



staatsbosbeheer

Erfpacht bij Staatsbosbeheer



Deze informatiebrochure bevat een algemene toelichting op de belangrijkste onderwerpen die bij erfpacht kunnen spelen. Wat in elk specifiek geval is afgesproken, blijkt uit het erfpachtcontract en de voorwaarden die daarbij horen. Aan de inhoud van deze brochure kunt u geen rechten ontlenen.

Missie Staatsbosbeheer

Staatsbosbeheer waarborgt de kwaliteit van een groene leefomgeving voor mens, plant en dier.

Inhoud

| | |
|---|----|
| Checklist | 2 |
| Voorwoord | 3 |
| Erfpacht bij Staatsbosbeheer | 4 |
| Erfpachtovereenkomst | 6 |
| Verzekeringen en hypotheek | 7 |
| Canon | 8 |
| Aanpassingen canon | 9 |
| Toestemming bij wijzigingen | 10 |
| Verlenging of beëindiging van uw erfpacht | 11 |
| Verkopen van uw erfpacht | 12 |

Checklist

U wordt erfpachter:

- Beslis of u zich wilt laten adviseren door een makelaar, rentmeester, notaris of financieel adviseur.
- Vraag bij de verkoper, de verkopend makelaar of het kadaster inzage in de algemene en bijzondere voorwaarden, en in de hoogte van de huidige canon.
- Informeer bij de verkopende partij of Staatsbosbeheer gebruik wil maken van zijn voorkeursrecht.
- Regel de benodigde verzekeringen en eventueel uw hypotheek.

U bent erfpachter en wilt verkopen:

- Beslis of u zich wilt laten adviseren door een makelaar, rentmeester, notaris of financieel adviseur.
- Breng Staatsbosbeheer schriftelijk op de hoogte van uw verkoopwens en vraag uitsluitel over het voorkeursrecht (in uw contract staan de voorwaarden).
- Bied uw woning pas te koop aan nadat u uitsluitel heeft van Staatsbosbeheer.
- Informeer de (potentiële) koper over uw erfpachtcontract, de bijbehorende voorwaarden en bepalingen, en de huidige canon.
- Is de koop gesloten maar heeft u nog geen schriftelijke toestemming van Staatsbosbeheer ontvangen? Neem in het koopcontract een ontbindende voorwaarde op voor het verkrijgen van deze toestemming.

U bent erfpachter en wilt verbouwen of het gebruik wijzigen:

- Lees uw erfpachtcontract na op eventuele voorwaarden of beperkingen.
- Leg uw plannen tijdig ter goedkeuring voor aan Staatsbosbeheer.
- Informeer bij uw gemeente of u gemeentelijke toestemming nodig heeft voor de uitvoering van uw plannen.
- Wanneer u schriftelijk toestemming ontvangt van Staatsbosbeheer, is deze toestemming gewoonlijk één jaar geldig. In dit jaar kunt u de verbouwing of wijziging uitvoeren.

U bent erfpachter en uw erfpachtcontract verloopt binnenkort:

- Vijf jaar voordat het contract verloopt, laat Staatsbosbeheer u weten of voortzetting mogelijk is.
- Informeer bij de notaris of de belastingdienst naar de verschuldigde overdrachtsbelasting bij voortzetting van het contract.
- Wilt u geen voortzetting? Geef dat dan uiterlijk twee jaar voordat uw contract verloopt aan.
- In overleg regelen we de verdere afhandeling en eventuele vergoeding.

Voorwoord

Beste lezer,

Deze brochure gaat over erfpacht bij Staatsbosbeheer. Hierin vindt u een overzicht van de informatie die voor erfpachters van belang is.

Staatsbosbeheer heeft de taak om bossen, natuur, landschap en cultuurhistorische objecten te beheren en te beschermen, zodat deze ook voor toekomstige generaties behouden blijven. Erfpacht past hier goed bij. Het biedt u de mogelijkheid om te wonen of te ondernemen in de bijzondere natuurgebieden en geeft u zekerheid voor een lange periode.

