

# Particulier erfpacht werkt als dempend effect op het kredietrisico voor Nederlands Banken ten tijde van laagconjunctuur

---



Scriptie                      Master of Science in Real Estate (MSRE)  
                                      Amsterdam School of Real Estate

Auteur:                        Mark Hettinga  
Email:                            mhettinga@pandf.nl

Eerste beoordelaar:        Drs A.R. Marquard  
Datum                            April 2021, Castricum

## Voorwoord

Voor u ligt mijn scriptie ter afronding van mijn MSRE-opleiding aan de Amsterdam School of Real Estate. De aanloop om te komen tot het schrijven van de scriptie heeft lang geduurd maar uiteindelijk is het dan toch gelukt.

Het onderwerp waarover mijn scriptie gaat heeft mij interesse gewekt en ben ik gaan doorgronden, met als doel een mogelijkheid te creëren om kredietrisico te kunnen verlagen. Een mooie en leerzame weg om te komen tot de conclusie: “het kan zo mooi zijn, maar als in de praktijk de markt het niet oppakt heb je er niets aan”

Ik ben dankbaar om dit traject te hebben mogen doorlopen, ook al heeft dit heel wat avonden en weekenden gekost.

Mijn allereerst dankwoord gaat uit naar mijn collega's Piet Hein Wellink, Marcel van Ham en George Mol die mijn frustraties en ergernissen hebben moeten aanhoren, maar ook mij hebben geholpen om door te zetten en de scriptie af te ronden.

Ook bedank ik graag de respondenten die allen direct ja zeiden om medewerking te verlenen aan het onderzoek. Erg leuk en interessant om dit te hebben mogen doen.

Een groot dankwoord gaat uit naar mijn begeleider van deze scriptie; Arthur Marquard. Jij hebt mij vanaf het eerste moment bij de hand genomen en iedere keer als ik dacht dat het niet goed ging zei je weer “ziet er goed uit en je loopt goed op schema”. Heel erg bedankt voor het meedenken en mij te sturen waar ik dat zeker nodig had. Hierdoor had ik hooguit maar twee slapeloze nachten.

In het bijzonder mijn vrouw Anouska. Het was een bijzondere periode, waarvoor ik je heel erg dankbaar ben. De steun en de ruimte die ik van je heb gekregen om de scriptie te kunnen schrijven had ik nodig, maar is voor ons niet een vanzelfsprekendheid. Het is gelukt en de vrije tijd die we samen met de kindjes weer krijgen gaan we vol benutten. Dankjewel!

Mark Hettinga

Castricum, april 2021

## Samenvatting

Erfpacht is in Nederland in algemene zin in zestien tellende wetsartikelen gekaderd en laat ruimte voor aanvullingen/ onderhandelingen tussen erfpachter en erfverpachter. Desondanks zijn deze wetsartikelen de basis voor de erfpachtovereenkomst.

In eerste instantie werd stedelijke erfpacht door gemeenten gebruikt als stuurmiddel en inkomstenbron echter, zien we momenteel gemeenten de verandering doorvoeren om te wijzigen naar eeuwigdurende erfpacht waarbij de canon is vastgesteld en op basis van inflatie geïndexeerd wordt. Hiermee komt in feite de waardeontwikkeling van de grond terecht bij de erfpachter en niet bij de gemeenschap.

(Nederlandse) banken zijn gebonden aan strikte wet- en regelgeving welke in het afgelopen decennia zeer fors zijn aangescherpt. Banken zijn verplicht ruimere kapitaalbuffers aan te houden om financiële tegenvallers ten tijde van laagconjunctuur op te kunnen vangen. Deze ingevoerde maatregelen hebben een impact op de bedrijfsactiviteiten en ratio's van de banken. Omdat de banken meer buffers moeten aanhouden en meer liquide moeten zijn, is het gevolg dat ze vaker financieren op laag risico financieringen dan op hogere risico financieren. Niet alleen de financiële risico's spelen hierbij een rol ook de beoordeling van de klant op basis van KYC/CDD speelt en deze onderzoeken worden intensiever om het risico's nog beter te kunnen beoordelen en te minimaliseren. Deze maatregelen hebben tot gevolg dat er selectiever gekeken wordt naar het financieren van commercieel vastgoed om de risico's te beperken. Bij deze risicobeoordeling spelen de ratio's LTV en DSCR een belangrijke rol. De ratio's worden dan ook vaak opgenomen kredietdocumentatie tussen financier en kredietnemer. Een juiste risicomatige beoordeling door financiers, op basis van interne risicomodellen, is van belang om de kans op (toekomstige) verliezen zo klein mogelijk te maken. Het kredietrisico wordt bij financiers samengevat in PD, EAD en LGD-ratio getallen.

Door Nederlandse vereniging van banken zijn bancaire richtlijnen opgesteld waaraan particuliere erfpachtcontracten voor woningen moeten voldoen. Deze richtlijnen zijn getoetst aan drie beschreven stedelijke erfpachtstelsels en aan twee praktijkcasussen op basis van particuliere erfpacht. Opgemerkt dient te worden dat deze niet volledig voldoen aan deze richtlijnen en toch financierbaar zijn. Daarbij dient wel geconcludeerd te worden dat stedelijke erfpacht in veel gevallen indirect aansluiting heeft met de richtlijnen, omdat het bij afwijkingen logisch is waarom hiervan wordt afgeweken t.o.v. de bancaire richtlijnen welke in hoofdzaak liggen op het voorspelbare (gebruikelijk) karakter van stedelijke erfpacht. Particuliere erfpacht wijkt op meerdere aspecten af, waarbij geconstateerd wordt dat de twee casussen meer onderhevig zijn aan maatwerk en gebaseerd zijn op onderhandelingen tussen erfpachter en erfverpachter, ofwel vraag en aanbod.

De Nederlandse banken zijn bekend met het financieren van stedelijk erfpacht. Voor de beoordeling van het risicoprofiel voor erfpachtstelsels wordt gekeken naar diverse aspecten. De kwaliteit van de kredietnemer, waarbij de financiële gegoedheid van belang is en welke impact de canonverplichting (ook bij herziening) heeft op de diverse ratio's. Daarnaast speelt KYC/CDD, en ook in geval van de erfverpachter, een belangrijke rol. De kwaliteit van de onroerende zaak en de daaraan gekoppelde courantheid van de onroerende zaak. De courantheid wordt mede bepaald door de erfverpachter. Bij stedelijke erfpacht is dit algemeen bekend en zijn verassingen minimaal. Bij particuliere erfpacht kan dit veranderen doordat het blooteigendom vrij overdraagbaar is. Tevens hebben de

marktomstandigheden invloed op de risicobeoordeling. Een markt wordt bepaald op basis van vraag en aanbod. Voor stedelijke erfpacht is dat helder echter, voor particuliere erfpacht is dit niet het geval. Omdat bij particuliere erfpacht ruimte is voor maatwerk is afstemming in de structuur met de bank van belang.

