

Nota Erfpachtbeleid 2015

Auteur	Afdeling Economische Ontwikkeling en Grondzaken
Sector	Stadsontwikkeling
Onderwerp	Erfpachtbeleid 2015
Status	Definitief
In opdracht van	Sector Stadsontwikkeling
Datum	20 oktober 2015

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding van deze nota	3
1.2	Demarcatie	3
1.3	Doelstelling	4
1.4	Uitvoering van het beleid	4
1.5	Openbaarheid	4
2.	Achtergronden erfpacht	5
2.1	Betekenis erfpacht	5
2.2	Historie erfpachtbeleid algemeen	5
2.3	Historie erfpachtbeleid woningen	6
2.4	Historie erfpachtbeleid bedrijfspcelen	7
2.5	Historie erfpachtbeleid percelen Stichting De Biesbosch	8
3.	Erfpachtbeleid	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Nieuwe uitgifte	9
3.3	Heruitgifte	9
3.4	Uitgiftetermijn	10
3.5	Tussentijdse verlenging van het erfpachtrecht	10
3.6	Tussentijdse beëindiging van het erfpachtrecht	11
3.7	Aankoop blote eigendom	12
3.8	Recht of plicht op koop blote eigendom	12
3.9	Vergoedingen bij beëindiging van het erfpachtrecht	13
3.10	Privaatrechtelijke bestemming	13
3.11	Canon	14
3.12	Splitsing en samenvoeging van het erfpachtrecht	15
3.13	Mededelingsplicht vestigen hypotheekrechten	15
3.14	Mededelingsplicht overdracht erfpachtrecht	15
3.15	Verhuur en ondererfpacht	16
4.	Samenvatting beleid	17

1. Inleiding

1.1 Aanleiding van deze nota

Vanaf begin 1900 is Dordrecht (en voorheen Dubbeldam), in navolging van veel andere grotere gemeenten, overgegaan tot uitgifte van bouwgrond in erfpacht. Tijdelijke erfpacht wel te verstaan; dat wil zeggen dat de beschikkingsmacht over de grond voor zeer lange tijd - voor perioden van meestal 50, 75 of 99 jaar - aan de erfpachter wordt overgedragen en deze de grond gebruikt als ware het zijn eigendom (de voormalige gemeente Dubbeldam heeft ook eeuwigdurende erfpachtrechten gevestigd). Als tegenprestatie betaalt men aan de gemeente een jaarlijkse vergoeding in geld (canon).

Tot op de dag van vandaag maakt Dordrecht nog relatief veel gebruik van de mogelijkheid gronden in erfpacht uit te geven. Per oktober 2013 is nog sprake van ruim 100 erfpachtrechten met betrekking tot bedrijfsterreinen en ruim 220 erfpachtrechten met betrekking tot woonpercelen. Exclusief de zeehaven en bedrijventerrein Louter Bloemen is hiermee ongeveer 130.000 m² grond mee gemeoid.

Sinds begin 1900 is het beleid met betrekking tot erfpacht continu in beweging geweest. Tot een Nota Erfpachtbeleid is het echter nooit gekomen. Dit heeft enerzijds te maken met het feit dat het erfpachtbeleid in het verleden is geformaliseerd door gebruik te maken van Algemene Voorwaarden die zelfs notarieel werden gedeponereerd, anderzijds doordat het erfpachtbeleid werd opgenomen in het algemene grondbeleid van de gemeente.

Medio 2016 wordt echter een nieuwe Nota Grondbeleid door college en raad vastgesteld. Deze Nota Grondbeleid heeft het karakter van een 'kapstok'-beleidsstuk en gaat niet in op specifiek beleid inzake verschillende uitgiftesvormen zoals erfpacht. Een afzonderlijke Nota Erfpachtbeleid is daarom nu wel aan de orde. Bovendien heeft door de erfpachtuitgifte van de zeehaven (en bedrijventerrein Louter Bloemen) aan het Havenbedrijf Rotterdam en de liquidatie van Stichting De Biesbosch recent een wijziging van het areaal aan erfpachtpercelen plaatsgevonden (waarover hierna meer), waardoor optimalisatie van het erfpachtbeleid gewenst is.

1.2 Demarcatie

De Nota Erfpachtbeleid is een nadere uitwerking van de Nota Grondbeleid. Aangezien het algemene grondbeleid op een langere periode ziet, is er voor gekozen om een afzonderlijke Nota Erfpachtbeleid op te stellen. De Nota Erfpachtbeleid kan immers veel frequenter aan actualisatie toe zijn dan het algemene grondbeleid, doordat marktomstandigheden wijzigen of nieuwe regelgeving van kracht wordt.

Bij de uitgifte in erfpacht speelt de grondwaarde eveneens een belangrijke rol. De wijze waarop de grondwaarde in het kader van erfpachtuitgiften tot stand wordt gebracht, wordt volledig beheerst door de Nota Grondprijzenbeleid, eveneens een nadere uitwerking van de Nota Grondbeleid.

Tot slot dient vermeld te worden dat voor motorbrandstofverkooppunten een nadere uitwerking van het uitgiftebeleid is vastgesteld. Dit uitgiftebeleid sluit

grotendeels aan op het algemene erfpachtbeleid, maar kent enkele bijzondere uitgangspunten en voorwaarden.

1.3 Doelstelling

De doelstelling van deze Nota Erfpachtbeleid is het scheppen van beleidskaders (richtlijnen) voor de uitgifte in erfpacht om te komen tot een eenduidige, transparante en rechtmatige toepassing in de praktijk.

1.4 Uitvoering van het beleid

De uitvoering van het erfpachtbeleid is een bevoegdheid en verantwoordelijkheid van het college. Deze Nota Erfpachtbeleid vormt de basis voor alle erfpachttransacties waarbij de gemeente betrokken is.

De bevoegdheid tot het aangaan van overeenkomsten met betrekking tot verwerving en uitgifte van vastgoed (waaronder gronden) is geregeld in de gemeentelijke mandaatregeling. In beginsel is het college bevoegd tot het aangaan van dergelijke overeenkomsten, maar deze bevoegdheid is deels en onder voorwaarden gemandateerd. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de gemeentelijke mandaatregeling en aanverwante regelingen en besluiten.

Van het in deze Nota Erfpachtbeleid vastgelegde beleid kan overigens worden afgeweken. Afwijkingen van het beleid dienen gemotiveerd te worden en te worden bekrachtigd door het college.

