

## ADVIES BELEID ERFPACHT STAATSBOSBEHEER

I 37. (Ldr. III 79 § I) Bauern, die ein Dorf auf Neuland (von wilder worzeln) anlegen, können von dem Grundherrn Erbzinsrecht verliehen bekommen. - Die Bauern zimmern und roden die „wilden Wurzeln“. Der Grundherr überreicht dem Bauernmeister die Urkunde über die Verleihung des Erbzinsrechtes. Man liest darauf die Worte: »Ego dei gra do«.

Omslag: Uit "Der Sachsenspiegel" heruitgegeven door Dr. Walter Koschorreck, 1<sup>e</sup> uitgave 1976, pagina 127.

**INHOUD**

<b>1. INLEIDING</b>	<b>2</b>
1.1. OPDRACHT AAN DE COMMISSIE	2
1.2. PROBLEEMSTELLING	3
1.3. DOEL VAN HET ADVIES	3
1.4. SAMENSTELLING COMMISSIE VAN ADVIES	
<b>2. ALGEMENE KANTTEKENINGEN BIJ ERFPACHT</b>	<b>4</b>
2.1. DEFINITIE	4
2.2. REDENEN VOOR ERFPACHT	5
2.3. FISCALE PARAGRAAF	
<b>3. KANTTEKENINGEN BIJ ERFPACHT VAN STAATSBOSBEHEER</b>	<b>6</b>
3.1. ERFPACHT ALS STURINGSINSTRUMENT	6
3.2. ERFPACHT ALS IDEOLOGISCH INSTRUMENT	6
3.3. ERFPACHT ALS INKOMSTENBRON	7
<b>4. VOORSTEL BEREKENING VAN DE ERFPACHTCANON</b>	<b>8</b>
4.1. INLEIDING	8
4.2. BEPALING VAN DE GRONDWAARDE	8
4.3. BEPALING VAN HET CANONPERCENTAGE (OPDRACHT A VAN DE COMMISSIE)	10
4.4. PERIODIEKE HERZIENING VAN DE ERFPACHTCANON (OPDRACHT B VAN DE COMMISSIE)	13
4.5. ERFPACHTCANON BIJ TUSSENTIJDSE VERVREEMDING VAN HET RECHT VAN ERFPACHT (OPDRACHT C VAN DE COMMISSIE)	14
4.6. HANDELWIJZE TEN AANZIEN VAN VERVREEMDING BIJ VIGERENDE CONTRACTEN	16
<b>5. EINDE VAN HET RECHT VAN ERFPACHT</b>	<b>17</b>
5.1. DE ERFPACHT WORDT VERNIEUWD	17
5.2. DE ERFPACHT WORDT BEEINDIGD	17
<b>6. GEADVISEERDE METHODIEK EN GEVOLGEN GEDURENDE DE LOOPTIJD VAN DE OVEREENKOMST</b>	<b>19</b>
6.1. ARTIKELGEWIJZE WEERGAVE	19
6.2. WAT BETEKENT DEZE REKENMETHODIEK VOOR STAATSBOSBEHEER?	20
<b>7. NIEUWE STANDAARDOVEREENKOMST (OPDRACHT D VAN DE COMMISSIE)</b>	<b>21</b>
7.1. OPSTELLEN NIEUWE STANDAARDOVEREENKOMST	21
7.2. REIKWIJDTE NIEUWE STANDAARD.	22
<b>8. OVERGANG VAN CONTRACTEN 'OUDE' STIJL NAAR 'NIEUWE' STIJL</b>	<b>23</b>
8.1. GELEIDELIJKE OVERGANG	23
8.2. VERNIEUWING VAN DE OVEREENKOMST	23
8.3. VERNIEUWING VAN DE OVEREENKOMST, ZOLANG DE NIEUWE STANDAARD NOG NIET IS UITGEWERKT	23
8.4. HERZIENING VAN DE CANON OP BASIS VAN FLUCTUATIE IN DE GRONDWAARDE	23
8.5. VERVREEMDING VAN HET RECHT VAN ERFPACHT	23
<b>9. BIJLAGEN</b>	<b>24</b>
PRECIËZE BEREKENING ERFPACHTCANON	25
9.2. STANDAARDOVEREENKOMSTEN DIENST DOMEINEN	25
	25

## 1. INLEIDING

### 1.1. OPDRACHT AAN DE COMMISSIE

Naar aanleiding van aanzienlijke stijgingen van de erfpachtcanon zijn in de laatste jaren diverse problemen ontstaan tussen Staatsbosbeheer en haar erfpachters. Deze stijgingen zijn het gevolg geweest van herzieningen van de canon op basis van fluctuaties van de grondwaarde. Om een antwoord te vinden op deze problematiek heeft Staatsbosbeheer een adviescommissie ingesteld.

De vragen die aan deze commissie voorgelegd zijn:

- A. *Geef advies aan de directeur Staatsbosbeheer, of de door Staatsbosbeheer voorgestelde rekenregel ter bepaling van de canon, in relatie tot de standaardvoorwaarden, tegemoet komt aan algemeen gangbare methoden in het zakelijk verkeer. En of deze benadering voldoende aansluiting heeft en houdt bij de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. Indien dit niet het geval is, adviseer dan de directeur een rekenregel die hier wel aan tegemoet komt, dan wel adviseer de directeur zodanige aanpassingen in de standaardvoorwaarden zodat de rekenregel wel voldoet.*
- B. *Geef advies aan de directeur Staatsbosbeheer omtrent het opnemen van een redelijkheids- en billijkheidsprincipe in de standaardvoorwaarden en formuleer daarbij alsdan een boven- en ondergrens*
- C. *Geef advies aan de directeur Staatsbosbeheer met betrekking tot de vraag in hoeverre het redelijk en billijk is om het redelijkheids- en billijkheidsprincipe uitsluitend toe te passen voor de zittende erfpachter. Of met andere woorden is het redelijk en billijk om in geval van vervreemding van het erfpachtrecht de canon voor de nieuwe erfpachter op te trekken tot marktconform zonder enige matiging?*
- D. *Geef advies aan de directeur Staatsbosbeheer met betrekking tot de inhoud van het standaardcontract van Staatsbosbeheer met name ten aanzien van aspecten als helderheid, taalgebruik, tweezijdigheid en juridisch kader, zoals de positie aan het einde van de erfpachtperiode.*

### 1.2. PROBLEEMSTELLING

De volgende redenen zijn aanleiding geweest om enkele geschillen voor te leggen aan arbitragecommissies en heeft uiteindelijk geleid tot de instelling van deze adviescommissie:

- De grote sprongen in de canonbetaling als gevolg van facultatieve herzieningen op basis van fluctuaties in de grondwaarde.
- Het in de ogen van de erfpachters te hoge canonpercentage.
- Onduidelijkheid met betrekking tot de vergoedingsregeling na ommekomst van de overeenkomst.

### 1.3. DOEL VAN HET ADVIES

Doel van het advies is om de directeur van Staatsbosbeheer te informeren en adviseren omtrent:

- De mate van zakelijkheid en marktconformiteit van zijn handelswijze tot dusverre inzake de erfpachtcontracten, met name met betrekking tot de ondergrond van zomerhuizen.
- Een marktconforme vergoeding voor de in erfpacht uitgegeven gronden, waarbij helderheid wordt geschapen ten aanzien van de canonontwikkeling gedurende de looptijd van de overeenkomst.
- Een rekenmethode ten behoeve van een vloeiende canonontwikkeling waardoor te rigoureuze stijgingen als gevolg van (te) sterke fluctuaties in de grondmarktprijzen worden gedempt bij de berekening van de canon telkens na een periode van 10 jaren.
- Verbeteringen van de huidige standaardovereenkomsten ten aanzien van helderheid en hanteerbaarheid.

### 1.4. SAMENSTELLING COMMISSIE VAN ADVIES

- Prof dr. F.H.M. Grapperhaus, oud-staatssecretaris van het Ministerie van Financiën (voorzitter);
- Ir. W.N.J. Rust, Fakton bv Adviesbureau Rotterdam; vastgoed- en projectontwikkelingsdeskundige;
- Dhr. P. Flore adviseur onroerende zaken ter centrale directie Ministerie van Financiën;
- Ir. L.J. Heldens, hoofd bedrijfsbureau Staatsbosbeheer regio Fryslân Leeuwarden (secretaris/lid);
- Mevr. T. Bok, medewerkster vastgoed Staatsbosbeheer regio Fryslân Leeuwarden (verslag).

Daar Staatsbosbeheer historisch gezien met betrekking tot uitgifte en vervreemding van onroerend goed, als overheidsinstantie formele en informele banden heeft en heeft gehad met Domeinen, Ministerie van Financiën is expliciet ook deskundigheid vanuit deze hoek aangezocht.

## 2. ALGEMENE KANTTEKENINGEN BIJ ERFPACHT

Alvorens over de bovengenoemde vragen te adviseren is het goed in te gaan op enige algemene kanttekeningen bij erfpacht.

### 2.1. DEFINITIE

Erfpacht is een beperkt zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft de onroerende zaak van een ander (de bloot-eigenaar oftewel erfverpachter) te houden en te gebruiken.

Bij stedelijke erfpacht wordt in de praktijk altijd een afspraak gemaakt over de duur van de erfpacht. Te onderscheiden zijn:

- tijdelijke erfpacht: de erfpacht eindigt op een tevoren afgesproken moment, tenzij de bloot-eigenaar en de erfpachter samen besluiten om door te gaan (Rotterdam);
- voortdurende erfpacht: de erfpacht duurt voort, tenzij de erfpachter opzegt (Amsterdam);
- eeuwigdurende erfpacht: de erfpacht kan niet door tijdsverloop of opzegging tot een einde komen (Den Haag).