Als erfpachter gaat u een langdurige overeenkomst met ons aan, meestal voor dertig jaar. Daarom maken we afspraken met elkaar die we vastleggen in een erfpachtovereenkomst. Vanaf 2011 gelden nieuwe erfpachtvoorwaarden voor alle nieuwe contracten die we afsluiten.

Ik hoop van harte dat de informatie in deze brochure u een helder beeld geeft van erfpacht bij Staatsbosbeheer. Als u nog vragen heeft, kunt u contact met ons opnemen via telefoonnummer 0570-747283 of e-mailadres erfpacht@staatsbosbeheer.nl. Ook vindt u op www.staatsbosbeheer.nl/erfpacht actuele informatie over nieuwe ontwikkelingen.

Met vriendelijke groet,



Chris Kalden
Directeur Staatsbosbeheer

Erfpacht bij Staatsbosbeheer



Op veel natuurterreinen van Staatsbosbeheer staan bijzondere gebouwen, zoals oude boswachtershuizen, voormalige bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en monumenten. We willen graag dat deze bijzondere gebouwen optimaal worden gebruikt, terwijl ze vaak in kwetsbare natuurgebieden liggen. Daarom geven we de ondergrond van zulke gebouwen uit in erfpacht. Erfpacht maakt het mogelijk om de gebouwen te gebruiken en tegelijkertijd natuur en landschap voor de lange termijn te beschermen.

De voordelen van erfpacht op een rij:

- + Erfpacht maakt wonen en ondernemen in bijzondere natuurgebieden mogelijk.
- + Erfpacht geeft u voor een lange periode zekerheid over het gebruik van de grond en de gebouwen, en over de voorwaarden die daarbij horen.
- + Als erfpachter heeft u nagenoeg dezelfde rechten en plichten als een eigenaar.
- + De jaarlijkse vergoeding die u betaalt (de canon) kan fiscaal aftrekbaar zijn.
- + Staatsbosbeheer gebruikt de canon om de groene omgeving in stand te houden.
- + U kunt uw erfpacht met de woning of het pand verkopen.

Wat is erfpacht?

In deze brochure wordt de term erfpacht gebruikt, waarmee we voluit bedoelen: ‘erfpachtrecht van de grond, in combinatie met opstalrecht’. Erfpachtrecht is het recht om grond te gebruiken zonder dat je eigenaar bent. Opstalrecht maakt je eigenaar van de gebouwen die op de grond van een ander staan.

Dat betekent dat een erfpachter eigenaar is van de gebouwen, en dat hij de grond mag gebruiken voor de duur van de erfpachtovereenkomst. Staats-



bosbeheer blijft eigenaar van de grond. In een enkel geval ontbreekt het opstalrecht. Dan is Staatsbosbeheer ook eigenaar van de gebouwen (en niet de erfpachter).

Erfpacht lijkt enerzijds op huur, want de erfpachter betaalt periodiek een vergoeding (canon). Anderzijds heeft de erfpachter veel bevoegdheden die een eigenaar ook heeft. Denk aan de mogelijkheid om te verbouwen, een hypotheek af te sluiten of de gebouwen samen met het erfpachtrecht te verkopen. Bij overlijden van de erfpachter gaat het recht over op de erfgenamen.

Waarom erfpacht?

Staatsbosbeheer zorgt voor duurzaam beheer van bossen, natuur en landschap. Tegelijkertijd proberen we optimaal gebruik te maken van de gebouwen die op onze terreinen staan. Daarvoor is erfpacht een geschikt instrument.

We zorgen voor erfpachtvoorwaarden die passen bij het natuurgebied. Aan het einde van elke erfpachtperiode (meestal na dertig jaar) beoordelen we of de erfpacht op die plek kan worden voortgezet. Erfpachters krijgen zo de ruimte om de gronden en de gebouwen voor lange tijd te gebruiken, terwijl Staatsbosbeheer de opbrengst inzet voor onder andere het beheer van de gebieden.

