

Erfpacht bij Natuurmonumenten

Toelichting op de erfpachtvoorwaarden 2018*



* MODEL BEP02 NM VAN VESTIGING GROENE ERFPACHT

Inhoud

Inleiding	3
Vragen over het erfpacht- en opstalrecht	4
1. Wat is een erfpachtrecht en wat is een opstalrecht?.....	4
2. Waarom erfpachten bij Natuurmonumenten?.....	5
3. Wat doet Natuurmonumenten met de opbrengsten?.....	5
4. Hoe komt het erfpachtrecht (incl. het afhankelijk recht van opstal) tot stand?.....	5
5. Wie betaalt de kosten voor de vestiging van het erfpachtrecht?.....	6
6. Wat is de looptijd?	6
Vragen over de canon en de koopprijs	6
1. Wat is een canon?.....	6
2. Hoe komt deze tot stand?	6
3. Kan de canon worden aangepast?	7
4. Wanneer wordt de canon betaald en door wie?.....	7
5. Koopprijs	8
Vragen over wijzigingen en verkopen	8
1. Mag ik mijn woning verbouwen?.....	8
2. Mag ik wijzigingen aanbrengen in het gebruik van mijn woning?	8
Vragen over het verlengen, beëindigen of verkopen van uw erfpacht	8
1. Kan ik het erfpachtrecht verlengen?.....	9
2. Wanneer eindigt het erfpachtrecht?.....	9
3. Krijg ik een vergoeding als het erfpachtrecht eindigt?	9
4. Kan ik het erfpachtrecht ook tussentijds (laten) beëindigen?	9
5. Kan ik het erfpachtrecht verkopen?	9
Overige vragen	10
1. Wie moet de opstallen verzekeren?	10
2. Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud?	10
3. Voor wiens rekening zijn de zakelijke lasten?.....	10
4. Kan ik een hypotheek vestigen op het erfpachtrecht?.....	10
5. Moet ik ook belasting betalen over mijn erfpachtrecht?	11
6. Heeft Natuurmonumenten vrije toegang tot mijn grond en opstallen?	11
Checklist	12

Inleiding

In deze brochure, opgesteld voor (toekomstige) erfpachters van Vereniging Natuurmonumenten, worden de meest gestelde vragen over erfpacht van woningen beantwoord.

Visie Natuurmonumenten

Natuurmonumenten zorgt voor meer dan 100.000 hectare natuur in Nederland. Wij maken ons sterk voor de natuur die nog over is. En voor de nieuwe natuur die er nog gaat komen in Nederland. Niet alleen in de gebieden die wij beheren, maar ook daarbuiten. Want we gaan een stap verder. Op een manier die past bij het Nederland van nu. Natuurmonumenten vraagt alle Nederlanders om samen nieuwe natuur te maken, te verzorgen en te beschermen.

Contact

Voor verdere informatie kunt u contact met ons opnemen via het volgende e-mailadres: vastgoedhuis@natuurmonumenten.nl.

Disclaimer

Deze informatiebrochure bevat een algemene toelichting op de belangrijkste onderwerpen die bij erfpacht kunnen spelen. Wat in elk specifiek geval is afgesproken, blijkt uit de erfpachtovereenkomst en de erfpachtakte. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Vragen over het erfpacht- en opstalrecht

Op veel natuurterreinen van Natuurmonumenten staan bijzondere gebouwen, zoals boswachterswoningen, woonboerderijen en eeuwenoude kastelen en landhuizen. Wij willen graag dat deze bijzondere gebouwen, veelal gelegen in kwetsbare natuurgebieden, op een passende wijze worden gebruikt. De ondergrond geven wij uit in erfpacht, waarbij een afhankelijk recht van opstal wordt gevestigd voor het gebouw dat zich op de grond bevindt. Erfpacht in combinatie met een recht van opstal maakt het mogelijk om de grond en de gebouwen duurzaam te gebruiken en in stand te houden en tegelijkertijd cultuurhistorische waarden, natuur en landschap voor de lange termijn te beschermen.