1.5 Openbaarheid

De Nota Erfpachtbeleid is – na vaststelling door college en raad – openbaar.

2. Achtergronden erfpacht

2.1 Betekenis erfpacht

De wettelijke definitie van erfpacht is: "het zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken" (artikel 5:85 lid 1 BW). De erfpachter krijgt het genots- en gebruiksrecht van de onroerende zaak als ware hij eigenaar. De juridische huls van het eigendomsrecht blijft bij de bloot eigenaar. Het recht van erfpacht kan bezwaard worden met een hypothecaire lening. Erfpacht kan ook in ondererfpacht worden uitgegeven.

De wetgeving met betrekking tot erfpacht is beperkt. Het recht is daarom flexibel inzetbaar. Inzet kan gebeuren als generiek gronduitgiftesysteem, zoals in Amsterdam, en als oplossing voor specifieke gevallen waar blijvende juridische invloed van een bloot eigenaar wenselijk is bij een onroerende zaak, terwijl het genots- en gebruiksrecht beter in handen kan zijn van een erfpachter. Erfpacht als generiek systeem is in den lande sterk op de terugtocht; erfpacht voor specifieke zaken komt nog wel veelvuldig voor.

Voor een grondeigenaar kan erfpacht als uitgiftedevorm belangrijke voordelen opleveren. Allereerst omdat vanwege het element van tijdelijkheid inhoud gegeven kan worden aan het principe dat de waardeestijging van de grond gedurende de looptijd van de overeenkomst aan de grondeigenaar (bij gemeenten: de gemeenschap) toekomt. Na ommekomst van de uitgiftetermijn bestaat immers voor de gemeente een keuzemogelijkheid om al dan niet een nieuwe overeenkomst aan te gaan in combinatie met een herziening van de grondwaarde en (verhoging) van de daarvan afgeleide canon. Vele contracten bevatten tevens de mogelijkheid de canon tussentijds te herzien en, dus al eerder dan het moment van beëindiging door tijdsverloop, te profiteren van de grondwaardeestijging.

Daarnaast biedt een erfpachtuitgifte ook de mogelijkheid te sturen op beheer van gronden. Veelal bevatten erfpachtvoorwaarden de mogelijkheid voor de gemeente het contract tussentijds op te zeggen om redenen van algemeen belang. Tijdrovende en moeizame onteigening is dan overbodig. Daarnaast kan het vastleggen van een privaatrechtelijke bestemming van de grond de greep van de overheid op het grondgebruik versterken. Tot slot biedt erfpacht de mogelijkheid controle uit te oefenen op de kwaliteit van de gronden en de opstallen.

Overigens heeft de sturing op beheer van erfpachtgronden de laatste decennia aan betekenis ingeboet onder invloed van de jurisprudentie over de zogenaamde twee-wegenleer (daarbij gaat het om de vermenging van publiek- en privaatrecht) en gemeentelijke beleidswijzigingen ingegeven uit acquisitieoverwegingen. De mogelijkheid voor de gemeente om bij wijze van spreken op elk gewenst moment de overeenkomst op te zeggen bleek een element van onzekerheid voor erfpachters te zijn en belemmerde de afzet van grond en investeringen in en op de grond. Bestuurlijk is dan ook uitgesproken geen gebruik meer te maken van de mogelijkheid een erfpachtrecht tussentijds te beëindigen vanwege algemeen nut.

2.2 Historie erfpachtbeleid algemeen

Zoals in hoofdstuk 1 al is aangegeven, kent Dordrecht al ongeveer een eeuw het fenomeen erfpacht. In de loop der jaren is op verschillende manieren uitvoering gegeven aan de toepassing ervan. Tot de jaren tachtig werd

erfpachtbeleid geconcretiseerd door de toepassing van algemene voorwaarden die bij een notaris werden gedeponeerd en die van toepassing werden verklaard op alle uitgiften in erfpacht. Sinds de jaren tachtig is daar, mede door invoering van het (nieuw) Burgerlijk Wetboek verandering in gekomen.

Erfpachtuitgiften worden beheerst door wettelijke voorschriften (thans vastgelegd in boek 5, titel 7, artikelen 85 tot en met 100 van het Burgerlijk Wetboek). Binnen de wettelijke voorschriften bestaat echter nog ruimte voor interpretatie en maatwerk. Het gemeentelijk erfpachtbeleid geeft invulling aan deze ruimte voor interpretatie en maatwerk. Mede door veranderende wetgeving en nieuwe inzichten is het erfpachtbeleid aan verandering onderhevig geweest. Dit heeft onder andere geleid tot wijzigingen inzake vergoedingen van opstalwaarden, herzieningsmethodieken voor de canon en uitgiftetermijnen.

Bij het toepassen van erfpacht en de invulling van het beleid daaromtrent dient onderscheid gemaakt te worden in verschillende categorieën, mede vanwege verschillende wettelijke voorschriften. In deze Nota Erfpachtbeleid wordt daarom onderscheid gemaakt in de volgende categorieën:

- percelen ten behoeve van woningbouw*, waaronder:
 - percelen ten behoeve van individuele woningbouw;
 - percelen ten behoeve van grootschalige woningbouw;
 - percelen ten behoeve van aan woningbouw ondergeschikte voorzieningen (zoals garageboxen en tuinen);
- percelen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten*, waaronder:
 - percelen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten;
 - percelen ten behoeve van bedrijfs- of dienstwoningen;
 - percelen ten behoeve maatschappelijke voorzieningen.

* *Bedrijfs- of dienstwoningen vallen in het kader van deze Nota Erfpachtbeleid niet onder het begrip woningbouw, maar worden uitdrukkelijk tot bedrijfspcelen gerekend.*

2.3 Historie erfpachtbeleid woningen

Voor erfpacht ten behoeve van woningbouw geldt in principe een uitsterfbeleid. Dordrecht geeft sinds 1968 in beginsel geen grond voor woningbouw meer in erfpacht uit. In een gedeelte van de wijk Sterrenburg I zijn de laatste particuliere woningen op erfpachtgrond gebouwd. Nieuwe uitgiften van percelen ten behoeve van woningbouw blijven achterwege, maar indien de gemeente besluit tot heruitgifte van het betreffende perceel, krijgen zittende erfpachters – naast de mogelijkheid de volle eigendom van het perceel te kopen – ook de mogelijkheid tot heruitgifte in erfpacht van het perceel na expiratie van de erfpachttermijn. Bovendien kunnen zittende erfpachters sinds 1979 gedurende de erfpachttermijn te allen tijde de blote eigendom van een perceel ten behoeve van woningbouw kopen. Een uitzondering op de mogelijkheid de blote eigendom te verwerven wordt gevormd door de erfpachtpercelen ten behoeve van garageboxen, tuinen en aanverwante voorzieningen.