De beschreven stedelijk erfpachtstelsel en de twee particuliere erfpacht casussen zijn middels drie interviews met vijf respondenten van Rabobank, ING Bank en ABN AMRO besproken. Deze banken vertegenwoordigen 85% van de gefinancierde portefeuille in Nederland waardoor het onderzoek representatief is voor de markt. Stedelijke erfpacht is door de markt (onder andere financiers en vastgoedbeleggers) common practice vanwege; de structuur is volkomen helder. Men weet wie de erfpachter is, op welke manier deze acteren naar de erfpachter en welke voorwaarden deze stelt. Tevens omringt met diverse convenants waardoor het een objectief en betrouwbaar stelsel is. Door de drie grootbanken worden er dan ook beperkte/minimale criteria gesteld. Wel dient de restant looptijd van het erfpachtcontract lang genoeg te zijn. De grootbanken hebben niet of nauwelijks dossiers in de boeken op basis van particuliere erfpacht. Daarnaast zijn er nauwelijks financieringsverzoeken vanuit de markt voor een dergelijk stelsel, waardoor feitelijk geconstateerd kan worden dat er geen markt is voor particuliere erfpacht.

Banken zijn gebonden aan strikte wet- en regelgeving en zien op basis van de Basel akkoorden dat er steeds meer risicokapitaal moet worden aangehouden. Particuliere erfpacht wordt door de banken gezien als een hoger risicoprofiel dan financieringen op basis van stedelijke erfpacht of volledig eigendom en blijven terughoudend in het financieren van particuliere erfpacht. Hierdoor is er voor de markt geen hefboomwerking te creëren voor vastgoedinvesteerders, waardoor dit product in vergelijking met volledige eigendomssituaties, minder interessant is om rendement op te maken.

Banken zien particuliere erfpacht niet als oplossing voor het verlagen van het kredietrisico ten tijde van een laagconjunctuur. In het geval van een bijzonder beheer situatie kunnen er namelijk aanvullende risico's ontstaan waardoor op langer termijn het kredietrisico niet lager is. Op korte termijn zal vanwege de acute verlaging van de hoofdsom de Probability of Default verlaagd worden, omdat de LTV daalt van 80% naar 60%. Echter, zal deze situatie niet één op één zijn, omdat verwacht wordt dat de kopende partij (de erfverpachter) een discount zal bedingen op de koopprijs aangezien er gekocht wordt vanuit een bijzonder beheer situatie. Dit kan alsnog wel een daling in de LTV resulteren alleen dan beperkter. Daarnaast zal de courantheid van het erfpachtrecht minder zijn dan bij volledige eigendom. Er is immers minder flexibiliteit en geen markt, dit heeft ook impact op de PD. Naast het hoofdsomrisico (LTV) speelt ook zorgplicht en KYC/CDD een belangrijke rol. Banken willen niet betrokken zijn bij transactie welke later tot vragen kunnen leiden. Zowel op basis van het risicomatige deel van particuliere erfpacht wat als een complex product wordt gezien, maar ook op de kans dat de bank betrokken raakt bij een erfverpachter waarmee zijn niet geassocieerd wil worden.

**In tegenstelling tot wat de titel van onderhavige scriptie doet vermoeden blijkt particuliere erfpacht geen dempende werking te hebben op het verlagen van het kredietrisico bij banken ten tijde van laagconjunctuur.**

## Inhoud

Voorwoord .....	ii
Samenvatting.....	iii
1. Inleiding.....	1
1.1 Aanleiding.....	1
1.2 Probleemstelling.....	1
1.3 Doelstelling.....	2
1.4 Hoofdvraag.....	2
1.5 Deelvragen.....	2
1.6 Methodologie.....	2
1.7 Relevantie.....	3
1.8 Afbakening.....	3
1.9 Onderzoeksmodel .....	4
1.10 Hoofdstuk indeling/leeswijzer.....	4
2. Erfpacht algemeen en Stedelijke erfpacht .....	5
2.1 Kenmerken van erfpacht.....	5
2.1.1. Canon (art. 5:85 lid 2 BW) .....	5
2.1.2. Duur van het recht van erfpacht (Art. 5:86 BW) .....	6
2.1.3. Opzegging (Art. 5:87 en 5:88 BW).....	7
2.1.4. Genot/gebruik: (Art. 5:89 en 5:90 en 5:94 BW) .....	7
2.1.5. Overdracht/splitsing (Art 5:91 BW).....	7
2.1.6. Verlenging ondanks einde (Art 5:98 BW) .....	7
2.2. Stedelijke/Gemeentelijke erfpacht .....	8
2.2.1. Stedelijke erfpacht gemeente Den Haag:.....	8
2.2.2. Stedelijke erfpacht gemeente Rotterdam:.....	11
2.2.3. Stedelijke erfpacht Gemeente Amsterdam:.....	13
2.2.4. Conclusie stedelijke erfpacht .....	14
3. Vastgoedfinanciering.....	15
3.1 Wet- en regelgeving Nederlandse banken.....	15
3.2 Financieringsovereenkomst .....	17
3.3 Kerngegevens van de risicobeoordeling.....	19
3.4 Conclusie vastgoedfinancier .....	21
4. Particuliere erfpacht en casusanalyse.....	22
4.1 Ontwikkelingen van particuliere erfpacht.....	22

4.1.1.	Analyse op basis van bancaire richtlijnen .....	23
4.2.	Praktijkvoorbeelden particuliere erfpacht .....	27
4.2.1.	Port ADM Amsterdam .....	27
4.2.2.	Casus Shannonweg Schiphol .....	29
4.2.3.	Analyse op basis van de bancaire richtlijnen.....	32
4.3.	Deel conclusie: Stedelijke Erfpacht/ particuliere erfpacht commercieel vastgoed vs. bancaire richtlijnen particuliere erfpacht (wonen) .....	36
4.4.	Deel conclusie: Stedelijke/particulier erfpacht vs. risicobeoordeling vastgoedfinancier .....	38
5.	Methodologie .....	39
5.1.	Selectie .....	39
5.2.	Opzet van het interview en vragenlijst .....	40
5.3	Resultaten interview .....	40
5.3.1	Stedelijke erfpacht.....	40
5.3.2.	Particuliere erfpacht.....	41
5.3.3.	Particuliere erfpacht als oplossing voor het verlagen van het kredietrisico .....	42
6.	Conclusie, aanbevelingen en reflectie.....	48
6.1.	Conclusie .....	48
6.2.	Aanbevelingen.....	50
6.3.	Reflectie.....	50
	Bibliografie .....	51
	Bijlagen .....	53
	Bijlage 1: Formules grondwaarde:.....	54
	Bijlage 2: Vragenlijst t.b.v. interview .....	56
	Bijlage 3. Samenvatting interviews .....	58
	Samenvatting interview ING Bank.....	58
	Samenvatting interview Rabobank: .....	61
	Samenvatting interview ABN AMRO .....	64
	Bijlage 4: Akte van erfpacht Port ADM.....	68
	Bijlage 5: Akte van erfpacht Schiphol .....	93