Onderstaande vragen en antwoorden geven u meer informatie over de werking van deze bijzondere opzet.

1. Wat is een erfpachtrecht en wat is een opstalrecht?

Erfpacht is in de wet omschreven als het zakelijk recht om een onroerende zaak (i.c. grond) van een ander 'te houden en te gebruiken'. Erfpacht lijkt enerzijds op huur, want de erfpachter betaalt periodiek een vergoeding (canon) voor het gebruik van de grond. Anderzijds heeft de erfpachter veel bevoegdheden die een eigenaar ook heeft, zoals bijvoorbeeld de mogelijkheid om een hypotheek/hypothecaire lening te vestigen..

Het recht van opstal is in de wet omschreven als het zakelijk recht om op een onroerende zaak van een ander gebouwen in eigendom te hebben.

Natuurmonumenten geeft de grond uit in erfpacht. Dat betekent dat Natuurmonumenten (bloot) eigenaar blijft van de grond en dat de erfpachter gedurende langere tijd het gebruiksrecht ervan krijgt. Een erfpachtrecht kan na schriftelijke toestemming daartoe van Natuurmonumenten door de erfpachter worden overgedragen aan een ander. In bepaalde gevallen maakt Natuurmonumenten gebruik van haar voorkeursrecht, waarmee zij het erfpachtrecht terug kan kopen en zodoende weer volledig eigenaar wordt. Bij overlijden van de erfpachter gaat het erfpachtrecht over op de erfgenamen. Op een erfpachtrecht kan, onder voorwaarden, net als bij eigendom, een hypotheek worden gevestigd.

Het erfpachtrecht wordt gecombineerd met een zogenaamd afhankelijk recht van opstal, waardoor degene die het opstalrecht heeft eigenaar is van de gebouwen (= opstallen), die op grond staan die hij niet zelf in eigendom heeft. De erfpachter/opstalhouder betaalt hiervoor bij de vestiging van het erfpachtrecht/recht van opstal een koopprijs. Voor dit recht van opstal is geen aparte jaarlijkse vergoeding verschuldigd. De looptijd van het recht van opstal is gelijk aan de looptijd van het erfpachtrecht.

Als erfpachter/opstalhouder bent u dus voor de duur van het erfpachtrecht gebruiker van de grond en wordt u eigenaar van de gebouwen die op de grond staan. Hierna spreken we gemakshalve alleen nog maar over erfpachter en erfpachtrecht in plaats van erfpachter/opstalhouder en recht van erfpacht/opstal.

2. Waarom erfpachten bij Natuurmonumenten?

Natuurmonumenten komt op voor de belangen van natuur en landschap en de zich daarop bevindende, vaak monumentale, gebouwen. Wij willen goed voor deze gebieden en gebouwen zorgen. Een deel van de gebouwen gebruiken wij voor eigen doeleinden, maar wij geven ook grond en gebouwen in gebruik aan anderen. Daarbij kiezen we een gebruiksvorm waarbij zowel de natuur en het landschap als ook de opstallen goed beschermd blijven. Vaak kiezen wij voor verhuur, maar ook erfpacht is hiervoor een geschikt instrument. Erfpachters krijgen daarmee de ruimte om de gronden en de gebouwen voor lange tijd te gebruiken, bijvoorbeeld om daar te wonen of te ondernemen. Natuurmonumenten streeft ernaar de cultuurhistorische en natuurlijke waarden zo goed mogelijk in stand te houden. We nemen hiertoe verschillende bepalingen op in de erfpachtakte.

3. Wat doet Natuurmonumenten met de opbrengsten?

De erfpachtconstructie levert Natuurmonumenten inkomsten op, die (onder andere) gebruikt worden voor het onderhoud en het beheer van onze natuurgebieden. Natuurmonumenten verdeelt de erfpachttopbrengsten over de verschillende natuurgebieden en projecten.