Nieuwe erfpachtuitgiften ten behoeve van wooncomplexen (grootschalige woningbouw) vinden nog wel plaats. In het verleden zijn gronden bestemd voor grootschalige woningbouw al vaker in erfpacht uitgegeven, met name aan woningcorporaties. Deze mogelijkheid blijft bestaan. Onder grootschalige woningbouw wordt verstaan: een complex van meerdere woningen die

geheel in eigendom zijn en blijven bij één eigenaar (dus zonder dat er sprake is van appartementsrechten of andere vormen van zakelijke rechten die het eigendom over meerdere partijen verdeeld).

2.4 Historie erfpachtbeleid bedrijfspcelen

Anders dan bij woningbouw worden nog wel nieuwe erfpachtrechten gevestigd ten behoeve van bedrijfsactiviteiten. In veel gevallen wordt een gegadigde voor een bedrijfskavel de keuze voorgelegd een perceel in erfpacht te verkrijgen of de volle eigendom te kopen. Er bestaat echter een aantal uitzonderingen, waarover hierna meer.

Tot in de jaren tachtig van de vorige eeuw werd grond voor bedrijfsactiviteiten in beginsel slechts in erfpacht uitgegeven. Na een uitgebreide discussie is toen het besluit genomen dat afnemers van nieuw geproduceerde bouwrijpe grond de keuze hebben tussen afname van grond in eigendom dan wel erfpacht. Expliciet is daarbij uitgesproken dat zittende erfpachters hun contract moeten uitdienen, met andere woorden: geen (uit)verkoop van erfpachtterreinen. Bovendien gold dat in erfpacht uitgegeven percelen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten ook na verloop van de erfpachttermijn slechts in erfpacht konden worden uitgegeven en er geen verkoop van de eigendom plaatsvond.

Nog weer later is uit acquisitieoverwegingen gekozen voor de mogelijkheid van erfpacht met een recht van koop gedurende de eerste vijf jaar van de looptijd tegen de grondwaarde van het moment van uitgifte. Omdat daarbij het door de gemeente gehanteerde rentepercentage iets lager lag dan de kapitaalmarktrente, bleek deze vorm succesvol en bleef in een tijd van teruglopende investeringen het aantal uitgegeven vierkante meters bedrijfsterrein in die jaren meer dan op peil. In een enkel geval is het recht van koop zelfs omgezet in een koopplicht.

Zeehavengebied

Per 1 januari 2013 zijn de exploitatie en het beheer van alle gemeenteeigendommen in het zeehavengebied van de gemeente (inclusief bedrijventerrein Louter Bloemen) overgedragen aan het Havenbedrijf Rotterdam. Om deze overgang juridisch te formaliseren zijn deze gemeenteeigendommen in erfpacht uitgegeven aan het Havenbedrijf.

Door de overgang van beheer en exploitatie van het zeehavengebied (inclusief bedrijventerrein Louter Bloemen) is de feitelijke zeggenschap over de percelen in dat gebied overgegaan op het Havenbedrijf. Het Havenbedrijf kan op grond van het ten behoeve van haar gevestigde erfpachtrecht naar eigen inzicht (behoudens enkele contractueel vastgelegde uitzonderingen) beschikken over de gronden en de contracten met de huidige gebruikers van het gebied, waaronder de zittende erfpachters. Het gemeentelijk erfpachtbeleid is daarom op het zeehavengebied in beginsel niet van toepassing.

De erfpachtrelatie tussen gemeente en Havenbedrijf wordt volledig beheerst door de tussen die partijen gesloten overeenkomst en de aan het erfpachtrecht gekoppelde voorwaarden. Het gemeentelijk erfpachtbeleid ziet ook niet op het erfpachtrecht ten behoeve van het Havenbedrijf.

Aangezien de gemeente wel bloot eigenaar van de in erfpacht uitgegeven en nog uit te geven percelen blijft, is wel een specifiek beleidsaspect met

betrekking tot dit zeehavengebied door de gemeente vastgesteld. De gemeente heeft – in overeenstemming met het Havenbedrijf – besloten geen medewerking meer te verlenen aan verkoop van blote eigendommen in het zeehavengebied.

2.5 Historie erfpachtbeleid percelen Stichting De Biesbosch

In 1958 is Stichting De Biesbosch opgericht (als opvolger van de Vereniging De Biesbosch, opgericht in 1924). Deze stichting had als doel de exploitatie en het beheer van alle gemeentelijke gronden in natuurgebied De Biesbosch (voor zover op Dordts grondgebied gelegen) te optimaliseren. De gemeentelijke gronden werden daartoe ingebracht in de stichting. Veel van die gronden waren of werden daarna in erfpacht uitgegeven aan particulieren en bedrijven. Op deze erfpachtrechten werden door de stichting erfpachtvoorwaarden van toepassing verklaard die grote gelijkens vertoonden met de erfpachtvoorwaarden van de gemeente. Afwijkingen komen echter nog wel voor.

In 2013 is de stichting opgeheven en zijn de gronden weer ondergebracht in de gemeentelijke grondvoorraad. Deze Nota Erfpachtbeleid is daardoor vanaf heden ook van toepassing op percelen die voorheen onder de stichting vielen.

3. Erfpachtbeleid

3.1 Inleiding

Bij een (her)uitgifte in erfpacht wordt geen gebruik gemaakt van standaard erfpachtvoorwaarden. Wel wordt gestreefd naar uniformiteit met betrekking tot de essentialia zoals de grondslag voor canonherzieningen. Anders dan in het verleden is de noodzaak tot standaard erfpachtvoorwaarden niet meer aanwezig (mede vanwege betere geautomatiseerde systemen) en ook minder gewenst omdat daarmee minder makkelijk maatwerk kan worden geboden. In de laatste decennia is daarom al geen gebruik meer gemaakt van bij een notaris gedeponeerde algemene voorwaarden.