Het huidige standaardcontract van Staatsbosbeheer impliceert een tijdelijke erfpacht, namelijk voor de duur van 30 jaar. In de praktijk hebben veel van de lopende contracten (soms teruggaand tot de jaren dertig in de 20<sup>e</sup> eeuw) een van deze standaard afwijkende looptijd.

In de akte van vestiging kan de eigenaar de erfpachter verplichten een canon te betalen. In veel steden bestaat de mogelijkheid deze verplichting voor een aantal jaren of eeuwigdurend af te kopen.

### 2.2. REDENEN VOOR ERFPACHT

Redenen voor de erfverpachter kunnen onder meer zijn:

- a) een juridische reden: binnen een erfpachtstelsel zijn sturingsinstrumenten beter te handhaven in vergelijking met een eigendomstelsel, waarbij het te sturen beleid moet worden gehandhaafd met behulp van kettingbedingen (met name de gewenste situatie op het einde van het erfpachtcontract speelt hierbij een belangrijke rol);
- b) een ideologische reden: grond dient eigendom te blijven van de gemeenschap; waarde-stijging van de grond dient aan de gemeenschap toe te komen en niet aan het individu;
- c) een financiële reden: door indexeren of periodieke aanpassing aan de grondwaarde van de canon wordt erfpacht een permanente inkomensbron voor de bloot-eigenaar.

Momenteel is er in de stedelijke erfpacht een trend om de doelstellingen b) en c) los te laten. Den Haag, Rotterdam, Utrecht, Schiedam en Vlaardingen passen thans de erfpachtvoorwaarden hier op aan. Dit voor zowel nieuw uit te geven grond als voor bestaande contracten (middels conversie). Alleen de gemeente Amsterdam houdt vast aan de doelstellingen b) en c). Wel heeft deze gemeente recent de financiële randvoorwaarden aangepast.

### 2.3. FISCALE PARAGRAAF<sup>1</sup>

Erfpacht is belast met BTW en/of overdrachtsbelasting. De looptijd van de erfpachtovereenkomst, de hoogte van de canon en de bepaling van de grondwaarde zijn relevant voor de fiscus. Financieel-economisch kan erfpacht worden gezien als grondhuur. Als de fiscus dezelfde zienswijze zou hanteren – hetgeen niet het geval is – zou er geen overdrachtsbelasting bij uitgifte verschuldigd zijn. Bovendien zou deze zienswijze tot problemen in de BTW sfeer leiden. Teneinde te vermijden dat de erfpacht wordt benut om overdrachtsbelasting te ontgaan, is in de wet de regeling opgenomen dat voor de heffing van deze belasting aan de erfpacht een waarde wordt toegekend die resulteert door de canon forfaitair te kapitaliseren, met dien verstande dat de heffingsgrondslag niet kan uitstijgen boven de grondwaarde, zijnde de waarde in volle eigendom. Bij erfpacht voor 30 jaar is deze kapitalisatiefactor momenteel 13,8. De hoogte van de overdrachtsbelasting is gerelateerd aan de duur van de erfpacht. Na afloop van het erfpachtcontract en bij mogelijke vernieuwing ervan, ontstaat voor de fiscus een volledig nieuwe situatie.

Voor de BTW dient in beginsel de vestiging van de erfpacht te worden gezien als een levering tegen een vergoeding. In 1995 is echter de Wet op de omzetbelasting gewijzigd met het oog op constructiebestrijding. Op grond van de vigerende omzetbelastingwetgeving dient de vestiging van een erfpacht te worden beschouwd als een levering, tenzij de vestiging plaatsvindt op basis van een grondwaarde lager dan de waarde in het economisch verkeer (welke waarde op haar beurt nooit lager mag zijn dan de kostprijs). In dit laatste geval wordt de vestiging gezien als een dienst (verhuur).

Bij gronduitgiften kan deze regel tot grote problemen leiden. Voorbeelden daarvan zijn thans actueel. Dit geldt met name voor residuele grondwaardeberekingsmethoden respectievelijk voor kavels die zijn 'gesubsidieerd', waardoor de grondwaarde (voor de erfpacht) kan worden vastgesteld op een lager bedrag dan de marktwaarde (of de kostprijs). Indien voor de omzetbelasting sprake is van een verhuur, is de vestiging van de erfpacht niet belast met BTW, tenzij gemeente en erfpachter opteren voor een belaste verhuur. Dit opteren kan alleen plaatsvinden door een erfpachter die voor 90% of meer belaste prestaties verricht. Non-profit instellingen, particulieren, verzekeringsmaatschappijen en dergelijke kunnen daardoor niet voor een dergelijke belaste verhuur opteren.

Conclusie hieruit is dat indien vestiging van erfpacht door Staatsbosbeheer geschiedt tegen een te lage grondwaarde, de fiscus deze vestiging van de erfpacht belast met overdrachtsbelasting. De bloot-eigenaar kan dan de voordruk (de BTW berekend over de investeringskosten) niet in aftrek brengen. Indien Staatsbosbeheer als bloot-eigenaar dit belastingnadeel van de erfpachter gecompenseerd wil krijgen dan heeft dit een kostprijsverhoging tot gevolg - mogelijk zelfs met meer dan 19% - waarover eveneens overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn.

<sup>1</sup> Voor deze paragraaf is gebruik gemaakt van kanttelingen van mr. H.A.M.I.T.H. Breedveld van Loyens en Loeff

### 3. KANTTEKENINGEN BIJ ERFPACHT VAN STAATSBOSBEHEER

Beschouwen we de drie redenen voor erfpacht vanuit de belangen van Staatsbosbeheer, dan zijn er duidelijke verschillen met de belangen die gelden voor stedelijke erfpacht. Voor de goede orde zij vermeld dat dit advies geen erfpacht betreft voor agrarische uitgiften

#### 3.1. ERFPACHT ALS STURINGSINSTRUMENT

De primaire opdracht van Staatsbosbeheer is het beheren van natuurterreinen, het bieden van recreatieve mogelijkheden in deze zelfde terreinen en de productie van hout. Vele vormen van ingebruikgeving van terreinen staan in directe verbinding met deze primaire opdracht. Te noemen zijn diverse vormen van agrarische ingebruikgeving, waarbij zodanige beperkingen worden opgelegd, dat de natuurdoelen minimaal bereikt kunnen worden (eenjarige pacht, natuurpacht, eenmalige pacht, gewas op stam en dergelijke).

Hiernaast zijn er vormen van ingebruikgeving - waaronder erfpacht - die een minder directe koppeling hebben met de primaire opdracht (terreinen ten behoeve van zomerhuizen, voormalige dienstwoningen en dergelijke). Deze categorie heeft doorgaans wel een zodanige binding met de primaire natuurterreinen dat Staatsbosbeheer er belang bij heeft om de ontwikkelingen op deze gronden te kunnen beïnvloeden vanuit het belang (draagkracht, zoning) van de omliggende natuurterreinen.

#### 3.2. ERFPACHT ALS IDEOLOGISCH INSTRUMENT

Stedelijke erfpacht heeft van oudsher in Nederland een sterk ideologisch karakter gehad: *"De grondpolitiek moet veranderen, zodat de gemeenschap van de waardeestijging kan profiteren"*, aldus mr. M.W.F. Treub in 1890. Getuige ook de uitspraak van de sociaal-democratische Amsterdamse stadsbestuurders in het begin van de twintigste eeuw: *"We bouwen woningen, geen speculatieobjecten."*

Ook de nieuwe impuls aan het uitgeven van grond in erfpacht in de zeventiger jaren van de vorige eeuw vond zijn oorzaak in dergelijke motieven. Steden als Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Leiden, Schiedam et cetera, gingen versneld over tot erfpachttuitgifte.

Sinds het begin van de jaren negentig van de vorige eeuw zijn de denkbeelden hierover verschoven. Zeker waar het individuele huiseigenaren betreft wordt de financiële ongelijkheid binnen een gemeente tussen erfpachters en eigenaren niet meer van deze tijd geacht. In alle gemeenten vindt momenteel omzetting plaats van erfpacht naar eigendom of eeuwigdurend afgekochte erfpacht. Alleen de gemeente Amsterdam houdt nog vast: daar is 81% van het grondgebied eigendom van de gemeente.

Uitzonderingen op het terugdraaien van erfpachttuitgiftes zijn: erfpacht op strategische locaties en erfpacht van bedrijfterreinen of havengebieden. Dit laatste vaak om het regulerend karakter en de tijdelijkheid van de uitgifte te benadrukken op grond van milieuarargumenten.

### 3.3. ERFPACHT ALS INKOMSTENBRON

Vanuit historisch perspectief heeft erfpacht zich voor Staatsbosbeheer gemanifesteerd als een bron van inkomsten. Deze inkomsten vormen een structureel onderdeel van de financiering van Staatsbosbeheer. Continuïteit en verdere ontwikkeling van deze bron van inkomsten is voor Staatsbosbeheer essentieel.

De commissie adviseert dat Staatsbosbeheer een marktconforme – dus zoals bepaald door de markt van vraag en aanbod - vergoeding vraagt voor het nut dat de erfpachter heeft van het gebruik van de grond. Voor een bepaald product dient het geen verschil uit te maken of de erfpachter met Staatsbosbeheer dan wel een andere aanbieder zaken doet. Wel dient Staatsbosbeheer er voor zorg te dragen dat geen benadeling van de erfpachter optreedt bijvoorbeeld als gevolg van zeer stringente voorwaarden bij het beëindigen van het erfpachtcontract (zoals het schoon opleveren van de terreinen, inclusief sloop van de opstallen) zonder dat dit tot financiële compensatie leidt.