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op basis van de cijfers van het CBS is het bruto binnenlands product (bbp) in het tweede kwartaal van 2020 met 8,5% procent gekrompen ten opzichte van het eerste kwartaal 2020. De daling van het bbp in het tweede kwartaal is voor meer dan de helft toe te schrijven aan de gedaalde consumptie door huishoudens. Dit is uiteraard grotendeels toe te wijzen aan de impact van de ingevoerde Covid19 maatregelen, waarbij in de periode van 23 maart 2020 tot 11 mei 2020 er een intelligente lockdown gold waarbij alle scholen, universiteiten, bibliotheken, cafés, kapperszaken, musea, bioscopen en restaurants sloten op last van de overheid de deuren. 1,5 meter afstand van elkaar werd geadviseerd en men werd gevraagd zoveel mogelijk binnen te blijven en vanuit huis te werken. Rabobank verwacht met de tweede dip dat de Nederlandse economie een krimp zal laten zien van 5,7% in 2020. Middels de steunpakketten vanuit de overheid zijn bedrijven tijdelijk geholpen om een deel van de kosten op te vangen. Echter, houdt de pandemie langer aan, waardoor de buffers verder worden aangesproken en faillissementen onontkoombaar zijn. De verwachting is dan ook dat vanaf kwartaal vier 2020 de werkloosheid stijgt (gedwongen ontslagen) en het aantal faillissementen substantieel zal toenemen. Met name de sectoren welke hard geraakt worden zijn horeca, hotels maar ook fashion/retail. De partijen welke deze faillissementen overkomen, kunnen zowel object eigenaren als huurders/gebruikers betreffen. Het staat buiten kijf dat ook door deze crisis de reserves/buffers worden aangesproken om aan de financiële verplichtingen te blijven voldoen. Maar op een gegeven moment zijn deze buffers op.

Vanuit mij professe, heb ik in 2020 het verzoek gekregen om de financieringsmogelijkheden te onderzoeken op een perceelgrond in Amsterdam welke op basis van particuliere erfpacht uitgegeven wordt. De erfverpachter ontvangt een jaarlijkse geïndexeerde canon van de erfpachter waarmee de jaarlijkse leninglasten (rente en aflossing) aan de bancaire instelling kan worden voldaan. Op het bloot-eigendom kan door de financier als zekerheid een hypothecaire inschrijving genomen worden. De verschillende Nederlandse banken waren bereid de financieringsmogelijkheden te onderzoeken voor deze financieringsaanvraag.

De combinatie van de verwachte faillissementen bij bedrijven, dus een aanstormend kredietrisico bij banken, en het verwerven van percelen en vervolgens uitgeven in particuliere erfpacht is aanleiding geweest voor onderhavig onderzoek. Covid19 is thans de oorzaak van onderhavige crisis echter, onderhavige onderzoek kan uiteraard op meerdere crisissen (laagconjunctuur) van toepassing zijn. Uit onderzoek van Wellink (2011), bleek dat vastgoedfinanciers terughoudend waren met het financieren van particulier erfpacht. Op dat moment hadden we ook te maken met een laagconjunctuur.

## 1.2 Probleemstelling

De eerder beschreven casus te Amsterdam is aanleiding geweest voor de probleemstelling van onderhavige scriptie. Voor de vastgoedeigenaren, welke momenteel hard worden geraakt door de Covid19 crisis, zit het vermogen vast in de stenen. Op het moment dat de financiële buffers op raken, dreigt een faillissement met als slechtste geval het moment dat het object door de financier

openbaar dient te worden verkocht (parate executie). Dit is uiteraard zowel voor de vastgoedeigenaar als de financier het laatste middel. Een oplossing kan zijn; tijdige verkoop van de ondergelegen grond aan een marktpartij, waarbij de gronden aan de voormalige eigenaar in erfpacht wordt uitgegeven. Particulier erfpacht. Met de verkoopopbrengst van de grond wordt de bancaire instelling (gedeeltelijk) afgelost en is het doel de lasten te verlagen voor de vastgoedeigenaar en daarmee het kredietrisico bij de financier te verlagen.

### 1.3 Doelstelling

Het doel van onderhavige scriptie is op te delen in twee elementen:

1. Het in kaart brengen van de kenmerken/verschillen van de actuele erfpachtstelsels. Dit omdat Nederlandse financiers geregeld (met name in de grote steden) te maken hebben met gemeentelijke (stedelijke) erfpacht maar in minder mate met particulier erfpacht. Dit om erfpacht voorwaarden te onderzoeken en te constateren welke elementen van belang zijn om de financierbaarheid van commercieel vastgoed te verbeteren
2. Het in kaart brengen van de risicobeoordeling door Nederlandse vastgoedfinanciers ten aanzien van de financiering voor vastgoedinvesteringen.

Vanuit deze beide analyses de brug te slaan tussen kenmerken van particulier erfpacht en de risicobeoordeling bij banken met als doel om daarmee antwoord te geven op de hoofdvraag van onderhavige scriptie.

### 1.4 Hoofdvraag

“Is verkoop van ondergelegen grond, met als voorwaarde uitgifte op basis van particulier erfpacht, een oplossing om het kredietrisico voor Nederlandse vastgoed financiers te verkleinen?”

### 1.5 Deelvragen

Om deze hoofdvraag te beantwoorden, is het van belang de volgende deelvragen te beantwoorden.

2. Wat zijn de kenmerken van erfpachtstelsel?
  - 2.1. In algemene zin, op basis van het wettelijk kader
  - 2.2. En op basis van gemeentelijke (stedelijke) erfpacht
3. Aan welke vereiste moeten een vastgoedfinancier voldoen om een financiering te verstrekken? (Wet- en regelgeving)
4. Wat zijn de kenmerken van een financieringsovereenkomst?
5. Hoe maakt een vastgoedfinancier een risicobeoordeling en welke aspecten spelen hierin een rol?
6. Welke ontwikkelingen zien we op het gebied van particuliere erfpacht bij Nederlandse banken?
7. Op welke wijze financieren de Nederlandse grootbanken stedelijke en particuliere erfpacht?
8. Wat zijn de minimale voorwaarden van Banken waaraan voldaan dient te worden?

### 1.6 Methodologie

Om de hoofdvraag te beantwoorden zal allereerst antwoord moeten worden gegeven op de gestelde deelvragen. De beantwoording van deze deelvragen zal verricht worden op basis van een verkennend en beschrijvend analyse op de aanwezig en relevante literatuur. Hierbij zal gebruik



worden gemaakt van openbare (gemeentelijke) bronnen, online bibliotheek van de ASRE, academische literatuur en (academische) online zoekmachines als Google Scholar.

Middels een kwalitatief onderzoek zal vervolgens antwoord gegeven worden op de hoofdvraag door (experts) half gestructureerde interviews af te nemen bij de drie Nederlandse Vastgoedfinanciers (Rabobank, ABN AMRO en ING). Deze scriptie zal dan ook een verkennend en beschrijvend onderzoek karakter hebben.

