Hiervoor wordt dan een retributie (vergoeding) afgesproken.

Het kan natuurlijk ook zo zijn dat de erfpachter de opstallen later bouwt (op de grond in erfpacht) of andere investeringen doet na aanvang van de erfpacht, zoals de aanleg van banen, overige golfvoorzieningen en verbouwingen aan de opstallen.

Het onderscheid tussen grond en opstallen is niet alleen van belang bij aanvang van de erfpacht, wanneer op basis van de grondwaarde de hoogte van de (jaarlijkse) canon wordt vastgesteld en de koopsom of retributie voor de opstallen wordt bepaald. Ook bij een tussentijdse herziening van de canon is dit onderscheid van belang. Of bij het einde van het erfpachtrecht voor het bepalen van de hoogte van de eventuele vergoedingen voor de opstallen en overige voorzieningen (art. 5:99 BW).

Onderstaand schema geeft de verschillende opties weer voor grond en opstallen vanaf de uitgifte in erfpacht, gedurende de looptijd van het erfpachtrecht en bij het einde van het erfpachtrecht. In het schema is opgenomen wat de consequenties van de financieringsvormen kunnen zijn, waarbij aan het einde van het erfpachtrecht zowel de mogelijkheid van beëindiging als de mogelijkheid van verlenging en heruitgifte is uitgewerkt.

	AANVANG ERFPACHT	EXPLOITATIE GEDURENDE ERFPACHT	BEEINDIGING ERFPACHT	HERUITGIFTE/ VERLENGING ERFPACHT
GROND	Uitgifte in erfpacht	Canon, indexering of tussentijdse herziening mogelijk		<ul style="list-style-type: none"> • Herziening canon • Aanpassing voorwaarden
VOORZIENINGEN	Investering in banen (aanlegkosten) en overige golfvoorzieningen	Financierings- en onderhoudskosten	Vergoedingsregeling	
OPSTALLEN <i>Bestaande bouw overname</i>	Betaling koopprijs bij aanvang erfpacht grond	Financierings- en onderhoudskosten	Vergoedingsregeling	
OPSTALLEN <i>Bestaande bouw erfpacht</i>	Uitgifte in erfpacht/recht van opstal	Retributie, indexering of tussentijdse herziening mogelijk		<ul style="list-style-type: none"> • Herziening retributie • Aanpassing voorwaarden
OPSTALLEN <i>Nieuwbouw of verbouw</i>	(Ver)bouwkosten	Financierings- en onderhoudskosten	Vergoedingsregeling	

1.4 ERFPACHT EN EIGENDOM

Bij eigendom rust er één zakelijk vermogensrecht (het eigendomsrecht) op de onroerende zaak. Bij erfpacht is sprake van twee zakelijke vermogensrechten op dezelfde onroerende zaak:

- Het bloot eigendom, ofwel het eigendomsrecht belast met erfpacht. De zakelijk gerechtigde wordt bloot eigenaar of erfverpachter genoemd. Gedurende de looptijd van het erfpachtrecht heeft de bloot eigenaar maar (zeer) beperkt zeggenschap over de grond.
- Het erfpachtrecht. De zakelijk gerechtigde wordt erfpachter genoemd. De erfpachter heeft feitelijk het genotsrecht op de grond gedurende de looptijd van het erfpachtrecht.

De erfpachter heeft in de meeste gevallen de opstallen, de banen en andere golfvoorzieningen bekostigd: door betaling van een koopprijs voor bestaande opstallen, door de (ver) bouwkosten van een opstal of de realisatie van de golfbanen. De erfpachter heeft gedurende de looptijd van het erfpachtrecht het **genotsrecht** daarop.

De erfpachter wordt ook wel aangemerkt als de **economische eigenaar** van de opstallen. Wanneer voor de opstallen tevens een opstalrecht wordt gevestigd, vaak in de vorm van een erfpachtafhankelijk opstalrecht, is de erfpachter als opstalhouder zelfs de **juridische eigenaar** van de opstallen en voorzieningen.

De erfpachter ontvangt niet altijd een vergoeding voor de banen en andere golfvoorzieningen en soms ook niet voor de opstallen (art. 5:99 BW). In dat geval vallen de opstallen en voorzieningen bij het einde van het erfpachtrecht om niet toe aan de eigenaar. Vooral in oudere contracten is dit zo bepaald.

Bij uitzondering wordt er over de grond én de opstallen (dus de gehele onroerende zaak) een canon en retributie betaald en wordt er geen koopprijs bij aanvang of vergoeding bij het einde van het erfpachtrecht voor de opstallen en voorzieningen betaald.

Uitgangspunt in deze leidraad is dat de grond in erfpacht is uitgegeven en dat de gebouwen, de banen en andere golfvoorzieningen door de erfpachter zijn gekocht of gerealiseerd. Bij afwijking van deze hoofdregel wordt dat vermeld. In de modelovereenkomst erfpacht zijn verschillende opties uitgewerkt.

1.5 BELANGRIJKE ERFPACHTVOORWAARDEN

Eén van de belangrijkste erfpachtvoorwaarden heeft betrekking op de canon, de (jaarlijkse) vergoeding.

De canon is vastgesteld in de erfpachtovereenkomst, meestal als een percentage van de waarde van de grond zoals die in erfpacht is uitgegeven.

Daarnaast is er vaak sprake van:

- Indexering, bijvoorbeeld met het prijsindexcijfer voor gezinsconsumptie (CPI). In de erfpachtovereenkomst staat of de indexering jaarlijks plaatsvindt of twee-, drie- of vijfjaarlijks. Indexering is bedoeld om de canon waardevast te houden.
- Herziening, bijvoorbeeld iedere tien of vijftien jaar, vaak op dezelfde basis als waarop de canon bij aanvang is vastgesteld. Herziening is bedoeld om de canon weer marktconform te maken.

De erfpachtcanon is een belangrijke kostencomponent in de jaarlijkse exploitatie van de golfbaan. Het is dus belangrijk om goed en tijdig op de hoogte te zijn van eventuele aanpassingen van dit bedrag.

Daarnaast zijn er **beperkende** erfpachtvoorwaarden, zoals:

- Gebruiksbeperkingen. Vaak is bepaald dat de grond alleen voor de golfsport mag worden gebruikt.

- Bouwbeperkingen. De opstallen mogen alleen onder specifieke voorwaarden worden opgericht, uitgebreid of verbouwd.
- Beschikkingsbeperkingen. Voor zaken als vervreemding, bezwaring en splitsing is toestemming van de bloot eigenaar nodig. Of de eigenaar en erfpachter hebben een voorkeursrecht bij voorgenomen vervreemding van het erfpachtrecht respectievelijk het bloot eigendom.

De mate waarin er beperkingen aan het erfpachtrecht zijn opgelegd, bepaalt het genotsrecht dat de erfpachter hiervan heeft. Het is natuurlijk belangrijk om te weten wat de beperkingen zijn, zodat er niet in strijd met de erfpachtovereenkomst wordt gehandeld (bijvoorbeeld bij verbouwingen).

1.6 KNELPUNTEN EN ONZEKERHEDEN BIJ ERFPACHT

Gedurende de looptijd van het erfpachtrecht lopen erfpachters tegen knelpunten en onzekerheden aan die de exploitatie en continuïteit van de golfbaan onder druk kunnen zetten. Deze knelpunten zijn inherent aan het erfpachtsysteem, en de wijze waarop zij uitwerken zijn te herleiden uit de erfpachtovereenkomst.

Knelpunten en onzekerheden kunnen zijn:

- Onzekerheid over de uitkomst van de **tussentijdse herziening** van de canon. Bij een indexering volgens CPI is op langere termijn nog wel een inschatting te maken. Maar met name een tussentijdse aanpassing, waarbij op basis van een actuele grondwaarde en canonpercentage de canon opnieuw wordt vastgesteld, is moeilijk in te schatten door ontwikkelingen in de vastgoedmarkt respectievelijk de kapitaalmarkt.

De herziening van de canon wordt verder uitgewerkt in paragraaf 3.2.

- **Stijgende canon** door indexering terwijl het economisch nut door slechte bedrijfseconomische perspectieven daalt. Een canon die gedurende de hele looptijd jaarlijks wordt geïndexeerd en niet tussentijds kan worden aangepast bij een teruglopende vastgoedmarkt (golfmarkt), wordt op een gegeven moment onevenredig hoog ten opzichte van een marktconforme tegenprestatie voor het gebruik van de grond.

Gevolgen kunnen zijn:

- De exploitatie van de golfbaan komt onder druk te staan: de (hoge) canon wordt een molensteen bij teruglopende inkomsten.
- De waarde van het erfpachtrecht daalt door een (te) hoge canon. Nu worden er niet veel golfbanen verkocht, maar dit kan bijvoorbeeld wel de financieringsmogelijkheden onder druk zetten.
- Onzekerheid over de continuïteit tegen het **einde van het erfpachtrecht**. De golfbaan (erfpachter) wil graag duidelijkheid over de situatie bij het einde van het erfpachtrecht. Gaat de eigenaar over tot heruitgifte of verlenging of wil deze de erfpachtovereenkomst beëindigen?
Dit is niet alleen van belang voor de continuïteit van de golfbaan (waar vroegtijdig op moet worden ingespeeld) maar speelt ook een rol bij investeringen, zoals aanpassing/groot onderhoud van banen, waarvan de afschrijving over de looptijd van het erfpachtrecht heen loopt.
- Onzekerheid over **nieuwe erfpachtvoorwaarden** bij heruitgifte van het erfpachtrecht. Is heruitgifte voor een nieuwe periode mogelijk, dan moet er opnieuw onderhandeld worden over de erfpachtvoorwaarden. Bij verlenging onder dezelfde erfpachtvoorwaarden speelt dit minder; vaak is dan alleen de herziening van de canon aan de orde. Zeker bij oudere contracten met een verhoudingsgewijs lage canon kan bij een heronderhandeling de canon echter aanzienlijk stijgen. En als in het contract geen vergoeding is opgeno-

men voor de opstallen (waaronder de baan), dan bestaat de kans dat de erfpachter ook nog een vergoeding voor de opstallen moet voldoen. Dit lijkt in eerste instantie vreemd, omdat de kosten van de opstallen voor rekening en risico van de erfpachter zijn gekomen. Hij betaalt eigenlijk voor iets wat hij al bekostigd heeft. De rechtvaardiging hiervan kan gevonden worden in het jarenlang betaald hebben van een verhoudingsgewijs lage canon. De waarde van de opstallen die de eigenaar aan het einde van het contract verkrijgt, is een aanvulling op de jarenlange lage canon.

De situatie bij einde erfpacht wordt verder uitgewerkt in paragraaf 3.3.

1.7 ERFPACHT: ONTWIKKELINGEN

Voor de samenstelling van deze leidraad zijn erfpachtovereenkomsten van tal van golfbanen doorgenomen. Net als uit de enquête (zie bijlage 4) blijkt, kennen de overeenkomsten grote verschillen als het gaat om de hoogte van de canon, aanwezigheid van een taxatierapport voor de waardebepaling bij aanvang van het recht van erfpacht, hoeveelheid beperkende voorwaarden, afspraken over vergoedingsregeling en duur van het recht van erfpacht.

Wel zijn er bepaalde ontwikkelingen te zien in de erfpachtvoorwaarden:

- De hoogte van de canon wordt steeds meer bepaald door de werkelijke waarde van de grond (marktconform) en minder door een 'coulance' voor de sport.
- De onderliggende waarde van het recht van erfpacht, of recht van opstal, wordt steeds vaker onderbouwd door een taxatierapport.
- De beperkende voorwaarden worden zakelijker.
- Vergoedingsregelingen voor de opstallen zijn steeds gebruikelijker en zelfs opgenomen in wetgeving (vergoeding verplicht tenzij anders overeengekomen, art. 5:99 BW).
- Als er in oudere contracten geen vergoedingsregeling voor de opstallen is afgesproken, is er vaak sprake van een lager rendement op de canon (voor de eigenaar), zodat per saldo een reële prijs wordt 'betaald'.
- De duur van het recht van erfpacht (en de herzieningsperiode) lijkt korter te worden.

In de modelovereenkomst erfpacht, opgenomen in deze leidraad, is zo veel mogelijk rekening gehouden met de huidige tijdgeest. Afhankelijk van wanneer uw huidige erfpachtovereenkomst is afgesloten, is het zinvol om na te gaan waar uw contract afwijkt van dit model. Natuurlijk is het zo dat uw huidige contract zijn geldigheid niet verliest, maar het is altijd goed om te weten wat de toekomst wellicht gaat brengen.

1.8 ERFPACHT EN HET BESTUREN VAN UW ORGANISATIE

Een onverwacht aspect van uw erfpachtovereenkomst is misschien dat het bepalingen bevat waar u rekening mee moet houden bij het besturen van uw organisatie. De meest voor de hand liggende beperkingen zijn de eerdergenoemde gebruiks- en bouwbeperkingen. Maar er kunnen bijvoorbeeld ook bepalingen zijn over het onderhoud en het verzekeren van de grond en opstallen. Wellicht is in de erfpachtovereenkomst opgenomen waar u minimaal aan moet voldoen om aan te tonen dat u al uw verplichtingen bent nagekomen.

Soms zijn er bepalingen opgenomen die de eigenaar moeten beschermen tegen veranderingen in de zeggenschaps- of eigendomsverhoudingen bij de erfpachter. Of waarbij de eigenaar vooraf toestemming moet geven bij statutenwijzigingen.

Omdat er zo veel specifieke voorwaarden kunnen zijn, is het niet mogelijk om alle consequenties te bespreken. Wel is duidelijk dat bestuurders (managers/eigenaars) kennis moeten nemen van de erfpachtovereenkomst om voor de eigen organisatie consequenties en risico's in kaart te brengen.

WAARDERINGSTECHNISCHE ASPECTEN VAN ERFPACHT

2.1 ALGEMEEN

In dit hoofdstuk gaan we in op de waarde (waardering) van:

- De canon
- De opstellen, banen en overige golfvoorzieningen
- Het erfpachtrecht
- Het bloot eigendom

Bij de waardering is het van groot belang om goed kennis te nemen van de erfpachtvoorwaarden. Vanwege de grote mate van contractvrijheid bij erfpacht zijn er bijvoorbeeld geen wettelijke regels voor de hoogte van de canon en slechts beperkt regels voor de vergoeding van de waarde van gebouwen, werken en beplantingen (artikel 5:99 BW).

De waarde van het erfpachtrecht en het bloot eigendom komt in de vrije markt tot stand (vraag en aanbod). Bij golfbanen is dit minder relevant, omdat het erfpachtrecht of het bloot eigendom zelden wordt verhandeld (waardoor het erg moeilijk is om de prijs te bepalen op basis van vergelijkbare casussen). Het kan echter zijn dat de waarde van het erfpachtrecht moet worden vastgesteld voor de balans. Bovendien bepaalt de waarde de financieringsmogelijkheden.

In de erfpachtvoorwaarden is vaak opgenomen hoe bijvoorbeeld de canon of de waarde van de opstellen, banen en overige voorzieningen moet worden bepaald. Deze bepalingen zijn leidend bij de waardering, maar zijn niet altijd even duidelijk geformuleerd en laten dan ruimte voor discussie. Ook kunnen erfpachtvoorwaarden die lang geleden zijn vastgesteld in de huidige context onredelijk uitpakken. Denk aan een vast canonpercentage dat in de huidige tijd onredelijk hoog is, terwijl de grondwaarde wel kan worden aangepast.

2.2 DE CANON

De hoogte van de canon wordt vastgesteld bij aanvang van het erfpachtrecht. In de erfpacht-overeenkomst kan komen te staan dat de canon periodiek kan worden herzien door indexering en/of kan worden herzien door deze opnieuw (marktconform) vast te stellen.

De canon moet een redelijke tegenprestatie zijn voor het 'houden en gebruiken' van de onroerende zaak die in erfpacht is uitgegeven. De meest gebruikte methode om de canon vast te stellen is de **grondwaarde** vermenigvuldigd met een **canonpercentage**. Beide begrippen worden hierna verder toegelicht.

Uitgangspunt is vaak dat er sprake moet zijn van marktconformiteit. Wanneer in een erfpachtakte afwijkende bepalingen zijn opgenomen voor de vaststelling van de canon, de grondwaarde of het canonpercentage, dan dienen deze te worden gevolgd. Dit kan tot gevolg hebben dat de canon hoger of lager wordt vastgesteld dan marktconform is. Voor de waarde van het erfpachtrecht is dit een nadeel bij een hoger dan marktconforme canon, en een voordeel bij een lager dan marktconforme canon.

Grondwaarde

De grondwaarde slaat op de onroerende zaak die in erfpacht is uitgegeven. Vaak is bij uitgifte in erfpacht sprake van landbouwgrond, bos of natuurterrein waarop het planologisch mogelijk is om een golfbaan te realiseren. De mogelijkheid om de grond te benutten voor de aanleg van een golfbaan kan tot een hogere waarde leiden dan de huidige gebruikswaarde als landbouwgrond, bos of natuurterrein. Enerzijds omdat een (zakelijke) eigenaar niet snel de grond in erfpacht zal uitgeven als die gebaseerd is op een waarde die gelijk is of lager dan de huidige gebruikswaarde. Anderzijds omdat het gebruik als golfbaan een intensiever en economisch meer rendabel ruimtegebruik mogelijk maakt.

Zoals gezegd is vaak in de erfpachttakte bepaald dat de grondwaarde marktconform moet worden vastgesteld, of termen van gelijke strekking. In de jaren waarin een sterke ontwikkeling van het aantal golfbanen plaatsvond (in economisch gunstige tijden) liep de grondwaarde op tot maar liefst twee à drie keer de agrarische waarde. Tegenwoordig (anno 2014) is dat minder het geval, maar is de waarde nog altijd hoger dan de oude gebruikswaarde. De waarde van de ondergrond van gebouwen wordt ook wel afgeleid van grond met een vergelijkbare bedrijfsbestemming.

Aandachtspunten bij het vaststellen van de grondwaarde:

- Toestand waarin de grond in erfpacht is uitgegeven.
- Voorwaarden waaronder de grond in erfpacht is uitgegeven. Deze voorwaarden hebben bijvoorbeeld betrekking op:
 - Bouwbeperkingen
 - Gebruiksbeperkingen
 - Beperkingen van de beschikkingsbevoegdheid (hypotheek, vervreemding, verhuren/verpachten, bezwaring)
- Wel of geen depreciatie toepassen?

Indien de grondwaarde wordt afgeleid van referenties die niet vergelijkbaar zijn met de zaak die in erfpacht is uitgegeven (bijvoorbeeld de waarde van onbebouwde grond in volle eigendom als referentie terwijl sprake is van de ondergrond van een gebouw in erfpacht), dan moet er een correctie op die referenties plaatsvinden. Dit heet depreciatie.

Als de grondwaarde wordt afgeleid van vergelijkbare referenties, dan hoeft er geen depreciatie plaats te vinden.

Erfpachtvoorwaarden kunnen aangeven hoe de grondwaarde voor de berekening van de canon moet worden vastgesteld; dit kan afwijken van wat hiervoor is gesteld of wat als marktconform wordt gezien.