Staatsbosbeheer houdt bovendien de natuurlijke omgeving zoveel mogelijk in stand, en de eenheid van bijvoorbeeld een landgoed. Daarmee is de kwaliteit van het landschap gewaarborgd. Ook dit maakt erfpacht bij Staatsbosbeheer bijzonder.

TIP 1: Meer weten? Kijk op www.staatsbosbeheer.nl/erfpacht of neem telefonisch contact op via 0570-747283. Voor meer informatie kunt u ook terecht bij de beheerder van het natuurgebied.

Erfpachtovereenkomst

Alle afspraken op een rij



Als u een woning of pand koopt op grond van Staatsbosbeheer, leggen we alle afspraken over het gebruik van de grond vast in een contract. Onderwerpen die altijd in het contract staan, zijn de afspraken over het gebruik (wat wel en niet mag op het terrein), de hoogte van de vergoeding (canon), de momenten waarop de canon wordt aangepast en de looptijd van het contract. Bij het contract horen algemene voorwaarden en bijzondere bepalingen, waarin de rechten en plichten staan van de erfpachter en Staatsbosbeheer.

Algemene voorwaarden

In de algemene voorwaarden staan alle afspraken over onderwerpen en situaties die kunnen spelen bij erfpacht. Deze voorwaarden worden voor de looptijd van de erfpacht vastgelegd. Denk aan afspraken over de manier waarop de vergoeding (canon) wordt vastgesteld en aangepast, wat er gebeurt als een erfpachter zijn erfpacht wil verkopen of wie aansprakelijk is als er schade ontstaat.

Bijzondere bepalingen

Elk gebied en elk gebouw is verschillend. Daarom is erfpacht maatwerk. Omdat vrijwel iedere situatie weer anders is, worden er naast algemene voorwaarden ook bijzondere bepalingen afgesproken, bijvoorbeeld specifieke regels voor onderhoud. De bijzondere bepalingen zijn opgenomen in de erfpachtakte. Deze akte wordt bij de notaris door alle partijen getekend en daarna bij het kadaster ingeschreven. De erfpachtakte en de algemene voorwaarden bevatten samen alle afspraken die van toepassing zijn.

Looptijd

Staatsbosbeheer hanteert voor erfpachtovereenkomsten een looptijd van dertig jaar. Minstens vijf jaar voor de einddatum bekijkt Staatsbosbeheer of de erfpacht kan worden verlengd. Verlenging is mogelijk als de erfpacht nog steeds past binnen de natuur- en recreatiedoelstellingen en de bestemmingsplannen voor die plek. Als de erfpacht wordt verlengd, maken we nieuwe afspraken over de voorwaarden en de canon. (Zie ook: 'Verlenging of beëindiging van uw erfpacht' op pagina 11.)

TIP 2: U kunt de huidige algemene voorwaarden en de standaard erfpachtovereenkomst downloaden op www.staatsbosbeheer.nl/erfpacht.

Verzekeringen en hypotheek

De erfpachter heeft veel bevoegdheden die een eigenaar ook heeft. Dit heeft gevolgen voor de aansprakelijkheid en dus voor de verzekeringen die u als erfpachter afsluit. Daarnaast biedt erfpacht de mogelijkheid een hypotheek te vestigen.

Verzekeringen

Als erfpachter zorgt u zelf voor de nodige verzekeringen, zoals een aansprakelijkheidsverzekering en een opstalverzekering. De erfpachter is verantwoordelijk voor eventuele schade aan de gebouwen en de grond. Mocht er sprake zijn van schade, dan is het van belang Staatsbosbeheer direct op de hoogte te brengen. In de meeste gevallen zal de erfpachter (of zijn verzekering) de aangerichte schade op eigen kosten moeten herstellen, ook brand- of stormschade. Raadpleeg voor de exacte afspraken de algemene voorwaarden die voor uw contract gelden.

Zakelijke lasten

De erfpachter betaalt ook de OZB (onroerendezaakbelasting) en eventuele andere zakelijke lasten en belastingen, waaronder overdrachtsbelasting.