## 1.7 Relevantie

Zoals uit één recente praktijk casus gebleken zijn er momenteel bancaire financieringsmogelijkheden o.b.v. particulier erfpacht echter, gezien de gevolgen van Covid19 op diverse vastgoedbranches is er nog geen recent wetenschappelijk onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om particuliere erfpacht te gebruiken als mitigant voor het verlagen van kredietrisico's. Daarnaast kan particuliere erfpacht worden gezien als alternatieve financieringsmogelijkheid waarbij dit onderzoek eveneens een start kan zijn voor vervolgonderzoek naar alternatieve funding, dit eveneens voortkomend uit het reeds uitgevoerde onderzoek van Broens (2019) waarbij particulier erfpacht als beleggingsproduct is onderzocht.

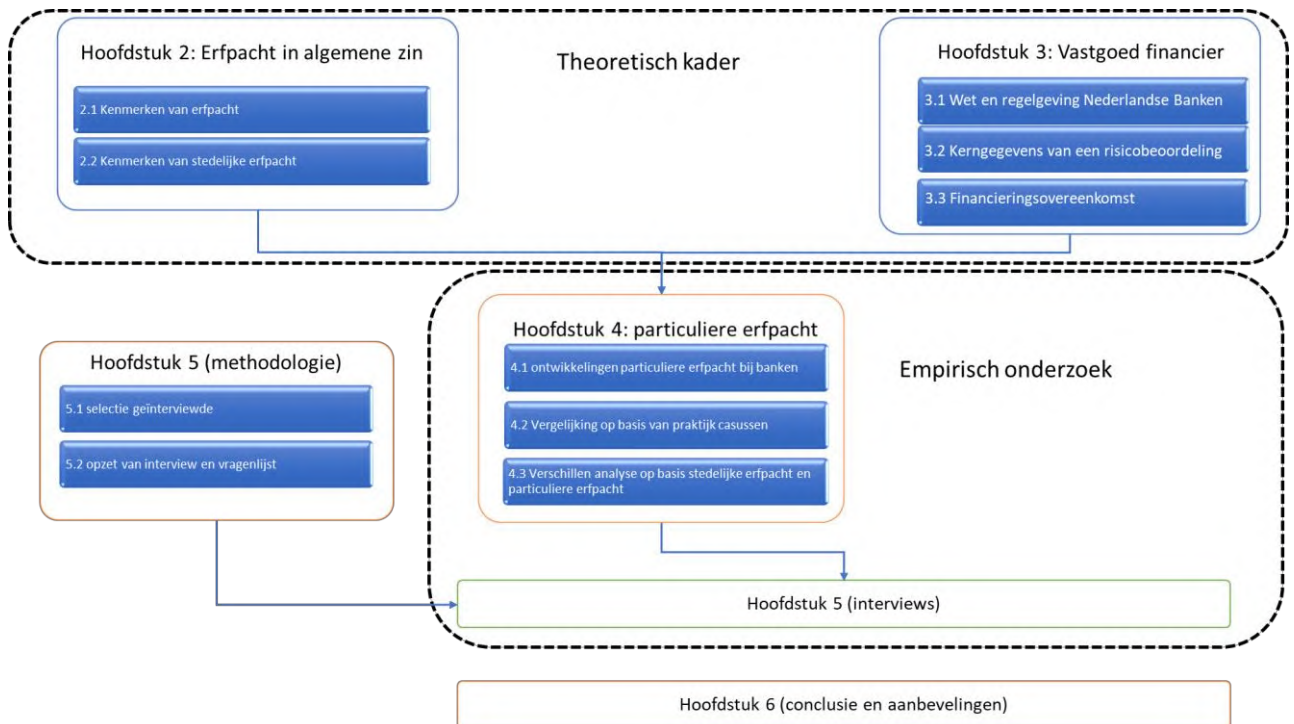
Onderhavig onderzoek kent ook een maatschappelijke relevantie. Indien verkoop van ondergelegen grond met als voorwaarde uitgifte op basis van erfpacht zorgdraagt voor een verlaging van het kredietrisico bij banken, zal het uiteindelijke aantal faillissementen lager kunnen liggen.

## 1.8 Afbakening

Onderhavige onderzoek kan zeer ruim uitgevoerd worden. Daarbij is derhalve afbakening van belang. Deze scriptie zal afgebakend zijn op basis van de volgende zaken:

- Ter beoordeling van stedelijke erfpacht zullen de kenmerken van de erfpachtvoorwaarde van Amsterdam, Den Haag en Rotterdam onderzocht worden.
  - De drie grootbanken financieren in deze steden en zijn met deze voorwaarden bekend.
- Ter beoordeling van particuliere erfpacht wordt onderzocht aan welke minimale erfpacht voorwaarden dient te worden voldaan, om de casus financierbaar te maken. Dit wordt getoetst op basis van twee praktijksituaties.
- Nederlandse Grootbanken (ABN Amro, ING en Rabobank). Middels deze drie banken wordt ca. 85% van de financieringsmarkt in Nederland vertegenwoordigd.

## 1.9 Onderzoeksmodel



Figuur 1.1. Onderzoeksmodel

## 1.10 Hoofdstuk indeling/leeswijzer

Hoofdstuk 2 en 3 betreffen het theoretisch onderzoek van onderhavige scriptie. Paragraaf 2.1. wordt beschrijvend ingegaan op de algemene kenmerken van erfpacht, hierbij staat het wettelijke kader centraal. Aanvullend zal in paragraaf 2.2 de kenmerken van stedelijke erfpacht van drie gemeenten beschreven worden. Hoofdstuk 3 staat in het teken van de vastgoedfinancier. Hierbij zal in paragraaf 3.1 de wet- en regelgeving aan bod komen waaraan alle banken moeten voldoen. Paragraaf 3.2. zal ingaan op de voorwaarden waaraan een vastgoedfinanciering dient te voldoen. De risicomatige beoordeling door de financier wordt beschreven paragraaf 3.3. Zowel hoofdstuk 2 als 3 wordt afgesloten met een deel conclusie ter beantwoording van gestelde deelvragen. Hoofdstuk 4 maakt de stap naar het empirisch onderzoek. Om uiteindelijk antwoord te kunnen geven op de hoofdvraag wordt de ontwikkeling van particuliere erfpacht bij vastgoedfinanciers beschreven in paragraaf 4.1. De vastgestelde bancaire richtlijnen voor particuliere erfpacht voor woningbouw wordt vervolgens getoetst aan stedelijke erfpachtstelsels in paragraaf 4.2. Ditzelfde is gedaan met twee particuliere erfpacht casussen in paragraaf 4.3. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met twee conclusies. Stedelijk/particuliererfpacht vs. de vastgestelde richtlijnen en Stedelijk/Particulier erfpacht vs. risicomatige beoordeling vastgoedfinancier. In Hoofdstuk 5 is de opzet van het kwalitatief onderzoek, de interviews, beschreven en op welke basis de geselecteerde personen zijn benaderd en de wijze van het opstellen van de vragenlijst. De resultaten uit de interviews worden eveneens in dit hoofdstuk behandeld. In hoofdstuk 6 wordt de conclusie getrokken en antwoord gegeven op de hoofdvraag. Aansluitend in dit hoofdstuk worden aanbevelingen gegeven aangaande onderhavige scriptie. Op basis van de totaal conclusie van onderhavige scriptie is in hoofdstuk 7 een reflectie opgenomen.