Canonpercentage

Het canonpercentage is vaak afgeleid van de kapitaalmarkt. Het rendement van de eigenaar en de financieringslasten van de erfpachter moeten in redelijke verhouding tot elkaar staan.

Vanuit het perspectief van de eigenaar bepaalt het canonpercentage mede het rendement, naast de waardeontwikkeling van de grond. Vaak wordt gebruikgemaakt van langlopende, risicoloze rentetarieven, zoals van staatsleningen, met een risico-opslag van 1%-2%. Dat is het rendement dat een eigenaar wil realiseren. Dit rendement wordt deels gerealiseerd door waardeontwikkeling van de grond. Aangenomen wordt dat grond op lange termijn inflatiebestendig is. Ervan uitgaande dat door herziening, heruitgifte of einde van het erfpachtrecht de waardeontwikkeling aan de bloot eigenaar toekomt, wordt bij de berekening van het canonpercentage de lange-termijn-inflatieverwachting van zo'n 2% in mindering gebracht op de rendementseis. Ook speelt mee of een canon kan worden herzien door indexering of tussen-tijdse aanpassing.

Vanuit het perspectief van de erfpachter bepaalt het canonpercentage de financieringslasten op de grond. Daarbij is een vergelijking te maken met de hypotheekrente bij de financiering van vol eigendom, met dien verstande dat bij vol eigendom de waardeontwikkeling van de grond aan de eigenaar toekomt en dat bij erfpacht de erfpachter daar niet in deelt. Daarom zou het canonpercentage in theorie altijd lager moeten zijn dan de hypotheekrente voor eenzelfde termijn.

2.3 DE OPSTALLEN, BANEN EN OVERIGE GOLFOORZIENINGEN

De waarde van de opstallen, banen en overige golfvoorzieningen is van belang bij de vestiging van het erfpachtrecht voor zover deze tegen betaling van de eigenaar worden overgenomen en bij het einde van het erfpachtrecht, wanneer de bloot eigenaar een vergoeding hiervoor aan de erfpachter moet betalen (art. 5:99 BW).

Met name voor de vergoeding bij het einde van het erfpachtrecht is het van groot belang om de erfpachtvoorwaarden te bestuderen. In artikel 5:99 BW is weliswaar geregeld dat de erfpachter recht heeft op een vergoeding voor de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, maar in de erfpachtvereenkomst kan voor niet-woningen worden bepaald dat de erfpachter **geen** recht heeft op deze vergoeding. Er zijn zelfs overeenkomsten waarin is bepaald dat de grond weer in de oorspronkelijke staat moet worden teruggebracht. Daarnaast zijn allerlei andere varianten mogelijk, zoals wel een vergoeding van de waarde van de opstallen, maar niet van de banen of golfvoorzieningen.

Verder is het belangrijk om kennis te nemen van het overgangsrecht bij de invoering van het Nieuw BW in 1992. Voor erfpachtvereenkomsten die vóór 1992 zijn afgesloten, geldt precies het tegenovergestelde: geen vergoedingsregeling op basis van de wet, maar facultatief kan dat in de erfpachtvoorwaarden zijn opgenomen (art. 170 Ow NBW).

De waarde van de opstallen, banen en overige golfvoorzieningen is niet eenvoudig te taxeren, omdat deze niet als zelfstandige objecten (kunnen) worden verkocht. Er kan dus alleen een deel van de waarde van het geheel worden toegerekend aan de opstallen, banen en overige golfvoorzieningen. En zelfs het bepalen van de waarde van het geheel is niet eenvoudig, omdat golfbanen weinig courante objecten zijn.

In de wetsgeschiedenis staat dat de grotere waarde die de in erfpacht uitgegeven zaak heeft gekregen door het aanbrenge van gebouwen, werken of beplantingen, als waarde kan worden aangemerkt. Anders geformuleerd kan worden uitgegaan van de waarde die een derde bereid zou zijn hiervoor te betalen als die de grond op marktconforme voorwaarden in erfpacht zou krijgen.

Taxateurs kunnen verschillende taxatiemethoden hanteren om de waarde van opstallen, banen en overige golfvoorzieningen vast te stellen. Dit kan op basis van:

- Gecorrigeerde vervangingswaarde. De bouw- of aanlegkosten van een nieuwe opstal, baan of andere voorziening, onder aftrek van de economische en technische veroudering.
- Vergelijkingsmethode. De gerealiseerde koopprijs van vergelijkbare opstallen.
- Grondquote-methode. Een deel van de waarde van het geheel wordt toegerekend aan de grond en daarmee automatisch de rest aan de opstallen. De grondquote kan aan de markt worden ontleend of aan de verhouding tussen de grondwaarde en de bouwkosten van opstallen en/of aanlegkosten van banen en overige golfvoorzieningen. Bij aanvang heet dat de originele grondquote, op het huidige moment heet dat de actuele grondquote.

Soms geeft de erfpachtvereenkomst een duidelijke instructie over de wijze waarop de waarde van de opstallen, banen en overige voorzieningen dient te worden vastgesteld, maar meestal moet de taxateur een geschikte methode bepalen.

Als **gebouwen, werken en beplantingen** zijn aan te merken:

- Gebouwen, zoals clubgebouwen, schuren, kantoorruimte;
- Greens, fairways, teeboxen;
- Drivingrange;
- Infrastructuur, parkeervoorzieningen;
- Rough, waterpartijen;
- Eventueel: extra voorzieningen, zoals natuur, openbare infrastructuur, et cetera.

2.4 HET ERFPACHTRECHT

Het erfpachtrecht heeft een zelfstandige waarde omdat het een zakelijk recht is dat in beginsel te verhandelen is (art. 5:91 BW).

De waarde van het erfpachtrecht van golfbanen is moeilijk op basis van vergelijkingstransacties vast te stellen. Golfbanen zijn immers weinig courante objecten. Voor golfbanen die in erfpacht zijn uitgegeven, geldt bovendien dat de resterende looptijd van het erfpachtrecht, de hoogte van de canon en de erfpachtvoorwaarden sterk kunnen verschillen. Dat leidt tot zeer uiteenlopende marktwaardes van het erfpachtrecht.

Er zijn verschillende taxatiemethoden om de waarde van het erfpachtrecht zelfstandig te bepalen. Een veel gebruikte methode is de optelling van:

- I. De netto contante waarde van de gebouwen, banen en overige golfvoorzieningen bij het einde van het erfpachtrecht. Dit is afhankelijk van de vergoedingsregeling die geldt vanuit de wet of die in de erfpachtovereenkomst is opgenomen.

Als de vergoeding bij einde erfpacht alleen geldt voor de gebouwen en niet voor de banen en overige golfvoorzieningen (wat regelmatig zo is bepaald in de erfpachtovereenkomst), dan moet er tot het einde van het erfpachtrecht op de waarde van de banen en overige golfvoorzieningen worden afgeschreven.

plus

- II. De netto contante waarde gedurende de resterende looptijd van het verschil tussen het nut van de grond zoals die in erfpacht is uitgegeven en de canon.

Het nut kan worden vastgesteld als het bedrag dat een erfpachter nu aan canon zou moeten betalen als de canon marktconform zou worden vastgesteld. De canon is het bedrag dat thans aan canon wordt betaald.

- Als het nut hoger is dan de canon, draagt dit positief bij aan de waarde van het erfpachtrecht.
- Als het nut lager is dan de canon, draagt dit negatief bij aan de waarde van het erfpachtrecht.

Deze laatste situatie doet zich onder de huidige economische omstandigheden regelmatig voor, naast het feit dat de canon ook een molensteen kan zijn in de exploitatie van een golfbaan.

Bij een Netto Contante Waarde (NCW) berekening worden de toekomstige bedragen contant gemaakt naar het heden. Daarbij kan worden uitgegaan van de geschatte toekomstige bedragen, die door bijvoorbeeld inflatie, waardeontwikkeling, indexerings- of herzieningszaken zullen toenemen, of de huidige bedragen. In het eerste geval is de hiervoor genoemde rendementseis als NCW-factor te gebruiken, in het tweede geval wordt gerekend met een NCW-factor waarin de inflatie is gecorrigeerd.

2.5 HET BLOOT EIGENDOM

Hoewel de waardering van het bloot eigendom niet snel aan de orde is voor een golfbaan (de golfbaanexploitant is immers erfpachter), wordt deze voor de volledigheid toch toegelicht. De meest gebruikte methode is de optelling van:

- I De netto contante waarde van de canoninkomsten gedurende de resterende looptijd van het erfpachtrecht. Daarbij moet wel rekening worden gehouden met de mogelijkheden van indexering of tussentijdse aanpassing van de canon.
Plus
- II De netto contante waarde van de grond bij het einde van de erfpacht. Deze is afhankelijk van de situatie bij einde erfpacht. Er kan sprake zijn van verschillende situaties:
 - Einde erfpacht zonder verlenging. In dat geval wordt de bloot eigenaar vol eigenaar van de onroerende zaak en moet de waarde van de opstallen, banen en overige golfvoorzieningen al dan niet vergoed worden. Dit is afhankelijk van wat in de wet is opgenomen en wat aanvullend in de erfpachtovereenkomst staat.
 - Heruitgifte of verlenging van erfpacht. Uitgangspunt voor de waardering vormt in dit geval de grondwaarde die als basis dient voor het bepalen van de canon.



De Zuid Limburgse Golf & Country Club Wittem

CANONHERZIENING EN HERUITGIFTE/ VERLENGING VAN ERFPACHT

3.1 ALGEMEEN

De canonherziening en de heruitgifte/verlenging van het erfpachtrecht zijn belangrijke momenten, waarbij regelmatig discussie ontstaat tussen de erfpachter en de bloot eigenaar. Daarom in dit hoofdstuk een nadere toelichting op een aantal inhoudelijke en procesmatige aspecten.

De aanbevelingen uit de praktijk, beschreven in dit hoofdstuk, zijn ook van belang bij de eerste uitgifte van erfpacht; het proces moet immers met dezelfde zorgvuldigheid en deskundigheid worden doorlopen als bij heruitgifte/verlenging van erfpacht.

3.2 CANONHERZIENING

In de erfpachtovereenkomst staat vaak dat de canon periodiek kan worden herzien door indexering of aanpassing aan de markt. De wijze van indexering is doorgaans duidelijk omschreven en levert weinig discussie op, maar dit geldt lang niet altijd voor de aanpassing van de canon aan de huidige markt, door actualisering van de grondwaarde en het canonpercentage. Bovendien komt deze actualisering minder frequent voor, waardoor de canon vaak flink de hoogte in schiet.

Idealiter staat in de erfpachtvoorwaarden in welke toestand de grond in erfpacht is uitgegeven en hoe de canon is vastgesteld. Niet alleen de bedragen en percentages, maar ook de waarderingsmethode en de systematiek voor de bepaling van het canonpercentage. Dit zou ook het geval moeten zijn bij de tussentijdse aanpassing van de canon. Bovendien zou het mooi zijn als dan zowel de grondwaarde als het canonpercentage wordt aangepast, omdat de vastgoedmarkt en de kapitaalmarkt in een bepaalde verhouding tot elkaar staan.

De praktijk is echter weerbarstiger. Regelmatig zijn de bepalingen over de wijze van canonherziening onduidelijk of pakken deze in de huidige maatschappelijke context onredelijk uit. Dit leidt tot vervelende discussies tussen eigenaar en erfpachter, die de onderlinge verhoudingen behoorlijk onder druk kunnen zetten.

Over het algemeen voorziet de erfpachtovereenkomst in een deskundigenregeling, maar zonder een duidelijke bepaling in de erfpachtakte of met bepalingen die onredelijk uitpakken, hebben ook de deskundigen een lastige opdracht. Daar waar de erfpachtovereenkomst ruimte laat, zullen deskundigen de erfpachtvoorwaarden naar redelijkheid en billijkheid toepassen.

Voor de juridische status van een deskundigenadvies is het van belang om te bepalen welke procedure wordt gevolgd, gelet op de verschillende rechtsgevolgen die dit advies heeft. De volgorde is:

1. Deskundigenadvies
2. Bindend advies
3. Arbitrage

Uiteindelijk kan altijd via de rechtbank een geschil worden beslecht, maar de beoordeling van de rechter is wel afhankelijk van de juridische status op basis waarvan deskundigen hun werk hebben gedaan.

3.3 HERUITGIFTE/VERLENGING VAN ERFPACHT

Bij het einde van het erfpachtrecht zullen partijen met elkaar in onderhandeling gaan over eventuele verlenging van de erfpachtovereenkomst of heruitgifte in erfpacht. Daarbij moeten ze rekening houden met wat daar eventueel over is opgenomen in de erfpachtovereenkomst.

Niet alleen de golfbaan (erfpachter) heeft een groot belang bij continuïteit, ook de eigenaar hecht vaak aan een bestendige relatie en is niet gebaat bij een moeizaam proces over uitgifte

in erfpacht aan een derde partij. Bij heruitgifte kunnen de erfpachtvoorwaarden worden aangepast, bijvoorbeeld op basis van actuele wetgeving, jurisprudentie, maatschappelijke ontwikkelingen en niet in de laatste plaats de marktconformiteit van een canon.

Zolang in de oude erfpachtvoorwaarden niets staat over heruitgifte of verlenging, is de erfpachter afhankelijk van de keuze van de eigenaar om wel of niet tot heruitgifte over te gaan en onder welke voorwaarden. Daarmee lijkt de erfpachter in een afhankelijke positie, maar een eigenaar zal zich realiseren dat het stellen van onredelijke voorwaarden en een niet-marktconforme canon ook richting een derde partij niet haalbaar is.

Afhankelijk van de formulering van de oude erfpachtvoorwaarden kunnen de volgende situaties zich voordoen:

- In de oude erfpachtovereenkomst is een recht op verlenging overeengekomen op basis van dezelfde voorwaarden. Vaak zal de canon bij verlenging opnieuw (marktconform) worden vastgesteld.
- In de oude erfpachtovereenkomst is een recht op verlenging overeengekomen tegen nieuw vast te stellen voorwaarden. Partijen zullen gezamenlijk nieuwe erfpachtvoorwaarden vaststellen. Omdat er sprake is van verlenging is er ruimte om de erfpachtvoorwaarden aan te passen.
- Eigenaar en erfpachter komen overeen om de grond opnieuw in erfpacht uit te geven (heruitgifte) tegen nieuw vast te stellen voorwaarden. Partijen zullen gezamenlijk nieuwe erfpachtvoorwaarden vaststellen. Omdat er sprake is van heruitgifte is er meer ruimte om de erfpachtvoorwaarden aan te passen.
- Als er geen overeenstemming wordt bereikt over nieuwe erfpachtvoorwaarden, betekent dat het einde van het erfpachtrecht. Afhankelijk van de oude erfpachtvoorwaarden is er sprake van een vergoeding voor de opstallen, banen en overige golfvoorzieningen (Ow NBW art. 170).

Vaak worden de onderhandelingen over heruitgifte of verlenging al enkele jaren voor het einde van het erfpachtrecht gestart, meestal geïnitieerd door de golfclub omdat die eerder behoefte heeft aan duidelijkheid over de continuïteit dan de eigenaar. Bijvoorbeeld wanneer er grote investeringen in opstallen, banen of overige golfvoorzieningen moeten worden gedaan.

3.4 AANBEVELINGEN UIT DE PRAKTIJK

Op basis van ervaringen van een aantal golfclubs met de (her)uitgifte van een erfpachtrecht, zijn onderstaande aanbevelingen opgesteld:

- Als onderdeel van een Quick Scan van al uw contracten, moet u ook uw huidige erfpachtcontract goed doornemen. Zijn er bepalingen waar u rekening mee moet houden? Wanneer moet u onderhandelingen (over heruitgifte of herzieningen) voorbereiden?
- Bereid u ruim op tijd voor op uw onderhandelingen; dit kan betekenen jaren voor het aflopen van het huidige contract. Deze ruimte kunt u benutten om alternatieven te onderzoeken, alsmede de standpunten van beide partijen. Vermijd de situatie waarin u door tijdsdruk tot beslissingen moet komen waar u niet helemaal achter staat.
- Bijna alle contracten die u afsluit, zullen fiscale en financiële consequenties hebben. Het is dus onvermijdelijk dat u deze deskundigheid ofwel inhuurt ofwel vanuit uw eigen ledenbestand betreft.

- Stel binnen het bestuur iemand aan met uitgebreide zakelijke ervaring om het gehele proces te begeleiden.

‘Hij of zij moet op het volledige vertrouwen van de overige bestuurders kunnen rekenen. Regelmatige terugkoppeling naar voorzitter en penningmeester is van belang. Het voltallige bestuur dient geregeld over de voortgang te worden geïnformeerd en belangrijke (deel)beslissingen moeten binnen het bestuur worden genomen.’
- Laat de verantwoordelijke bestuurder de belangen en motieven, zowel zakelijke als menselijke, van alle betrokken partijen inschatten. Breng zo goed mogelijk alle betrokken partijen in kaart, want naast de eigenaar en erfpachter kunnen ook derden (zoals gemeente en milieupartijen) een belang hebben.

‘Mensen die zich met milieuzaken bezighouden hebben veelal een wat andere kijk op golfbanen dan eigenaren van grond die een hogere canon nastreven. Een juiste inschatting van deze menselijke voorkeuren en gevoeligheden is vaak cruciaal om tot een goed erfpachtcontract te komen.’

‘In sommige gevallen kan het onderhoud van het landschap een grote belasting zijn voor de eigenaar. Een erfpachter die deze kosten op zich neemt, kan hiermee voor zichzelf onderhandelingsruimte creëren.’
- Laat de verantwoordelijke bestuurder een team vormen, niet alleen bestaande uit verschillende experts maar ook uit mensen met ervaring (met gevoeligheden) met de volgende zaken:
 - a. Kennis van natuur en gevoeligheden van milieugroeperingen;
 - b. Kennis van onroerende zaken en taxatie-aangelegenheden;
 - c. (Interne) ervaring met regionale politieke contacten en gevoeligheden;
 - d. Juridische expertise betreffende erfpachtcontracten.
- Creëer een zo groot mogelijk draagvlak binnen het gehele ledenbestand.

‘Wij hebben de leden als voorbereiding op een extra ledenvergadering uitgebreid schriftelijk laten weten waarom en onder welke voorwaarden wij het erfpachtcontract wilden aanpassen. Tijdens de zeer druk bezochte ledenvergadering zijn alle elementen uitgebreid toegelicht.’