3.2 Nieuwe uitgifte

Zoals in het voorgaande al is aangegeven, vindt een nieuwe uitgifte in erfpacht (dus geen *her*uitgifte van een reeds eerder in erfpacht uitgegeven perceel) van woningpercelen alleen nog plaats als het percelen ten behoeve van grootschalige woningbouw betreft. Voor individuele woningbouw geldt het uitsterfbeleid. De keuze of een perceel ten behoeve van grootschalige woningbouw in erfpacht uitgegeven kan worden is geheel aan de gemeente. De gemeente neemt daarbij met name in ogenschouw of bepaalde maatschappelijke doeleinden erbij gebaat zijn (bijvoorbeeld indien het sociale woningbouw betreft) of om tegemoet te komen aan de financieringsbehoefte van de afnemer.

Voor aan woningbouw ondergeschikte voorzieningen geldt eveneens een uitsterfbeleid. In een enkel geval vindt echter nog wel een nieuwe uitgifte in erfpacht van dergelijke percelen plaats, veelal in het kader van het formaliseren van zonder toestemming in gebruik genomen gemeentepercelen. Uitgifte in erfpacht van dergelijke percelen kan in zulke gevallen door de gemeente overwogen worden indien bijvoorbeeld aansluiting gezocht wordt bij het aanverwante woningperceel dat ook in erfpacht is uitgegeven of omdat door de gemeente slechts een tijdelijk gebruik van het betreffende perceel is gewenst.

Bij uitgiften van bedrijfspercelen wordt in beginsel aan de gegadigde partij de keuze voorgelegd het perceel in volle eigendom of in erfpacht te verkrijgen. In een enkel geval kan de gemeente echter besluiten alleen tot verkoop of alleen tot erfpachtuitgifte over te gaan, bijvoorbeeld om aansluiting te zoeken bij de eigendomsverhoudingen van aangrenzende percelen of vanwege het essentieel tijdelijk karakter van een uitgifte. Tot slot kan de gemeente besluiten een perceel alleen in erfpacht uit te geven als uit oogpunt van beheer grip op het gebruik van het perceel behouden moet worden, veelal in combinatie met een privaatrechtelijke bestemming van het perceel (zie later).

3.3 Heruitgifte

De gemeente is te allen tijde vrij in haar keuze tot een nieuwe uitgifte van een perceel over te gaan als het erfpachtrecht ervan is geëindigd, behoudens in de gevallen waar in de betreffende akte uitdrukkelijk is voorzien in een recht op een nieuwe uitgifte. In een enkel geval is in het verleden een dergelijk recht in de erfpachtvoorwaarden opgenomen. Zo'n recht op een

heruitgifte wordt nu niet meer door de gemeente in de erfpachtvoorwaarden vastgelegd.

Uitgifte van een perceel waarvan het erfpachtrecht door tijdsverloop is geëindigd vindt in beginsel weer plaats in de vorm van een nieuwe erfpachtuitgifte. Kort gezegd: erfpacht blijft erfpacht. De (zittende) erfpachter krijgt niet de keuze op dat moment de volle eigendom van het perceel te verkrijgen. Deze regel geldt echter alleen voor bedrijfspercelen. Een (zittende) erfpachter van een woning krijgt wel de keuze voorgelegd tot verkrijging van de volle eigendom of een nieuwe erfpachtuitgifte. Daarop wordt echter wederom uitgezonderd de heruitgifte van een aan woningbouw ondergeschikte voorziening. Of in die gevallen ook een heruitgifte in erfpacht plaatsvindt, hangt ook hier af van de eigendomsverhouding van het woonperceel waartoe de betreffende voorziening behoort.

Slechts in uitzonderingsgevallen kan de gemeente besluiten toch tot verkoop van de volle eigendom van een erfpachtperceel ten behoeve van bedrijfsbebouwing over te gaan als het erfpachtrecht door tijdsverloop is geëindigd. De overwegingen die de gemeente daarbij hanteert zijn gelijk aan de overwegingen die de gemeente hanteert als gedurende de looptijd van een erfpachtrecht een verzoek daartoe door de zittende erfpachter wordt ingediend, waarover later meer.

3.4 Uitgiftetermijn

Voor woningen geldt een standaarduitgiftetermijn van circa 50 jaar. De uitgiftetermijn kan enigszins afwijken van die 50 jaar, aangezien bij het bepalen van de nieuw overeen te komen erfpachttermijn de termijn zoveel als mogelijk wordt afgestemd op de erfpachttermijnen van naast-/nabijgelegen erfpachtpercelen. Bovendien wordt gestreefd naar beëindiging van de erfpachttermijn op administratief 'logische' momenten (meestal 1 januari).

Een standaarduitgiftetermijn geldt niet voor aan woningbouw ondergeschikte voorzieningen. Bij dergelijke percelen wordt zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij de erfpachttermijn van het woonperceel waaraan de betreffende voorziening verwant is. Indien er geen sprake is van zo'n woonperceel, dan gelden dezelfde overwegingen bij het bepalen van de erfpachttermijn als de overwegingen die gehanteerd worden bij erfpachtuitgiften van bedrijven.

Bij erfpachtuitgiften van bedrijfspercelen geldt geen standaardtermijn. De uitgiftetermijn wordt per uit te geven perceel individueel vastgesteld. Bij het bepalen van de uitgiftetermijn heeft de gemeente volledige vrijheid en neemt daarbij onder meer de afschrijftermijn van te plegen investeringen en de uitgiftetermijn van aangrenzende en nabij gelegen erfpachtpercelen in ogenschouw.

3.5 Tussentijdse verlenging van het erfpachtrecht

Indien een erfpachtrecht voor bepaalde tijd is gevestigd, bestaat er in beginsel geen mogelijkheid gedurende de looptijd van het erfpachtrecht over te gaan tot een tussentijdse verlenging van de erfpachttermijn. De lopende erfpachttermijn dient volledig uitgezeten te worden alvorens tot een heruitgifte wordt overgegaan.

Een belangrijk nadeel aan de voorgaande algemene stelregel is de onzekerheid die daaruit voortvloeit voor de erfpachter. De erfpachter weet immers niet of na verloop van de erfpachttermijn een nieuwe uitgifte in het vooruitzicht wordt gesteld. Dit kan een nadelig effect hebben op de belangen van de erfpachter, maar kan ook leiden tot het uitstellen van investeringsmaatregelen aan het eind van de erfpachttermijn wat op haar beurt weer kan leiden tot verloedering.