## 2. Erfpacht algemeen en Stedelijke erfpacht

In onderhavig hoofdstuk wordt in eerste instantie de algemene kenmerken van erfpacht beschreven om de basis te leggen voor deze scriptie. Deze is met name gebaseerd op de wet- en regelgeving omtrent erfpacht. In paragraaf 2 zullen de kenmerken van de stedelijke erfpachtstelsels van gemeente Amsterdam, Den Haag en Rotterdam aanbod komen. De Nederlandse grootbanken financieren in deze drie steden. Om die reden is inzage in de huidige stelsels en wat hierin de belangrijkste aspecten/voorwaarden zijn van belang. Onderhavig hoofdstuk wordt afgesloten met een conclusie van stedelijke erfpacht.

### 2.1 Kenmerken van erfpacht.

De definitie van erfpacht is vastgelegd en beschreven in Art. 5:85 BW en luidt:

*“Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken”*

Bij een akte van vestiging op basis van erfpacht is er een erfpachter en een erfverpachter/eigenaar (verder erfverpachter). De erfverpachter stelt zijn/haar onroerende zaak ter beschikking aan de erfpachter om deze te houden en te gebruiken. Ofwel middels deze akte van vestiging worden twee vermogensrechten uit elkaar gehaald:

- Het zakelijke recht op basis van de akte van erfpacht, en
- Het bloot eigendomsrecht, betreffende het eigendom van de onroerende zaak waarop het zakelijk recht is gevestigd. In veel gevallen is dit de ondergelegen grond.

Uit de maar zestien tellende wetsartikelen (Titel 7 Erfpacht: art. 5:85 t/m 5:100) uit het Burgerlijk Wetboek kan herleid worden dat er ruimte is om per casus aanvullende afspraken te maken tussen erfpachter en erfverpachter welke in de akte kunnen worden opgenomen. Van deze zestien wetsartikelen zijn een aantal belangrijke facetten uitgelicht in onderstaand sub paragrafen.

#### 2.1.1. Canon (art. 5:85 lid 2 BW)

Dit artikel luidt: *In de akte van vestiging kan aan de erfpachter de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar, op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldstroom – de canon- te betalen.*

De hoogte van de canon staat over het algemeen in verhouding tot de waarde van de grond. Daarnaast zien we bij bijvoorbeeld stedelijke erfpacht dat deze in relatie staat tot rente waartegen gemeente geld kan aantrekken. Het canonbedrag in € wordt vastgesteld middels de formule = Canon (%) x Waarde van de grond (€)

Er worden drie type canon onderscheiden:

**Vaste canon;** welke voor de gehele erfpachttijdvak gelijk blijft en niet wordt aangepast/gewijzigd. Vaste canon zien we over het algemeen bij oudere regelingen voorkomen. In vergelijking met geïndexeerde canon is de vaste aanvangscanon hoger gesteld. Vanwege de invloed van inflatie in de tijd, wordt deze bij aanvang hoger gesteld. Het is dus zo dat de reële canon daalt in de tijd.

**Variabel canon;** wordt tijdens het erfpachttijdvak geïndexeerd, vandaar dat deze canon ook vaak als geïndexeerde canon wordt aangeduid. De manier van indexeren wordt in de erfpachtovereenkomst opgenomen en is over het algemeen gelijk aan de inflatie.

**Afgekochte canon;** waarbij voor het gehele bepaalde erfpachttijdvak de canon wordt afgekocht. Na afloop van het tijdvak zal opnieuw de voorwaarden worden bepaald. Ook kan de canon eeuwigdurend worden afgekocht. Eeuwigdurend afgekochte erfpacht is feitelijk gelijk aan eigendom.

### 2.1.2. Duur van het recht van erfpacht (Art. 5:86 BW)

Vanuit dit artikel staat het partijen vrij om de duur van het recht te bepalen in de akte van vestiging. Om de duur van een erfpachtstelsel beter te kunnen omschrijven, worden de volgende veel voorkomende erfpachtstelsels beschreven:

**Erfpacht voor bepaalde tijd (tijdelijke erfpacht):** Als vastgelegd in art. 5:86 BW zijn partijen vrij om de duur vast te stellen. Omdat in de akte van erfpacht vaak een slotdatum wordt opgenomen, is op deze manier een erfpacht voor bepaalde tijd gecreëerd (Vonck 2013, p.205). Ook wel tijdelijke erfpacht genoemd. De erfpacht eindigt dus op de gestelde slotdatum, mits de ondergelegen grond is ontruimd. Wanneer dit niet is gebeurd, blijft de erfpacht doorlopen op grond van artikel 5:98 BW. De eigenaar heeft vervolgens de mogelijkheid om uiterlijk zes maanden na de overeengekomen slotdatum de erfpacht door middel van kennisgeving tot onmiddellijk ingang te beëindigen. Zowel de erfverpachter als de erfpachter kunnen na deze verlengde periode de erfpacht opzeggen op de wijze en de termijn van art. 5:88 BW. Deze opzegging geschiedt bij exploit met een opzegtermijn van tenminste een jaar. Bij stedelijke erfpacht zien we erfpacht voor bepaalde tijd weinig voorkomen. (Nelissen 2008, p27)

**Eeuwigdurende erfpacht:** In tegenstelling tot erfpacht voor bepaalde tijd, waarbij er een slotdatum wordt gesteld, heeft een stelsel op basis van eeuwigdurend erfpacht geen slotdatum. Daarnaast zijn er geen regeling opgenomen die het mogelijk maken voor tussentijdse wijzigingen met uitzondering indien er onvoorziene omstandigheden zich voordoen (art 5:97 BW). In feite is dit stelsel gelijk aan eigendom, waarbij de erfpachter zowel het genot van de onroerende zaak als ook het voordeel uit waardeontwikkeling (Nelissen 2008, p 28). De canon kan geïndexeerd worden en de canon kan aangepast worden bij wijziging van het gebruik of bestemming.

**Voortdurende erfpacht:** Overwegend komt bij stedelijk erfpacht het stelsel op basis van voortdurend erfpacht voor. Dit stelsel kenmerkt zich door van onbepaalde duur te zijn en in tijdvakken is te verdelen. In feite dus gelijk aan eeuwigdurend echter, de rechtsverhouding is opgedeeld in tijdvakken. Hierbij is de meest gebruikte erfpacht tijdvak 50 jaar. Gemeente Amsterdam heeft in de afgelopen 125 jaar in hoofdzaak dit stelsel gebruikt echter, zien we ook een verandering naar eeuwigdurend erfpacht (Stedelijke erfpacht Amsterdam: Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016). Verdere uitleg wordt hierover gegeven in hoofdstuk 2.2.3. Het komt erop neer dat bij het einde van het betreffende tijdvak de erfverpachter een voorstel doet voor de aanpassing van de canon op basis van de actuele grondwaarde. Dit geschiedt alsdan op basis van vastgestelde berekeningswijze en van toepassingen zijnde algemene voorwaarden. Eveneens kunnen overige voorwaarden herzien worden.