Middels de erfpachtconstructie is bovendien goed onderhoud van de gebouwen gewaarborgd, zonder dat Natuurmonumenten zelf hoeft te investeren in de opstallen; immers, de erfpachter is verantwoordelijk voor het onderhoud.

4. Hoe komt het erfpachtrecht tot stand?

Na overeenstemming tussen Natuurmonumenten en de toekomstige erfpachter wordt een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht en vestiging van een afhankelijk recht van opstal tussen deze partijen aangegaan. Vervolgens wordt bij een notaris een 'akte van vestiging erfpacht' getekend. Natuurmonumenten heeft hiertoe in samenspraak met een belangenbehartiger van erfpachters van Natuurmonumenten een modelakte opgesteld, die als basis dient voor de vestiging van het specifieke erfpachtrecht. Deze modelakte is op te vragen bij Natuurmonumenten.

Omdat iedere situatie weer anders is (locatie, type huis, gebruik etc.), worden er naast algemene bepalingen (algemene rechten en plichten van partijen) ook bijzondere bepalingen opgenomen. Bijvoorbeeld over de bestemming en het behoud van cultuurhistorische waarden van grond en gebouwen.

De erfpacht komt tot stand door inschrijving van de notariële akte bij het Kadaster. Deze inschrijving maakt het stuk openbaar, zodat ook anderen de gemaakte afspraken kunnen inzien.

5. Wie betaalt de kosten voor de vestiging van het erfpachtrecht?

De erfpachter betaalt de kosten voor het vestigen of (bijvoorbeeld) verlengen van het erfpachtrecht. Deze kosten bestaan onder andere uit notariskosten, overdrachtsbelasting, kadasterkosten en advieskosten.

6. Wat is de looptijd?

Natuurmonumenten hanteert een looptijd van dertig jaar. Na deze looptijd geldt als hoofdregel dat het erfpachtrecht wordt verlengd voor wederom een termijn van 30 jaar. Mocht echter de voortzetting van de erfpacht niet langer in overeenstemming zijn met de doelstellingen van Natuurmonumenten, dan zal dit vijf jaar voor de einddatum door Natuurmonumenten worden medegedeeld aan de erfpachter. In samenspraak met de erfpachter wordt dan bekeken of de erfpacht eventueel met aangepaste voorwaarden kan worden verlengd, of dat Natuurmonumenten het opstalrecht zal terugkopen.

Vragen over de canon en de koopprijs

1. Wat is een canon?

Canon is de vergoeding die de erfpachter aan de eigenaar van de grond (Natuurmonumenten) betaalt voor het gebruik van de grond.

2. Hoe komt deze tot stand?

De canon die u voor het erfpachtrecht betaalt is een percentage van de verlaagde ("gedeprecieerde") waarde van de ondergrond. Deze wordt als volgt berekend:

$\text{canon} = \text{marktwaarde} \times \text{grondquote} \times (1 - \text{depreciatiepercentage}) \times \text{canonpercentage}$.

De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen het object (grond en gebouwen samen) zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie.

De grondquote is het percentage dat gebruikt wordt om te bepalen welk deel van de marktwaarde wordt toegerekend aan de grond.

Het depreciatiepercentage is het percentage waarmee de grondwaarde wordt verminderd in verband met mogelijke beperkingen die voortvloeien uit de overeengekomen bepalingen; vastgesteld op 25%.

Het canonpercentage bedraagt thans 3,5%.