De in de vorige paragraaf aangegeven strategische en milieuaspecten en de tijdelijkheid van het gebruik van gronden, die in het algemeen primair verworven zijn voor natuurbescherming, bieden tevens goede argumenten om de eventuele waardeestijging van de grond bij Staatsbosbeheer te laten. Toekomstig wijzigende inzichten in het gebruik van deze gronden zouden op lange termijn zelfs kunnen veroorzaken dat deze waardeestijging gaat dalen of tot 0 gereduceerd zal worden. De commissie adviseert op grond van deze argumenten de waardeverandering bij Staatsbosbeheer te laten.

Bij de bepaling van een redelijke, marktconforme vergoeding speelt tevens een rol dat Staatsbosbeheer in zekere zin als een monopolist kan worden beschouwd, zeker bij het vaststellen van de canon bij herzieningen.

De Nederlandse Mededingingsautoriteit oordeelt in geschillen over mogelijk misbruik van een monopoliepositie. In een zaak die de gemeente Amsterdam betrof, heeft de NMA zich ten gunste van de gemeente als bloot-eigenaar uitgesproken. Hierbij heeft zij zich echter mede laten leiden door het feit dat de gemeente, door een korting van 40% op de grondwaarde te hanteren aan het einde van een tijdvak, blijk gaf haar monopoliepositie niet te willen misbruiken.

De bloot-eigenaar dient zich gematigd op te stellen. Voor Staatsbosbeheer betekent dit dat bij periodieke herzieningen een terughoudende benadering in acht wordt genomen. Staatsbosbeheer zal derhalve niet op enig ogenblik het maximale uit de lokale marktsituatie moeten willen halen, maar behoren te volstaan met een redelijk rendement te eisen.

In het navolgende wordt een methodiek voorgesteld hoe tot zulk een redelijk rendement te geraken,

#### 4. VOORSTEL BEREKENING VAN DE ERFPACHTCANON

##### 4.1. INLEIDING

De rekenregel die momenteel tot de standaardovereenkomst van Staatsbosbeheer hoort, is:

waarde onroerend goed in het vrije economische verkeer

X

5 of 7,5%, respectievelijk bij niet commerciële of commerciële activiteiten van de erfpachter

Staatsbosbeheer heeft met de Vereniging Terschellinger Erfpachters (een belangenvereniging die de belangen vertegenwoordigt van een groot aantal erfpachters op Terschelling) discussie gevoerd over deze rekenregel. Naar aanleiding hiervan heeft Staatsbosbeheer Fryslân de rekenregel zodanig aangepast, dat het percentage niet langer vast is, maar gekoppeld wordt aan de kapitaalmarkt.

De regel luidt nu:

waarde onroerend goed in het vrije economische verkeer

X

marktconform rente% + 1% voor risico en administratie

Hierbij wordt de waarde van onroerend goed in het vrije economische verkeer bepaald door taxatie (door een RVT of via WOZ-taxaties).

Het marktconform rentepercentage is het gemiddeld kapitaalrentepercentage over de voorliggende 6 maanden. Bron: De Nederlandsche Bank; Statistieken; Tabel T 3.8 Marktrentevoeten; 3.1.2 Kapitaalrentevoeten, Obligaties Nederland, Middellange staatsleningen (5-8 jaar).

##### 4.2. BEPALING VAN DE GRONDWAARDE

De commissie adviseert dat de grond in principe altijd tegen de waarde in het economische verkeer moet worden gewaardeerd. Gezien het voorafgaande in paragraaf 2.3 "Fiscale paragraaf" is dit de waarde als in volle eigendom en niet de grondwaarde in erfpachtstaat.

Met betrekking tot de bepaling van de vrije economische waarde van de ondergrond zijn verschillende methoden te hanteren. Afhankelijk van de planologische bestemming van de ondergrond zullen door Staatsbosbeheer deskundigen worden ingezet om een zo getrouw mogelijke marktbenadering te verkrijgen.

Te noemen zijn:

- taxatie op basis van marktgegevens van vergelijkbare objecten;
- discounted cash flow methode;
- grondquote benadering;
- residuele waardebepaling.

Aangezien Staatsbosbeheer de expertise niet zelf in huis heeft en bovendien elke schijn van subjectiviteit wil vermijden, zal hij zich doorgaans laten bedienen door externe deskundigen. Deze worden in staat geacht om de juiste methode voor de betreffende situatie te kiezen.

Voor zowel Staatsbosbeheer als de erfpachter kan het voordelig zijn om aansluiting te zoeken bij de waardebepalingen die er periodiek plaatsvinden in het kader van de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ). Dit is een objectieve waardemeting met een uitgebalanceerde beroepsprocedure. De WOZ-taxatie gaat uit van de waarde van objecten als ware de grond in eigendom. Conformerend aan dit instrument door Staatsbosbeheer en de erfpachter kan veel taxatie- en/of arbitragekosten schelen.

Nadelen van deze methode zijn:

- Het is niet zeker dat het instrument gedurende de gehele looptijd onverkort aanwezig blijft.
- Het is mogelijk dat het instrument kwalitatief uit de pas gaat lopen met het belang van ofwel de bloot-eigenaar ofwel de erfpachter.
- De waardebepaling ijlt gemiddeld 2 jaar na bij de markt: in een opgaande markt biedt dit voordeel voor de erfpachter, in een neergaande markt voordeel voor de bloot-eigenaar.

De commissie meent desondanks dat hantering van de WOZ-methode acceptabel is. Derhalve adviseert de commissie, waar mogelijk, een bepaling van de grondwaarde op basis van de WOZ-gegevens.

Gezien de aard van de wetgeving wordt Staatsbosbeheer als bloot-eigenaar niet aangemerkt als belanghebbende en kan derhalve niet beschikken over de WOZ-gegevens. Indien er gebruik gemaakt wordt van dit instrument dient expliciet in de erfpachtovereenkomst tussen Staatsbosbeheer en erfpachter overeengekomen te worden dat de erfpachter de WOZ-gegevens zal overleggen aan Staatsbosbeheer. Bovendien dient er contractueel een voorziening getroffen te worden om de grondquote vast te stellen voor die situaties waarin de WOZ-taxaties niet voorzien in een specificatie naar opstal en ondergrond.

De WOZ-waarden worden elke 4 jaar bepaald. De commissie adviseert om voor die contracten waarin een koppeling met de WOZ wordt overeengekomen, de laatst bepaalde WOZ-waarde te hanteren. Indien deze waarde gedateerd is, wordt deze geactualiseerd met de CPI. Bij hantering van dit systeem kan bij canonherziening de periodiciteit van 10 jaren gevolgd worden.

Het onzekere karakter van dit instrument dient ondervangen te worden door een alternatieve grondwaardebepaling, die wel tijdsbestendig is, in de erfpachtovereenkomst op te nemen.

#### 4.3. BEPALING VAN HET CANONPERCENTAGE (OPDRACHT A VAN DE COMMISSIE)

De commissie adviseert Staatsbosbeheer een redelijk en vastgoedgerelateerd rendement te maken op haar gronden. Dit niet alleen op grond van de weerstand die een relatief hoog rendement opwekt bij de erfpachter: te hoge rendementen zouden ook gezien kunnen worden als misbruik maken van de afhankelijkheidspositie van de erfpachter.

Wat is een redelijk rendement voor Staatsbosbeheer? Uitgangspunt voor de commissie ten aanzien van een redelijk en vastgoedgerelateerd rendement is wat er op de markt gebeurt. Bij beleggers is een Internal Rate of Return (IRR)-eis van 8% de norm. De commissie adviseert Staatsbosbeheer een gematigder - sociaal - rendement te willen realiseren. Hiervoor kan aansluiting gezocht worden bij de rendementseis zoals die geldt voor woningbouwcorporaties. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (W.S.W.), schrijft voor dat de rentabiliteit van sociale huurwoningen moet worden berekend op basis van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen een IRR-eis van 6,5%.

Hierbij aansluitend concludeert de commissie:

"Bij een gemiddelde jaarlijkse inflatie van 2,5% en een gemiddelde grondwaardestijging van eveneens 2,5%, is een interne rendementseis (IRR) van 6,5% op de vrije economische waarde van de in erfpacht uitgegeven gronden, voor Staatsbosbeheer een redelijk rendement."

In algemene zin betekent dit een IRR die 4% hoger is dan de samengestelde CPI.

De volgende tabel (1) geeft inzicht in de verlangde IRR-eis van beleggers<sup>2</sup>

segmenten	vastgoed- fondsen 2001	institutionele beleggers 2001	vastgoed- fondsen 2000	institutionele beleggers 2000
kantoor	10,5%	8,3%	9,1%	8,0%
winkels	9,0%	8,1%	7,4%	8,0%
woningen	8,0%	7,6%	8,2%	7,6%
bedrijfsgebouwen	11,5%	9,0%	9,5%	8,5%

Rente betekent nog geen rendement. Immers de schommelingen in de grondwaarde en de jaarlijkse indexering van de canonbetalingen zorgen ervoor dat het rendement hoger of lager uitkomt dan de gehanteerde rente, welke de basis is voor het canonpercentage. Wil Staatsbosbeheer - bij stijging van de grondwaarde en een positieve indexering - dus op een door Staatsbosbeheer gekozen rendement (bijv. een IRR-eis van 6,5%) uitkomen, moet het canonpercentage bij aanvang lager zijn dan dit vastgestelde rendementspercentage.