Suggesties van leden werden meegenomen en na uitgebreide bespreking binnen de volgende reguliere ledenvergadering heeft het bestuur nagenoeg unanieme goedkeuring voor de plannen gekregen. Het bestuur heeft een mandaat gekregen om binnen bepaalde kaders met de wederpartij over het contract te onderhandelen en dit te ondertekenen. Met ondersteuning van onze externe juridisch adviseur zijn vervolgens de moeizame en langdurige onderhandelingen, binnen dat mandaat, succesvol afgerond. Na ondertekening hebben wij het volledige erfpachtcontract ter inzage bij het secretariaat gedeponneerd.’
- Zeker bij heruitgifte bestaat de mogelijkheid dat de canon aanzienlijk stijgt en/of de erfpachter een vergoeding moet betalen voor de opstallen (inclusief baan) die de club in het verleden voor eigen rekening heeft aangelegd. Hiertegenover stond een meer dan lage canon in het verleden. Het is van belang bij de leden aan verwachtingmanagement te doen, door in een vroeg stadium deze mogelijkheden aan te geven en duidelijk de belangen en argumenten van de eigenaar bij de leden aan te geven.
- Probeer eerst op de knelpunten/hoofdelementen (zie Modelovereenkomst erfpacht met toelichting) overeenstemming te bereiken. Hierbij is van belang dat de verkozen bepalingen in lijn met elkaar liggen, waarbij de belangen van partijen dezelfde richting op wijzen. Zo zal een investering van de erfpachter in de laatste tien jaar niet uitsluitend in het voordeel van de eigenaar moeten werken, of vice versa.

MODELVEREENKOMST ERFPACHT MET TOELICHTING

UITGANGSPUNTEN

Bij het opstellen van de modelovereenkomst is een aantal uitgangspunten gehanteerd. Deze uitgangspunten zijn mede gebaseerd op de uitkomst van de enquête die door de commissie is uitgevoerd onder de leden van de NGF. Het betreft op hoofdlijnen de volgende uitgangspunten:

1. Het recht van erfpacht wordt gevestigd voor de aanleg respectievelijk exploitatie van een golfbaan.
2. Het recht van erfpacht wordt gevestigd op gronden. Voor aanwezige opstallen wordt een afhankelijk recht van opstal gevestigd.
3. De gronden hebben nog niet de bestemming golf.
4. Voor de gronden wordt een jaarlijkse canon overeengekomen en voor de opstallen een vergoeding ineens.
5. De aanleg van de baan en de bouw van de benodigde opstallen komen voor rekening en risico van erfpachter.

Het model en de toelichting zijn ook te gebruiken als de uitgangspunten niet geheel opgaan. Immers, bij de totstandkoming van een recht van erfpacht, herziening van de canon en beëindiging respectievelijk verlenging van het recht van erfpacht, komen dezelfde knelpunten/hoofdelementen naar voren.

KNELPUNTEN/HOOFDELEMENTEN

Er zijn verschillende knelpunten/hoofdelementen waar de eigenaar en de erfpachter het over eens moeten worden. Als we de opzet van de modelovereenkomst volgen, betreft het de volgende knelpunten/hoofdelementen:

1. Wijze van bepalen hoogte canon;
2. Wijze van herziening;
3. Wijze van indexering;
4. Duur en verlenging;
5. Vergoeding bij beëindiging.

Zoals al in de leidraad is aangegeven, verdient het aanbeveling om bij het begin van de onderhandelingen eerst overeenstemming te bereiken over deze knelpunten/hoofdelementen. Pas daarna kan verdere aandacht worden besteed aan de overige voorwaarden/bepalingen (gebruik, onderhoud, aansprakelijkheden, vervreemding, enzovoort).

DOCUMENTATIE

Omdat erfpachtcontracten langlopende contracten zijn, en de betrokkenen bij de totstandkoming andere zijn dan de betrokkenen bij overige belangrijke beslismomenten (herziening, beëindiging, verlenging), is het van groot belang goed vast te leggen waarom een partij/partijen eenzijdig dan wel gezamenlijk voor bepaalde opties heeft/hebben gekozen en welke uitgangspunten of bedoelingen daarbij hebben gespeeld. Bij latere beslismomenten kunnen (en moeten) dezelfde uitgangspunten of bedoelingen opnieuw een rol spelen. Het is dan ook aan te bevelen in de bijlagen bij de overeenkomst respectievelijk akte zo veel mogelijk documenten op te nemen: inrichtingsplannen, beheerplannen, taxaties, berekening van de aanvangscanon, onderbouwingen van kortingen op respectievelijk verhogingen van een marktconforme canon, beschrijving aard en bestemming gronden, bodemonderzoeken, enzovoort. Opvolgende bestuursleden zullen hier veel profijt van hebben.

ALTERNATIEVEN EN KLEURGEBRUIK IN DE MODELVEREENKOMST

Bij artikelen waar keuzes moeten worden gemaakt zijn met kleuren de verschillende alternatieven aangegeven:

- geel
- rood
- groen

Let wel: alle verkozen bepalingen dienen met elkaar in lijn te zijn om tot een evenwichtige opbouw te komen in het belang van alle partijen. Als voor 'geel' wordt gekozen, dient deze kleur over het algemeen in de gehele overeenkomst te worden gekozen.

Waar specifieke gegevens of getallen moeten worden ingevuld is dit aangegeven met [...].

DISCLAIMER

Dit betreft een modelovereenkomst erfpacht. In een dergelijke overeenkomst verbinden partijen zich tot nakoming van bepaalde afspraken, zoals het bij notariële akte vestigen van een recht van erfpacht. Bij ondertekening van de overeenkomst ontstaat dus nog geen recht van erfpacht. Hiervoor is een notariële akte noodzakelijk.

Uitdrukkelijk wordt opgemerkt dat de modelovereenkomst een zeer algemeen model betreft dat niet kan fungeren als eindproduct. Dit model dient om de knelpunten/hoofdelementen aan te geven en hiervoor alternatieven aan te dragen. In overleg met deskundigen is een verdere uitwerking op basis van de feiten en omstandigheden vereist.

DIGITAAL

De modelovereenkomst is (zonder toelichting) als word document te downloaden via de website van de NGF en NGF Informatieplein.



Noordwijkse Golfclub

MODELOVEREENKOMST ERFPACHT MET TOELICHTING

ONDERGETEKENDEN:

hierna te noemen **“Eigenaar”**

hierna te noemen **“Erfpachter”**

KOMEN OVEREEN DAT:

- Eigenaar verklaart bij deze ten behoeven van Erfpachter te zullen vestigen, die zulks zal aannemen: een tijdelijk recht van erfpacht – tot [...] – gelegen aan [...], kadastraal bekend gemeente [...], de bedoelde grond hierna aan te duiden als “Grond”;
- Eigenaar verklaart bij deze ten behoeve van Erfpachter te zullen vestigen, die zulks zal aannemen: het van het voormelde recht van erfpacht afhankelijk recht van opstal tot het op de in erfpacht uitgegeven Grond in eigendom hebben van een woning/gebouw en verdere aanhorigheden gelegen aan de [...], kadastraal bekend gemeente [...], de bedoelde opstallen hierna aan te duiden als **“Opstallen”**, Erfpachter en opstalhouder hierna tezamen aan te duiden als **“Erfpachter”**, Recht van erfpacht en Recht van opstal hierna tezamen aan te duiden als **“Recht van erfpacht”**;

Recht van opstal > Als er opstallen (gebouwde eigendommen) voorkomen op de gronden die in erfpacht worden uitgegeven of als de erfpachter opstallen (waaronder een golfbaan met toebehoren) gaat aanleggen, dan kan het raadzaam zijn om ook een recht van opstal te vestigen (artikel 5:101 BW). Het recht van opstal is het zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen. Dit recht kan zelfstandig zijn dan wel afhankelijk van een ander recht (bijvoorbeeld erfpacht of huur). Vaak is dit recht afhankelijk van het recht van erfpacht. Dit betekent dat het recht van opstal eindigt op het moment dat het recht van erfpacht eindigt. Het recht van opstal geeft de opstalhouder de bevoegdheden die voor het volle genot van zijn recht nodig zijn.

Door vestiging van het recht van opstal wordt de opstalhouder juridisch eigenaar van de opstallen. Dit heeft gevolgen voor de financiering, verzekering, enzovoort.

Ook voor toekomstige opstallen kan een recht van opstal worden gevestigd. Deze opstallen worden dan eigendom van de opstalhouder. Zeker als de baan nog moet worden aangelegd en het clubhuis moet worden gebouwd, kan dit van belang en nuttig zijn.

Omdat het recht van opstal tezamen met het recht van erfpacht wordt gevestigd, wordt hieronder onder erfpachter tevens de opstalhouder verstaan.

- Op grond van het Recht van erfpacht komen de Opstallen in eigendom toe aan Erfpachter. Voor deze Opstallen wordt bij de vestiging van het Recht van erfpacht een zakelijke vergoeding, hierna te noemen **“Koopsom”**, voldaan door Erfpachter aan Eigenaar. Voor deze Opstallen wordt vanaf de vestiging van het Recht van erfpacht jaarlijks een zakelijke vergoeding (hierna te noemen: **“Retributie”**) voldaan door Erfpachter aan Eigenaar.

Koopsom of retributie > Mede afhankelijk van de financiële situatie van de erfpachter kan worden gekozen voor een vergoeding voor de opstallen ineens (koopsom) dan wel een jaarlijkse vergoeding (retributie, artikel 5:101, lid 3 BW). In het eerste geval komt de mogelijke toekomstige waardevermindering van de opstal vaak toe aan de erfpachter (artikel 5:105, lid 3 jo. artikel 5:99 BW). Let op: een juiste inrichting van artikel 18 is dan van belang. Mogelijk voordeel van deze keuze is dat alle investeringen die een waardevermindering van de opstallen (waaronder de baan) met zich brengen, toekomen aan de erfpachter. Dit voorkomt dat de erfpachter en eigenaar bij elke investering moeten onderhandelen over de verdeling hiervan. Zeker tegen het einde van de looptijd kan deze keuze veel discussie voorkomen. Uiteraard moet de erfpachter wel een koopsom kunnen voldoen; de beschikbare financiële middelen

MODELOVEREENKOMST ERFPACHT MET TOELICHTING

moeten aanwezig zijn dan wel geleend kunnen worden. In het laatste geval gaan rente- en aflossingsverplichtingen gelden.

Zeker in oudere contracten (van vóór 1 januari 1992) voor gronden waarop nog geen opstallen aanwezig waren ten tijde van de vestiging, bestaat de mogelijkheid dat geen recht van opstal is gevestigd of dat zonder vestiging van een dergelijk recht geen koopsom/vergoeding is overeengekomen. De erfpachter had de verplichting om deze opstallen te realiseren. Vaak is dan ook geen vergoeding voor deze opstallen overeengekomen bij het einde van het recht van erfpacht. Op grond van overgangsrecht (artikel 170 Ow) is de wettelijk bepaling waar deze vergoedingsverplichtingen (artikel 5:99 BW) zijn opgenomen niet van toepassing. In de praktijk levert dit veel problemen op. Immers, bij beëindiging van het recht van erfpacht komt alle waarde van de gronden en opstallen toe aan de eigenaar. De erfpachter staat dan met lege handen, los van de leerstukken: redelijkheid en billijkheid, misbruik van recht, ongerechtvaardigde verrijking. De erfpachter doet er dus verstandig aan deze varianten goed op elkaar af te stemmen: koopsom/retributie en vergoeding bij beëindiging.

Als het voldoen van een koopsom niet mogelijk is en de keuze dus valt op een jaarlijkse retributie, dan is het verstandig afspraken te maken over de vergoeding van de investeringen van de erfpachter bij beëindiging van het recht van erfpacht..

EN WEL ALS VOLGT:

- A. Eigenaar wil door middel van deze overeenkomst een recht van erfpacht vestigen ten behoeve van Erfpachter en de eigendom van de Opstallen overdragen aan Erfpachter. Hiervoor is Erfpachter een canon en een Koopsom verschuldigd een retributie verschuldigd aan Eigenaar vanaf en ten tijde van vanaf de vestiging van het Recht van erfpacht bij notariële akte (hierna ook te noemen: **“Vestiging”**) en vanaf dat moment zijn de Grond en de Opstallen voor rekening en risico van Erfpachter.

Opstallen > zie toelichting bij 'Recht van opstal' en 'Koopsom of retributie'.

De Koopsom wordt ten tijde van de vestiging door Erfpachter aan Eigenaar voldaan [met gelden die Erfpachter van Eigenaar ten titel van leen heeft ontvangen]. Erfpachter is gedurende de looptijd van het Recht van erfpacht geen jaarlijkse retributie verschuldigd aan Eigenaar.

Eigenaar als financier > Als het om financieringstechnische redenen niet mogelijk is een koopsom te voldoen, maar partijen vanwege mogelijke geschillen over de investeringen/vergoedingen geen jaarlijkse retributie wensen, dan kan de eigenaar als financier optreden. De erfpachter blijft dan de gehele of gedeeltelijke koopsom schuldig. Net als bij een lening van de bank moet de erfpachter mogelijk rente en aflossingen voldoen. Vanuit fiscaal oogpunt kan dit relevant zijn (hogere afschrijvingsbasis voor de erfpachter).

- B. Het uitgangspunt bij de waardering van de Grond en/of de Opstallen afzonderlijk is de waarde die aan de Grond en de Opstallen gezamenlijk dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle eigendom in gebruik zou kunnen nemen waarbij rekening wordt gehouden met de aard en de bestemming van de zaak (hierna te noemen: **“Totaal Waarde, Waarde Grond en Waarde Opstal”**). Van deze Waarde wordt .. procent (XX%) toegerekend aan de Opstallen en wordt ... procent (XX%) toegerekend aan de Grond (hierna te noemen: **“Waarderingsmethode”**). De Koopsom voor de Opstal ten tijde van de Vestiging wordt gesteld op de Waarde die volgens de Waarderingsmethode kan worden toegerekend aan de Opstal, derhalve .. procent (XX%) van de Totaal Waarde, zijnde EURO [...] Het taxatierapport waarop deze verdeling en de Koopsom is gebaseerd, is aan deze overeenkomst gehecht (Bijlage XX). De aanvangscanon en de toekomstige herzieningen van de canon over de Grond worden berekend over de Waarde die volgens de Waarderingsmethode kan worden toegerekend aan de Grond.

MODELOVEREENKOMST ERFPACHT MET TOELICHTING

De aanvangscanon en -retributie en de toekomstige herzieningen van de canon voor de Grond en de retributie voor de Opstallen worden berekend over de Waarde die volgens de Waarderingsmethode kan worden toegerekend aan de Grond en Opstallen. Het taxatierapport waarop deze verdeling is gebaseerd, is aan deze overeenkomst gehecht (Bijlage XX).

Waardering > Deze toelichting behandelt de wijze van waarderen van de verschillende onderdelen (gronden en opstallen). Het verdient aanbeveling dit duidelijk te beschrijven, zodat hier in de toekomst geen geschil over kan ontstaan. In het model wordt de waarde van de gronden en opstallen afgeleid van de totaalwaarde van deze onderdelen. Vervolgens wordt van de totaalwaarde toegedeeld aan de gronden en opstallen afzonderlijk. Op basis van een aanvangstaxatie (taxatie ten tijde van de vestiging van het recht van erfpacht) is de verdeling bepaald en vertaald naar percentages. Op deze verdeling is de aanvangscanon en vergoeding voor de opstallen gebaseerd. Zoals al eerder aangegeven, doen partijen er verstandig aan deze totstandkoming van de waardering en de canon op schrift te stellen en als bijlage aan de akte te hechten.

In dit model is ervoor gekozen om de vastgestelde percentages van de waarde voor de gronden en opstallen niet alleen bij aanvang te hanteren, maar ook bij iedere herziening van de canon en bepaling van de vergoeding aan het einde. Hiermee wordt meer duidelijkheid en eenduidigheid verkregen. Immers, juist de toedeling van de totaalwaarde aan de verschillende onderdelen levert in de praktijk veel discussie op. De eigenaar zal stellen dat de totaalwaarde hoog is omdat de ligging en gesteldheid van de gronden heel bijzonder is, waardoor een aanzienlijk deel van deze waarde aan de gronden moet worden toegedeeld. De erfpachter zal stellen dat juist de aanleg van de baan en werken het bijzondere element vormt en dus meer aan de opstallen moet worden toegerekend, zodat de grondwaarde en dus de canon lager is. Een verschuiving van de ene naar de andere component zal ten minste één partij onrechtvaardig vinden.

Stel, ten tijde van de vestiging van het recht van opstal heeft de erfpachter een aanzienlijk bedrag voldaan voor de opstallen (€ 700.000 = 70% van de totaalwaarde van € 1.000.000). Maar bij de herziening worden zowel de gronden als de opstallen op € 500.000 gewaardeerd (50%). De erfpachter zal het gevoel hebben dat hij canon verschuldigd is over een waarde die van hemzelf is (€ 200.000). Gaat deze verdeling ook op aan het einde van de rit, bij het bepalen van de vergoeding voor de opstallen, dan voelt dit voor de erfpachter als verlies. Uiteraard is het mogelijk om, in afwijking van dit model, de exacte verdeling los te laten en steeds te laten bepalen door taxateurs. Dit geeft meer flexibiliteit. Wel is van belang dat bepalingen over waardering, canonherziening en vergoeding aan het einde met elkaar in lijn zijn.

- C. De Grond heeft de bestemming agrarisch gebruik. Voor het gebruik als golfterrein is een bestemmingswijziging noodzakelijk. Eigenaar en Erfpachter zullen gezamenlijk optrekken om deze bestemmingswijziging te realiseren. De kosten en risico's van het verkrijgen van de juiste bestemming en de daarbij benodigde vergunningen zijn voor rekening van Erfpachter.
- D. De Grond en Opstal mag door Erfpachter, na bestemmingswijziging, uitsluitend worden gebruikt als golfterrein en clubhuis/loodsen.

MODELOVEREENKOMST ERFPACHT MET TOELICHTING

- E. De notariële akte van uitgifte in erfpacht en vestiging recht van opstal zal worden verleden binnen drie maanden na de ingangsdatum, ten overstaan van Notaris _____, zijn plaatsvervanger of zijn opvolger.

EN ONDER DE VOLGENDE BEPALINGEN:**Definities**

Eigenaar: _____

Erfpachter: _____

Grond: _____

Koopsom: _____

Opstallen: _____

Recht van Erfpacht: _____

Vestiging: _____

Waarde grond: _____

Waarderingsmethode: _____

MODELVEREENKOMST ERFPACHT MET TOELICHTING

ARTIKEL 1 – CANON, HERZIENING EN BETALING

1.1 Erfpachter is gedurende de looptijd van het Recht van Erfpacht een jaarlijkse canon verschuldigd aan Eigenaar. De jaarlijkse canon dient bij vooruitbetaling te worden voldaan in twaalf gelijke maandelijke termijnen vóór de eerste dag van elke maand. Erfpachter is gedurende de looptijd van het Recht van Erfpacht een jaarlijkse canon en retributie verschuldigd aan Eigenaar. De jaarlijkse canon en retributie dient bij vooruitbetaling te worden voldaan in twaalf gelijke maandelijke termijnen vóór de eerste dag van elke maand.

1.2 De hoogte van de jaarlijkse canon is op grond van de Waarderingsmethode vastgesteld op [...] euro (EUR [...]). Een berekening en onderbouwing is opgenomen in Bijlage [...]. De hoogte van de jaarlijkse canon en retributie is op grond van de Waarderingsmethode vastgesteld op [...] euro (EUR [...]) respectievelijk [...] euro (EUR [...]). Een berekening en onderbouwing is opgenomen in Bijlage [...].