### 2.1.3. Opzegging (Art. 5:87 en 5:88 BW)

Doordat partijen het vrij staat de duur te bepalen, is opzegging uiteraard een belangrijk aspect.

Zo kan erfpachter de erfpacht niet opzeggen, indien niet anders is bepaald in de akte. Erfverpachter daarentegen kan de erfpacht opzeggen indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen. Na het einde van de erfpacht is de erfverpachter verplicht de waarde die de erfpacht dan heeft aan de erfpachter te vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen (art. 87 lid 2 BW5). Hierop mag niet worden afgeweken ten nadele van erfpachter (art. 87 lid 3 BW5). Als beschreven is, na einde/beëindiging van de erfpacht, de erfverpachter verplicht de waarde te vergoeden van de erfpacht (verminderd met vorderingen en kosten) aan erfpachter (Art 99 BW 5). In de akte kan opgenomen worden dat hiervan afgeweken kan worden indien de bestemming van uitgegeven grond geen wonen is, de erfpachter de opstallen niet zelf betaald heeft, de erfpachter de erfpacht beëindigd en indien de erfpachter de opstallen onverplicht waren aangebracht en deze bij einde heeft mogen verwijderen en dus feitelijk in de oude staat terugbrengt.

### 2.1.4. Genot/gebruik: (Art. 5:89 en 5:90 en 5:94 BW)

Voor zover niet anders in de akte van erfpacht is vastgelegd heeft de erfpachter hetzelfde genot van de zaak als de erfverpachter met uitzondering dat hij niet zonder toestemming van de erfverpachter de bestemming mag wijzigen. Dit betekent dus dat de erfpachter de zaak mag wijzigen tijdens de looptijd evenals bij het einde van de erfpacht, mits hij de zaak weer in oude toestand terugbrengt. Aangezien erfpachter hetzelfde genot heeft als erfverpachter mag hij de uitgegeven zaak ook verhuren of verpachten, voor zover niet anders is vastgelegd in de akte. Indien er niets is vastgelegd in de akte van erfpacht en dus verhuur/verpachting is toegestaan, kunnen dit nadelige gevolgen hebben voor erfverpachter. Namelijk, het moeten doorzetten van de gesloten huurovereenkomst. Uiteraard dient de zaak gebruikt te worden overeenkomstig de betreffende bestemming.

### 2.1.5. Overdracht/splitsing (Art 5:91 BW)

In de akte van erfpacht kan worden vastgelegd dat de erfpacht niet zonder toestemming van de erfverpachter kan worden overgedragen. Een dergelijke bepaling staat een executies door schuldeisers niet in de weg. Ook splitsing van de uitgegeven zaak kan niet zonder toestemming van de erfverpachter worden geëffectueerd, mits dit in de akte is vastgelegd. De erfverpachter kan niet zonder redelijke gronden, deze overdracht of splitsing weigeren.

### 2.1.6. Verlenging ondanks einde (Art 5:98 BW)

Als beschreven onder de duur van de erfpacht in paragraaf 2.1.2 is de looptijd bepalend voor het type erfpacht. Op deze manier is het einde/verlengingsmoment ook bepaald in de overeenkomst. In art. 98 BW 5 is opgenomen op welke manier de overeenkomst eindigend is. Zodra de looptijd van de erfpacht is verstreken en de erfpachter ontruimd de zaak niet, blijft de erfpacht doorlopen, tenzij de erfverpachter uiterlijk zes maanden na dat tijdstip doet blijken dat dat hij deze als eindigend heeft beschouwd. Beëindiging geschiedt conform art. 88 BW 5, zoals ook beschreven onder paragraaf 2.1.3. Ieder beding nadelig voor erfpachter, is nietig (dwingend recht).

## 2.2. Stedelijke/Gemeentelijke erfpacht

Uit eerdere studies is gebleken dat er een tweedeling ontleend kan worden bij erfpacht. Agrarische erfpacht en stedelijke erfpacht. De historie van agrarische erfpacht gaat langer terug terwijl stedelijke erfpacht eind negentiende eeuw pas een vlucht heeft genomen. Onderhavige scriptie zal louter gericht zijn op stedelijke erfpacht en zal niet verder ingaan op de agrarische erfpacht.

Stedelijke erfpacht kan worden gezien als: *“door gemeenten verplicht opgelegd erfpacht binnen het stedelijk gebied, bestemd voor woningbouw danwel commerciële doeleinden”* (Nelissen 2008, p 21)

Gemeenten hebben hoofdzakelijk bij erfpacht het doel, privaatrechtelijk het gebruik te reguleren en de waardeontwikkeling ten gunste van de gemeenschap te laten vallen. Dit laatste doel is overigens veelal gewijzigd en zijn diverse gemeenten van mening dat de waardeontwikkeling toekomt aan de erfpachter en niet aan de gemeenschap. Hierdoor zijn in de laatste jaren diverse stelsels aangepast. De afspraken per gemeente worden vastgelegd in de betreffende algemene voorwaarde voor uitgifte van erfpacht. Hierin wordt onder andere beschreven het gebruik van de grond, de betreffende bestemming, de bouwplicht en onderhouds- instandhoudingsverplichting.

Als eerder beschreven zien we erfpacht in diverse steden terugkomen. In onderhavige scriptie maken we een samenvatting van de huidige gemeentelijk erfpacht voorwaarden van gemeente Amsterdam, Den Haag en Rotterdam. Hierbij zal met name het gehanteerde erfpachtstelsel met de laatste wijzigingen alsmede het waarderingssysteem beschreven worden.

### 2.2.1. Stedelijke erfpacht gemeente Den Haag:

Begin vorige eeuw heeft gemeente Den Haag het erfpachtsysteem ingevoerd om het Haagsche grondbeleid vorm te geven. Vanaf 1911 heeft tijdelijke erfpacht met periodieke canonbetaling een vlucht genomen. Vanaf 1930 kon ook de canon afgekocht worden voor het geldende tijdvak.

Tot aan heden zijn er twee belangrijke mutaties doorgevoerd (De Jong 2006, p1). Vanaf 1977 werd de canon gebaseerd op actuele grondwaarde en werd in 1986 het stelsel op basis van eeuwigdurende erfpacht ingevoerd.

Vanwege aflopende contracten gebaseerd op stelsel uit 1911 en 1923 ontstond rond de eeuwwisseling verschillende discussies. Erfpachters waren het niet eens met de prijs welke betaald moest worden voor de conversie naar eeuwigdurende erfpacht. Hieromtrent is onderzoek ingesteld en uitgevoerd door J. de Jong, H.D. Ploeger en H.W. de Wolff en beschreven in *Toekomst van het Haagse grond-uitgiftesysteem*. In 2008 is het stelsel aangepast en de eigendomssituatie is toegevoegd. In tegenstelling tot gemeente Rotterdam is er een keuze tussen uitgifte op basis van eeuwigdurende erfpacht of eigendom (onder bepaalde voorwaarden en door gemeente aangewezen gebieden). Gemeente Den Haag is van mening dat erfpacht een belangrijk stuurmiddel is in de ruimtelijke ordening. Als eigenaar van de grond heeft gemeente Den Haag een strategische positie bij herontwikkeling van bepaalde gebieden. Hierdoor wordt er ook gekozen om bepaalde gebieden niet in eigendom uit te geven indien er op korte termijn een herontwikkeling plaats zal vinden.