Om aan voornoemde onzekerheid van de erfpachter tegemoet te komen, wordt de zittende erfpachter ten vroegste vijf jaren voor het einde van de erfpachttermijn op diens verzoek duidelijkheid verschaft over de mogelijkheid het perceel opnieuw in erfpacht uit te geven, met opgave van de alsdan te hanteren essentialia.

In uitzonderingsgevallen kan door de gemeente besloten worden tot een tussentijdse verlenging van de erfpachttermijn. De term 'verlenging' is echter niet geheel correct. In feite komt het – onder meer vanwege fiscale redenen – neer op een tussentijdse beëindiging van het lopende erfpachtrecht en het gelijktijdig aangaan van een nieuw erfpachtrecht. Bij een tussentijdse verlenging kunnen door de gemeente geheel nieuwe erfpachtvoorwaarden en een nieuwe canon worden bedongen. Argumenten die de gemeente ertoe kunnen bewegen over te gaan tot een tussentijdse verlenging kunnen gevonden worden in te plegen investeringen en daarbij behorende afschrijvingen, maar bij de beoordeling zal de gemeente onder meer ook de erfpachttermijnen van aangrenzende of omliggende percelen in ogenschouw nemen.

3.6 Tussentijdse beëindiging van het erfpachtrecht

Een erfpachter heeft geen recht op een tussentijdse beëindiging (beëindiging gedurende de erfpachttermijn) van het erfpachtrecht en dient de volle erfpachttermijn uit te dienen. De gemeente heeft wel de mogelijkheid het erfpachtrecht tussentijds te beëindigen. Op grond van wetgeving heeft de gemeente dit recht in de volgende gevallen (artikel 5:87, tweede lid BW):

- indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen;
- indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.

In de voorwaarden die in het verleden op erfpachtrechten van toepassing werden verklaard komt nog een beëindigingsgrond toe aan de gemeente: beëindiging op grond van algemeen nut (ook wel privaatrechtelijke onteigening genoemd). De gemeente heeft echter – zoals al eerder gememoreerd – in de jaren tachtig besloten van deze opzeggingsgrond geen gebruik meer te maken. Bij nieuwe uitgiften blijft de tussentijdse beëindiging door de gemeente daarom beperkt tot de wettelijke mogelijkheden.

Een bijzondere opzeggingsgrond die raakvlakken heeft met de wettelijke opzeggingsgrond als bedoeld in artikel 5:87, tweede lid BW (ernstig tekort schieten) vloeit voort uit de Wet Bibob (Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur). Indien uit een zogenaamde Bibob-procedure blijkt dat sprake is van:

- gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;

- gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd; of
- feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van een vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd,

kan het erfpachtrecht eveneens tussentijds beëindigd worden, aangezien er dan sprake is van een ernstige tekortkoming van de erfpachter.

3.7 Aankoop blote eigendom

Voor woonpercelen geldt dat een zittende erfpachter te allen tijde de mogelijkheid heeft de blote eigendom te kopen tegen alsdan geldende prijs en voorwaarden. Dit geldt voor zowel individuele als grootschalige woningbouw, doch niet voor aan woningbouw ondergeschikte voorzieningen. De mogelijkheid de blote eigendom te kopen van percelen ten behoeve van aan woningbouw ondergeschikte voorzieningen is afhankelijk van factoren als eigendomsverhoudingen van aangrenzende percelen en de vraag of de uitgifte een essentieel tijdelijk karakter heeft, een en ander ter beoordeling van de gemeente.

Bij erfpachtrechten ten behoeve van bedrijfsactiviteiten heeft de zittende erfpachter niet de mogelijkheid de blote eigendom van een in erfpacht uitgegeven perceel te kopen. Dit geldt gedurende de looptijd van de erfpachttermijn én na afloop van die erfpachttermijn. De gemeente verkoopt dus in beginsel geen (blote) eigendommen van in erfpacht uitgegeven bedrijfsperven. In uitzonderingsvallen **kan** echter door de gemeente overwogen worden medewerking te verlenen aan een verkoop aan de zittende erfpachter van de blote eigendom tegen nader overeen te komen prijs en voorwaarden indien aantoonbare investeringen positieve effecten opleveren voor de werkgelegenheid, dan wel anderszins economisch voordeel voor de gemeente opleveren. Daarnaast dient de nieuwe ontwikkeling te passen in de omgeving en een positief effect te hebben op de uitstraling van het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Verkoop van de blote eigendom is voorts afhankelijk van de locatie zelf, waarbij van belang is hoe de eigendomsverhoudingen in het gebied zijn.

3.8 Recht of plicht op koop blote eigendom

In een enkele akte is opgenomen dat de zittende erfpachter een recht heeft de blote eigendom van het in erfpacht uitgegeven bedrijfsperveel te kopen. Tevens is in een enkele akte opgenomen dat de erfpachter een plicht heeft binnen een bepaalde periode de blote eigendom van het betreffende bedrijfsperveel te kopen. In beide gevallen is het erfpachtrecht dan doorgaans gevestigd om de afnemer van het perceel tegemoet te komen in de financieringslasten en heeft de gemeente geen ander direct belang bij de uitgifte in de vorm van erfpacht. In de akte is dan ook omschreven tegen welke voorwaarden (en prijs) de verkoop plaatsvindt.

Een recht of plicht tot koop van het erfpachtrecht van een bedrijfsperveel is een zeldzaamheid. De gemeente treedt terughoudend op als het gaat om dergelijke constructies. De overweging of aan dergelijke constructies wordt meegewerkt is geheel aan de gemeente.

Een bijzondere plicht om de blote eigendom van een erfpachtperceel aan te kopen vloeit voort uit het al eerder beschreven beleid omtrent

erfpachtuitgiften ten behoeve van grootschalige woningbouw. Een erfpachter van een perceel ten behoeve van grootschalige woningbouw is verplicht eerst de blote eigendom van het erfpachtperceel te kopen alvorens overgegaan kan worden tot splitsing in bijvoorbeeld appartementsrechten (bijvoorbeeld als woningcorporaties over willen gaan tot uitponding).