<sup>2</sup> Bron: 'Vastgoedbeleggingsbeleid van de grote Nederlandse institutionele beleggers en Vastgoedfondsen 2002', Universiteit van Amsterdam, Troostwijk.

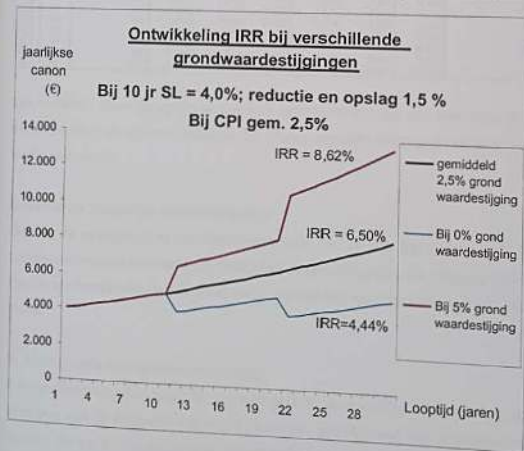
Onderstaande tabel (2) geeft een overzicht van de IRR-ontwikkeling bij verschillende aannames ten aanzien van de parameterontwikkeling.

Tabel 2 Ontwikkeling IRR onder verschillende omstandigheden

CPI	kapitaalmarkt rente (SL)	canon percentage	netto canon percentage	Grondwaardestijging	IRR
2,5%	4%	4,5%	4 %	= gelijk aan de index = 2,5%	6,5% (4,0% boven CPI)
2,5%	4%	4,5%	4 %	= gelijk aan 0	4,4% (1,9% boven CPI)
2,5%	4%	4,5%	4 %	= 2x de index = 5%	8,6% (6,1% boven CPI)
2,5%	5%	5,5%	5 %	= gelijk aan de index = 2,5%	7,5% (5,0% boven CPI)
2,5%	5%	5,5%	5 %	= gelijk aan 0	5,5% (3,0% boven CPI)
2,5%	5%	5,5%	5 %	= 2x de index = 5%	9,5% (7,0% boven CPI)
3,5%	4%	4,5%	4 %	= 2,5%	6,7% (3,2% boven CPI)

In onderstaande grafiek (1) zijn de eerste 3 regels uit tabel 1 grafisch weergegeven.

Grafiek 1 Ontwikkeling IRR bij verschillende aannames parameterontwikkeling



Het rekenmodel in tabel 3 laat nauwkeurig zien wat er jaarlijks met de canon gebeurt en de ontwikkeling van de interne rentevoet onder verschillende marktomstandigheden.

Tabel 3 Financiële gevolgen van erfpacht voor Staatsbosbeheer en de erfpachter.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	ERFPACHT FINANCIËLE GEVOLGEN SBB													
2														
3														
4														
5	Stel grondwaarde t=0	100.000	Grondquote	20%	Opstalindexindex, maar de laatste	10	jaar 0 %	Beëindiging na 30 jaar j/n						
6	Omschuldende Winstslag	2,50%	Max. stijging	2,00%	index =	0%	Mn. stijging	0%						655.447
7	Cons. index Winstjg								6,00%					
8	Rendement 10 j. ac. del.					Rente wordt			5,50%	door ontbreken	Waardestijging voor erfpachter			
9	Risico/vaarslag opslag	3,50%				Rendementreductie			4,50%	ind kolzen	Erfpachter betaalt dus kolom C plus D of E of F			
10	Behaar opslag	0,50%				Factelijk canon% erfpachter wordt			4,00%	netto SBB				
11						Netto aanvangscanon wordt				= cel D11	3,599%			
12	Periodeke aanpassing	10 jaar				NHW 10 jaar			103.615					
13														
14														
15	Jaar	Opslag erfpachter = kolzen SBB	Netto ontvangsten voor SBB			30 jaar					10 jaar			
16		Voor alle scenario's	= netto betaling erfpachter			6,50%	4,44%	6,62%	6,56%	4,45%	6,62%	4,45%	6,62%	4,45%
17						2,50%	0,00%	5,00%	2,50%	0,00%	5,00%	2,50%	0,00%	5,00%
18	0	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000
19	1	800	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
20	2	913	4.100	4.100	4.100	4.100	4.100	4.100	4.100	4.100	4.100	4.100	4.100	4.100
21	3	525	4.203	4.203	4.203	4.203	4.203	4.203	4.203	4.203	4.203	4.203	4.203	4.203
22	4	538	4.308	4.308	4.308	4.308	4.308	4.308	4.308	4.308	4.308	4.308	4.308	4.308
23	5	202	4.415	4.415	4.415	4.415	4.415	4.415	4.415	4.415	4.415	4.415	4.415	4.415
24	6	968	4.526	4.526	4.526	4.526	4.526	4.526	4.526	4.526	4.526	4.526	4.526	4.526
25	7	580	4.639	4.639	4.639	4.639	4.639	4.639	4.639	4.639	4.639	4.639	4.639	4.639
26	8	594	4.755	4.755	4.755	4.755	4.755	4.755	4.755	4.755	4.755	4.755	4.755	4.755
27	9	609	4.874	4.874	4.874	4.874	4.874	4.874	4.874	4.874	4.874	4.874	4.874	4.874
28	10	624	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	133.004	104.995	167.885	
29	11	640	5.120	5.120	5.120	5.120	5.120	5.120	5.120	5.120	0,0%	-19,4%	24,2%	+extra betaling sprong na 10 j.
30	12	655	5.248	5.248	5.248	5.248	5.248	5.248	5.248	5.248				
31	13	672	5.380	5.380	5.380	5.380	5.380	5.380	5.380	5.380				
32	14	689	5.514	5.514	5.514	5.514	5.514	5.514	5.514	5.514				
33	15	705	5.652	5.652	5.652	5.652	5.652	5.652	5.652	5.652				
34	16	724	5.793	5.793	5.793	5.793	5.793	5.793	5.793	5.793				
35	17	747	5.938	5.938	5.938	5.938	5.938	5.938	5.938	5.938				
36	18	761	6.086	6.086	6.086	6.086	6.086	6.086	6.086	6.086				
37	19	780	6.239	6.239	6.239	6.239	6.239	6.239	6.239	6.239				
38	20	799	6.395	6.395	6.395	6.395	6.395	6.395	6.395	6.395				
39	21	819	6.554	6.554	6.554	6.554	6.554	6.554	6.554	6.554				
40	22	840	6.718	6.718	6.718	6.718	6.718	6.718	6.718	6.718				
41	23	861	6.886	6.886	6.886	6.886	6.886	6.886	6.886	6.886				
42	24	882	7.058	7.058	7.058	7.058	7.058	7.058	7.058	7.058				
43	25	904	7.235	7.235	7.235	7.235	7.235	7.235	7.235	7.235				
44	26	927	7.416	7.416	7.416	7.416	7.416	7.416	7.416	7.416				
45	27	950	7.601	7.601	7.601	7.601	7.601	7.601	7.601	7.601				
46	28	974	7.791	7.791	7.791	7.791	7.791	7.791	7.791	7.791				
47	29	998	7.986	7.986	7.986	7.986	7.986	7.986	7.986	7.986				
48	30	1.023	8.186	8.186	8.186	8.186	8.186	8.186	8.186	8.186				
49						13.254	217.942	104.995	445.449					

Bouwstenen voor de opbouw van het canonpercentage zijn enerzijds de rente op de kapitaalmarkt en anderzijds de op- en afslagen die hierop worden toegepast conform de gebruiken in de vastgoedmarkt:

**a. Rente op tienjarige staatsobligaties**

Gezien de voorgestelde herzieningsperiode van 10 jaar ligt het voor de hand om als basis voor het canonpercentage de rente op tienjarige staatsobligaties als uitgangspunt te nemen. Bij iedere tienjarige herziening geldt deze rente op tijdstip van herziening, met een minimum rente van 2,0%.

**b. Marktconforme rendementsopslag**

De rendementsopslag is onder andere gerelateerd aan het risicoprofiel, de verhandelbaarheid, de omvang van de financiering en de eisen ten aanzien van het te behalen interne rendement. Deze opslag die op de kapitaalmarkt wordt gehanteerd kent een wat grillig verloop. In het algemeen wordt aangenomen dat voor commercieel vastgoed (kantoren, bedrijfshallen en winkels) een opslag geldt van circa 2% op langlopende staatsleningen. Voor woningen is deze wat lager, circa 1,5%.

De commissie adviseert hierop aansluitend om ten aanzien van erfpachtcontracten ten behoeve van de ondergrond van zomer- en (recreatie)woningen een opslag van 1,5% op de rente van tienjarige staatsobligaties te hanteren.

#### c. Afslag ten behoeve van de erfpachter

Om te realiseren dat de interne rentevoet voor Staatsbosbeheer onder de huidige omstandigheden:

- bij een percentage van 4% voor 10-jarige Staatsobligaties;
  - bij een gemiddelde jaarlijkse CPI van 2,5% en
  - bij een gemiddelde jaarlijkse grondwaardestijging van eveneens 2,5%
- niet boven de onder deze omstandigheden als redelijk en marktconform te beschouwen IRR van 6,5% uitkomt, wordt er een afslag ten behoeve van de erfpachter toegepast van 1,5%. Een afslag van 1,5% komt aardig overeen met de in de markt gebruikelijke compensatie ten behoeve van de erfpachter voor het niet kunnen incasseren van de grondwaardestijging.