De canon wordt bij herziening van de canon als bedoeld onder 1.4, bepaald aan de hand van de Waarde van de Grond en het gemiddelde rendement van staatsleningen met een looptijd van negen tot tien jaar, zoals dit rendement wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gevestigd te Voorburg of door het Centraal Bureau voor de Statistiek aan te wijzen vervangende instantie. Het betreft de Waarde Grond ten tijde van de herzieningsdatum. Het gemiddelde rendement zal op een half procent na de komma worden afgerond. Bij elke herziening van de canon geschiedt dit door vermenigvuldiging van de Waarde Grond met het gemiddelde rendement van staatsleningen met een looptijd van negen tot tien jaar zoals dit wordt gepubliceerd voor het bewuste kalenderjaar, voorafgaand aan de datum van herziening. Voor een voorbeeld wordt verwezen naar Bijlage [...].

***Herziening canon** > In dit model is opgenomen dat partijen de mogelijkheid hebben om de canon, naast de jaarlijkse indexatie, eens in de tien jaar geheel te herzien. Hoewel een herziening discussie met zich kan meebrengen, wordt hiermee wel bereikt dat de canon marktconform blijft en dus niet uit de pas gaat lopen. Een canon die lange tijd uit de pas loopt, zet de verhoudingen op scherp en komt de onderhandelingen (bijvoorbeeld over verlenging) niet ten goede. De benadeelde partij zal dan altijd compensatie willen hebben, wat een verkeerd of onmogelijk uitgangspunt kan zijn.*

De herziening vindt plaats door de waarde van de grond te bepalen, op de wijze zoals hierboven beschreven. Vervolgens wordt deze waarde vermenigvuldigd met een rente gelijk aan het gemiddelde rendement op staatsleningen. Voor dit rendement is gekozen omdat deze leningen een laag risicoprofiel hebben, net zoals de gronden.

Op deze rente wordt geen inflatiecorrectie toegepast. Dit kan echter wel, omdat de waardestijging van de grond toekomt aan de eigenaar, die bovendien de mogelijkheid heeft de canon jaarlijks te indexeren. Bij een lage inflatie zal het verschil niet zo groot zijn, maar bij een hoge inflatie kan een correctie wenselijk zijn.

In afwijking van dit model is ook te kiezen voor een vast percentage gedurende de looptijd. Maar dit brengt wel het risico met zich mee dat de canon niet meer marktconform is.

De canon en retributie wordt bij herziening van de canon als bedoeld onder 1.4, bepaald aan de hand van de Waarde Grond en Waarde Opstallen en het gemiddelde rendement van staatsleningen met een looptijd van negen tot tien jaar, zoals dit rendement wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gevestigd te Voorburg of door het Centraal Bureau voor de Statistiek aan te wijzen vervangende instantie. Het betreft de Waarde Grond en Waarde Opstallen ten tijde van de herzieningsdatum. Het gemiddelde rendement zal op een half procent na de komma worden afgerond. Bij elke herziening van de canon en retributie geschiedt dit door vermenigvuldiging van de Waarde Grond en Waarde Opstallen met het gemiddelde rendement van staatsleningen met een looptijd van negen tot tien jaar zoals dit wordt gepubliceerd voor het bewuste kalenderjaar, voorafgaand aan de datum van herziening. Voor een voorbeeld wordt verwezen naar Bijlage [...].

MODELOVEREENKOMST ERFPACHT MET TOELICHTING

De canon wordt bij herziening van de canon als bedoeld onder 1.4, bepaald aan de hand van de Waarde van de Grond vermenigvuldigd met het [...] %. Het betreft de Waarde Grond ten tijde van de herzieningsdatum. Bij elke herziening van de canon geschiedt dit door vermenigvuldiging van de Waarde Grond met [...] %. Voor een voorbeeld wordt verwezen naar Bijlage [...].

- 1.3 De canon De canon en retributie zal telkens na verloop van één (1) jaar [...] jaren,

***Indexering** > Om de canon enigszins waardeverast te laten zijn, is een indexeringsregeling opgenomen, net als bij huur. In het model is gekozen voor een jaarlijkse indexering. Partijen kunnen ook kiezen voor een langere periode, bijvoorbeeld drie of vijf jaar. Let wel: jaarlijkse indexering kan grote gevolgen hebben, zeker als de inflatie enkele jaren 3% of meer bedraagt. Daarom is te overwegen om voor een gematigde indexering te kiezen, zoals maximaal 2,5%.*

Overigens kan een indexering die in vergelijking met de werkelijke waarde van de gronden te hoog of te laag is, bij een herziening van de canon geheel of gedeeltelijk worden teruggedraaid. De herziening heeft dan een corrigerende werking richting markconforme waarde.

zonder nader overleg, worden geïndexeerd aan de hand van het meest recente consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, zoals dit cijfer wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gevestigd te Voorburg, en wel door vermenigvuldiging van de laatst geldende canon (X) canon en retributie met een breuk waarvan de teller wordt gevormd door het indexcijfer voor het kalenderjaar voorafgaande aan de datum van de herziening (Y) en de noemer door het indexcijfer voor het kalenderjaar voorafgaand aan de datum van de laatste herziening van de canon canon en retributie (of bij de eerste herziening: van de aanvangscanon aanvangscanon en -retributie) (Z). Aldus: Y gedeeld door Z maal X = nieuwe canon canon en retributie. De aangepaste canon canon en retributie wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van Erfpachter. Te late kennisgeving ontslaat Erfpachter niet van zijn verplichting tot bijbetaling. Indien door enige oorzaak één of meer prijsindexcijfer(s) niet of niet tijdig bekend zijn, wordt de in dit lid bedoelde aanpassingscoëfficiënt door Eigenaar bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die hiervoor is omschreven.

Partijen zijn een gematigde indexering overeengekomen hetgeen inhoudt dat jaarlijks van:

- het indexpercentage tot 2%, 100% wordt meegenomen, en;
- van het indexpercentage boven de 2%, slechts 50% wordt meegenomen;

waarbij geldt dat het totale indexpercentage niet meer zal bedragen dan 3%. Een voorbeeld is opgenomen in Bijlage [...].

- 1.4 Telkenmale bij verloop van tien (10) jaren [...] jaren,

***Herziening** > Zoals aangegeven is gekozen voor een herziening eens in de tien jaar. Die termijn kan korter of langer zijn. Bij kortlopende contracten kan zelfs geheel worden afgezien van herziening. Maar bij golfbanen is niet snel sprake van kortlopende contracten. Zie ook toelichting bij Artikel 1.2.*

te rekenen vanaf de datum van de vestiging van het Recht van erfpacht, kan zes maanden voor dit verloop, door Eigenaar en Erfpachter een verzoek tot herziening van de canon canon en retributie worden gedaan. De canon canon en retributie dient alsdan te worden vastgesteld op de hiervoor onder het in lid 2, laatste volzin van dit artikel bedoelde wijze. Op de aldus gewijzigde canon canon en retributie is vervolgens na verloop van tien (10) jaren [...] jaren dit artikellid van toepassing. De opnieuw vastgestelde canon canon en retributie wordt geacht de laatst geldende canon canon en retributie te zijn. Indien ten aanzien van deze herziening binnen drie maanden na de dagtekening van het herzieningsverzoek geen overeenstemming is bereikt, zal de canon canon en retributie worden vastgesteld door drie

MODELOVEREENKOMST ERFPACHT MET TOELICHTING

deskundigen aan te wijzen zoals aangegeven in dit artikel.

- 1.5 Ter zake van alle verschuldigde bedragen wordt voor Erfpachter een beroep op verrekening en/of opschorting van betaling uitgesloten. Indien blijkt dat Eigenaar te veel heeft ontvangen, zal zij verplicht zijn hetgeen zij teveel heeft ontvangen onverwijld aan Erfpachter te voldoen.
- 1.6 Indien het Recht van erfpacht aan meer dan één natuurlijk en/of rechtspersoon komt toe te behoren, zal ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van de verplichtingen, welke op Erfpachter krachtens deze overeenkomst, de onderhavige voorwaarden of de wet rusten.
- 1.7 De betaling van de canon en retributie moet geschieden in Nederlands betaalmiddel en zonder enige korting of verrekening en zonder nadere aanmaning door storting/overschrijving op een door Eigenaar schriftelijk opgegeven rekening.
- 1.8 Bij niet tijdige betaling is Erfpachter zonder nadere ingebrekestelling in verzuim en betaalt Erfpachter de wettelijke rente over de verschuldigde canon en retributie of het verschuldigde gedeelte daarvan vanaf de vervaldatum tot aan de dag van betaling, onverminderd het recht van Eigenaar om wegens wanbetaling ontbinding van de overeenkomst resp. opzegging van het Recht van erfpacht al dan niet met schadevergoeding te vorderen. De rente zal door Erfpachter worden voldaan tegelijk met de verschuldigde hoofdsom en op gelijke wijze als hiervoor aangegeven.
- 1.9 Eigenaar geeft van elke wijziging van de erfpachtcanon schriftelijk kennis aan Erfpachter.
- 1.10 Alle andere betalingen, welke Erfpachter ingevolge de bepalingen van deze erfpachtovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten verschuldigd mocht zijn of worden, moeten worden voldaan op de wijze zoals de canon en retributie moet worden voldaan en wel binnen veertien dagen nadat Erfpachter tot voldoening ervan is uitgenodigd. Het gestelde in lid 7 van dit artikel vindt overeenkomstige toepassing.
- 1.11 Erfpachter is niet alleen met het Recht van erfpacht, doch ook met zijn overige vermogen aansprakelijk voor de voldoening van de canon en retributie en al hetgeen hij krachtens de erfpachtovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten is verschuldigd.
- 1.12 Daar waar in het vervolg van deze overeenkomst canon wordt genoemd, wordt hieronder eveneens de retributie begrepen.

MODELOVEREENKOMST ERFPACHT MET TOELICHTING

ARTIKEL 2 - DUUR EN VERLENGING

- 2.1 Het Recht van erfpacht is verleend voor de duur van [...], ingaande heden en derhalve eindigende op [...].

***Duur** > Naast de hoogte van de canon is de duur van de overeenkomst van essentieel belang voor golfbanen, omdat er aanzienlijke investeringen worden gedaan. Daarom wordt vaak voor dertig of vijftig jaar gekozen. Hoe korter de periode hoe belangrijker de voorwaarden voor verlenging (zie hierna).*

***Verlenging** > Gezien de hoogte van de investeringen is een goede verlengingsregeling noodzakelijk. Er zijn allerlei varianten. In het model is opgenomen dat de erfpachter het recht heeft om de overeenkomst met een gelijke termijn (bijvoorbeeld vijftig jaar) en onder dezelfde voorwaarden voort te zetten. De vraag is of de toevoeging 'onder dezelfde voorwaarden' gewenst is. Immers, na vijftig jaar kan de wereld er totaal anders uitzien. Maar het voordeel hiervan is dat partijen weten waar ze aan toe zijn. Wel zal een verlenging gepaard gaan met een canonherziening naar marktconforme canon. Dit is vaak het meest essentiële onderdeel.*

De erfpachter doet er verstandig aan om ruim voor het aflopen van de overeenkomst zekerheid te krijgen over de verlenging, vanwege te plegen investeringen, onderhoud, enzovoort. Ook voor de eigenaar is dit van belang.

Veel oude overeenkomsten kennen geen regelingen over een mogelijke verlenging, wat een totale heronderhandeling tot gevolg heeft. Op zich is hier niets mis mee, maar als de ene partij veel sterker staat dan de andere, dan leidt dit vaak tot vervelende onderhandelingen met hoge kosten, zeker als in het verleden scheefgroei (bijvoorbeeld achterblijven hoogte canon) is ontstaan. Vooral in oudere overeenkomsten is de oorzaak van de ongelijke positie dikwijls dat in de overeenkomst geen goede afspraken zijn vastgelegd over de vergoeding van de waarde van de opstallen aan het einde, of dat de eigenaar helemaal geen vergoeding verschuldigd is. De erfpachter komt dan letterlijk met lege handen te staan. Was in het verleden ook nog sprake van scheefgroei, dan wordt het nog lastiger. Partijen komen dan snel in een patstelling terecht. Voor de erfpachter is dit heel vervelend, omdat hij geen zekerheid heeft over de continuïteit en dus geen beslissingen over investeringen en onderhoud kan nemen.

Om te bereiken dat de onderhandelingen over de verlenging en de voorwaarden gelijkwaardig verlopen, is een gebalanceerde regeling over de vergoeding van de opstallen van essentieel belang. Zet de eigenaar de overeenkomst niet voort of maakt hij voortzetting onmogelijk, dan is hij verplicht de vergoeding voor de opstallen te voldoen.

Erfpachter heeft het recht om na verloop van de duur, het Recht van erfpacht te verlengen met een gelijke duur onder zelfde voorwaarden zoals opgenomen in deze overeenkomst. De nieuwe canon zal worden vastgesteld op de wijze zoals in artikel 1 is bepaald.

- 2.2 Erfpachter zal bij voldoening door hem aan al zijn verplichtingen uit deze overeenkomst en de wet voortvloeiende, uiterlijk in het tweede jaar voor het einde van het Recht van erfpacht in de gelegenheid worden gesteld het recht verlengd te krijgen, onder alsdan door Eigenaar en Erfpachter in onderling overleg nader vast te stellen voorwaarden en een door Eigenaar en Erfpachter in onderling overleg dan te bepalen canon.
- 2.3 Indien partijen wel tot overeenstemming kunnen komen over een verlenging, doch niet over de hoogte van de canon als in het vorige lid bedoeld, zal deze op verzoek van de meest gereede partij worden vastgesteld op de wijze zoals in artikel 19 is bepaald. De kosten hieraan verbonden zullen worden gedragen door Eigenaar en Erfpachter, elk voor een gelijk deel.

MODELOVEREENKOMST ERFPACHT MET TOELICHTING**ARTIKEL 3 – AANVAARDING**

- 3.1 Erfpachter wordt geacht de Grond en Opstal volkomen te kennen. Verschil tussen de door het kadaster vastgestelde en de hiervoor opgegeven grootte geeft geen grond tot enigerlei actie, vordering of verrekening van één der partijen.
- 3.2 Vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon of enige andere tegemoetkoming dan wel vergoeding voor schade kan door Erfpachter worden gevorderd:
- uitsluitend wanneer Eigenaar de grond voor die vermindering etc. c.q. die schade door zijn (die van Eigenaar) schuld veroorzaakt heeft, daaronder begrepen het geval van uitwinning van de Grond en Opstal en
 - ten hoogste tot een maximum van tienmaal de canon.
- 3.3 Erfpachter aanvaardt de Grond en Opstal in de staat waarin het zich bevindt met alle lusten en lasten, rechten en verplichtingen, heersende en lijdende erfdienstbaarheden en zichtbare en onzichtbare gebreken, doch vrij van hypotheek, hypothecaire inschrijvingen of beslagen.
- 3.4 De bodem van de Grond en Opstallen is, voor zover aan Eigenaar bekend - dit in het licht van het gebruik, dat er in het verleden van is gemaakt - bij het aangaan van deze overeenkomst vrij van stoffen die, naar de op het moment van aangaan van deze overeenkomst gangbare opvattingen, mede gelet op het gebruik dat van de grond zal worden gemaakt, ernstig gevaar opleveren voor het milieu en/of de volksgezondheid.

ARTIKEL 4 - GEBRUIK EN ONDERHOUD VAN DE GROND EN DE OPSTALLEN

- 4.1 Erfpachter is verplicht de Grond en de Opstallen te gebruiken in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Erfpachter mag zonder toestemming van Eigenaar niet een andere bestemming aan de Grond en de Opstallen geven of een handeling in strijd met de bestemming verrichten.
- 4.2 Erfpachter is verplicht de Grond en de Opstallen op zijn kosten in goede staat te houden, te onderhouden en gebreken te herstellen.
- 4.3 Erfpachter zal, na voorafgaande melding en afstemming, Eigenaar of door Eigenaar aan te wijzen derden, in de gelegenheid stellen de Grond te betreden en te inspecteren, zulks in het kader van controle op het naleven door Erfpachter van diens uit deze overeenkomst, deze voorwaarden en uit de wet voortvloeiende verplichtingen. Van een dergelijke controle zal een rapport worden opgesteld. Eventuele geconstateerde tekortkomingen, waarbij Eigenaar een criterium van redelijkheid zal hanteren, dienen binnen drie maanden nadat dit rapport bij aangetekend schrijven ter kennis van Erfpachter is gebracht, alsnog door Erfpachter te worden opgegeven.
- 4.4 Zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van Eigenaar is het Erfpachter verboden gebouwen, (bouw)werken, getimmerten of constructies op te richten, aan te brengen, te wijzigen of weg te nemen. Dit geldt ook voor de algehele inrichting van de Grond, inclusief de eventuele daarin respectievelijk daarop aanwezige bouwwerken, zoals muren en dergelijke, en bodem(profiel), verhardingen, installaties, ontsluiting(en), waterhuishouding et cetera. Bij het aanvragen van de toestemming dient een tekening met kostenraming van de voorgenomen bouw, aanleg of wijziging te worden ingediend. Aan de eventueel te verlenen toestemming kunnen voorwaarden, waaronder financiële voorwaarden, worden verbonden. Bij het verlenen van toestemming zoals bedoeld in dit lid, kan door Eigenaar een termijn worden gesteld waarbinnen de oprichting/wijziging voltooid dient te zijn.
- 4.5 Het is Erfpachter verboden zonder goedkeuring van Eigenaar de waarde van de Grond en de

MODELOVEREENKOMST ERFPACHT MET TOELICHTING

Opstallen te verminderen door daaraan veranderingen aan te brengen die tot een waardevermindering kunnen leiden.

- 4.6 Erfpachter mag de Grond en de Opstallen niet zodanig gebruiken, doen of laten gebruiken, dat hieruit naar een objectief oordeel bezwaren van welstand, waterhuishouding, of hygiëne van het milieu, dan wel waardevermindering, gevaar, schade of hinder in welke vorm dan ook ontstaan of kunnen ontstaan.

ARTIKEL 5 - VERBOD VAN GRONDROVING

- 5.1 Erfpachter mag van de Grond geen grond, zand of grond/strooisel (laten) weghalen of zoden steken en weghalen, of zulks laten doen, zulks met uitzondering van wat voor en bij gebruikelijk onderhoud noodzakelijk is. Het is Erfpachter evenmin toegestaan op de Grond afval of materialen te storten of (tijdelijk) op te slaan, zulks toe te staan of toe te laten, zulks met uitzondering van wat voor en bij gebruikelijk onderhoud noodzakelijk is.