Voorbeeld:

Natuurmonumenten gaat een pand uitgeven in erfpacht. Wij laten een taxateur vaststellen wat de marktwaarde is van het geheel (grond en gebouwen) in volledig eigendom en bepalen welk gedeelte van die waarde aan de grond toekomt. De taxateur bepaalt bijvoorbeeld de marktwaarde van het geheel op EUR 400.000 (marktwaarde), waarbij EUR 240.000(60%) wordt toegerekend aan de grond en EUR 160.000 wordt toegerekend aan de opstal. De grondquote is dan 60%. Om de canon te berekenen wordt de grondwaarde verlaagd met 25% tot 180.000 en vervolgens vermenigvuldigd met 3,5%. De canon bedraagt dan EUR 6.300 per jaar.

3. Kan de canon worden aangepast?

Ja, de canon wordt op twee manieren worden aangepast:

- canon-indexering: elk jaar wordt de canon in verband met de inflatie aangepast aan de hand van de CPI (Consumentenprijsindex). Natuurmonumenten informeert de erfpachter over de gehanteerde indexering;
- canonherziening: na 15 jaar (als de erfpachter daarvoor bij de uitgifte gekozen heeft) wordt de canon herzien. De canon na herziening bedraagt 3,5% van de alsdan herziene gedeprecieerde grondwaarde, zodanig dat de nieuwe canon minimaal 70% en maximaal 130% bedraagt van de canon geldend in het jaar voorafgaand aan de herziening. Op deze wijze wordt voorkomen dat de erfpachter of Natuurmonumenten met grotere veranderingen in de canon geconfronteerd kunnen worden.

Bij verlenging van de erfpacht na einde van de looptijd van 30 jaar wordt de canon eveneens herzien volgens deze systematiek.

4. Wanneer wordt de canon betaald en door wie?

De erfpachter voldoet de canon bij vooruitbetaling in twaalf maandelijkse termijnen. De canon wordt door Natuurmonumenten bij de erfpachter in rekening gebracht.

Tip: De canon op de eigen woning is in veel gevallen fiscaal aftrekbaar. Raadpleeg voor meer informatie de belastingdienst of uw financieel adviseur.

Let op: Als u een bestaand recht van erfpacht gaat overnemen, dan is het raadzaam de notaris te vragen na te gaan of er een achterstand in de canonbetaling is. In dat

geval kunt u via de notaris maatregelen nemen. De canonschuld kan dan bijvoorbeeld op de koopsom worden ingehouden.

5. Koopprijs

Naast bovengenoemde canon betaalt de erfpachter bij de uitgifte in erfpacht een koopprijs voor de gebouwen; deze is gelijk aan de erfpachtwaarde, zijnde het aan de gebouwen toegewezen bedrag van de marktwaarde. De koopprijs wordt bij het vestigen van het recht door de erfpachter betaald aan Natuurmonumenten via de notaris.

Vragen over wijzigingen en verkopen

1. Mag ik mijn woning verbouwen?

Zonder schriftelijke toestemming van Natuurmonumenten mag u geen verbouwingen uitvoeren. Het is voor ons van belang dat de plannen passen bij de cultuurhistorische waarden van het gebouw, het bestaande landschap en de lange-termijn doelen voor het gebied en het gebouw zelf. Overigens heeft u in veel gevallen ook toestemming van de gemeente nodig voor een verbouwing. Wij adviseren u om eerst met Natuurmonumenten uw plannen te bespreken, alvorens u met de gemeente in overleg treedt.

2. Mag ik wijzigingen aanbrengen in het gebruik van mijn woning?

Ook wanneer u bijvoorbeeld het gebruik van gebouw wilt gaan wijzigen, moet u Natuurmonumenten vooraf om schriftelijke toestemming vragen. Denk aan verhuur, splitsing of commercieel gebruik (bijvoorbeeld als u een Bed & Breakfast wilt beginnen). Natuurmonumenten beoordeelt bijvoorbeeld welke impact de plannen kunnen hebben op de rust in het gebied. Ook kunnen er eventueel voorwaarden gesteld worden aan de toestemming. Overigens heeft u in veel gevallen ook toestemming van de gemeente nodig voor wijziging in het gebruik. Wij adviseren u om eerst met Natuurmonumenten uw plannen te bespreken, alvorens een vergunning aan te vragen. Zo voorkomt u dat u leges betaalt aan de gemeente voor plannen die mogelijk niet tot uitvoering kunnen worden gebracht.