#### d. Opslag voor administratie en beheer

Tot slot: voor administratie en beheer maakt Staatsbosbeheer uiteraard kosten. De commissie adviseert ter compensatie hiervan een opslag te hanteren van 0,5%. Dit sluit aan op wat hiervoor gebruikelijk is en spoot tevens met de realiteit bij Staatsbosbeheer.

Samenvattend:

a. Rente op tienjarige staatsobligaties	4,14%	(stand op 31-1-2003)
b. Rendementsopslag	1,50%	
c. Afslag tbv erfpachter	- 1,50%	
d. Opslag voor administratie en beheer	0,50%	
	-----	
Canonpercentage bij aanvang	4,64 %	

De hiervoor geschetste methodiek sluit goed aan bij wat gebruikelijk is bij hypothecaire financiering van vastgoed. Immers een canonbetaling is financieel gezien niet veel anders dan een financiering van de grond. Ook daar kent de hypotheekgever een tienjaarlijkse verandering in zijn betalingen als hij de rente voor 10 jaar vast heeft.

#### 4.4. PERIODIEKE HERZIENING VAN DE ERFPACHTCANON (OPDRACHT B VAN DE COMMISSIE)

De grote sprongen in de canon als gevolg van herzieningen op basis van fluctuatie in de grondwaarde, zijn aanleiding geweest om enkele geschillen voor te leggen aan arbitragecommissies en heeft uiteindelijk geleid tot de instelling van deze adviescommissie.

Zoals in paragraaf 1.3 aangegeven dient de commissie Staatsbosbeheer te adviseren omtrent een rekenmethode ten behoeve van een geleidelijke canonontwikkeling waardoor te rigoureuze stijgingen als gevolg van (te) sterke fluctuaties in de grondmarktprijzen worden gedempt bij de

berekening van de canon in het elfde en eenentwintigste jaar. Daarnaast dient er een koppeling gezocht te worden tussen canonpercentage en ontwikkelingen op de kapitaalmarkt.

Om dit te realiseren adviseert de commissie:

- een jaarlijkse indexering van de canon in plaats van een driejaarlijkse: de veranderingen in de canon als gevolg van de herzieningen zullen hierdoor geleidelijker verlopen; als index wordt de CPI gehanteerd met een minimumstijging van 0%;
- een periodieke herziening van de canon op basis van fluctuatie van de grondwaarde om de 10 jaar (of in geval van koppeling aan de WOZ-waarde deze periodiciteit volgend), in plaats van een facultatieve herziening;
- de waardering van de grond bij een herziening is altijd tegen de dan geldende waarde in het economische verkeer. In de vigerende contracten is de definiëring van de waardegrondslag niet altijd eenduidig;
- een limitering van de sprong in de grondwaarde ten behoeve van de canonberekening in het elfde en eenentwintigste jaar naar twee kanten:
  - 1) minimalisering door middel van verhoging van de grondwaarde met 0 maal het samengestelde CPI-cijfer over de afgelopen 10 jaar (met andere woorden: dezelfde grondwaarde als 10 jaar daarvoor);
  - 2) maximalisering van de verhoging van de grondwaarde met 2 maal de effectief gemiddelde CPI over de afgelopen 10 jaar (bij een CPI-cijfer van 2,5%, dus een stijging van de grondwaarde met 5%). In geval de gemiddelde CPI kleiner dan 2,5% is, wordt de gemiddelde jaarlijkse maximale grondwaardestijging op 5% vastgesteld.
- Een koppeling van het canonpercentage aan de kapitaalmarkt middels de rente op tienjarige staatsobligaties, met een minimum van 2%.

Kapitaalmarktrente	Gemiddelde jaarlijkse grondwaardestijging over 10 jaar	Effectief gemiddelde CPI	Sprong in canon in het 11 <sup>e</sup> jaar t.o.v. het 10 <sup>e</sup> jaar
4%	2,5%	2,5%	2,5%
4%	5%	2,5%	Circa 30%
4%	0%	2,5%	Circa -/20%

In hoofdstuk 6 wordt de artikelgewijze weergave van de berekening behandeld.

#### 4.5. ERFPACHTCANON BIJ TUSSENTIJDSE VERVREEMDING VAN HET RECHT VAN ERFPACHT (OPDRACHT C VAN DE COMMISSIE)

Zoals in hoofdstuk 3 geconcludeerd, hanteert de commissie het principe dat de waardeontwikkeling van de grond ten goede aan de bloot-eigenaar behoort te komen. Toepassing van een matiging in de stijging van de canon uitsluitend ten behoeve van de zittende erfpachter sluit aan op dit uitgangspunt.

Dit betekent dat er bij elke vervreemding een nieuw ijkmoment ontstaat om de grondwaarde en het rentepercentage op tienjarige staatsobligaties opnieuw vast te stellen. Verdere voorwaarden en aanpassingen van de canon ten aanzien van inflatie en periodieke aanpassing blijven ongewijzigd. In principe kan zo bij vervreemding 1 jaar voor het verstrijken van een tienjarige periode ertoe leiden dat er 2 jaren achter elkaar een grondwaardebepaling zou moeten plaatsvinden. Het spreekt voor zich dat de inflatiecorrectie in het jaar van grondwaardetaxatie achterwege kan blijven, daar de taxatie geschiedt tegen de op dat moment gangbare economische verhoudingen.

Op de hierboven geschetste wijze wordt voorkomen dat de erfpachter op enig moment een deel van de waardevermindering van de grond zou kunnen verzilveren als gevolg van het feit dat de canon op dat moment beneden de marktwaarde ligt. Toch adviseert de commissie om in geval van tussentijdse vervreemding, een uitzondering te maken op bovengenoemd uitgangspunt, met andere woorden om de grondwaardevermindering objectgebonden te houden in plaats van subjectgebonden.

Argumenten hiervoor zijn:

- a) Als we ervan uitgaan dat de grondwaarde bij aanvang goed vastgesteld is dan treden pas anomalieën op bij een grondwaardevermindering van meer dan 2 maal de CPI.
- b) De kans op en de omvang van de potentiële 'inkomstenderving' die de bloot-eigenaar kan lijden wordt door de commissie als gering ingeschat en weegt in de ogen van de commissie dan ook niet op tegen de administratieve handelingen en de afbreuk aan de helderheid van de uitgezette lijn ten aanzien van de canonbepaling en de periodieke aanpassing hiervan:
  - Bij iedere mutatie moet getaxeerd worden (met alle discussies en kosten van dien).
  - De snelheid van doorverkoop wordt belemmerd. De oude eigenaar kan pas verkopen als de koper weet wat de te betalen erfpachtcanon zal zijn: dit beïnvloedt immers de koopprijs.
  - Erfpachters van soortgelijke objecten betalen op eenzelfde moment verschillende erfpachtcanons: dit wordt door de consument niet geapprecieerd.
  - Indien aansluiting is gezocht bij de WOZ-taxaties zou het betekenen dat tussentijds een andersoortige taxatie zou moeten worden uitgevoerd, met een andere bezwarenprocedure.
- c) Er treedt een divergentie op tussen enerzijds erfpachtovereenkomsten tussen Staatsbosbeheer en de individuele erfpachter en anderzijds overeenkomsten tussen Staatsbosbeheer en een hoofderfpachter, die dit erfpachtrecht onderverpacht aan meerdere ondererfpachters. In deze situatie is het weliswaar niet onmogelijk om bij vervreemding van ondererfpachters in te grijpen en consequenties te verbinden aan de hoofdovereenkomst. Het is echter niet praktisch aangezien waardebepalingen doorgaans het gemiddelde van alle in ondererfpacht uitgegeven kavels betreffen, terwijl bij vervreemding van onderdelen specifieke kavels gewaardeerd zullen worden. Dit kan gemakkelijk leiden tot fricties en maakt ook de administratie van de hoofderfpachter gecompliceerder.

- d) De mogelijke inkomstenderving die er gedurende de looptijd van de overeenkomst kan ontstaan bij vervreemding van het erfpachtrecht, kan in elk geval met intervallen van 30 jaar geheel worden recht getrokken. Dit is tevens het interval waarmee Staatsbosbeheer in de gelegenheid is om beleidswijzigingen ten aanzien van het grondgebruik door te voeren.

De commissie adviseert derhalve om bij tussentijdse vervreemding van het erfpachtrecht geen mogelijkheid tot canonaanpassing op basis van actuele grondwaarde in de overeenkomst op te nemen.

#### 4.6. HANDELWIJZE TEN AANZIEN VAN VERVREEMDING BIJ VIGERENDE CONTRACTEN

In de vigerende contracten bestaat vaak grote discrepantie tussen de geldende canon en een marktconforme canon. Ten aanzien van de zittende erfpachter wordt bij een herziening op basis van fluctuatie een redelijkheids- en billijkheidsregel gehanteerd: maximaal een verdubbeling van de canon ten opzichte van 10 jaar daarvoor. De bepaling van de canon aan de hand van dit principe geldt als een persoonlijk recht van de zittende erfpachter. Zijn opvolger kan geen aanspraak maken op deze gematigde canon. Bij vervreemding zal derhalve voor de nieuwe erfpachter een marktconforme canon bepaald worden.

De redelijkheids- en billijkheidsregel is afkomstig uit een arbitragezaak die in 2001 binnen Staatsbosbeheer heeft gespeeld. De rekenregel "maximaal 100% verhoging over 10 jaar" is specifiek toegesneden op het onderwerp van die arbitrage. De commissie beveelt aan om hetgeen in redelijkheid mogelijk is verder uit te werken zodat het begrip ook voor andere situaties hanteerbaar wordt. De commissie adviseert hiervoor een maximale stijging van de canon van 100% over 10 jaren. Een juridische toetsing van deze methode op redelijkheid en billijkheid acht de commissie wenselijk.