3.9 Vergoedingen bij beëindiging van het erfpachtrecht

Vergoedingen van de waarde van het erfpachtrecht en/of de opstallen wordt beheerst door artikel 5:99 BW. Korte termijn wordt naar dit artikel verwezen. Het betreft voor percelen met een woonbestemming dwingend recht waarvan niet kan worden afgeweken. Van enige beleidsvrijheid is derhalve geen sprake.

Beleidsvrijheid is er echter wel als het gaat om erfpachtpercelen ten behoeve van bedrijfsperven waarvan het erfpachtrecht door tijdsverloop is beëindigd. In afwijking van het gestelde in artikel 5:99, eerste lid BW kan in de akte worden bepaald dat geen vergoeding van de opstalwaarde plaatsvindt indien de gemeente na verloop van de erfpachttermijn niet tot een nieuwe uitgifte van het betreffende perceel wenst over te gaan. In het verleden is in diverse algemene voorwaarden op verschillende manieren met deze afwijkingsmogelijkheid omgegaan.

Het thans vigerende beleid met betrekking tot vergoedingen van opstalwaarden bij bedrijfsperven houdt in dat – indien het erfpachtrecht is geëindigd door het verstrijken van de erfpachttermijn en de gemeente geen voorstel doet tot het aangaan van een nieuw erfpachtrecht of partijen het niet eens worden over de voorwaarden die op het erfpachtrecht van toepassing zouden worden verklaard – de erfpachter verplicht is het perceel geheel te ontruimen (dus te ontdoen van opstallen en andere obstakels) en geheel ter vrije beschikking van de gemeente te stellen zonder dat daar enige vergoeding van de gemeente tegenover staat. In uitzonderingsgevallen kan de gemeente toestaan dat opstallen of andere aanwezige werken gehandhaafd blijven. In dat geval vindt echter geen vergoeding van de waarde van die opstallen of werken plaats.

3.10 Privaatrechtelijke bestemming

In de erfpachtvoorwaarden kunnen bepalingen over het gebruik van de in erfpacht uitgegeven gronden opgenomen worden. Veelal zien dergelijke bepalingen op beheer en onderhoud van perceel en opstallen, maar er kunnen ook (beperkende) gebruiksvoorschriften worden opgenomen. De meest kenmerkende voorwaarde ziet op het toekennen van een privaatrechtelijke bestemming van de in erfpacht uitgegeven gronden. De gemeente koppelt de privaatrechtelijke bestemming doorgaans aan de bestemming zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan, maar in uitzonderingsgevallen kan een beperktere privaatrechtelijke bestemming opgenomen worden (die uiteraard niet conflicteert met de publiekrechtelijke bestemming).

Het voordeel van een privaatrechtelijke bestemming voor de gemeente is gelegen in een handhavinginstrument dat ziet op een specifiek gebruik van de gronden. Als voorbeeld kan genoemd worden dat een bedrijfsterrein aan een kade alleen gebruikt mag worden voor watergebonden activiteiten om zodoende te waarborgen dat schaarse 'natte' terreinen optimaal benut

worden en de aangrenzende wateren volledig geëxploiteerd kunnen worden. Voor de erfpachter kan een privaatrechtelijke bestemming gewenst zijn omdat een beperkte privaatrechtelijke bestemming tot een lagere grondprijs kan leiden (bijvoorbeeld een bedrijfsterrein dat alleen als parkeergelegenheid dienst doet).

De keuze om een privaatrechtelijke bestemming, beperkter dan de publiekrechtelijke bestemming, op de in erfpacht uitgegeven gronden op te leggen, is geheel aan de gemeente.

3.11 Canon

De wijze waarop de vanwege de erfpachtuitgifte verschuldigde canon berekend wordt is in het verleden vaak gewijzigd. Met name de wijze waarop tussentijdse herzieningen van de canon doorgevoerd werden is vaak gewijzigd. Thans wordt bij nieuwe uitgiften of bij heruitgiften voor alle percelen dezelfde methode gehanteerd.

De canon bij aanvang van de erfpachtuitgifte wordt berekend door de grondprijs van het in erfpacht uit te geven perceel op het moment van uitgifte vast te stellen (aan de hand van het gemeentelijk grondprijsbeleid) en van die grondprijs een percentage te nemen gelijk aan de op dat moment geldende gemeentelijke omslagrente. Het alsdan berekende percentage van de grondprijs is gelijk aan de jaarlijks verschuldigde canon.

Gedurende de eerste vijf jaren van het recht blijft de canon ongewijzigd. Op 1 januari van het jaar volgend op het verstrijken van de hiervoor bedoelde vijfjaarstermijn kan de canon voor het eerst herzien worden. De datum van 1 januari van het jaar volgend op het verstrijken van de vijfjaarstermijn is om administratieve redenen gekozen.

De canon kan daarna jaarlijks op 1 januari worden herzien bij het verloop van de kapitaalmarktrente door het gemiddelde reële rendement van vijftwintigjarige geldleningen (of indien leningen met deze looptijd niet meer worden aangeboden geldleningen met de dichtst daarbij gelegen looptijd) van de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten aan gemeenten, op de eerste werkdag van het jaar waarin de nieuwe canon ingaat en van de twee daaraan voorafgaande jaren, afgerond op één / achtste procentpunt (0,125%) naar boven.

De canon wordt daarnaast eens in de tien jaar tevens herzien door een nieuwe grondwaarde van het betreffende perceel te bepalen. Deze tienjaarlijkse herziening van de grondwaarde is ingevoerd, omdat een herziening enkel op basis van een wijziging van het rentepercentage geen gelijke tred houdt met de marktontwikkelingen van bouwgronden. De grondwaarde wordt vastgesteld op basis van vergelijking met rond de herzieningsdatum gerealiseerde transactiecijfers van vergelijkbare gronden in onbebouwde staat.

Bij iedere herziening geldt echter, dat het te hanteren rentepercentage en de te hanteren grondwaarde nooit lager is dan het rentepercentage en de grondwaarde die golden bij aanvang van de erfpachtuitgifte.

De canon moet voorts achteraf betaald worden in twee termijnen van een half jaar, uiterlijk op de 14^e van de maanden januari en juni. De canon moet

worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking, uit welke hoofde ook. De erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen, indien hij - door welke omstandigheden ook - geen of slechts een beperkt genot van het recht van erfpacht heeft. Indien de canon niet tijdig wordt betaald, is bovendien een boete verschuldigd, bedragende voor elke maand vertraging, gerekend van de in het eerste lid genoemde termijn af, éénhonderdste van het achterstallige bedrag. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend.