Hypotheek

Als erfpachter kunt u een hypotheek vestigen op erfpacht. Daarover kan uw bank nadere informatie geven. Voor het afsluiten van een hypotheek heeft u geen aparte toestemming van Staatsbosbeheer nodig.



TIP 3: Meer informatie over verzekeringen en hypotheek vindt u in de erfpachtovereenkomst. De nieuwe algemene voorwaarden (met toelichting) kunt u ook downloaden op www.staatsbosbeheer.nl/erfpacht.

Canon

Vergoeding voor erfpacht



Als erfpachter koopt u niet de grond, maar betaalt u een vergoeding voor het gebruik: de erfpachtcanon. Het uitgangspunt voor de canon is dat de erfpachter een redelijke vergoeding betaalt voor het gebruik van de grond. De canon wordt onder andere bepaald op basis van de grondwaarde. De canon wordt periodiek herzien, meestal elke tien jaar. In het erfpachtcontract staat op welke momenten de canon precies wordt herzien; dit verschilt per contract.

Waardebepaling grond

De grondwaarde wordt bepaald door een gecertificeerd taxateur. Vanaf 2011 wordt voor nieuwe contracten zoveel mogelijk de WOZ-waarde als basis gebruikt. In de taxatie wordt onderscheid gemaakt tussen de waarde van de (onder)grond en de waarde van de opstallen (woning, gebouwen). Bij een canonherziening wordt de grondwaarde opnieuw bepaald. (Zie ook: 'Aanpassingen canon' op pagina 9.) Als we bij herziening niet tot overeenstemming komen over de waarde, benoemen de erfpachter en Staatsbosbeheer drie deskundigen die gezamenlijk de waarde bepalen.

Canonberekening

Als de grondwaarde is bepaald, wordt op basis daarvan de canon berekend. De canon is de grondwaarde vermenigvuldigd met het canonpercentage. De geldende percentages en bedragen verschillen per contract. Deze percentages worden in de erfpachtakte vermeld.

Duurzame bijdrage aan beheer

Erfpachtinkomsten zijn belangrijk voor natuur en recreatie, want ze leveren over een lange periode een duurzame bijdrage aan de financiering van het beheer van de gebieden. Daarom past erfpacht goed bij het langetermijndenken in de groene sector: wat je vandaag plant of inricht, laat vaak pas over tientallen jaren resultaten zien.

TIP 4: Als u overweegt een erfpacht-overeenkomst met Staatsbosbeheer aan te gaan, adviseren wij u een deskundige in te schakelen.

Aanpassingen canon

Inflatiecorrectie en herziening

In de meeste erfpachtcontracten staan twee manieren waarop de canon wordt aangepast: door inflatiecorrectie en door periodieke herziening.

Inflatiecorrectie (indexering)

De canon wordt regelmatig aangepast aan de inflatie. In de meeste contracten gebeurt dit jaarlijks. Dit wordt canon-indexering genoemd. Voor deze indexering hanteert Staatsbosbeheer het meest recente jaarcijfer van de consumentenprijsindex (CPI), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Periodieke herziening

In de meeste erfpachtcontracten is vastgelegd dat de canon ook periodiek helemaal opnieuw wordt vastgesteld (vaak elke zes of tien jaar), aan de hand van de waarde van de grond op dat moment. Op deze manier wordt een stijgende of dalende grondprijs doorberekend in de canon. Dit is de zogenoemde periodieke canonherziening. Bij een herziening wordt de grondwaarde opnieuw getaxeerd. In nieuwere contracten wordt bovendien het canonpercentage opnieuw afgestemd op de marktrente en de inflatie. Daarna wordt de canon berekend op basis van de actuele grondwaarde en het canonpercentage van dat kalenderjaar.

In erfpachtcontracten afgesloten vóór 2011 is vaak vastgelegd dat de canon ook bij verkoop kan worden herzien. Wilt u weten of dat in uw geval aan de orde is? Raadpleeg dan het geldende erfpachtcontract en de bijbehorende voorwaarden, of bel het landelijke informatienummer: 0570-747283.