## 5. EINDE VAN HET RECHT VAN ERFPACHT

Aan het einde van het recht van erfpacht zijn er 2 mogelijkheden: de erfpacht wordt vernieuwd of de erfpacht wordt beëindigd.

### 5.1. DE ERFPACHT WORDT VERNIEUWD

Dit is de optie die normaliter aan de orde is:

*"Indien de juiste uitoefening van de aan Staatsbosbeheer opgedragen beheerstaken zich niet tegen een verlenging van het gebruik verzet, zal de erfpachter, bij voldoening door hem aan al zijn verplichtingen uit deze overeenkomst en de wet voortvloeiende, uiterlijk in het vijfde jaar voor het einde van de erfpacht, in de gelegenheid worden gesteld het gebruik voort te zetten onder alsdan vast te stellen voorwaarden en een dan te bepalen canon."*<sup>3</sup>

De procedure die de commissie adviseert voor vernieuwing is beschreven in paragraaf 6.1., artikel 6 lid 6.1.

Indien de situatie zich voordoet dat de erfpachter niet de overeenkomst wil vernieuwen of deze - conform art 16 lid 6 van de huidige standaardovereenkomst - voortijdig opzegt, adviseert de commissie de huidige werkwijze - namelijk handhaving van de leden 1 tot en met 4 van dit artikel 16 - te blijven hanteren.

### 5.2. DE ERFPACHT WORDT BEËINDIGD

Het beëindigingsartikel in de huidige standaardovereenkomst, met name de vergoedingsregel, roept vele vragen op.

#### Artikel 16 Oplevering bij het einde van de erfpacht<sup>4</sup>

1. Bij het einde van de erfpacht mag de erfpachter de gebouwen, werken en beplantingen, die hij onverplicht heeft aangebracht, wegnemen. Hij heeft geen recht op vergoeding van de waarde van dergelijke gebouwen, werken en beplantingen.
2. Indien 6 maanden na beëindiging van de erfpacht blijkt dat de erfpachter geen gebruik heeft gemaakt van zijn recht tot wegneming, heeft Staatsbosbeheer te zijner keuze het recht, hetzij de gebouwen, bouwwerken, getimmerten of constructies op kosten van de erfpachter te verwijderen - waarbij Staatsbosbeheer de bevoegdheid heeft de afkomende materialen ten eigen bate te gelde te maken - en de grond in behoorlijke toestand te brengen.
3. Indien de belangen van Staatsbosbeheer dit vorderen, behoudt Staatsbosbeheer zich het recht voor om bij het einde van de erfpacht de zich alsdan op de desbetreffende erfpachtaak met zijn toestemming gestichte gebouwen, bouwwerken, getimmerten of constructies geheel of voor een gedeelte over te nemen. De waarde dient door partijen in onderling overleg te worden bepaald. Bij de waardebepaling wordt uitgegaan van de bouwkundige waarde. Onder bouwkundige waarde wordt verstaan de waarde van de opstallen in de bouwkundige staat waarin zij zich bij het einde van de erfpacht bevinden. De eventuele bijzondere ligging van de in de taxatie begrepen zaken wordt derhalve in die taxatie niet betrokken. Bij gebreke van overeenstemming zal de

<sup>3</sup> tekst artikel 16 lid 7 van de huidige standaardovereenkomst erfpacht van Staatsbosbeheer

<sup>4</sup> tekst artikel 16 van de huidige standaardovereenkomst erfpacht van Staatsbosbeheer

- waarde op analoge wijze worden bepaald door drie deskundigen, zoals beschreven in artikel 4, lid 1. Staatsbosbeheer is bevoegd met deze waarde te verrekenen hetgeen hij nog uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, kosten daaronder begrepen.
4. De kosten van deskundigen worden door iedere partij voor de helft gedragen, met dien verstande, dat deze geheel door Staatsbosbeheer moeten worden betaald, indien hij afziet van zijn recht op overname, waaromtrent hij zich binnen twee maanden na het uitbrengen van het deskundigenrapport moet verklaren.
  5. De waarde moet - behoudens het bepaalde in het volgende lid - binnen zes maanden na de tussen partijen verkregen overeenstemming of uitspraak van de deskundigen worden betaald. Staatsbosbeheer is bevoegd met deze waarde te verrekenen hetgeen hij nog uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, kosten daaronder begrepen.
  6. Staatsbosbeheer is bevoegd de betaling uit te stellen tot ten hoogste twee jaren na de vervaldag, met bijbetaling van de alsdan geldende wettelijke rente.
  7. Indien de juiste uitoefening van de aan Staatsbosbeheer opgedragen beheerstaken zich niet tegen een verlenging van het gebruik verzet, zal de erfpachter, bij voldoening door hem aan al zijn verplichtingen uit deze overeenkomst en de wet voortvloeiende, uiterlijk in het vijfde jaar voor het einde van de erfpacht, in de gelegenheid worden gesteld het gebruik voort te zetten onder alsdan vast te stellen voorwaarden en een dan te bepalen canon.
  8. De erfpachter heeft, na mededeling van Staatsbosbeheer dat geen verlenging wordt gewenst, het recht om met behoud van het bepaalde in lid 1 tot en met 4 van dit artikel de erfpacht op te zeggen, met inachtnaam van een opzeggingstermijn van 1 jaar, welke termijn overigens de datum, waarop het recht eindigt, niet kan overschrijden.

Dit artikel dient helderder geformuleerd te worden. Juridisch is het correct geformuleerd, echter in het contact tussen niet-juridisch onderlegde medewerkers en erfpachters leidt de huidige formulering regelmatig tot misverstanden.

Bovendien speelt de vraag ook op of Staatsbosbeheer als bloot-eigenaar de juridische mogelijkheden om vergoedingen voor gebouwen, werken en beplantingen uit te sluiten, ook onverkort moet, wil, of wenst vast te houden. De commissie adviseert Staatsbosbeheer om, indien er géén vernieuwing plaatsvindt omdat Staatsbosbeheer dit niet wenst, bij het einde van de erfpacht de erfpachter altijd een vergoeding te geven voor de opstal(len) waarvoor het opstalrecht expliciet is gevestigd en voor die aanpassingen waarvoor Staatsbosbeheer gedurende de looptijd van de overeenkomst toestemming heeft gegeven met de expliciete mededeling dat deze vanaf het moment van realisatie onderdeel uitmaken van de hoofdstal waarvoor het opstalrecht is gevestigd. Deze vergoeding vindt plaats tegen de geschatte/getaxeerde actuele waarde (AW), die gebaseerd is op "de bruto vervangingswaarde (BVW) van de onroerende zaak bij de bepaling waarvan, rekening wordt gehouden met de technische en functionele/economische veroudering, die is opgetreden sedert de stichting van die onroerende zaak, waarbij de invloed van latere wijzigingen/verbeteringen mede in aanmerking wordt genomen"<sup>5</sup>.

De commissie adviseert deze vergoedingsregeling in de nieuwe standaardbepaling op te nemen.

De procedure bij beëindiging is beschreven in paragraaf 6.1., artikel 6 lid 6.2.

<sup>5</sup> Definitie uit "Taxatieleer" van George ten Have

## 6. GEADVISEERDE METHODIEK EN GEVOLGEN GEDURENDE DE LOOPTIJD VAN DE OVEREENKOMST

### 6.1. ARTIKELGEWIJZE WEERGAVE

art.1. Opbouw van de canon: de grondwaarde vermenigvuldigd met het canonpercentage

art.2. De grondwaarde wordt bepaald op basis van de grondwaarde in het economische verkeer als ware het eigen grond.

art.3. Bepaling van het canonpercentage.

lid 3.1 Uitgangspunt voor de berekening is het rendement op tienjarige staatsobligaties zoals gepubliceerd door het CBS<sup>6</sup> op de laatste dag van de maand voorafgaand aan de ingang van de erfpachtovereenkomst. Indien dit rentepercentage kleiner is dan 2,0%, wordt 2,0% aangehouden.

lid 3.2 Dit percentage wordt verhoogd met 1,5% rendementsopslag.

lid 3.3 Dit percentage wordt verlaagd met 1,5% afslag.

lid 3.4 Dit percentage wordt verhoogd met 0,5% voor beheer- en administratiekosten.

lid 3.5 De canon wordt jaarlijks vooraf betaald.

art.4. Jaarlijkse aanpassing van de canon met de CPI<sup>7</sup>. De CPI is minimaal 0%.

art.5. Tienjaarlijkse herziening van de canon.

lid 5.1 Iedere 10 jaar wordt de grondwaarde herzien op basis van de methodiek van art. 2.

lid 5.2 Bij deze tienjaarlijkse herziening zal als grondslag voor de canonberekening de onder lid 1 gevonden waarde worden gehanteerd met

5.2.a. als maximum de grondwaarde van 10 jaar daarvoor, gestegen met de hoogste van

- 1) 2 maal de samengestelde CPI-groei van de afgelopen 10 jaar of
- 2) 5,0% per jaar gedurende 10 jaar;

5.2.b. als minimum een stijging van de grondwaarde van 10 jaar daarvoor met 0% groei.

lid 5.3 Iedere 10 jaar wordt het canonpercentage opnieuw bepaald op basis van de methodiek in art. 3.

lid 5.4 De vanaf dan verschuldigde jaarlijkse canon zal berekend worden door de onder lid 2 gevonden grondwaarde te vermenigvuldigen met het percentage conform lid 3.

lid 5.5 Deze canon zal jaarlijks stijgen met het percentage conform art. 4.