Zodra er een actueel vingerend bestemmingsplan van kracht is voor bepaalde gebieden, is de conversie van erfpacht naar blooteigendom mogelijk, immers sturing door gemeente is niet direct meer noodzakelijk. Afkoop van de bestaande erfpachtcontracten geschiedt op basis van betaling van de contant gemaakte toekomstige canonverplichtingen.

In de algemene voorwaarde uitgifte erfpacht zijn diverse bezwarende bepalingen opgenomen waaraan erfpachters dienen te voldoen:

- Er is toestemming benodigd van gemeente voor het splitsen of te wijzigen van rechten van erfpacht;
- De erfpachter moet de erfpacht aanwenden overeenkomstig de bestemming en het gebruik zoals omschreven in de akte van vestiging erfpacht.
- De erfpachter is verplicht om terstond na de datum van verlijden van de akte de betreffende bouw-, renovatiewerkzaamheden te starten en met bekwame spoed ononderbroken voort te zetten en te voltooien. Tevens is hij verplicht de onroerende zaak in goede staat te houden.
- Na verloop van vijventwintig jaar heeft gemeente Den Haag het recht op basis van algemeen belang de erfpacht te beëindigen.

Indien erfpacht wordt omgezet naar blooteigendom komen bovenstaande bezwarende bepalingen te vervallen.

### **Duur van erfpachtcontracten**

Gemeente Den Haag kent op basis van de verschillende erfpachtstelsels alle drie beschreven erfpacht vormen genoemd onder hoofdstuk 2.1.2.

- Tijdelijke erfpacht met een duur van 75 jaar;
- Voortdurende erfpacht voor tijdvakken van 50 jaar;
- Eeuwigdurende erfpacht.

### **Canonverplichting**

- Betaling op basis van periodiek (halfjaarlijks) canon;
- Afkoop van de erfpacht voor een tijdvak van 50 jaar;
- Afkoop van de erfpacht voor de gehele duur, bij eeuwigdurende erfpacht.

### **Waarderingsmethodiek afkoopperfpacht**

Als eerder beschreven is conversie van erfpacht naar eigendom mogelijk, maar dient dit voor gemeente Den Haag aan vier strikte voorwaarden te voldoen. 1. Er dient een actueel vigerend bestemmingsplan van toepassing te zijn. 2. De betreffende zaak dient gelegen te zijn in de door gemeente Den Haag aangewezen gebieden. 3. Het gebruik van de zaak mag niet uitgesloten zijn. Gemeente Den Haag wil bijvoorbeeld niet dat sociale woningbouw of maatschappelijke functie in eigendom worden uitgegeven of wordt omgezet naar eigendom. 4. Er is sprake van eeuwigdurende erfpacht met afgekochte canonverplichting of eerste uitgifte van grond. Ten aanzien van de laatste voorwaarde betekent dit dat bestaande oude contracten eerst omgezet dienen te worden naar eeuwigdurende erfpacht met afgekochte canonverplichting alvorens er conversie kan plaatsvinden naar blooteigendom. Dit gebeurt overigens op een en hetzelfde moment.

De grondwaarde is afhankelijk van de duur, type erfpachtcontract en de wijze van betalen van de canon en bestaat uit één of meerdere componenten (Pang 2015, p39) en worden onderstaand beschreven.

1. *De contante waarde van de lopende canonverplichting tot expiratedatum van een tijdelijke erfpacht of tot een herzieningstermijn bij een eeuwigdurende erfpacht;*
2. *De afkoop van de eeuwigdurende canonverplichting (bij heruitgifte of een nieuwe uitgifte);*

3. *De 'blooteigendom' (omzetting van de eeuwigdurende afgekochte erfpacht naar volle eigendom).*

De formules ter berekening van de afkoopwaarde van deze drie onderdelen zijn in bijlage 1 van deze scriptie opgenomen.

In de formule om van eeuwigdurende erfpacht te komen tot de bloot eigendomssituatie wordt er een percentage van 55% opgenomen. Dit heeft te maken met het verschil in waarde tussen bebouwde en onbebouwde grond. Om te komen tot de residuele grondwaarde, wordt gebruik gemaakt van een taxatie op basis van marktwaarde van het totale onroerend goed verminderd met de herbouwwaarde van de opstal. Voor de grootste meerderheid ligt dit percentage in Den Haag hoger dan 55%, en wordt dan 55% aangehouden, indien het lager ligt (zeer beperkt deel) dan wordt de waarde bepaald op basis van een andere formule waar we in onderhavige scriptie niet verder op in gaan.

De 2,5% genoemd in de formule bij blooteigendom heeft betrekking op het waardeverschil van de grond in situatie bij eeuwigdurende erfpacht en blooteigendom. Dit wordt het depreciatiefactor genoemd.



### 2.2.2. Stedelijke erfpacht gemeente Rotterdam:

Gemeente Rotterdam kent geruime tijd (sinds ca. 1850) een erfpachtstelsel, waarbij pas in 1913 de eerste algemene erfpacht voorwaarden werden vastgesteld door de gemeenteraad. In tegenstelling tot andere steden hield Rotterdam de mogelijkheid open voor uitgifte in eigendom. Hierdoor is er beperkte hoeveelheid grond in erfpacht uitgegeven tot de jaren zeventig toen Rotterdam de stadsuitbreiding kende in Ommoord, Zevenkamp en Beverwaard. In die tijd werden nagenoeg alle grond in erfpacht uitgegeven (Grondprijnsbeleid 2013 Gemeente Rotterdam, P16).

Er vindt een belangrijke wijziging van het erfpachtsysteem plaats begin deze eeuw. Gemeenteraad Rotterdam heeft vastgesteld dat erfpacht niet het enige systeem is voor gronduitgifte. Een van de redenen hiervoor is dat gemeente stelt dat de waardeontwikkeling van de grond toekomt aan de erfpachter en niet (meer) aan de gemeenschap. Gemeente stelt feitelijk vast dat zij geen verschil wil zien in eigendom dan wel erfpacht.

Sinds 2003 wordt er zelfs alleen nog maar grond in eigendom uitgegeven. In bepaalde omstandigheden is eeuwigdurende erfpacht nog mogelijk. Deze zijn vastgelegd op basis van algemene voorwaarde uitgifte erfpacht 2006.

Wel zien we overeenkomstig met de wettelijke artikelen diverse bezwarende bepalingen terugkomen in de algemene voorwaarde uitgifte erfpacht 2006.