ARTIKEL 6 - AANSPRAKELIJKHEDEN, VRIJWARING, VERZEKERING EN LASTEN

- 6.1 Erfpachter is met zijn gehele vermogen aansprakelijk voor de voldoening van alle uit deze overeenkomst, deze voorwaarden en uit de wet jegens Eigenaar voortvloeiende verplichtingen.
- 6.2 Erfpachter vrijwaart Eigenaar tegen alle aanspraken op vergoeding wegens schade, hoe ook genaamd, of onheil aan personen of goederen overkomen, voor zover die schade of dat onheil voortvloeit uit of verband houdt met het stichten, aanleggen, wijzigen, gebruiken, onderhouden, aanwezig zijn, dan wel opruimen van de Opstallen en Grond. Tevens vrijwaart Erfpachter Eigenaar tegen alle aanspraken op grond van artikel 174 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en tegen alle risico's en aanspraken voortvloeiende uit de huidige en toekomstige (milieukundige) toestand van de Grond en Opstallen, ongeacht of die toestand een andere is dan die partijen thans voor ogen staat. In dit kader verwijzing Partijen naar het bodemonderzoek zoals dat in Bijlage XX is opgenomen.
- 6.3 Erfpachter is verplicht mede ten behoeve van Eigenaar als belanghebbende, gedurende de Erfpacht de Opstallen naar herbouwwaarde op uitgebreide voorwaarden te verzekeren en verzekerd te houden. Erfpachter zal de ter zake van die gesloten verzekering verschuldigde premies en provisies stipt voldoen. Op eerste verzoek van Eigenaar zal Erfpachter een kopie van de polissen en premiekwitanties aan Eigenaar overleggen waaruit blijkt dat aan de in dit artikellid vermelde verplichtingen door Erfpachter is voldaan.
- 6.4 Uitkeringen van schadepeningen die op grond van de afgesloten polis(s)en worden gedaan aan Eigenaar ten behoeve van de verzekerde Opstallen, zullen door Eigenaar aan Erfpachter ter beschikking worden gesteld.
- 6.5 Bij het geheel of gedeeltelijk verloren gaan van de Opstallen alsmede bij schade aan de Opstallen dient Erfpachter, met gebruikmaking van de uitgekeerde schadepeningen, binnen een redelijke termijn voor herbouw, respectievelijk herstel zorg te dragen tenzij sprake is van onherstelbare schade.
- 6.6 Herbouw respectievelijk herstel dient te geschieden in overleg met en ten genoegen van Eigenaar en met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.
- 6.7 Herbouw respectievelijk herstel zal in ieder geval niet mogen leiden tot vergroting of ingrijpende wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de Opstallen.
- 6.8 Alle belastingen, rechten en lasten die, onder welke benaming dan ook, ter zake de Grond en/

MODELOVEREENKOMST ERFPACHT MET TOELICHTING

of de Opstallen en/of het Recht van erfpacht en overige aanwezige voorzieningen en beplantingen worden of zullen worden geheven, komen ten laste van Erfpachter, ongeacht op wiens naam de aanslag is gesteld, voor zover deze betrekking hebben op de tijd dat het Recht van erfpacht geldt.

ARTIKEL 7 - TOEREKENBARE TEKORTKOMINGEN, OPZEGGING EN BEËINDIGING

- 7.1 Erfpachter is niet bevoegd het Recht van erfpacht op te zeggen.

Erfpachter is bevoegd het Recht van erfpacht op te zeggen.

Opzegging erfpachter > Het wel of niet hebben van deze bevoegdheid moet worden gezien in relatie tot de vergoedingsregelingen die gelden bij beëindiging. Partijen dienen dit in ogenschouw te nemen. Vaak wordt de mogelijkheid van opzegging door de erfpachter uitgesloten.

- 7.2 Onverminderd de rechtsvordering tot vergoeding van kosten, schade en interesten, is Eigenaar bevoegd het Recht van erfpacht door opzegging te beëindigen met ingang van zodanig tijdstip als hij zal verkiezen, evenwel slechts in de volgende gevallen:

a. indien Erfpachter in staat van faillissement is verklaard, dit onverminderd het recht, dat Eigenaar toekomt uit hoofde van art. 37 Faillissementswet;

b. indien Erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen;

c. indien Erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van andere verplichtingen dan canonbetaling, hetgeen bijvoorbeeld kan blijken uit het feit, dat Erfpachter enig ander bedrag dan de canon, verschuldigd uit hoofde van de deze overeenkomst aan de Eigenaar niet binnen drie maanden na gedane aanmaning heeft betaald of het feit, dat Erfpachter in gebreke is gebleven met de nakoming van de hem in deze overeenkomst opgelegde verplichtingen, of de daarin gestelde voorwaarden heeft overtreden en na gedane aanmaning niet binnen de daarbij gestelde termijn aan zijn verplichtingen en/of voorwaarden voldoet en de eventueel opgetreden schade aan de Grond en Opstallen volledig heeft hersteld.

- 7.3 Indien Erfpachter nalatig is in de nakoming van enige voor hem uit deze overeenkomst, deze voorwaarden of uit de wet voortvloeiende geldelijke verplichting, is hij het wettelijke rentepercentage vermeerderd met [...] procent verschuldigd over de achterstallig gebleven som.

- 7.4 Eigenaar heeft, indien Erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen en Erfpachter in verzuim is, het recht tot opzegging van het Recht van erfpacht bij exploit en met inachtneming van de wettelijke opzegtermijn van één maand.

Voordat Eigenaar overgaat tot opzegging van het Recht van erfpacht, zal zij de hypotheekhouder hiervan in kennis stellen en de hypotheekhouder de mogelijkheid beiden om de niet nakoming van de verplichtingen alsnog binnen een maand ongedaan te maken. Zie in dit kader ook artikel 8.5.

Mededeling hypotheekhouder > Omdat het recht van opstal vaak tegelijk met het recht van erfpacht eindigt, heeft een hypotheekhouder er veel belang bij om op de hoogte te blijven, zodat hij tijdig kan ingrijpen. De erfpachter doet er dus verstandig aan om bij een (her) onderhandeling tijdig de hypotheekhouder te informeren.

Na het einde van het Recht van erfpacht door een opzegging als in lid 2 bedoeld zal Eigenaar de in deze overeenkomst bedoelde vergoeding aan Erfpachter voldoen, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van het Recht van erfpacht en uit hoofde van de wet van Erfpachter te vorderen heeft, kosten, boeten en rente daaronder begrepen.

- 7.5 Wanneer het Recht van erfpacht krachtens opzegging zal zijn geëindigd, is Eigenaar bevoegd daarvan aantekening te laten stellen in de openbare registers en dient Erfpachter de Grond en

MODELOVEREENKOMST ERFPACHT MET TOELICHTING

de Opstallen te ontruimen, welke ontruiming zo nodig met de grosse dezer overeenkomst zal kunnen worden bewerkstelligd.

- 7.6 Bij niet-nakoming van enige bepaling van deze overeenkomst zal Erfpachter in verzuim zijn na een aangetekende schriftelijke ingebrekestelling door Eigenaar waarin Erfpachter een termijn van twee maanden wordt gesteld om alsnog aan de betreffende bepaling te voldoen, en nakoming binnen deze termijn uitblijft.
- 7.7 Indien Erfpachter zijn in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen niet nakomt, en Eigenaar daartegen niet of niet onmiddellijk opkomt, verwerkt Eigenaar daarmee niet zijn recht om alsnog of opnieuw volledige nakoming en naleving van de betreffende bepalingen te verlangen, een en ander onverminderd zijn overige rechten ter zake de betreffende tekortkoming. Het uitblijven van handhavend optreden van de zijde van Eigenaar kan nimmer opgevat worden als stilzwijgende instemming met de tekortkoming.

ARTIKEL 8 - VERVREEMDING, SPLITSING, VERHUUR, VERPACHTING, VESTIGING HYPOTHEEK EN AANBIEDINGSPLICHT

- 8.1 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Eigenaar aan welke toestemming voorwaarden, waaronder financiële, kunnen worden verbonden, is het Erfpachter derhalve verboden:
- a. het Recht van erfpacht geheel of ten dele in ondererfpacht te geven;
 - b. een onverdeeldheid, waarin het Recht van erfpacht wordt gehouden, op te heffen;
 - c. de Grond en de Opstallen, onder welke titel ook geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik te geven;
 - d. het Recht van erfpacht met hypotheek te bezwaren;
 - e. het Recht van erfpacht te splitsen in (onder)appartementsrechten;
 - f. overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van de hiervoor vermelde rechtshandelingen;
 - g. het Recht van erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen/te vervreemden in welke zin en onder welke titel dan ook waaronder in ieder geval ook wordt verstaan de overdracht/vervreemding van economische eigendom.

In het kader van deze toestemming dient Erfpachter de benodigde overeenkomsten en/of akten aan Eigenaar te overhandigen ter goedkeuring. Nadat een toestemming als bedoeld in het voorgaande zal zijn verleend, moet een gewaarmerkt afschrift van de akte van verhuring, verpachting of enige andere (notariële) akte binnen twee maanden na haar dagtekening door de zorg en op kosten van Erfpachter aan Eigenaar ter hand worden gesteld. Het vorenstaande staat een executie door schuldeisers van Erfpachter niet in de weg. Een verzoek tot verkrijging van toestemming als in dit artikellid bedoeld, dient bij aangetekend schrijven aan Eigenaar te worden verzonden.

- 8.2 a. Indien Erfpachter het Recht van erfrecht wenst te vervreemden, is Erfpachter gehouden om de het Recht van erfpacht eerst bij aangetekend schrijven te koop aan te bieden aan Eigenaar (hierna: 'Aanbod'). In het bedoelde Aanbod dient Erfpachter de koopprijs te vermelden, alsmede de belangrijkste voorwaarden/uitgangspunten die Erfpachter bij vervreemding wenst te hanteren.

Rechten van koop/aanbiedingsplicht > Het is niet ongebruikelijk om voor zowel de eigenaar als de erfpachter een recht van koop of aanbiedingsplicht op te nemen. Dit model bevat alleen een aanbiedingsplicht voor de erfpachter, waarbij ervoor is gekozen de aanbiedende partij (de erfpachter) zelf de koopprijs te laten noemen. Dat voorkomt een discussie over

MODELOVEREENKOMST ERFPACHT MET TOELICHTING

de waarde van het recht. In de praktijk gebeurt het ook vaak dat partijen samen de waarde vaststellen. Lukt dat niet, dan wijzen ze deskundigen aan om dit te doen (geschillenregeling). Het nadeel van deze variant is dat dit veel tijd kost en mogelijk alsnog niet tot koop/verkoop leidt. Voor de erfpachter is dit niet gewenst, omdat de mogelijke eerder opgekomen koper dan al vertrokken is.

- b. Eigenaar dient binnen twee maanden na de dagtekening van het schriftelijk Aanbod aan Erfpachter schriftelijk kenbaar te maken of hij eventueel van zijn recht van koop gebruik wenst te maken.
 - c. Gedurende een periode van maximaal dertig (30) werkdagen ingaande op de dag van de onder b. bedoelde mededeling, zullen Eigenaar en Erfpachter overleggen om, indien Eigenaar tot aankoop wil overgaan, te komen tot een schriftelijke (koop)overeenkomst.
 - d. Indien Eigenaar geen gebruik wenst te maken van het Aanbod dan wel Eigenaar en Erfpachter niet binnen 30 dagen komen tot een schriftelijke overeenkomst is Erfpachter vrij gedurende een periode van 1 jaar het Recht van erfpacht te vervreemden aan een ander. De vervreemding kan alleen plaatsvinden met inachtneming van het bepaalde in lid 1 en tegen een koopprijs die uiteindelijk onderwerp was van het Aanbod zijdens Erfpachter in het kader van het overleg als bedoeld onder c. respectievelijk tegen overige voorwaarden die niet – naar objectieve maatstaven te beoordelen – als commercieel minder kunnen worden beschouwd dan de overige voorwaarden die onderwerp waren van het Aanbod zijdens Erfpachter in het kader van vorenbedoeld overleg. Indien Erfpachter het Recht van erfpacht niet heeft vervreemd en/of geleverd (of ingeval van bezwaring met een beperkt genotsrecht, niet heeft gevestigd) in de hiervoor bedoelde periode, herleeft de onder a. bedoelde verplichting. Wenst Erfpachter het Recht van erfpacht te vervreemden tegen een lagere koopprijs of gunstigere voorwaarden dan de voorwaarden die onderwerp waren van het Aanbod zijdens Erfpachter in het kader van vorenbedoeld overleg, dan dient Erfpachter de Erfpacht opnieuw aan te bieden conform het vorenstaande.
 - e. Indien Eigenaar niet of niet tijdig de onder b. bedoelde kennisgeving doet, is het in het onder d. bepaalde van overeenkomstige toepassing.
 - f. Onder vervreemding wordt in dit lid 2 bedoeld vervreemding of verkoop in de ruimste zin. Hieronder is in ieder geval begrepen een economische vervreemding, het geheel of gedeeltelijk overdragen of toedelen van het Recht van erfpacht, het vestigen van een recht van ondererfpacht respectievelijk het sluiten van een overeenkomst die tot een overdracht, toedeling of bezwaring als hiervoor bedoeld kan leiden, het vestigen van rechten tot koop; uitdrukkelijk wordt onder vervreemden niet verstaan het bezwaren met hypotheek.
 - g. De aanbiedingsverplichting zoals opgenomen in lid 1 ontstaat eveneens indien, direct of indirect, middellijk of onmiddellijk, 50% of meer van de aandelen in Erfpachter worden overgedragen/vervreemd.
- 8.3 Erfpachter behoeft bij vervreemding van het Recht van erfpacht te allen tijde de schriftelijke toestemming van Eigenaar ten aanzien van de persoon van de beoogde koper.
 - 8.4 Een verzoek tot de in lid 1 en lid 3 bedoelde toestemming dient te zijn vergezeld van alle informatie/bescheiden die – gelet op hetgeen is vermeld in de eerste zin van lid 1 – Eigenaar redelijkerwijs nodig heeft om een oordeel te kunnen vellen over de beoogde nieuwe (mede-) gerechtigde/koper.
 - 8.5 In alle gevallen waarin Erfpachter het Recht van erfpacht met hypotheek wenst te bezwaren, is aan de van Eigenaar vereiste toestemming de opschortende voorwaarde verbonden dat de hypotheekhouder zich jegens Eigenaar verplicht om het recht van parate executie als hierna aangegeven uit te oefenen. De aanvaarding door de hypotheekhouder van de onderhavige verplichting dient te blijken uit een schriftelijke verklaring van de hypotheekhouder aan Eigenaar

MODELOVEREENKOMST ERFPACHT MET TOELICHTING

en dient letterlijk te worden opgenomen als volgt in de hypotheekakte:

“De hypotheekhouder neemt de inspanningsverplichting op zich om, op de voet van artikel 3:268 lid 2 BW, te bewerkstelligen dat de verkoop onderhands zal plaats vinden aan de Eigenaar. In dat kader verplicht hypotheekhouder zich hierbij om, in goed overleg met de Eigenaar, overeenkomstig artikel 3:268 lid 2 BW een verzoek tot onderhandse verkoop aan de Eigenaar in te dienen bij de Voorzieningenrechter door deze een daartoe strekkende overeenkomst onder de gebruikelijke voorwaarden, ter goedkeuring voor te leggen.”

- 8.6 Eigenaar en Erfpachter beogen aan de in deze overeenkomst opgenomen voorwaarden derdenwerking, ook wel zakelijke werking genoemd, te verlenen. Erfpachter is evenwel verplicht bij gehele of gedeeltelijke overdracht van het Recht van erfpacht, bij het vestigen van beperkte rechten daarop, -met uitzondering van hypotheek-, bij splitsing van het Recht van erfpacht of bij splitsing van het Recht van erfpacht in (onder)appartementsrechten (alles na verkregen toestemming als in lid 1 en lid 2 bedoeld), ten behoeve van Eigenaar deze overeenkomst woordeijk in de akte van vervreemding, vestiging of splitsing te doen opnemen, dan wel de tekst daarvan aan die akte te hechten onder verwijzing daarnaar in die akte, en al die bedingen aan zijn wederpartij op te leggen en door deze te doen aannemen. Eigenaar dient door Erfpachter in de gelegenheid te worden gesteld zich bij het verlijden van die akte te laten vertegenwoordigen ter aanneming van die bedingen.
- 8.7 De in lid 1 en lid 3 bedoelde toestemming geldt alleen als verleend indien en nadat Eigenaar het concept van de akte van levering, van de akte van vestiging van enig beperkt recht, van andere voorkomende aktes en van eventuele overeenkomsten, voor gezien en goedgekeurd heeft ondertekend. Daarbij zal Eigenaar onder meer controleren of aan het bepaalde in dit artikel is voldaan. De alsdan te maken definitieve akte of overeenkomst zal overeenkomstig het voor “gezien en goedgekeurde” concept worden verleden respectievelijk gesloten. Een afschrift van de akte respectievelijk overeenkomst dient binnen een maand na haar dagtekening door zorg en op kosten van erfpachter aan Eigenaar ter hand te worden gesteld.
- 8.8 Het vorenstaande laat onverlet alle verplichtingen welke voortvloeien uit (administratieve) wetgeving welke eventueel van toepassing mocht zijn, zoals onder meer de Wet voorkeursrecht Gemeenten, de Wet agrarisch grondverkeer, de Monumentenwet, de Natuurbeschermingswet, de Boswet en de Natuurschoonwet 1928.

ARTIKEL 9 - VERDELING EN RECHTSOVERGANG; OPZEGGINGSGROND

- 9.1 Indien het Recht van erfpacht ten gevolge van overlijden of ten gevolge van het einde van een huwelijk dan wel een geregistreerd partnerschap onder algemene titel overgaat op één of meer rechtsopvolgers dan wel gaat behoren tot een goederengemeenschap van een ontbonden huwelijk respectievelijk geregistreerd partnerschap, zijn de rechthebbenden gehouden om daarvan schriftelijk melding te doen aan Eigenaar binnen twee (2) maanden na de betreffende overgang of ontbinding, onder opgave van alle rechthebbenden.
- 9.2 Tevens dienen zij bij die gelegenheid mededeling te doen op wie het Recht van erfpacht is overgegaan. Zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar is het niet toegestaan in één der hierboven genoemde gevallen het Recht van erfpacht gedurende langer dan één jaar in onverdeeldheid te bezitten, op straffe van opzegging als bedoeld in artikel 7 van deze overeenkomst.
- 9.3 De onverdeeldheid dient te worden opgeheven door toescheiding aan een natuurlijk persoon, waarvan Eigenaar mededeling moet worden gedaan door toezending van een afschrift van de akte van scheiding en deling (verdeling).

MODELOVEREENKOMST ERFPACHT MET TOELICHTING**ARTIKEL 10 - KOSTEN**

- 10.1 Alle kosten welke Eigenaar of Erfpachter in redelijkheid mocht maken om zijn rechten tegenover de andere Partij uit te oefenen, te verzekeren of te handhaven, komen ten laste van de andere Partij en moeten door deze binnen veertien dagen na schriftelijke opgave worden voldaan, mits is komen vast te staan die Partij in de nakoming van haar verplichtingen jegens de andere Partij tekort is geschoten.
- 10.2 Alle kosten van eventuele verlenging of vernieuwing van de Erfpacht komen voor rekening van Erfpachter.