<sup>6</sup> Te vinden op [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl): publicatie: thema publicaties: macro economie geld-kapitaalmarkt; financiële maandstatistiek

<sup>7</sup> Te vinden op [www.cbs.nl/nl/cijfers/kerncijfers/#Consumentenprijzen](http://www.cbs.nl/nl/cijfers/kerncijfers/#Consumentenprijzen): consumptieprijzen totalen (2000=100)

- art.6. Aanpassingen iedere 30 jaar, na ommekomst van de erfpachtperiode. Bij deze aanpassing zijn er 2 mogelijkheden: a) de erfpacht wordt verlengd of b) de erfpacht wordt beëindigd.
- lid 6.1 Bij vernieuwing van de overeenkomst op het einde van de erfpachtperiode zal bepaling van de grondwaarde, van de jaarlijkse canon, tienjaarlijkse herzieningen en de regeling op het einde van de erfpachtperiode door de erfverpachter plaatsvinden op basis van het dan geldende beleid.
- lid 6.2 Bij beëindiging van de erfpacht op het einde van de erfpachtperiode wordt door Staatsbosbeheer een vergoeding betaald aan de erfpachter voor de opstal waarvoor het recht van opstal expliciet is gevestigd. Ook aanpassingen gedurende de looptijd van de overeenkomst dienen expliciet door de erfpachter voor vergoeding in aanmerking genomen te worden. Deze vergoeding zal plaatsvinden tegen de actuele waarde berekend op basis van de bruto vervangingswaarde-methodiek.

## 6.2. WAT BETEKENT DEZE REKENMETHODIEK VOOR STAATSBOSBEHEER?

In tabel 2, 3 en grafiek 1 is te zien dat bij een kapitaalmarktrente van 4% de IRR voor Staatsbosbeheer normaal uitkomt op 6,5% bij een gemiddelde jaarlijkse inflatie van 2,5% en een gemiddelde jaarlijkse grondwaardestijging van eveneens 2,5%.

Op 31 januari 2003 bedroeg de rente over tienjarige staatsobligaties 4,14 %<sup>8</sup>.

Eerst als de CPI-index in Nederland uitkomt op 0 en de grondwaardestijging ook 0 is (beide kunnen - zoals in de algemene voorwaarden vast te leggen - contractueel niet lager), dan daalt het rendement voor Staatsbosbeheer tot de staatsobligatierente. Dat geldt dan echter in het algemeen voor al het woningvastgoed.

<sup>8</sup> Bron: [www.cbs.nl/nl/publicaties/publicaties/algemeen/statistisch-bulletin](http://www.cbs.nl/nl/publicaties/publicaties/algemeen/statistisch-bulletin)

## 7. NIEUWE STANDAARDOVEREENKOMST (OPDRACHT D VAN DE COMMISSIE)

### 7.1. OPSTELLEN NIEUWE STANDAARDOVEREENKOMST

De standaardovereenkomst die door Staatsbosbeheer wordt gehanteerd doet qua helderheid, wederkerigheid en juridische dekking, niet onder voorstandaards die door andere instellingen worden gehanteerd. Toch wil de commissie graag een aantal aanbevelingen geven, die met name het hanteren van de standaard door niet-juridisch onderlegde medewerkers en erfpachters kunnen vergemakkelijken.

De commissie baseert zich bij de volgende adviezen vooral op eigen indrukken, de adviezen van de arbitragecommissie 'Bakker' en de standaard van Domeinen.

- a) Ontwikkel algemene voorwaarden die voor specifieke omstandigheden altijd en onverkort gelden, bijvoorbeeld voor
  - erfpachtrecht waarbij de opstal eigendom van de erfverpachter is en blijft;
  - erfpachtrecht met opstalrecht, opstal eigendom van erfpachter;
  - erfpachtrecht met opstalrecht en recht tot uitgifte in ondererfpacht (appartementen).
- b) Ontwikkel naast de algemene voorwaarden een variabel contractdeel. Hierin zit het onderhandelingsgedeelte zoals ingangsdatum, vastgoed rendementsopslag, canon en bestemming.
- c) Ontwikkel een begrippenkader en definieer exact wat bepaalde termen inhouden. Deze paragraaf moet onlosmakelijk aan de overeenkomst zijn gekoppeld. Dit voorkomt interpretatiediscussies tussen deskundigen zoals die zich in Fryslân de afgelopen jaren hebben voorgedaan met betrekking tot de waarderingsgrondslag voor de ondergrond bij de canonbepaling. Zie als voorbeeld het door Domeinen gehanteerde overzicht (bijlage 6).
- d) Pas enkele van de door Domeinen toegepaste voorwaarden die ook voor Staatsbosbeheer van belang zijn toe, zoals bijvoorbeeld het recht van in de plaatsstelling in de 1<sup>o</sup> graad, beperking aan de onverdeeldheid als gevolg van vererving en andere.
- e) Voor de precieze berekening dient, ter voorkoming van onduidelijkheden, het blad "precieze berekeningen" aan het standaardcontract toegevoegd te worden (bijlage 9.1)
- f) Het is mogelijk dat invoering van de nieuwe voorwaarden voor een individuele erfpachter, tot een onaanvaardbare hardheid en onbillijkheid leidt, gezien de uitwerking ervan op zijn persoonlijke omstandigheden van financiële of andere aard. De commissie geeft Staatsbosbeheer in overweging mee om bij het vermoeden van een dergelijke situatie een of meerdere onafhankelijke deskundigen te vragen Staatsbosbeheer een advies te geven ten aanzien van de betreffende kwestie.

## 7.2. REIKWIJDE NIEUWE STANDAARD.

De nieuwe standaard kan volgens de commissie gelden voor alle situaties bij Staatsbosbeheer waarbij niet-agrarische grond in erfpacht wordt uitgegeven.

Bij andere categorieën bestemmingen dan zomer- en (recreatie)woningen - voor objecten zoals horeca, haven- en industrieterreinen - is het een beleidsbeslissing van Staatsbosbeheer te bepalen welk rendement Staatsbosbeheer wil realiseren. De commissie adviseert voor dergelijke erfpachtcontracten dezelfde methodiek te gebruiken, maar hierbij een op de situatie toegespitste rendementsopslag te hanteren. De commissie adviseert hierbij een opslag van minimaal 2%.

## 8. OVERGANG VAN CONTRACTEN 'OUDE' STIJL NAAR 'NIEUWE' STIJL

### 8.1. GELEIDELIJKE OVERGANG

Het is vanzelfsprekend dat de overgang van 'oud' naar 'nieuw' niet van het ene op het andere moment kan plaatsvinden. De bestaande zakelijke rechten kunnen uitsluitend in onderling overleg met de erfpachter worden herzien, dan wel vernieuwd. Hieraan zijn zowel voor erfpachter als bloot-eigenaar voor- en nadelen verbonden van zowel financiële (canon, eventuele vergoedingsregeling bij beëindiging, overdrachtsbelasting e.a.) als inhoudelijke (onder andere bestemming, bepalingen ten aanzien van gebruik en onderhoud) aard. Een erfpachter zal slechts dan bereid zijn om het bestaande zakelijke recht in te leveren voor een nieuw zakelijk recht als de voordelen in zijn ogen opwegen tegen de nadelen.

Dit betekent in de praktijk dat de overgang van oud naar nieuw geleidelijk zal plaatsvinden en wel op momenten dat er in de oude contracten aanpassingsmomenten aan de orde zijn of omdat de looptijd van een oud contract afloopt. Staatsbosbeheer zal zich bij alle individuele dan wel groeps-gewijze aanpassingen moeten afvragen wat het belang van modernisering op dat moment is en welke prijs Staatsbosbeheer als bloot-eigenaar hiervoor over heeft. In een onderhandelingsproces met de erfpachter kunnen er aldus keuzes gemaakt worden tussen voortzetting van 'oud' of overgang naar 'nieuw' onder bepaalde overeen te komen condities. In grote lijnen betekent dit dat de tijdspanne om van oud naar nieuw te geraken, op circa 25 jaar geschat dient te worden.

### 8.2. VERNIEUWING VAN DE OVEREENKOMST

Bij vernieuwing van de overeenkomst - om welke reden dan ook - of bij de opstelling van een geheel nieuwe overeenkomst, wordt de overstap naar de nieuwe standaard onverkort gedaan.

### 8.3. VERNIEUWING VAN DE OVEREENKOMST, ZOLANG DE NIEUWE STANDAARD NOG NIET IS UITGEWERKT

Zolang de interne besluitvorming ten aanzien van het advies nog niet is afgerond en een samenhangende nieuwe standaardovereenkomst op basis hiervan nog niet nader is uitgewerkt, adviseert de commissie, om de bestaande standaardovereenkomsten te hanteren en daarin de elementen uit het advies, die wel door de directie van Staatsbosbeheer worden overgenomen, te verwerken.

### 8.4. HERZIENING VAN DE CANON OP BASIS VAN FLUCTUATIE IN DE GRONDWAARDE

De nieuwe standaard wordt aangeboden bij elke aanpassing van de canon op basis van fluctuaties in de grondwaarde. Indien wenselijk kan Staatsbosbeheer om de overgang te bespoedigen, in dit soort situaties de erfpachter in materiële zin tegemoet komen. De commissie adviseert hierbij geen concessies te doen ten aanzien van grondwaarde en/of de systematiek, maar een aanbieding te doen in de vorm van een éénmalige korting op de canon óf door het aanbieden van een overeenkomst met een nieuwe looptijd van 30 jaar.