Vragen over het verlengen, beëindigen of verkopen van uw erfpacht

1. Kan ik het erfpachtrecht verlengen?

Het erfpachtrecht heeft een looptijd van dertig jaar. Meestal zal de erfpacht vervolgens voor dertig jaar worden voortgezet. Natuurmonumenten en de erfpachter treden daartoe ruim voor het einde van de looptijd met elkaar in overleg.

2. Wanneer eindigt het erfpachtrecht?

Na het verstrijken van de periode van de erfpacht eindigt het erfpachtrecht. Natuurmonumenten kan uiterlijk vijf jaar voor de einddatum aan de erfpachter mededelen dat het erfpachtrecht niet zal worden voortgezet; dit kan alleen wanneer voortzetting niet langer in overeenstemming is met de statutaire doelstellingen en/of het beleid van Natuurmonumenten inzake natuurbeheer en instandhouding van cultuurhistorische waarden. Ook de erfpachter kan de erfpacht beëindigen als de overeenkomst afloopt. Tot uiterlijk twee jaar van tevoren kan de erfpachter aangeven dat hij de overeenkomst niet wil verlengen.

3. Krijg ik een vergoeding als het erfpachtrecht eindigt?

Bij beëindiging vergoedt Natuurmonumenten de erfpachter uiteraard de erfpachtwaarde (het aan de gebouwen toegewezen bedrag van de marktwaarde).

4. Kan ik het erfpachtrecht ook tussentijds (laten) beëindigen?

De erfpachter is niet bevoegd de erfpacht tijdens de looptijd op te zeggen. Natuurmonumenten kan de erfpacht opzeggen indien de erfpachter de canon twee achtereenvolgende jaren niet betaalt of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van andere verplichtingen.

5. Kan ik het erfpachtrecht verkopen?

Ja, dat kan. Als u wilt verkopen, is het raadzaam om al in een vroeg stadium (nog voordat u het erfpachtrecht daadwerkelijk te koop aanbiedt) contact op te nemen met Natuurmonumenten. Natuurmonumenten heeft namelijk een zogenaamd voorkeursrecht.

In het geval Natuurmonumenten schriftelijk aangeeft geen gebruik te maken van haar voorkeursrecht kunt u aan een ander gaan verkopen. Als verkoper heeft u de plicht om de koper goed te informeren over de afspraken en geldende voorwaarden, zoals de hoogte van de canon en de momenten waarop de canon kan worden aangepast. Uw eventuele makelaar en de betrokken notaris spelen hierin ook een belangrijke rol. Dit is in het belang van de koper, want alle bestaande rechten en plichten gaan over op de nieuwe erfpachter. De aspirant-koper dient een kennismakingsgesprek te voeren met Natuurmonumenten. Mocht Natuurmonumenten niet akkoord gaan met de aspirant-koper, dan dient Natuurmonumenten het erfpachtrecht alsnog zelf te kopen.

Overige vragen

1. Wie moet de opstallen verzekeren?

De erfpachter moet de opstallen tegen brand- en stormschade laten verzekeren.

Mocht er sprake zijn van schade, dan is het van belang Natuurmonumenten hiervan direct op de hoogte te brengen. In de meeste gevallen zal de erfpachter, of diens verzekering, de schade op eigen kosten moeten herstellen.

2. Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud?

De erfpachter is verantwoordelijk voor het onderhoud van het erf/de tuin en de gebouwen.

3. Voor wiens rekening zijn de zakelijke lasten, belastingen en andere heffingen?

Alle zakelijke lasten, belastingen en andere heffingen die over de gronden en gebouwen en het gebruik ervan worden geheven zijn voor rekening van de erfpachter.