ARTIKEL 11 - ONTHEFFING/TOESTEMMING

- 11.1 In alle gevallen waarin ontheffing van een verplichting wordt gevraagd en/of schriftelijke voorafgaande toestemming van Eigenaar is vereist, kunnen aan deze toestemming door Eigenaar voorwaarden worden verbonden, waaronder financiële, tenzij in de betreffende bepaling ander is vermeld. In alle gevallen zal het verzoek tot ontheffing resp. toestemming/goedkeuring bij aangetekend schrijven worden gedaan.
- 11.2 Het verleend zijn van ontheffing of toestemming in de zin van het eerste lid van dit artikel laat onverlet de op grond van wet- en regelgeving of uit andere hoofde bestaande verplichtingen van Erfpachter om vergunning en/of toestemming te vragen en te verkrijgen.
- 11.3 Een eenmaal verleende ontheffing of toestemming ontslaat Erfpachter niet van zijn verplichting om andermaal ontheffing of toestemming te vragen indien zulks redelijkerwijs nodig te achten is, en verplicht Eigenaar niet tot het verlenen van toestemming in zodanig geval.
- 11.4 Het verlenen van toestemming ontslaat Erfpachter niet van een juiste nakoming van de voor hem uit het Recht van erfpacht voortvloeiende verplichtingen, terwijl Eigenaar door het verlenen van ontheffing of toestemming geen enkele aansprakelijkheid aanvaardt.

ARTIKEL 12 - TOEGANG

- 12.1 De Eigenaar en/of de door de Eigenaar aangewezen personen, alsmede degenen die hem/hen vergezellen, hebben te allen tijde toegang tot de Grond.

ARTIKEL 13 - ERFSCHEIDING, UIT- EN OVERWEGEN

- 13.1 Erfpachter is verplicht op zijn kosten de in erfpacht uitgegeven oppervlakte behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden.
- 13.2 Erfpachter is verplicht de bestaande en eventuele toekomstige, met toestemming van Eigenaar en Erfpachter, te vestigen erfdienstbaarheden te gedogen.

ARTIKEL 14 - JACHTRECHT

- 14.1 In de uitgifte van Recht van erfpacht is het jachtrecht uitdrukkelijk niet begrepen. Eigenaar behoudt zich met uitzondering van de directe omgeving van de woning het jachtrecht c.q. het genot van de jacht voor. Erfpachter, als grondgebruiker, machtigt als onderdeel van deze overeenkomst en dus onherroepelijk Eigenaar om in zijn naam aan degene die Eigenaar goed zal vinden, toestemming te geven ten behoeve van uitvoering van krachtens de Flora- en Faunawet gegeven vrijstellingen (art. 65) aanwijzingen (art. 67) en ontheffingen (art. 68, 75) als bedoeld in artikel 6 Besluit beheer en schadebestrijding.

MODELOVEREENKOMST ERFPACHT MET TOELICHTING

***Jachtrecht** > In het model is ervan uitgegaan dat de eigenaar dit recht behoudt. Voor de erfpachter geniet het verkrijgen van het jachtrecht echter de voorkeur. Hiervoor kan de erfpachter kiezen.*

ARTIKEL 15 - BESTEMMINGSWIJZIGING VAN OVERHEIDSWEGE

- 15.1 Indien door of vanwege de overheid zodanige maatregelen worden uitgevaardigd en/of genomen, dat het Recht van erfpacht geheel of ten dele niet meer voldoet aan de bestemming bij de uitgifte, zal het Recht van erfpacht op dat moment geacht worden geheel of ten dele te zijn beëindigd, onverminderd het gestelde in de Onteigeningswet.

ARTIKEL 16 - WANPRESTATIE

- 16.1 Bij niet-nakoming of overtreding van enige bepaling in deze overeenkomst of een uit deze overeenkomst voortvloeiende nadere overeenkomst, alsmede in geval van het enkel verloop van de gestelde termijn of door de enkele daad of nalatigheid of het blote feit van de overtreding zonder dat enige sommatie, ingebrekestelling of enige dergelijke actie vereist is, is Eigenaar bevoegd op kosten van Erfpachter het niet nagekomen te doen verrichten of de ongeoorloofde handeling zoveel mogelijk ongedaan te maken, onverminderd het recht van Eigenaar het Recht van erfpacht op te zeggen en/of schadevergoeding te vorderen.

ARTIKEL 17 - NATUURSCHOONWET 1928 / MONUMENTENWET 1988

***Natuurschoonwet** > Deze bepaling speelt alleen als de onroerende zaak is aangemerkt als landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928. Let wel: een dergelijke bepaling kan verstrekkende gevolgen hebben. Het inwinnen van advies lijkt dan ook noodzakelijk.*

- 17.1 Indien de Grond en Opstallen zijn/waren gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928, verplicht Erfpachter zich vooraf schriftelijk te verzekeren van de goedkeuring op de bouwplannen van de met het toezicht en de uitvoering van de Natuurschoonwet 1928 en Monumentenwet 1988 belaste officiële instanties.
- 17.2 Erfpachter verbindt zich het Recht van erfpacht zodanig uit te oefenen, dat geen strijd ontstaat met het gestelde in de Natuurschoonwet 1928 en Monumentenwet 1988, met dien verstande, dat Erfpachter de Grond en Opstallen zodanig in stand zal houden als ware de Grond en Opstallen blijvend aangemerkt als een landgoed bedoeld in de Natuurschoonwet 1928 resp. monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988.
- 17.3 Erfpachter vrijwaart Eigenaar (en de aandeelhouders van de Eigenaar, in voorkomende gevallen) voor alle navorderingen van rechten en belastingen, alsmede alle overige schaden (waaronder rente en boeten), welke het gevolg mochten zijn van niet-nakoming van het hierboven bedoelde (vervallen status landgoed resp. monument dan wel vervallen openstelling).
- 17.4 Ook indien door toedoen van Erfpachter enig ander deel van het Natuurschoonwet-landgoed, waarvan de Grond en Opstallen deel uitmaakt, niet meer beschouwd wordt als een landgoed in de zin van de Natuurschoonwet, heeft Erfpachter de plicht Eigenaar voor de hieruit ontstane verplichtingen en schaden te vrijwaren.
- 17.5 Bij eventuele vervreemding - geheel of gedeeltelijk - van het Recht van erfpacht zal het gestelde in dit artikel volledig worden opgelegd aan de rechtsopvolger met de verplichting voor de laatstgenoemde om zulks ook te doen bij weder vervreemding van het Recht van erfpacht.
- 17.6 Erfpachter, of ingeval van weder vervreemding, diens rechtsopvolger is verplicht en bevoegd de verbintenis van de verkrijger van het Recht van erfpacht namens Eigenaar te aanvaarden.

MODELOVEREENKOMST ERFPACHT MET TOELICHTING

- 17.7 Indien Erfpachter of een volgende in de reeks van rechtsopvolgers nalatig blijft in het uitvoeren van deze bepaling, zal de nalatige aansprakelijk zijn voor alle uit de nalatigheid voortvloeiende schade, uit welke hoofde ook (belastingschade daaronder begrepen), welke schade met kosten en interesten door het enkele verzuim, zonder dat ingebrekestelling daartoe zal zijn vereist, terstond door Eigenaar kan worden gevorderd.
- 17.8 Erfpachter verplicht zich binnen twee maanden na het verlijden van deze akte herrangschikking/voortzetting van rangschikking van de Grond en Opstallen aan te vragen conform het bepaalde in de Natuurschoonwet 1928.
- 17.9 Een afschrift van die aanvraag tot herrangschikking/voortzetting zal binnen twee maanden na het verlijden van deze akte aan Eigenaar ter kennisneming worden gezonden.
- 17.10 Het overige in dit artikel gestelde blijft na de verkrijging van de herrangschikking onverminderd van kracht.
- 17.11 Middels ondertekening van deze overeenkomst machtigt Erfpachter Eigenaar om namens hem/haar alle handelingen te verrichten in het kader van de Natuurschoonwet 1928. Onder handelingen worden onder andere verstaan: het indienen van een verzoek tot rangschikking, aanvragen verklaring voorgenomen handeling, indienen aangiften, enz..

ARTIKEL 18 – VERGOEDING EINDE RECHT VAN ERFPACHT

- 18.1 Indien het Recht van erfpacht eindigt door het verstrijken van de duur waarvoor dit recht is gevestigd en Eigenaar niet tegemoet komt aan het verzoek van Erfpachter om het recht van erfpacht te verlengen, zal Eigenaar aan de (gewezen) Erfpachter de Waarde van de Opstallen vergoeden op de wijze als vermeld in artikel 5:99 lid 1 Burgerlijk Wetboek, na aftrek van hetgeen zij uit hoofde van het in deze akte bepaalde en uit hoofde van de wet van Erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen. Onder Opstallen worden in dit geval eveneens verstaan: de met toestemming van Eigenaar door Erfpachter gerealiseerde gebouwen, werken en beplantingen. Onder werken en beplantingen wordt in ieder geval verstaan: de aanleg van de baan, beregening, paden, drivingrange en parkeerterrein.
- 18.2 Indien het recht van erfpacht eindigt door het verstrijken van de duur waarvoor dit is gevestigd en Erfpachter het Recht van erfpacht niet wenst te verlengen dan wel dit recht op een andere grond/wijze eindigt, zal de Eigenaar aan de (gewezen) Erfpachter de Waarde van de Opstallen, vergoeden op de wijze als vermeld in artikel 5:99 lid 1 Burgerlijk Wetboek, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van het in deze akte bepaalde en uit hoofde van de wet van de erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen. Onder Opstallen worden in dit geval eveneens verstaan: de met toestemming van Eigenaar door Erfpachter gerealiseerde gebouwen. Onder werken en beplantingen wordt in ieder geval niet verstaan: de aanleg van de baan, beregening, paden, drivingrange en parkeerterrein. Deze komen aldus niet voor vergoeding in aanmerking.
- 18.1 Indien het Recht van erfpacht eindigt door het verstrijken van de duur waarvoor dit recht is gevestigd en Eigenaar niet tegemoet komt aan het verzoek van Erfpachter om het recht van erfpacht te verlengen, zal Eigenaar aan de (gewezen) Erfpachter de Waarde van de Opstallen vergoeden op de wijze als vermeld in artikel 5:99 lid 1 Burgerlijk Wetboek, na aftrek van hetgeen zij uit hoofde van het in deze akte bepaalde en uit hoofde van de wet van Erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen. Onder Opstallen worden in dit geval verstaan: de met toestemming van Eigenaar door Erfpachter gerealiseerde gebouwen, werken en beplantingen. Onder werken en beplantingen wordt in ieder geval verstaan: de aanleg van de baan, beregening, paden, drivingrange en parkeerterrein.
- 18.2 Indien het recht van erfpacht eindigt door het verstrijken van de duur waarvoor dit is gevestigd en Erfpachter het Recht van erfpacht niet wenst te verlengen dan wel dit recht op een andere

MODELOVEREENKOMST ERFPACHT MET TOELICHTING

grond/wijze eindigt, zal de Eigenaar aan de (gewezen) Erfpachter de Waarde van de Opstallen, vergoeden op de wijze als vermeld in artikel 5:99 lid 1 Burgerlijk Wetboek, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van het in deze akte bepaalde en uit hoofde van de wet van de erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen. Onder Opstallen worden in dit geval verstaan: de met toestemming van Eigenaar door Erfpachter gerealiseerde gebouwen. Onder werken en beplatingen wordt in ieder geval niet verstaan: de aanleg van de baan, beregening, paden, drivingrange en parkeerterrein. Deze komen aldus niet voor vergoeding in aanmerking.

Vergoeding > Hoewel vergoeding van de opstallen pas speelt bij beëindiging van de overeenkomst, is dit een van de meest belangrijke bepalingen (artikel 5:99 BW). Deze bepaling moet onder andere in lijn zijn met de bepaling koopsom bij vestiging van het recht en herziening van de canon. Alleen dan ontstaat een juiste balans binnen de overeenkomst.

In het model is ervoor gekozen onderscheid te maken in de wijze van beëindiging:

- a. De eigenaar wenst niet te verlengen;
- b. De erfpachter wenst niet te verlengen dan wel een andere wijze van beëindiging (bijvoorbeeld opzegging).

Als de eigenaar niet wenst te verlengen, moet hij de waarde (bepaald op grond van de waarderingmethode, zie hiervoor) vergoeden. Onder opstallen wordt in dit geval ook de aanleg van de baan begrepen. Dat de eigenaar meer moet vergoeden dan alleen de gebouwde eigendommen, is te rechtvaardigen omdat de erfpachter elders opnieuw een baan moet aanleggen. Een eigenaar zal dan wel twee keer nadenken voordat hij besluit de overeenkomst niet voort te zetten. Hierdoor zijn de onderhandelingsposities ten tijde van een verlenging meer in balans.

Wenst de erfpachter niet te verlengen (bijvoorbeeld omdat exploitatie bij een marktconforme canon niet meer mogelijk is), dan moet de eigenaar alleen de gebouwde eigendommen (clubhuis, loodsen, enzovoort) vergoeden. Dus niet de baan, beregening, et cetera. Ook als de overeenkomst om andere redenen eindigt (bijvoorbeeld door opzegging door eigenaar omdat erfpachter zijn verplichtingen niet nakomt), geldt deze vergoedingsregel. De erfpachter wordt als het ware gestraft omdat hij de overeenkomst niet voortzet. Hieraan ligt de gedachte ten grondslag dat een lonende exploitatie van de golfbaan niet mogelijk is. Het zou dan ook onredelijk zijn de eigenaar hiermee op te zadelen. Deze zal mogelijk voor andere bestemmingen kiezen.

- 18.3 Indien het Recht van erfpacht eindigt door opzegging door de Eigenaar zoals bedoeld in artikel 7.2, zal Eigenaar aan de (gewezen) Erfpachter de waarde van de Opstallen vergoeden op de wijze als vermeld in artikel 5:99 lid 1 Burgerlijk Wetboek, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van het in deze akte bepaalde en uit hoofde van de wet van de erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen. Onder Opstallen worden in dit geval eveneens verstaan: de met toestemming van Eigenaar door Erfpachter gerealiseerde gebouwen. Onder waarde wordt in dit artikellid verstaan: de executiewaarde van de Opstallen waarbij rekening wordt gehouden met de aard en de bestemming van de Opstallen.

Executiewaarde > Deze vergoedingsregel heeft een boete-element. Als hiervoor gekozen wordt, kan de boeteregeling in artikel 19 geheel of gedeeltelijk komen te vervallen.

ARTIKEL 19 - BOETEBEDING

Boetebeding > Het is mogelijk om een boetebeding overeen te komen, hoewel een dergelijke bepaling de verhoudingen vaak onnodig onder druk zet.

- 19.1 Bij iedere overtreding respectievelijk niet nakoming van het bepaalde in deze overeenkomst verbeurt Erfpachter, indien Erfpachter in verzuim is, een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van XX keer de jaarlijkse canon, zulks onverminderd het recht tot het vorderen van nakoming en schadevergoeding – voor zover de schade hoger is dan de boete – en tot het

MODELOVEREENKOMST ERFPACHT MET TOELICHTING

opzeggen van het Recht van erfpacht. Indien de Erfpacht eindigt als gevolg van een opzegging door Eigenaar zoals bedoeld art. 7.2 verbeurt Erfpachter een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van XX keer de jaarlijkse canon, zulks onverminderd het recht tot het vorderen van nakoming en schadevergoeding – voor zover de schade hoger is dan de boete.

ARTIKEL 20 - GESCHILLENREGELING

- 20.1 Partijen zijn gehouden omtrent tussen hen rijzende kwesties ter zake van het Recht van erfpacht en de voorwaarden en bepalingen, alsmede omtrent taxaties, allereerst te trachten onderling tot overeenstemming te geraken.
- 20.2 Alle geschillen welke tussen partijen naar aanleiding van deze overeenkomst of van daarmee in verband staande nadere overeenkomsten of van de uitvoering van zodanige overeenkomst, zullen ontstaan, ook die welke slechts door één van de partijen als zodanig mochten worden beschouwd, zullen in hoogste instantie worden beslist door één arbiter, die in onderling overleg zal worden benoemd, dan wel indien één der partijen zulks noodzakelijk acht, door drie arbiters, tenzij één van partijen benoeming van deze arbiter(s) door de President van de Arrondissementsrechtbank alwaar de Grond en Opstallen is gelegen mocht prefereren, in welk geval de meest gerede partij deze benoeming aan genoemde President kan verzoeken.
- 20.3 Is er sprake van drie te benoemen arbiters, dan moet één van hen jurist zijn, en moet die als voorzitter optreden. De arbiter(s) zal (zullen) recht doen als goede man(nen) naar billijkheid en de procesorde vaststellen.
- 20.4 Hij zal (zij zullen) tevens over de kosten beslissen en zal (zullen) bevoegd zijn in deze kosten het honorarium en de verschotten van eventuele rechtsgeleerde raadslieden van partijen te begrijpen.

ARTIKEL 21 - WIJZIGING BIJ ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN

- 21.1 Indien de Erfpachter aan de rechter verzoekt de overeenkomst van erfpacht te wijzigen (op grond van het bepaalde in artikel 5.97 van het Burgerlijk Wetboek, dan wel op enige andere grond) heeft de Eigenaar het recht de overeenkomst van erfpacht op te zeggen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van tenminste twaalf maanden.

ARTIKEL 22 – ADRESSEN

- 22.1 Alle schriftelijke stukken zullen worden verzonden aan:

Eigenaar: _____

Erfpachter: _____

ARTIKEL 23 - SLOTBEPALING

- 23.1 Alle rechten en kosten op/van deze overeenkomst en haar ten uitvoerlegging, komen ten laste van Erfpachter.
- 23.2 Eveneens komen ten laste van Erfpachter de kosten, welke Eigenaar moet maken om zijn rechten tegenover Erfpachter uit te oefenen, voor zover hiervan niet bij de voorgaande artikelen is afgeweken.

MODELOVEREENKOMST ERFPACHT MET TOELICHTING

- 23.3 Erfpachter kiest voor zich en zijn rechtverkrijgenden met betrekking tot het Recht van erfpacht domicilie ten kantore van de notaris, bij wie de erfpachtakte zal worden verleden.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend op _____ te _____

Eigenaar

Erfpachter

PRAKTISCHE VRAGEN OVER DE MODELVEREENKOMST

Deze leidraad is tot stand gekomen door een samenwerking tussen specialisten en belanghebbenden. Bij het doornemen van de de modelovereenkomst erfpacht werden door betrokkenen al verschillende praktische vragen gesteld. In dit hoofdstuk zijn deze vragen (voor zover mogelijk) beantwoord; dit kan een juridische uitleg zijn, maar ook hoe er praktisch invulling aan wordt gegeven.

Wij nodigen de gebruikers van deze leidraad graag uit om hun vragen te stellen of hun praktische oplossingen te delen.

OPSTALLEN

In de modelovereenkomst zijn er al opstallen aanwezig die, via een aan recht van erfpacht gekoppeld recht van opstal, in eigendom toekomen aan de erfpachter. Gekozen kan worden voor een koopsom (één bedrag, bij aanvang van de erfpacht) of een jaarlijkse vergoeding (retributie) voor de opstallen.

Vraag: Waar kun je het beste voor kiezen en waarom?