TIP 5: De canon op de eigen woning is in veel gevallen fiscaal aftrekbaar. Raadpleeg voor meer informatie de belastingdienst of uw financieel adviseur.

Toestemming bij wijzigingen



Als de erfpachter zijn woning of pand wil verbouwen, of het gebruik van het pand wil wijzigen, is medewerking van Staatsbosbeheer nodig. Het is voor ons van belang dat de plannen passen bij het bestaande landschap, de langetermijndoelen voor het gebied en het gebouw zelf (bouwkundige en monumentale aspecten). Samen met de erfpachter kijken we naar de manier waarop de plannen hier zo goed mogelijk op kunnen aansluiten.

Onderhoud, herstel en verbouwingen

U heeft schriftelijke toestemming nodig van Staatsbosbeheer voordat u herstelwerkzaamheden of verbouwingen uitvoert. Denk bijvoorbeeld aan uitbreiden, grond weggraven of bomen kappen. We beoordelen of de plannen het natuurlijke karakter van de omgeving kunnen beïnvloeden.

Wijzigingen in gebruik

Ook wanneer u het gebruik van uw woning of pand wilt wijzigen, is het van belang dat u Staatsbosbeheer vooraf om schriftelijke toestemming vraagt. Denk aan verhuur, splitsing, verkoop of commercieel gebruik (bijvoorbeeld als u een Bed & Breakfast wilt beginnen). Staatsbosbeheer beoordeelt onder andere welke impact de plannen kunnen hebben op de rust in het gebied. Ook kunnen er eventueel (financiële) voorwaarden gesteld worden aan de toestemming.

TIP 6: Informeer ook tijdig of u toestemming van uw gemeente nodig heeft voor een verbouwing of wijziging in het gebruik.

Verlenging of beëindiging van uw erfpacht

Erfpacht geldt (bijna) altijd voor een bepaalde tijd. Minstens vijf jaar voordat het erfpachtcontract afloopt, maken we afspraken over de verlenging of beëindiging van het contract.

Verlenging

De huidige erfpachtcontracten hebben een standaard looptijd van dertig jaar. In veel gevallen kan de erfpacht vervolgens voor dertig jaar worden voortgezet. Als beide partijen de erfpacht willen voortzetten, wordt het contract verlengd of wordt de grond opnieuw in erfpacht uitgegeven.

Beëindiging

Minstens vijf jaar voor de einddatum beoordeelt Staatsbosbeheer of de erfpacht nog steeds past binnen de natuur- en recreatiedoelstellingen en de bestemmingsplannen voor die plek. Als erfpacht niet meer past, kan Staatsbosbeheer besluiten het contract niet voort te zetten. Ook de erfpachter zelf kan de erfpacht beëindigen als het contract afloopt. Tot uiterlijk twee jaar van tevoren kan de erfpachter aangeven dat hij het contract niet wil verlengen.

Vergoeding bij beëindiging

In het erfpachtcontract is vastgelegd wat er gebeurt als de erfpacht eindigt en er geen nieuw erfpachtcontract wordt aangegaan. Hier horen afspraken bij over de overdracht van de gebouwen. In sommige gevallen is in het contract vastgelegd dat de erfpachter bepaalde gebouwen moet verwijderen. In de meeste gevallen draagt de erfpachter de gebouwen over aan Staatsbosbeheer. In het contract staat vermeld welke vergoeding de erfpachter in dat geval ontvangt voor de gebouwen.

Tussentijdse beëindiging

Het erfpachtcontract kan tussentijds niet eenzijdig worden beëindigd door een van beide partijen. Alleen in zeer uitzonderlijke gevallen kan het contract worden ontbonden, bijvoorbeeld als de erfpachter niet aan zijn verplichtingen voldoet of als er sprake is van een zwaarwegend algemeen belang. In het laatste geval krijgt de erfpachter de schade vergoed.