De (jaarlijkse) canon kan voor een periode van minimaal vijf jaar en maximaal over een tijdvak van het restant van de lopende periode door betaling van een bedrag ineens worden voldaan. De vooruitbetaling wordt geconstateerd bij (onderhandse) akte, welke wordt ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek. Het bedrag van de vooruitbetaling wordt bepaald door berekening van de contante waarde van de nog niet verschenen erfpachttermijnen naar het percentage van de op het moment van vooruitbetaling voor gemeenten af te sluiten leningen geldende kapitaalmarktrente, blijkens het reële rendement van op dat moment door de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten aangeboden vijftwintigjarige geldleningen.

3.12 Splitsing en samenvoeging van het erfpachtrecht

De erfpachter is tot splitsing van het recht van erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van meerdere rechten van erfpacht slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de gronden en de daarop gerealiseerde bebouwing.

3.13 Mededelingsplicht vestigen hypotheekrechten

Ingeval het recht van erfpacht met één of meerdere hypotheekrechten is of wordt bezwaard, is de erfpachter verplicht binnen een maand na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek, aan burgemeester en wethouders een authentiek afschrift van de akte(n) van hypotheekverlening over te leggen.

3.14 Mededelingsplicht overdracht erfpachtrecht

De erfpachter is verplicht, in geval van gehele of gedeeltelijke overdracht van het recht van erfpacht of vestiging van ondererfpacht of een beperkt recht waardoor het gebruik van de gronden en/of de daarop gerealiseerde bebouwing door anderen wordt verkregen, in de desbetreffende akte alle bepalingen waaronder het recht is verleend, op te nemen of daarnaar te verwijzen. Hij is tevens verplicht de overdracht van het recht van erfpacht of de vestiging van het recht uiterlijk op de dag van overdracht/vestiging schriftelijk aan burgemeester en wethouders te melden. Deze meldingsplicht bestaat ook voor de inbreng van het recht van erfpacht in een (andere) vennootschap en voor de verdeling en levering tussen gezamenlijke rechthebbenden op het recht. Doorgaans volstaat dat de melding plaatsvindt in de vorm van een afschrift van de daartoe gepasseerde notariële akte en een opgave van enkele administratieve gegevens van de nieuwe erfpachter (in verband met facturering).

Voor het overdragen van het erfpachtrecht of het vestigen van een ondererfpacht of een beperkt recht is geen voorafgaande toestemming van de gemeente benodigd, tenzij in de akte uitdrukkelijk anders is bepaald.

In geval van vervreemding van het recht van erfpacht blijft de oude erfpachter naast de nieuwe erfpachter voor de eventuele niet betaalde, reeds vervallen erfpachttermijnen over de aan de overdracht voorafgaande vijf (5) jaar hoofdelijk aansprakelijk.

3.15 Verhuur en ondererfpacht

De erfpachter is niet bevoegd zonder toestemming van burgemeester en wethouders de gronden of de daarop te stichten of gestichte opstallen te verhuren, in gebruik of ondererfpacht te geven of te bezwaren met beperkt zakelijke rechten voor een periode die langer duurt dan de resterende erfpachttermijn.

4. Samenvatting beleid

De volgende beleidsaspecten zijn in het voorgaande benoemd:

Woningbouw

1. Uitgifte van woningbouwpercelen vindt niet plaats in de vorm van erfpacht, behoudens ingeval het een heruitgifte van een bestaand erfpachtperceel is of indien het grootschalige woningbouw betreft;
2. Uitgifte van percelen betreffende aan woningbouw ondergeschikte voorzieningen vindt in beginsel evenmin in de vorm van erfpacht plaats, tenzij het voorzieningen betreft die ondergeschikt zijn aan bestaande woningbouwpercelen op erfpachtgrond of indien de gemeente het betreffende perceel slechts tijdelijk wenst uit te geven;
3. Er wordt geen recht op heruitgifte van erfpachtpercelen in de voorwaarden opgenomen;
4. De uitgiftetermijn voor woningbouwpercelen bedraagt circa 50 jaar, de uitgiftetermijn van aan woningbouw ondergeschikte percelen wordt afgestemd op de uitgiftetermijn van het aanverwante woningbouwperceel;
5. Tussentijdse verlenging van erfpacht is niet mogelijk, wel wordt ten vroegste vijf jaren voor de expiratedatum van het erfpachtrecht op verzoek van de erfpachter door de gemeente duidelijkheid verschaft over de mogelijkheid op een nieuwe erfpachtuitgifte en de alsdan overeen te komen essentialia van de voorwaarden;
6. Tussentijdse beëindiging van een erfpachtrecht door de erfpachter is niet mogelijk. Tussentijdse beëindiging van het erfpachtrecht door de gemeente is alleen mogelijk indien sprake is van betalingsverzuim door de erfpachter gedurende twee achtereenvolgende jaren of ingeval van ernstig tekortschieten door de erfpachter in de nakoming van diens verplichtingen;
7. Aankoop van de blote eigendom tegen alsdan te bepalen prijs en voorwaarden is te allen tijde mogelijk, behoudens indien het gaat om erfpachtpercelen ten behoeve van aan woningbouw verwante voorzieningen;
8. In beginsel wordt in de voorwaarden geen recht of plicht tot koop van de blote eigendom opgenomen;
9. Bij grootschalige woningbouw is de erfpachter verplicht de blote eigendom te verwerven alvorens de erfpachter tot splitsing (waaronder splitsing in appartementsrechten) wordt overgegaan;
10. Vergoeding van de waarde van het erfpachtrecht en de opstallen vindt plaats conform artikel 5:99 BW;
11. Een privaatrechtelijke bestemming wordt niet opgenomen, tenzij de gemeente daartoe bijzondere aanleiding ziet of indien de erfpachter daarom verzoekt;
12. De canon wordt vastgesteld door een percentage te nemen van de marktconform vastgestelde grondwaarde;
13. De canon wordt gedurende de eerste vijf jaar niet herzien. De canon kan voor het eerst herzien worden per 1 januari van het jaar volgend op deze vijfjaarstermijn. De herziening vindt vervolgens jaarlijks plaats door wijziging van het rentepercentage en eens in de tien jaar door herziening van de grondwaarde. Het rentepercentage wordt herzien bij het verloop van de kapitaalmarktrente door het gemiddelde reële rendement van vijftientwintigjarige geldleningen (of indien leningen met deze looptijd niet meer worden aangeboden geldleningen met de dichtst daarbij gelegen looptijd) van de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten aan gemeenten, op de eerste werkdag van het jaar waarin

de nieuwe canon ingaat en van de twee daaraan voorafgaande jaren, afgerond op één / achtste procentpunt (0,125%) naar boven. De grondwaarde wordt vastgesteld op basis van vergelijking met rond de herzieningsdatum gerealiseerde transactiecijfers van vergelijkbare gronden in onbebouwde staat. Bij iedere herziening geldt echter, dat het te hanteren rentepercentage en de te hanteren grondwaarde nooit lager is dan het rentepercentage en de grondwaarde die golden bij aanvang van de erfpachtuitgifte;