Afhankelijk van de financieringsmogelijkheden wordt gekozen voor:

- *Aankoop van de opstallen op basis van een opstalrecht. De aankoop moet worden gefinancierd uit eigen vermogen of een hypothecaire geldlening.*
- *Betaling van een jaarlijkse tegenprestatie (retributie) voor het opstalrecht.*

Wanneer er sprake is van opstallen waar nog het nodige aan verbouwd/gerestaureerd moet worden, dan is het vaak lastig om bij het einde van het erfpachtrecht en opstalrecht te bepalen welk deel van de opstalwaarde vergoed moet worden. De keuze is mede afhankelijk van wat de eigenaar wil.

ECONOMISCH EIGENDOM: VOOR REKENING EN RISICO

Vanaf het moment van vestiging van het recht van erfpacht zijn de grond en opstallen voor rekening en risico van de erfpachter. De erfpachter heeft hiermee het economisch eigendom.

Vraag: Wat betekent dit? Welk risico is er?

Bijvoorbeeld wettelijke aansprakelijkheid, opstalverzekering, onderhoudsplicht. Vaak zijn hierover aanvullende bepalingen opgenomen in de erfpachtovereenkomst.

BESTEMMING

De huidige bestemming is agrarische grond. De risico's van het verkrijgen van de juiste bestemming (golfterrein) zijn voor rekening van de erfpachter.

Vraag: Is het een reëel risico dat de bestemming niet wordt gewijzigd?

Zolang de planologische procedures niet zijn afgerond, zoals een onherroepelijk bestemmingsplan, omgevingsvergunning of Natuurbeschermingswet, bestaat het risico dat er ter plaatse geen golfbaan mag worden gerealiseerd. Vaak zal dat vooraf in voldoende mate zijn overlegd met de gemeente. Het verdient aanbeveling om hiervoor een "ontbindende voorwaarde" op te nemen in de erfpachtovereenkomst of dit als beëindigingsmogelijkheid op te nemen. Gezien de lange termijn van dergelijke procedures en het gegeven dat dan nog geen inkomsten aanwezig zijn, is het redelijk dat de canon over deze jaren lager of op nihil wordt vastgesteld.

Gesproken wordt van bestemming golfterrein en clubhuis/loodsen.

Vraag: Komt het ook voor dat dit ruimer wordt geïnterpreteerd (bijvoorbeeld ruime horecavoorzieningen of andere sporten)?

Wat mag is afhankelijk van:

1. *De publiekrechtelijke bestemming die in het bestemmingsplan is vastgelegd. Vaak is dit golfbaan, doorgaans met een bouwvlak waarbinnen opstallen zijn te realiseren. Soms ruimer, bijvoorbeeld sportvoorzieningen, waarbij beperkingen kunnen gelden, zoals beperkingen aan de horeca.*
2. *De privaatrechtelijke bestemming die in de erfpachtovereenkomst is vastgelegd. Vaak wordt aangesloten bij het bestemmingsplan, maar er kunnen ook aanvullende bepalingen zijn opgenomen, zodat bijvoorbeeld de opstallen alleen ter beoefening van de golfsport mogen worden gebruikt (terwijl in het bestemmingsplan een ruimer gebruik is gedefinieerd).*

CANON, HERZIENING EN BETALING (ARTIKEL 1)

Het model voorziet in herziening van de canon (canon en retributie) na tien jaar. Zowel eigenaar als erfpachter kunnen een verzoek tot herziening doen.

Vraag: Waarom zou men een verzoek tot herziening doen? Is er een grote kans dat zo'n verzoek wordt ingewilligd?

Wanneer de canon die wordt betaald na tien jaar afwijkt van een marktconforme canon, dan zal de meest gerede partij een verzoek tot herziening doen. De eigenaar, wanneer de huidige canon volgens actuele marktomstandigheden te laag is. De erfpachter, wanneer de huidige canon volgens actuele marktomstandigheden te hoog is.

Wanneer in de erfpachtovereenkomst de mogelijkheid tot herziening is opgenomen, dan moet de wederpartij meewerken en vindt er overleg plaats over een marktconforme canon. Als partijen er niet uitkomen, moeten deskundigen vaak uitsluitsel bieden.

DUUR EN VERLENGING (ARTIKEL 2)

In het model heeft de erfpachter de mogelijkheid om het recht van erfpacht te verlengen onder dezelfde voorwaarden als in de huidige overeenkomst.

Vraag: Wat zijn de nadelen van deze clause? Hoe wordt hier in de praktijk mee omgegaan?

Er zijn weinig nadelen. Het biedt de zekerheid dat, wanneer de erfpachter dat wil, hij langer gebruik kan maken van de grond en geen onzekerheid heeft over eventueel nieuw te stellen voorwaarden. De bloot eigenaar kan dit niet weigeren, het is een recht. Alleen wanneer de erfpachtvoorwaarden heel ongunstig zijn, is dat voor de erfpachter nadelig en zou er over aanpassing van de erfpachtvoorwaarden moeten worden gesproken.

Vaak wordt bij verlenging de canon marktconform herzien en in overleg kunnen eventueel beperkte wijzigingen in de erfpachtvoorwaarden worden opgenomen (bijvoorbeeld aanpassing aan recente wet- of regelgeving, zonder dat de essentie van het erfpachtrecht verandert).

AANVAARDING (ARTIKEL 3)

De erfpachter aanvaardt de grond en opstallen met alle lusten en lasten, rechten en verplichtingen, zichtbare en onzichtbare gebreken, et cetera.

Vraag: Hoe kan de erfpachter zijn risico's mitigeren? Hoe kan hij de volledigheid van de verplichtingen en onzichtbare gebreken (voor vestiging recht van erfpacht) vaststellen?

Deze voorwaarden zijn niet anders als bij een koopovereenkomst van vol eigendom. De erfpachter

heeft net als bij de aankoop van eigendom een onderzoeksplicht, net als de verkoper/bloot eigenaar een informatieplicht heeft. Het is dus zaak om als erfpachter goed onderzoek te doen naar de toestand waarin de erfpachtzaak zich bevindt.

GEBRUIK EN ONDERHOUD VAN DE GROND EN DE OPSTALLEN (ARTIKEL 4)

In dit artikel wordt vastgelegd wat de erfpachter allemaal niet mag doen (zoals verbouwingen) met de grond en de opstallen, zonder voorafgaande toestemming van de eigenaar. Ook is de erfpachter verplicht de grond en opstallen goed te onderhouden.

Vraag: Wat als de erfpachter verzuimt om voorafgaande toestemming te vragen (of wat als onduidelijk is of deze toestemming nodig was)?

Dit heeft tot gevolg dat bij het einde van het erfpachtrecht de erfpachter geen aanspraak kan maken op een vergoeding voor de onbevoegdijk gerealiseerde voorzieningen. Wel heeft de erfpachter daarvoor een retentierecht (wegneemrecht).

Vraag: Hoe zorg je ervoor dat er aan het eind van het erfpachtrecht geen discussie is over deze onderhoudsplicht?

Door als erfpachter gewoon goed onderhoud te plegen zoals dat in het normale maatschappelijk verkeer gangbaar is (goed huisvaderschap).

De beheerkwaliteit van het gepachte gebied is een gedeeld belang voor erfpachter én eigenaar. Afspraken tussen erfpachter en eigenaar over een standaardkwaliteit kunnen zinvol zijn. Deze standaard dient dan voldoende objectief te zijn en moet bovendien frequent gecontroleerd worden door een derde partij. De golfsport kent een dergelijk kwaliteitskeurmerk voor het beheer van de baan en de natuurlijke omgeving, en is daarin uniek. Dit keurmerk is het GEO-certified label, waarbij GEO staat voor Golf Environment Organization.

VERBOD VAN GRONDROVING (ARTIKEL 5)

Vraag: Er wordt gesproken van ‘gebruikelijk onderhoud’. Kan de uitleg van deze term nog problemen geven?

In de praktijk wordt er wel gewerkt met een beheerplan, zodat beide partijen overeenstemming hebben over wat dit gebruikelijke onderhoud inhoudt. Maar een beheerplan is niet altijd wenselijk, omdat het ook beperkingen kan opleveren voor de erfpachter. Het is natuurlijk wel zo dat beperkende voorwaarden voor gebruik van invloed zijn op de hoogte van de canon.

AANSPRAKELIJKHEDEN, VRIJWARING, VERZEKERING EN LASTEN (ARTIKEL 6)

In dit artikel wordt onder andere vastgelegd dat de erfpachter gedurende het erfpachtrecht verantwoordelijk is voor belastingen en verzekeringspremies. Hoe te handelen wanneer de erfpachter hierin verzuimt, is in artikel 7 bepaald.

Vraag: In het erfpachtrecht wordt de verplichting van de eigenaar overgedaan naar de erfpachter. Als de erfpachter niet aan zijn verplichtingen voldoet, is de eigenaar dan aansprakelijk (naar derden)?

De eigenaar heeft geen aansprakelijkheid richting derden.

TOEREKENBARE TEKORTKOMINGEN, OPZEGGING EN BEËINDIGING

(ARTIKEL 7)

In de modelovereenkomst kan ervoor worden gekozen om de erfpachter (wel of niet) de bevoegdheid te geven het erfpachtrecht op te zeggen.

Vraag: Waar zou je voor kiezen en waarom?

Wanneer de erfpachter de bevoegdheid heeft om op te zeggen, kan hij wanneer het hem past het erfpachtrecht eerder beëindigen dan overeengekomen. Bijvoorbeeld: wanneer een golfclub ophoudt te bestaan, hoeft die geen koper voor het erfpachtrecht te zoeken, maar kan de club het erfpachtrecht beëindigen.

Zo'n voorwaarde is voordelig voor de erfpachter, maar vaak zal een eigenaar er niet mee instemmen. Doorgaans zijn alleen specifieke omstandigheden benoemd waaronder de erfpachter het erfpachtrecht vroegtijdig kan beëindigen. Vaak zijn daar ook weer voorwaarden aan verbonden.

De eigenaar kan alleen opzeggen op grond van de wettelijke bepalingen in artikel 5:87, lid 2 BW: de erfpachter heeft meer dan twee jaar de canon niet betaald of schiet in ernstige mate tekort in de nakoming van zijn andere verplichtingen.

VERVREEMDING, SPLITSING, VERHUUR, VERPACHTING, VESTIGING HYPOTHEEK EN AANBIEDINGSPLICHT (ARTIKEL 8)

In de modelovereenkomst staat dat er een aanbiedingsplicht is door erfpachter aan eigenaar (van het recht van erfpacht) als 50% of meer van de aandelen in erfpachter worden overgedragen/vervreemd.

Vraag: Wat zijn de consequenties van dit artikel bij de huidige financieringsvorm van veel golfbanen (leden participeren) en eventuele aanpassingen van deze financieringsvorm?

Als de baan is gefinancierd via ledenparticipaties moet hiervoor een uitzondering worden opgenomen.

Opgenomen is: 'Het vorenstaande laat onverlet alle verplichtingen welke voortvloeien uit (administratieve) wetgeving welke eventueel van toepassing mocht zijn, zoals de Wet voorkeursrecht Gemeenten, de Wet agrarisch grondverkeer, de Monumentenwet, de Natuurbeschermingswet, de Boswet en de Natuurschoonwet 1928.'

Vraag: Wat is in dit artikel geregeld?

Dat de erfpachter en de bloot eigenaar zich aan de wet moeten houden, waarbij enkele specifieke wetten zijn genoemd die regelmatig van toepassing zijn op dit soort objecten. Iedere zakelijk gerechtigde (ongeacht of dat nu een eigenaar of erfpachter is) zal zich aan de publiekrechtelijke wetten en regels moeten houden (planologie, milieu, natuur, et cetera).

ONTHEFFING/TOESTEMMING (ARTIKEL 11)**Vraag: Wanneer komt dit artikel van pas (praktische invulling)?**

In alle gevallen waarin in de erfpachtovereenkomst is bepaald dat de erfpachter ergens toestemming of ontheffing voor moet vragen, bijvoorbeeld verbouwingen, vervreemding, et cetera.

JACHTRECHT (ARTIKEL 14)**Vraag: Aan wie kun je het jachtrecht het beste geven (eigenaar of erfpachter) en waarom?**

Het is belangrijk om met elkaar te bespreken wat redenen kunnen zijn om het jachtrecht te

behouden (als eigenaar) of juist over te dragen. Wil de eigenaar zelf grip houden op hoe vaak en wanneer er wordt gejaagd, of is het wellicht voor het frequent onderhoud (bijvoorbeeld weghouden van ganzen) beter om de erfpachter de vrije hand te geven?

Voordeel van het jachtrecht voor de erfpachter is dat men zelf kan bepalen wie er jaagt. Dit speelt met name als een jager onvoldoende zijn beheerverplichtingen nakomt (waar de erfpachter de meeste hinder van ondervindt).

NATUURSCHOONWET 1928/MONUMENTENWET 1988 (ARTIKEL 17)

In dit artikel is vastgelegd dat de erfpachter verantwoordelijkheden heeft om een eventuele status te handhaven, maar ook dat de erfpachter geen rechten kan ontlenen (schades kan verhalen op de eigenaar) als de status wordt opgeheven.

Vraag: Het kan zijn dat de wet (door de fiscus) anders wordt uitgelegd. Hoe is voorzien in andere interpretaties van de wet?

Alles wat niet in de erfpachtovereenkomst is geregeld moet in overleg tussen partijen, naar redelijkheid en billijkheid, worden opgelost. Bij eventuele geschillen geldt artikel 20.

VERGOEDING EINDE RECHT VAN ERFPACHT (ARTIKEL 18)

In dit artikel worden de opstallen ruimer of minder ruim gedefinieerd, afhankelijk van de 'opzeggende' partij, waarbij de partij die 'last' ondervindt van de opzegging zo veel mogelijk wordt tegemoetgekomen.

Vraag: Hoe wordt de hoogte van de vergoeding voor de opstallen meestal bepaald? Welke waardebepaling wordt gehanteerd?

Dat is aan taxateurs/deskundigen om dat vast te stellen, waarbij ze rekening moeten houden met eventuele voorwaarden die hierover in de erfpachtovereenkomst zijn opgenomen.

BOETEBEDING (ARTIKEL 19)

Vraag: Welke boetes worden redelijk geacht?

Boetes die hoog genoeg zijn om het beoogde effect te bereiken, maar niet onredelijk hoog. Hier geldt het proportionaliteitsbeginsel.



Golfclub Rosmalen

RELEVANTE WETSARTIKELEN

In deze bijlage zijn de volledige wetteksten van relevante artikelen inzake erfpacht opgenomen.

BURGERLIJK WETBOEK BOEK 5. ZAKELIJKE RECHTEN

TITEL 7. ERFPACHT

ARTIKEL 85

1. Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken.
2. In de akte van vestiging kan aan de erfpachter de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom - de canon - te betalen.

ARTIKEL 86

Partijen kunnen in de akte van vestiging de duur van de erfpacht regelen.

ARTIKEL 87

3. Een erfpacht kan door de erfpachter worden opgezegd, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
4. Een erfpacht kan door de eigenaar worden opgezegd, 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. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. Na het einde van de erfpacht is de eigenaar verplicht de waarde die de erfpacht dan heeft aan de erfpachter te vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.
5. Een beding dat ten nadele van de erfpachter van het vorige lid afwijkt is nietig. In de akte van vestiging kan aan de eigenaar de bevoegdheid worden toegekend tot opzegging, behoudens op grond van tekortschieten van de erfpachter in de nakoming van zijn verplichtingen.

ARTIKEL 88

1. Iedere opzegging geschiedt bij exploit. Zij geschiedt tenminste een jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd, doch in het geval van artikel 87 lid 2 tenminste een maand voor dat tijdstip.
2. In het geval van artikel 87 lid 2 weigert de bewaarder de inschrijving van de opzegging als niet tevens wordt overgelegd de betekening daarvan aan degenen die in de openbare registers als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht stonden ingeschreven.

ARTIKEL 89

1. Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald, heeft de erfpachter hetzelfde genot van de zaak als een eigenaar.
2. Hij mag echter zonder toestemming van de eigenaar niet een andere bestemming aan de zaak geven of een handeling in strijd met de bestemming van de zaak verrichten.
3. Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald, heeft de erfpachter, zowel tijdens

de duur van de erfpacht als bij het einde daarvan, de bevoegdheid gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen, weg te nemen, mits hij de in erfpacht gegeven zaak in de oude toestand terugbrengt.

ARTIKEL 90

1. Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald, behoren vruchten die tijdens de duur der erfpacht zijn afgescheiden of opeisbaar geworden, en voordelen van roerende aard, die de zaak oplevert, aan de erfpachter.
2. Voordelen van onroerende aard behoren aan de eigenaar toe. Zij zijn eveneens aan de erfpacht onderworpen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.

ARTIKEL 91

1. In de akte van vestiging kan worden bepaald dat de erfpacht niet zonder toestemming van de eigenaar kan worden overgedragen of toebedeeld. Een zodanige bepaling staat aan executie door schuldeisers niet in de weg.
2. In de akte van vestiging kan ook worden bepaald, dat de erfpachter zijn recht niet zonder toestemming van de eigenaar kan splitsen door overdracht of toedeling van de erfpacht op een gedeelte van de zaak.
3. Een beding als in de vorige leden bedoeld kan ook worden gemaakt ten aanzien van de appartementsrechten, waarin een gebouw door de erfpachter wordt gesplitst. Het kan slechts aan een verkrijger onder bijzondere titel van een recht op het appartementsrecht worden tegengeworpen, indien het in de akte van splitsing is omschreven.
4. Indien de eigenaar de vereiste toestemming zonder redelijke gronden weigert of zich niet verklaart, kan zijn toestemming op verzoek van degene die haar behoeft, worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter van de rechtbank van het arrondissement waarin de zaak of het grootste gedeelte daarvan is gelegen.

ARTIKEL 92

1. Behoort de erfpacht toe aan twee of meer personen, hetzij als deelgenoten hetzij als erfpachter van verschillende gedeelten van de zaak, dan zijn zij hoofdelijk verbonden voor de gehele canon die tijdens hun recht opeisbaar wordt, voor zover deze niet over hun rechten verdeeld is.
2. Na overdracht of toedeling van de erfpacht op de zaak of een gedeelte daarvan of van een aandeel in de erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.
3. In de akte van vestiging kan van de vorige leden worden afgeweken, doch van het tweede lid niet ten nadele van de verkrijger.

ARTIKEL 93

1. De erfpachter is bevoegd de zaak waarop het recht van erfpacht rust, geheel of ten dele in ondererfpacht te geven, voor zover in de akte van vestiging niet anders is bepaald. Aan de ondererfpachter komen ten aanzien van de zaak niet meer bevoegdheden toe dan de erfpachter jegens de eigenaar heeft.
2. De ondererfpacht gaat bij het einde van de erfpacht teniet, tenzij deze eindigt door vermen-

ging of afstand. De eigenaar kan voor de ter zake van de erfpacht verschuldigde canon het recht van erfpacht vrij van ondererfpacht uitwinnen. Het in de vorige zinnen van dit lid bepaalde geldt niet, indien de eigenaar bij een in de openbare registers ingeschreven notariële akte heeft verklaard met de vestiging van de ondererfpacht in te stemmen.