4. Kan ik een hypotheek vestigen op het erfpachtrecht?

Als erfpachter kunt u een hypotheekrecht laten vestigen op het erfpachtrecht. Daarover kan uw bank nadere informatie geven. Voor het afsluiten van een hypotheek heeft u geen aparte toestemming van Natuurmonumenten nodig. Wel dient de bank in de hypotheekakte een bepaling op te nemen met betrekking tot het zogenaamde recht van parate executie. Mocht onverhoopt de bank ooit tot verkoop van het erfpachtrecht moeten overgaan, dan zal de bank zich inspannen dit aan Natuurmonumenten te verkopen.

5. Moet ik ook belasting betalen over mijn erfpachtrecht?

Ja, u betaalt bijvoorbeeld gemeentelijke belastingen (zie hiervoor onder 3.) en overdrachtsbelasting.

6. Heeft Natuurmonumenten vrije toegang tot mijn grond en gebouwen?

Als erfpachter mag u ervan uitgaan dat medewerkers van Natuurmonumenten niet zomaar op uw erfpachtterrein komen. Soms is het echter nodig om werkzaamheden op het terrein uit te voeren, bijvoorbeeld in verband met onderhoud aan de terreinen eromheen, of met het oog op de veiligheid. Een van onze medewerkers neemt dan contact op om een afspraak te maken. Alleen in urgente gevallen hebben de medewerkers toegang tot het terrein zonder afspraak vooraf. Toegang tot gebouwen is in alle gevallen alleen mogelijk nadat een afspraak is gemaakt. Dit kan bijvoorbeeld wenselijk zijn in verband met een controle op de staat van het onderhoud.

Wanneer wilde dieren schade dreigen toe te brengen aan het terrein of de gebouwen, kan Natuurmonumenten besluiten jacht toe te staan om verdere schade te voorkomen. Hiervan stellen wij de erfpachter vooraf op de hoogte.

Checklist

U wordt erfpachter:

- beslis of u zich wilt laten adviseren door een makelaar, rentmeester, notaris en/of financieel adviseur;
- vraag bij de verkoper of de verkopend makelaar alle relevante en beschikbare informatie op;
- informeer bij de verkopende partij (als dat niet Natuurmonumenten is) of Natuurmonumenten heeft laten weten geen gebruik te willen maken van haar voorkeursrecht;
- regel de benodigde verzekeringen en uw financiering.

U bent erfpachter en u wilt verkopen:

- beslis of u zich wilt laten adviseren door een makelaar, rentmeester, notaris en/of financieel adviseur;
- breng Natuurmonumenten schriftelijk op de hoogte van uw verkoopwens en vraag uitsluitel over het voorkeursrecht;
- bied uw woning pas te koop aan nadat u schriftelijk uitsluitel heeft gekregen van Natuurmonumenten;
- informeer de potentiële koper over de bepalingen van de erfpacht en de huidige canon;

U bent erfpachter en u wilt verbouwen:

- lees uw erfpachtakte na op eventuele voorwaarden of beperkingen;
- leg uw plannen tijdig ter goedkeuring voor aan Natuurmonumenten;
- informeer bij uw gemeente of u gemeentelijke toestemming nodig heeft voor de uitvoering van uw plannen;
- wanneer u schriftelijke toestemming ontvangt van Natuurmonumenten, is deze toestemming gewoonlijk één jaar geldig. In dit jaar kunt u de verbouwing of wijziging uitvoeren.

U bent erfpachter en uw erfpachtovereenkomst verloopt binnenkort:

- vijf jaar voordat de erfpacht afloopt laat Natuurmonumenten u weten of voortzetting mogelijk is;
- laat u adviseren over de gevolgen, bijvoorbeeld op juridisch en fiscaal gebied;
- wilt u geen voortzetting? Geef dat dan uiterlijk twee jaar voor het einde van de looptijd aan. In overleg met u regelen wij de verdere afhandeling.