TIP 7: Bij het verlengen of het opnieuw aangaan van een erfpachtcontract bent u als erfpachter mogelijk overdrachtsbelasting verschuldigd. Informeer hiernaar bij de belastingdienst, de notaris of uw financieel adviseur.

Verkopen van uw erfpacht



Als erfpachter kunt u uw erfpacht verkopen. De hoogte van de koopsom wordt bepaald door vraag en aanbod. Het is van belang dat de koper weet wat de hoogte van de canon is. Mede op basis van deze informatie bepaalt een koper hoeveel hij wil betalen voor de gebouwen en het gebruik van de grond samen.

Toestemming en voorkeursrecht

Als u wilt verkopen, is het raadzaam om al in een vroeg stadium (nog voordat u uw woning daadwerkelijk te koop aanbiedt) contact op te nemen met Staatsbosbeheer. U heeft namelijk vooraf schriftelijke toestemming nodig om uw erfpacht over te dragen, in verband met het zogenoemde voorkeursrecht. Het voorkeursrecht houdt in dat u uw erfpacht in eerste instantie te koop aanbiedt aan Staatsbosbeheer. Binnen twee maanden hoort u van ons of wij van dit kooprecht gebruikmaken. In de praktijk komt het niet vaak voor, maar als het aan de orde is, wordt de prijs vervolgens bepaald door een gecertificeerd taxateur.

Informereren van de koper

Als verkoper heeft u de verplichting om de koper goed te (laten) 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 verplichtingen en voorwaarden uit het bestaande contract gaan over op de nieuwe erfpachter. Ook de bijzondere bepalingen moeten bij verkoop allemaal in de notariële akte worden opgenomen.

Canon bij verkoop

In sommige gevallen kan de canon bij verkoop worden aangepast. Raadpleeg voor de uitzonderingen de exacte afspraken in het contract en de bijbehorende voorwaarden, of informeer bij Staatsbosbeheer.

TIP 8: Overleg met Staatsbosbeheer voordat u uw woning te koop zet, en neem in het koopcontract een ontbindende voorwaarde op voor het verkrijgen van toestemming van Staatsbosbeheer. Dit kan veel problemen voorkomen.

Vragen?

Als u vragen heeft over erfpacht bij Staatsbosbeheer, kunt u bellen met ons landelijke informatienummer: 0570-747283. Ook kunt u een e-mail sturen naar erfpacht@staatsbosbeheer.nl. Actuele informatie vindt u op www.staatsbosbeheer.nl/erfpacht.

Als u erfpachter bent van Staatsbosbeheer, is de beheerder in het gebied uw eerste aanspreekpunt. Ook kunt u contact opnemen met uw eigen contactpersoon van de afdeling Grond en Gebouwen.

Adressen per regio

Regio Noord (Friesland, Groningen, Drenthe)

Trompsingel 1, Postbus 333, 9700 AH Groningen

Regio West (Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht)

Naritaweg 221, Postbus 58174, 1040 HD Amsterdam

Regio Oost (Gelderland, Overijssel, Flevoland)

Binnensingel 3, Postbus 6, 7400 AA Deventer

Regio Zuid (Zeeland, Brabant, Limburg)

Spoorlaan 444, Postbus 330, 5000 AH Tilburg

Telefoon 0570 747 283

E-mail erfpacht@staatsbosbeheer.nl

Staatsbosbeheer
Princenhof Park 1
3972 NG Driebergen
www.staatsbosbeheer.nl

Deze brochure gaat over erfpacht bij Staatsbosbeheer. Hierin vindt u een overzicht van de informatie die voor erfpachters van belang is. Staatsbosbeheer heeft de taak om bossen, natuur, landschap en cultuurhistorische objecten te beheren en te beschermen, zodat deze ook voor toekomstige generaties behouden blijven. Erfpacht past hier goed bij. Het biedt erfpachters de mogelijkheid om te wonen of te ondernemen in de bijzondere natuurgebieden en geeft zekerheid voor een lange periode.