3. Voor de toepassing van de overige artikelen van deze titel wordt de erfpachter in zijn verhouding tot de ondererfpachter als eigenaar aangemerkt.

ARTIKEL 94

1. De erfpachter is bevoegd de zaak waarop het recht van erfpacht rust, te verhuren of te verpachten, voor zover in de akte van vestiging niet anders is bepaald.
2. Na het einde van de erfpacht is de eigenaar verplicht een bevoegdelijk aangegane verhuur of verpachting gestand te doen. Hij kan nochtans gestanddoening weigeren, voor zover zonder zijn toestemming hetzij de overeengekomen tijdsduur van de huur langer is dan met het plaatselijk gebruik overeenstemt of bedrijfsruimte in de zin van de zesde afdeling van titel 4 van Boek 7 is verhuurd voor een langere tijd dan vijf jaren, hetzij de verpachting is geschied voor een langere duur dan twaalf jaren voor hoeven en zes jaren voor los land, hetzij de verhuring of verpachting is geschied op ongewone voor hem bezwarende voorwaarden.
3. Hij verliest de bevoegdheid gestanddoening te weigeren, wanneer de huurder of pachter hem een redelijke termijn heeft gesteld om zich omtrent de gestanddoening te verklaren en hij zich niet binnen deze termijn heeft uitgesproken.
4. Indien de eigenaar volgens de vorige leden niet verplicht is tot gestanddoening van een door de erfpachter aangegane verhuring van woonruimte waarin de huurder bij het eindigen van de erfpacht zijn hoofdverblijf heeft en waarop de artikelen 271 tot en met 277 van Boek 7 van toepassing zijn, moet hij de huurovereenkomst niettemin met de huurder voortzetten met dien verstande dat artikel 269 lid 2 van Boek 7, van overeenkomstige toepassing is.

ARTIKEL 95

Tot het instellen van rechtsvorderingen en het indienen van verzoekschriften ter verkrijging van een rechterlijke uitspraak die zowel het recht van de eigenaar als dat van de erfpachter betreft, is ieder van hen bevoegd, mits hij zorg draagt dat de ander tijdig in het geding wordt geroepen.

ARTIKEL 96

1. Gewone lasten en herstellingen worden door de erfpachter gedragen en verricht. De erfpachter is verplicht, wanneer buitengewone herstellingen nodig zijn, aan de eigenaar van deze noodzakelijkheid kennis te geven en hem gelegenheid te verschaffen tot het doen van deze herstellingen. De eigenaar is niet tot het doen van enige herstelling verplicht.
2. De erfpachter is verplicht de buitengewone lasten die op de zaak drukken te voldoen.
3. In de akte van vestiging kan van de vorige leden worden afgeweken.

ARTIKEL 97

1. Indien vijf en twintig jaren na de vestiging van de erfpacht zijn verlopen, kan de rechter op vordering van de eigenaar of de erfpachter de erfpacht wijzigen of opheffen op grond van onvoorziene omstandigheden, welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de akte van vestiging niet van de eigenaar of de erfpachter kan worden geveerd.

2. De rechter kan de vordering onder door hem vast te stellen voorwaarden toewijzen.
3. Rust op de erfpacht of op de zaak een beperkt recht, dan is de vordering slechts toewijsbaar, indien de beperkt gerechtigde in het geding is geroepen en ook te zijnen aanzien aan de maatstaf van lid 1 is voldaan.

ARTIKEL 98

1. Wanneer de tijd waarvoor de erfpacht is gevestigd, is verstreken en de erfpachter de zaak niet op dat tijdstip heeft ontruimd, blijft de erfpacht doorlopen, tenzij de eigenaar uiterlijk zes maanden na dat tijdstip doet blijken dat hij haar als geëindigd beschouwt. De eigenaar en de erfpachter kunnen de verlengde erfpacht opzeggen op de wijze en met inachtneming van de termijn vermeld in artikel 88.
2. Ieder beding dat ten nadele van de erfpachter van dit artikel afwijkt, is nietig.

ARTIKEL 99

1. Na het einde van de erfpacht heeft de voormalige erfpachter recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen.
2. In de akte van vestiging kan worden bepaald dat de erfpachter geen recht heeft op de in het eerste lid bedoelde vergoeding:
 - a. indien de in erfpacht gegeven grond een andere bestemming had dan die van woningbouw;
 - b. indien de erfpachter de gebouwen, werken en beplantingen niet zelf heeft bekostigd;
 - c. indien de erfpacht geëindigd is door opzegging door de erfpachter;
 - d. voor zover de gebouwen, werken en beplantingen onverplicht waren aangebracht en hij ze bij het einde van de erfpacht mocht wegnemen.
3. De eigenaar is bevoegd van de door hem ingevolge dit artikel verschuldigde vergoeding af te houden hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft.

ARTIKEL 100

1. De erfpachter heeft een retentierecht op de in erfpacht uitgegeven zaak totdat hem de verschuldigde vergoeding is betaald.
2. Ieder van het vorige lid afwijkend beding is nietig.
3. De eigenaar heeft een retentierecht op hetgeen de erfpachter mocht hebben afgebroken, totdat hem hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht heeft te vorderen is voldaan.

TITEL 8. OPSTAL

ARTIKEL 101

1. Het recht van opstal is een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen.
2. Het recht van opstal kan zelfstandig dan wel afhankelijk van een ander zakelijk recht of van een recht van huur of pacht op de onroerende zaak worden verleend.
3. In de akte van vestiging kan de opstaller de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom - de retributie - te betalen.

ARTIKEL 102

De bevoegdheden van de opstaller tot het gebruiken, aanbrengen en wegnemen van de gebouwen, werken en beplantingen kunnen in de akte van vestiging worden beperkt.

ARTIKEL 103

Bij gebreke van een regeling daaromtrent in de akte van vestiging heeft de opstaller ten aanzien van de zaak waarop zijn recht rust, de bevoegdheden die voor het volle genot van zijn recht nodig zijn.

ARTIKEL 104

1. De artikelen 92 en 95 zijn van overeenkomstige toepassing op het recht van opstal.
2. De artikelen 86, 87, 88, 91, 93, 94, 97 en 98 zijn van overeenkomstige toepassing op een zelfstandig recht van opstal.

ARTIKEL 105

1. Wanneer het recht van opstal tenietgaat, gaat de eigendom van de gebouwen, werken en beplantingen van rechtswege over op de eigenaar van de onroerende zaak waarop het rustte.
2. Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald, heeft de opstaller bij het einde van zijn recht de bevoegdheid gebouwen, werken en beplantingen die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht dan wel van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen weg te nemen, mits hij de onroerende zaak waarop het recht rustte in de oude toestand terugbrengt.
3. De artikelen 99 en 100 zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat het aan de opstaller toekomende retentierecht slechts de gebouwen, werken en beplantingen omvat.

OVERGANGSWET NIEUW BURGERLIJK WETBOEK

TITEL 6. OVERGANGSBEPALINGEN IN VERBAND MET BOEK 5

ARTIKEL 166

Op een erfpacht, aangevangen vóór het tijdstip van het in werking treden van de wet, blijft artikel 766 van het vóór dat tijdstip geldende Burgerlijke Wetboek van overeenkomstige toepassing; de opzegging moet echter bij exploit geschieden.

ARTIKEL 167

Een erfpachter kan een erfpacht die op het tijdstip van het inwerking treden van de wet bestaat, slechts opzeggen voor zover hij naar het voordien geldende recht tot opzegging of eenzijdige afstand zou zijn bevoegd geweest. Artikel 88 van Boek 5 is van toepassing, behalve voor zover een andere termijn voor de opzegging of afstand was bedongen.

ARTIKEL 168

Indien een erfpacht vóór het in werking treden van de wet aan twee of meer personen, hetzij als deelgenoten, het zij als eigenaars van verschillende gedeelten van de zaak, toebehoort, wordt artikel 92 lid 1 van Boek 5 voor het eerst van toepassing met betrekking tot de eerste canon die na het in werking treden van de wet wordt verschuldigd.

ARTIKEL 169

Een erfpacht die op het tijdstip van het in werking treden van de wet reeds bestond, kan niet uit hoofde van artikel 97 lid 1 van boek 5 worden opgeheven. In geval van een vordering tot wijziging houdt de rechter geen rekening met omstandigheden die zich vóór dit tijdstip hebben voorgedaan.

ARTIKEL 170

Artikel 99 van Boek 5 is niet van toepassing op een erfpacht die ten tijde van het in werking treden van de wet bestaat.



Golfbaan IJsselweide

ENQUÊTE ERFPACHT

ARTIKEL GOLFMARKT

De belangrijkste conclusie die kan worden getrokken uit de enquête die in 2013 is gehouden onder golfbanen met grond in erfpacht is de grote diversiteit. Grote gemene deler is dat slechts de grond door de eigenaar in erfpacht is uitgegeven en de opstallen en banen door de erfpachter zijn aangelegd. De erfpachtvoorwaarden, de canon en de regeling rond gebouwen en voorzieningen verschillen per erfpachtcontract. Er is nauwelijks een significante relatie te leggen tussen de verschillende parameters die zijn onderzocht. Dit bewijst eens te meer dat erfpacht maatwerk is en ieder contract op z'n eigen merites moet worden beoordeeld.

Enkele wetenswaardigheden van de 30 respondenten op de enquête:

- Bij eenderde van de golfbanen is de overheid de bloot eigenaar, bij nog eens eenderde een belegger en voor het overige natuurbeschermingsorganisaties, particulieren en beheer- stichtingen van verenigingen zelf.
- De looptijd van het erfpachtrecht varieert van 20 jaar tot altijddurend, maar het merendeel van de gronden is 30 of 50 jaar in erfpacht uitgegeven.
- De helft van de golfbanen heeft meer dan 30 ha in erfpacht. Er zijn ook golfbanen die slechts een deel van de grond in erfpacht hebben.
- De gebouwen staan in tweederde van de gevallen op grond in eigendom en in eenderde gevallen op erfpachtgrond in combinatie met een recht van opstal. In 60% van die gevallen is voorzien in een vergoedingsregeling bij het einde van de erfpacht. Voor de banen en overige voorzieningen is slechts in 40% van de gevallen een vergoedingsregeling overeen gekomen.
- De hoogte van de canon varieert sterk en loopt uiteen van € 500 /ha tot ruim € 5.000 /ha. In nagenoeg alle gevallen vindt jaarlijks, 3-jaarlijks of 5-jaarlijks indexering van de canon plaats; tussentijdse herziening van de canon in de helft van de gevallen. Er is geen relatie tussen gebouwen op erfpacht en de hoogte van de canon.

CANON (PER HA)	AANTAL (IN %)
< € 1.000	15%
€ 1.000 - € 2.000	50%
€ 2.000 - € 3.000	15%
> € 3.000	20%

- Gebruiksvoorwaarden hebben onder meer betrekking op openstelling van het terrein voor wandelaars of fietsers, natuurbeheer of reclame-uitingen.

Een belangrijk gegeven is dat eenderde van de golfbanen binnen 10 jaar te maken krijgt met het einde van het erfpachtrecht. Dat levert veel discussie op over nieuwe erfpachtvoorwaarden en de hoogte van de canon. Tegelijkertijd is het essentieel voor de continuïteit van de golfbaan. Eén van de golfbanen die dit hele proces met succes achter de rug heeft gaf een aantal belangrijkste tips: voer de onderhandelingen met een zakelijk ervaren bestuurslid, met een deskundig team van adviseurs, met mandaat van het bestuur en regelmatige terugkoppeling aan de leden.

UITWERKING ENQUETE ERFPACHT GOLFCLUBS

Zoals al in het artikel verwoord is het niet mogelijk om eenduidige relaties te leggen tussen een aantal belangrijke parameters, zoals de hoogte van de canon, de oppervlakte in erfpacht, de aanwezigheid van gebouwen op erfpacht of geografische ligging. Dit is vastgesteld door analyse van een aantal belangrijke parameter-combinaties. Er hebben geen uitgebreide statis-

tische analyses plaats gevonden.

Verder kan worden vastgesteld dat niet alle vragen consistent zijn beantwoord, waarschijnlijk omdat bepaalde juridische / waarderingstechnische begrippen niet voldoende duidelijk zijn voor degenen die de enquête hebben ingevuld.

Belangrijkste conclusie is dan ook dat iedere erfpachtsituatie uniek is.

- Bloot eigenaar:
 - 1/3 overheid (gemeente, waterschap, recreatieschap).
 - 1/3 (institutionele) belegger.
 - 2/9 natuurbeschermingsorganisatie.
 - 1/9 particuliere eigenaren of eigen beheerstichting.
- De looptijd:
 - 1/3: 30 jaar.
 - 1/3: 50 jaar.
 - Verder uiteenlopend tussen 20 – 90 jaar en zelf voor onbepaalde tijd.

1/3 van de golfbanen heeft een resterende looptijd van ≤ 10 jaar.

Advies: binnen deze termijn van 10 jaar is het al noodzakelijk om voor noodzakelijke investeringen rekening te houden met de situatie bij einde erfpacht. Indien grote investeringen over die termijn heen lopen, is het te overwegen om al zekerheid te krijgen over verlenging / heruitgifte.

Slechts in de helft van de gevallen is er een recht op verlenging. In $\frac{3}{4}$ van de gevallen kunnen echter de erfpachtvoorwaarden dan worden gewijzigd.

- In alle gevallen is alleen grond in erfpacht uitgegeven en zijn de investering in holes, driving ranges etc. door de erfpachter gedaan. In $\frac{2}{5}$ van de gevallen had de grond al de bestemming golfbaan.

Verdeling qua oppervlakte:

- 0-10 ha: $\frac{1}{4}$ van de gevallen.
- 10-30 ha: $\frac{1}{4}$ van de gevallen.
- > 30 ha: $\frac{1}{2}$ van de gevallen.

Logischerwijs is bij kleinere oppervlakte (0-10 ha) ook grond in eigendom, maar zowel bij oppervlaktes van 10-30 ha als > 30 ha is hoofdzakelijk alle grond in erfpacht.

De gebouwen zijn in $\frac{2}{3}$ van de gevallen op eigendomsgrond gebouwd en in $\frac{1}{3}$ van de gevallen op erfpacht, in combinatie met een opstalrecht.

- De hoogte van de canon varieert sterk en loopt uiteen van € 500 /ha tot ruim € 5.000 /ha.

CANON (PER HA)	AANTAL (IN %)
< € 1.000	15%
€ 1.000 - € 2.000	50%
€ 2.000 - € 3.000	15%
> € 3.000	20%

- In 80% van de gevallen vindt jaarlijks, 3-jaarlijks of 5-jaarlijks indexering van de canon plaats. Indexering geschiedt tegen het prijsindexcijfer gezinsconsumptie (CPI).

- Tussentijdse herziening van de canon is mogelijk in de helft van de gevallen. In bijna de helft van de gevallen is daarvoor een regeling opgenomen, waarbij een deskundigencommissie wordt genoemd.
- In 60% van de gevallen krijgt de erfpachter bij het einde van het erfpachtrecht een vergoeding voor de opstallen. De waarderingsmethode hiervoor is in de erfpachtovereenkomst genoemd.
In 40% van de gevallen vindt er geen vergoeding plaats.
- Bij de voorzieningen ligt het net andersom. In 60% van de gevallen krijgt de erfpachter geen vergoeding, in 40% wel. Het gaat dan om holes, beplantingen, overige opstallen. In de meeste gevallen is de waarderingsovereenkomst in de erfpachtovereenkomst genoemd.
- Er is geen relatie tussen gebouwen op erfpacht en de hoogte van de canon.
- Privaatrechtelijk (erfpachtovereenkomst) is gebruik van grond beperkt tot golfbaan. Voor gebouwen ligt dat anders: slecht ½ van de gevallen is specifiek voor golfsport bestemd.
Overige gebruiksvoorwaarden die voorkomen:
 - Openstelling van grond voor publiek (wandelaars, fietsers). 1/3 van de gevallen.
 - Natuurbeheer, reclame-uitingen.
 - Uitbreiding van de gebouwen:
 - In 2/3 van de gevallen toegestaan.
 - In 1/3 van de gevallen alleen met toestemming eigenaar.
 - Voor de banen zelf gelden geen beperkingen.
- Toestemmingsvereisten:
 - Hypotheekvestiging 1/3 van de gevallen wel, 2/3 van de gevallen niet.
 - Wijziging van de bestemming: 7/8 van de gevallen wel, 1/8 van de gevallen niet.
 - Overdracht van het erfpachtrecht: 7/8 van de gevallen wel, 1/8 van de gevallen niet.
- Geschilbeslechting:
In 2/3 van de gevallen is een regeling voor geschilbeslechting in de erfpachtovereenkomst vastgesteld.
- De relatie tussen de erfpachter en bloot eigenaar wordt in 40% van de gevallen gekenschetst als goed en in 25% van de gevallen als zakelijk. In 2/3 van de gevallen is er dus per saldo een werkbare relatie. In 1/3 van de gevallen wordt de relatie redelijk tot slecht genoemd.

(Artikel eerder gepubliceerd in GolfMarkt)

COLOFON

September 2014

Deze publicatie is een uitgave van de Nederlandse Golf Federatie

Tekst

Harm Bruggink

De heer mr. dr. H.R. Bruggink is als advocaat en belastingadviseur verbonden aan Bruggink & Van der Velden, Advocaten en belastingadviseurs te Utrecht. Hij is gespecialiseerd in fiscale en civiele aspecten van erfpacht en landgoederen.



Michiel de Koe

De heer ir. M. de Koe is beëdigd rentmeester NVR en RICS Registered Valuer en als vennoot werkzaam bij Noorderstaete Rentmeesters BV te Assen. Hij is gespecialiseerd in grondzaken en erfpacht. Tevens actief als buitenpromovendus aan de Rijksuniversiteit Groningen waar hij promoveert op de juridische grondslagen voor het waarderen van erfpacht.



Met inbreng van:

Michel de Meijer, Golfbaan IJsselweide

Arvid Gustafsson, Golfbaan De Hoge Dijk

Bart Groutars, Zuid Limburgse Golf & Country Club Wittem

Paul Gorissen, Golfclub Rosmalen

Robert van Veelen, Noordwijkse Golfclub

Redactie

NGF

Foto's

Koen Suyk

Foto omslag: Golfbaan De Hoge Dijk

Vormgeving

Paul Roos (Roos!)

Nederlandse Golf Federatie

Postbus 8585

3503 RN Utrecht

Tel. 030 - 242 63 70

Fax 030 - 242 63 80

golf@ngf.nl

www.ngf.nl

Uitgave en copyright

© Nederlandse Golf Federatie 2014

Dit handboek is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Toch is het niet uitgesloten dat bepaalde informatie verouderd, onvolledig of anderszins onjuist is. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan de inhoud.



**NEDERLANDSE
GOLF FEDERATIE**

Postbus 8585
3503 RN Utrecht
Tel. 030 - 242 63 70
golf@ngf.nl

www.ngf.nl

Deloitte.