14. De canon dient achteraf betaald te worden in twee termijnen van een half jaar. Afkoop van de canon is mogelijk voor een periode van tenminste vijf jaar en ten hoogste voor de resterende looptijd van de erfpachttermijn;
15. Splitsing of samenvoeging van het erfpachtrecht is alleen toegestaan met uitdrukkelijk schriftelijke toestemming van de gemeente;
16. Bezwaaring van het erfpachtrecht met hypotheekrechten of beperkt zakelijke rechten en overdracht van het erfpachtrecht dienen gemeld te worden aan de gemeente;
17. Verhuur en het vestigen van een ondererfpachtrecht of een beperkt zakelijk recht mag zonder toestemming van de gemeente niet langer plaatsvinden dan de resterende erfpachttermijn.

Bedrijfsperven

18. Bij uitgifte van percelen ten behoeve van bedrijven heeft de afnemer de keuze uit koop of erfpacht. Deze keuze wordt echter niet voorgelegd aan afnemers indien het een bestaand erfpachtperceel betreft (in dat geval vindt uitgifte alleen in de vorm van erfpacht plaats) of indien de gemeente om haar moverende redenen slechts een van deze uitgiftetvormen voorstaat;
19. Er wordt geen recht op heruitgifte van erfpachtpercelen in de voorwaarden opgenomen;
20. De uitgiftetermijn wordt afgestemd op de uitgiftetermijn van nabij gelegen erfpachtpercelen en de afschrijftermijnen van de te realiseren of gerealiseerde opstallen;
21. Tussentijdse verlenging van erfpacht is niet mogelijk, wel wordt ten vroegste vijf jaren voor de expiratedatum van het erfpachtrecht op verzoek van de erfpachter door de gemeente duidelijkheid verschaft over de mogelijkheid op een nieuwe erfpachtuitgifte en de alsdan overeen te komen essentialia van de voorwaarden;
22. Tussentijdse beëindiging van een erfpachtrecht door de erfpachter is niet mogelijk. Tussentijdse beëindiging van het erfpachtrecht door de gemeente is alleen mogelijk indien sprake is van betalingsverzuim door de erfpachter gedurende twee achtereenvolgende jaren of ingeval van ernstig tekortschieten door de erfpachter in de nakoming van diens verplichtingen;
23. Aankoop van de blote eigendom is niet mogelijk. In uitzonderingsvallen **kan** echter door de gemeente overwogen worden medewerking te verlenen aan een verkoop aan de zittende erfpachter van de blote eigendom tegen nader overeen te komen prijs en voorwaarden indien aantoonbare investeringen positieve effecten opleveren voor de werkgelegenheid, dan wel anderszins economisch voordeel voor de gemeente opleveren. Daarnaast dient de nieuwe ontwikkeling te passen in de omgeving en een positief effect te hebben op de uitstraling van het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Verkoop van de blote eigendom is voorts afhankelijk van de locatie zelf, waarbij van belang is hoe de eigendomsverhoudingen in het gebied zijn;

24. In beginsel wordt in de voorwaarden geen recht of plicht tot koop van de blote eigendom opgenomen;
25. Er vindt geen vergoeding van de waarde van de opstallen plaats indien na expiratie van het erfpachtrecht door de gemeente geen voorstel tot heruitgifte wordt voorgelegd aan de erfpachter of indien de gemeente en de erfpachter geen overeenstemming bereiken over de aan de heruitgifte te verbinden voorwaarden;
26. Een privaatrechtelijke bestemming wordt niet opgenomen, tenzij de gemeente daartoe bijzondere aanleiding ziet of indien de erfpachter daarom verzoekt;
27. De canon wordt gedurende de eerste vijf jaar niet herzien. De canon kan voor het eerst herzien worden per 1 januari van het jaar volgend op deze vijfjaarstermijn. De herziening vindt vervolgens jaarlijks plaats door wijziging van het rentepercentage en eens in de tien jaar door herziening van de grondwaarde. Het rentepercentage wordt herzien bij het verloop van de kapitaalmarktrente door het gemiddelde reële rendement van vijftwintigjarige geldleningen (of indien leningen met deze looptijd niet meer worden aangeboden geldleningen met de dichtst daarbij gelegen looptijd) van de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten aan gemeenten, op de eerste werkdag van het jaar waarin de nieuwe canon ingaat en van de twee daaraan voorafgaande jaren, afgerond op één / achtste procentpunt (0,125%) naar boven. De grondwaarde wordt vastgesteld op basis van vergelijking met rond de herzieningsdatum gerealiseerde transactiecijfers van vergelijkbare gronden in onbebouwde staat. Bij iedere herziening geldt echter, dat het te hanteren rentepercentage en de te hanteren grondwaarde nooit lager is dan het rentepercentage en de grondwaarde die golden bij aanvang van de erfpachtuitgifte;
28. De canon dient achteraf betaald te worden in twee termijnen van een half jaar. Afkoop van de canon is mogelijk voor een periode van tenminste vijf jaar en ten hoogste voor de resterende looptijd van de erfpachttermijn;
29. Splitsing of samenvoeging van het erfpachtrecht is alleen toegestaan met uitdrukkelijk schriftelijke toestemming van de gemeente;
30. Bezwaaring van het erfpachtrecht met hypotheekrechten of beperkt zakelijke rechten en overdracht van het erfpachtrecht dienen gemeld te worden aan de gemeente;
31. Verhuur en het vestigen van een ondererfpachtrecht of een beperkt zakelijk recht mag zonder toestemming van de gemeente niet langer plaatsvinden dan de resterende erfpachttermijn.