De erfpachter heeft het recht om de nieuwe standaard niet te accepteren en de bestaande overeenkomst te handhaven. In dat geval worden dan evenwel door Staatsbosbeheer ook de bijbehorende rekenregels gehanteerd. Voor bestaande overeenkomsten betekent dit het hanteren van een canonpercentage zoals dat in de erfpachtovereenkomst staat opgenomen. Indien geen percentage staat vermeld, gelden de bij de oude standaard gebruikelijke vaste percentages van 7,5% voor commerciële erfpachtingen en 5% voor niet-commerciële.

Hoewel jurisprudentie geen aanleiding geeft voor Staatsbosbeheer als bloot-eigenaar om wegens redenen van redelijkheid en billijkheid enige matiging in de vastgestelde rekenregels te betrachten, adviseert de commissie om - in aansluiting op de uitspraken van de arbitrage-commissie "Bakker" - ten gunste van zittende erfpachters invulling aan een redelijkheids- en billijkheidsregel te geven, indien de situatie daarom vraagt. Daar deze regel is gebaseerd op één specifieke situatie adviseert de commissie om deze regel zodanig uit te werken, dat deze voor meerdere situaties toepasbaar is.

Tot slot adviseert de commissie dat een eventuele matiging in de canon op basis van redelijkheid en billijkheid, nadrukkelijk te bestempelen als een persoonlijk recht van de zittende erfpachter. Bij vervreemding van het erfpachtrecht kan dit persoonlijke recht niet overgedragen worden.

#### 8.5. VERVREEMDING VAN HET RECHT VAN ERFPACHT

Ook bij vervreemding adviseert de commissie om de nieuwe standaard aan de opkomende erfpachter aan te bieden. Indien wenselijk kan Staatsbosbeheer om de overgang naar de nieuwe standaard te bespoedigen, in dergelijke situaties de erfpachter in materiële zin tegemoet te komen. De commissie adviseert hierbij geen concessies te doen ten aanzien van grondwaarde en/of de systematiek, maar een aanbieding te doen in de vorm van een éénmalige korting op de canon óf door het aanbieden van een overeenkomst met een nieuwe looptijd van 30 jaar.

De opkomende erfpachter heeft het recht de nieuwe standaard niet te accepteren en de bestaande overeenkomst te handhaven. In dat geval worden dan evenwel door Staatsbosbeheer ook de bijbehorende rekenregels gehanteerd. Voor bestaande overeenkomsten betekent dit het hanteren van een canonpercentage zoals dat in de overeenkomst staat opgenomen. Indien geen percentage staat vermeld, gelden de bij de oude standaard gebruikelijke vaste percentages van 7,5% voor commerciële erfpachtingen en 5% voor niet-commerciële.

De eventueel - op persoonlijke titel - aan de vervreemdende erfpachter toegekende matiging van de canon, gaat uiteraard niet over op de opkomende erfpachter. Een bij vervreemding opkomende erfpachter kan geen beroep doen op toepassing van de redelijkheids- en billijkheidsregel. Voor de opkomende erfpachter zal het op deze wijze aantrekkelijker zijn om voor de nieuwe standaard te kiezen, daar de hoogte van de canon in oud en nieuw gelijk zal zijn, maar de nieuwe overeenkomst meer zekerheden voor de toekomst biedt.

## 9. BIJLAGEN

### 9.1. PRECIEZE BEREKENING ERFPACHTCANON

**Precieze berekening erfpacht canon:**

De berekening kan worden geïmplementeerd voor alle nieuwe opdrachten contracten.  
De erfpacht canon is de som van:  
 \* contractwaarde  
 \* grondwaarde bij aanvang en index 10 jaar  
 \* maandelijkse erfpacht opbrengst voor de erfpacht  
 \* waarde van de erfpacht opbrengst

De erfpacht canon is de som van:  
 \* contractwaarde  
 \* grondwaarde bij aanvang en index 10 jaar  
 \* maandelijkse erfpacht opbrengst voor de erfpacht  
 \* waarde van de erfpacht opbrengst

De erfpacht canon is de som van:  
 \* contractwaarde  
 \* grondwaarde bij aanvang en index 10 jaar  
 \* maandelijkse erfpacht opbrengst voor de erfpacht  
 \* waarde van de erfpacht opbrengst

**Gegevens**

De erfpacht canon is de som van:  
 \* contractwaarde  
 \* grondwaarde bij aanvang en index 10 jaar  
 \* maandelijkse erfpacht opbrengst voor de erfpacht  
 \* waarde van de erfpacht opbrengst

De erfpacht canon is de som van:  
 \* contractwaarde  
 \* grondwaarde bij aanvang en index 10 jaar  
 \* maandelijkse erfpacht opbrengst voor de erfpacht  
 \* waarde van de erfpacht opbrengst

**Jaarlijk canon in het 1e jaar**

Contractwaarde is de som van:  
 \* contractwaarde  
 \* grondwaarde bij aanvang en index 10 jaar  
 \* maandelijkse erfpacht opbrengst voor de erfpacht  
 \* waarde van de erfpacht opbrengst

De erfpacht canon is de som van:  
 \* contractwaarde  
 \* grondwaarde bij aanvang en index 10 jaar  
 \* maandelijkse erfpacht opbrengst voor de erfpacht  
 \* waarde van de erfpacht opbrengst

**Jaarlijk canon in het 2e jaar**

Contractwaarde is de som van:  
 \* contractwaarde  
 \* grondwaarde bij aanvang en index 10 jaar  
 \* maandelijkse erfpacht opbrengst voor de erfpacht  
 \* waarde van de erfpacht opbrengst

De erfpacht canon is de som van:  
 \* contractwaarde  
 \* grondwaarde bij aanvang en index 10 jaar  
 \* maandelijkse erfpacht opbrengst voor de erfpacht  
 \* waarde van de erfpacht opbrengst

**Jaarlijk canon in het 3e jaar**

Contractwaarde is de som van:  
 \* contractwaarde  
 \* grondwaarde bij aanvang en index 10 jaar  
 \* maandelijkse erfpacht opbrengst voor de erfpacht  
 \* waarde van de erfpacht opbrengst

De erfpacht canon is de som van:  
 \* contractwaarde  
 \* grondwaarde bij aanvang en index 10 jaar  
 \* maandelijkse erfpacht opbrengst voor de erfpacht  
 \* waarde van de erfpacht opbrengst

**Jaarlijk canon in het 4e jaar**

Contractwaarde is de som van:  
 \* contractwaarde  
 \* grondwaarde bij aanvang en index 10 jaar  
 \* maandelijkse erfpacht opbrengst voor de erfpacht  
 \* waarde van de erfpacht opbrengst

De erfpacht canon is de som van:  
 \* contractwaarde  
 \* grondwaarde bij aanvang en index 10 jaar  
 \* maandelijkse erfpacht opbrengst voor de erfpacht  
 \* waarde van de erfpacht opbrengst

**Jaarlijk canon in het 5e jaar**

Contractwaarde is de som van:  
 \* contractwaarde  
 \* grondwaarde bij aanvang en index 10 jaar  
 \* maandelijkse erfpacht opbrengst voor de erfpacht  
 \* waarde van de erfpacht opbrengst

De erfpacht canon is de som van:  
 \* contractwaarde  
 \* grondwaarde bij aanvang en index 10 jaar  
 \* maandelijkse erfpacht opbrengst voor de erfpacht  
 \* waarde van de erfpacht opbrengst

**Jaarlijk canon in het 6e jaar**

Contractwaarde is de som van:  
 \* contractwaarde  
 \* grondwaarde bij aanvang en index 10 jaar  
 \* maandelijkse erfpacht opbrengst voor de erfpacht  
 \* waarde van de erfpacht opbrengst

De erfpacht canon is de som van:  
 \* contractwaarde  
 \* grondwaarde bij aanvang en index 10 jaar  
 \* maandelijkse erfpacht opbrengst voor de erfpacht  
 \* waarde van de erfpacht opbrengst

**Jaarlijk canon in het 7e jaar**

Contractwaarde is de som van:  
 \* contractwaarde  
 \* grondwaarde bij aanvang en index 10 jaar  
 \* maandelijkse erfpacht opbrengst voor de erfpacht  
 \* waarde van de erfpacht opbrengst

De erfpacht canon is de som van:  
 \* contractwaarde  
 \* grondwaarde bij aanvang en index 10 jaar  
 \* maandelijkse erfpacht opbrengst voor de erfpacht  
 \* waarde van de erfpacht opbrengst

**Jaarlijk canon in het 8e jaar**

Contractwaarde is de som van:  
 \* contractwaarde  
 \* grondwaarde bij aanvang en index 10 jaar  
 \* maandelijkse erfpacht opbrengst voor de erfpacht  
 \* waarde van de erfpacht opbrengst

De erfpacht canon is de som van:  
 \* contractwaarde  
 \* grondwaarde bij aanvang en index 10 jaar  
 \* maandelijkse erfpacht opbrengst voor de erfpacht  
 \* waarde van de erfpacht opbrengst

### 9.2. STANDAARDOVEREENKOMSTEN DIENST DOMEINEN

- Domeinen AV 2001/1 Algemene erfpachtsvoorwaarden bouw- en industrieterreinen Domeinen 2001
- Domeinen AV 2001/3 Algemene erfpachtsvoorwaarden weggebonden horeca-ondernemingen Domeinen 2001
- Domeinen AV 2001/8 Algemene erfpachtsvoorwaarden cultuurgrond Domeinen 2001