Dit betreffen:

- Er is toestemming benodigd van gemeente voor o.a.:
  - Het splitsen in appartementsrechten;
  - Het vervreemden, indien de zaak een andere bestemming heeft dan wonen;
  - Het bezwaren van de erfpacht met beperkte rechten anders dan hypotheek;
  - Het te verhuren of te verpachten van de erfpacht;
- De erfpachter moet de erfpacht aanwenden overeenkomstig de bestemming en het gebruik zoals omschreven in de akte van vestiging erfpacht;
- De erfpachter is verplicht om terstond na de datum van verlijden van de akte de betreffende bouw-, renovatiewerkzaamheden te starten en met bekwame spoed ononderbroken voor te zetten en te voltooien. Tevens is hij verplicht de onroerende zaak in goede staat te houden.

Voor de bestaande erfpachters voor 2006 hebben de mogelijkheid de lopende erfpachtcontracten te converteren in eigendom dan wel van duur te converteren van tijdelijk naar eeuwigdurende erfpacht.

#### **Duur van de erfpachtcontracten**

Rotterdam kent op basis van de eerdere erfpachtstelsel diverse looptijden van contracten: (Pang 2015; p29)

- Op basis van de algemene voorwaarde uitgifte erfpacht 1987 is een looptijd van 99 jaar vastgesteld. Als eerder beschreven is in die tijd veelal uitgegeven op basis van erfpacht waardoor het merendeel van de contracten op deze looptijd loopt;
- Een deel loopt op basis van een looptijd van 75 jaar;
- Een vastgesteld klein deel met een duur van minder van 75 jaar.

### **Canonverplichting**

Er kon tot 2003 gekozen worden voor drie varianten:

- Betaling op basis van periodiek canon;
- Afkoop van de erfpacht voor een tijdvak van 50 jaar;
- Afkoop van de erfpacht voor de gehele duur, zowel bij tijdelijke als bij eeuwigdurende erfpacht.

Vanaf 2003, zoals eerder beschreven, geeft Gemeente Rotterdam beperkt grond uit in erfpacht. Voor deze situaties wordt de canon, tenzij anders is bepaald, voor de gehele duur afgekocht en zijn periodiek of afkoop voor een bepaalde periode niet meer mogelijk.

### **Waarderingsmethodiek afkooperfpacht**

Gemeente Rotterdam hanteert als waarderingsmethodiek de afkoop van de bestaande erfpacht verhoudingen. Dit betekent dat de erfpachter de toekomstige erfpachtverplichting in 1 keer afkoopt. Afhankelijk van de duur van het erfpachtcontract en de wijze van afkoop van de canon wordt de waarde van het blooteigendom berekend op basis van één of meer van de volgende onderdelen: (Pang 2015, p30):

1. *De contante waarde van de lopende canonverplichting tot en met het 50<sup>ste</sup> jaar*
2. *De contante waarde van de afkoop van de canon voor 50 jaar in het 50<sup>ste</sup> erfpachtjaar (= de gefixeerde grondwaarde in het 50<sup>ste</sup> jaar)*
3. *De contante waarde van de afkoop van de canon in het 99<sup>ste</sup> erfpachtjaar (= gefixeerde grondwaarde in het 99<sup>ste</sup> jaar)*

De formules ter berekening van de afkoopwaarde van deze 3 onderdelen zijn in bijlage 1 van deze scriptie opgenomen.

Als te zien bij formule twee en drie is de grondwaarde een afhankelijke variabelen. Deze dient dan ook bekend te zijn om de afkoopwaarde te berekenen. Deze wordt thans vastgesteld door onafhankelijke deskundige welke door de gemeente worden aangewezen. Zij waarden de residuele grondwaarde (grondquote) door de marktwaarde als ware blooteigendom te verminderen met de genormeerde stichtingskosten. Dit vindt dus bij ieder verzoek tot conversie opnieuw plaats.

### 2.2.3. Stedelijke erfpacht Gemeente Amsterdam:

In de afgelopen 125 jaar zien we een 16-tal verschillende algemene bepalingen op basis van stedelijke erfpacht in gemeente Amsterdam. In 1915 is gemeente Amsterdam begonnen met het uitgeven van gronden op basis van voortdurende erfpacht met vastgestelde tijdvakken. Voor die periode werden de grond uitgegeven in tijdelijke erfpacht waarbij na verstrijken van de periode het recht op erfpacht verliep en moesten gemeente en erfpachter in onderhandeling over de verlenging. Na 1915 is gemeente Amsterdam gestopt met uitgifte van gronden in tijdelijke erfpacht.

Op basis van voortdurende erfpacht ging gemeente Amsterdam contracten aan voor onbepaalde tijd met tijdvakken van 50 jaar en in het verleden ook 75 jaar (Konadu 2020, p4). Typerend aan voortdurende erfpacht is dat op het einde van de erfpacht de canon opnieuw wordt vastgesteld op basis van de actuele grondwaarde, eveneens kunnen overige voorwaarde opnieuw worden herzien. Naast voortdurende erfpacht heeft gemeente Amsterdam eeuwigdurende erfpacht ingevoerd. Zoals eerder beschreven vindt hierbij geen wijziging van het canonpercentage plaats gebaseerd op de grondwaarde. Deze canon wordt bij aanvang vastgesteld en alleen aangepast op basis van inflatie.

In 2017 heeft gemeente Amsterdam de erfpachters de mogelijkheid geboden om over te stappen van het bestaande stelsel naar eeuwigdurende erfpacht. Hiervan heeft het overgrote deel vrijwillig gebruik gemaakt en de aanvraag ingestuurd voor de conversie. Indien deze aanvraag voor 8 januari 2020 binnen was bij gemeente, kon er gebruik worden gemaakt van de gunstige regeling met een korting van 35% op de canon of afkoopsom.

Tussen de verschillende stelsels zijn met name de looptijden verschillend. Ondanks dat uitgifte in tijdelijke erfpacht sinds 1915 niet meer geschiedt, is dit desondanks in onderstaande opsomming toch opgenomen ter volledigheid van de verschillen.

#### **Duur van de erfpachtcontracten**

- Tijdelijke erfpacht, na 50 jaar nieuwe onderhandeling over de canon en overige voorwaarde;
- Voortdurende erfpacht, op basis van tijdvakken van 50 tot 75 jaar en wordt er aan het einde van een tijdvak de canon vastgesteld op basis van de berekening (actuele) van de grondwaarde;
- Eeuwigdurend, recht op eeuwigdurende erfpacht waarbij de canon niet wordt aangepast, wel op basis van inflatie.

#### **Canonverplichting**

In gemeente Amsterdam kan op vier mogelijkheden de canonverplichting worden voldaan.

- Volledig afkoop;
- Betaling op basis van jaarlijkse canon (geïndexeerde canon);
- 10 jaar vaste canon;
- 25 jaar vaste canon.

Vanaf 2000 is de geïndexeerde canon ingevoerd welke bijgesteld wordt aan de hand van inflatie. Bij voortdurende erfpacht zijn de vier bovenstaande betaalmogelijkheden van toepassing. Bij eeuwigdurende erfpacht is geïndexeerde canon en afkoop mogelijk.

#### **Waarderingsmethodiek afkooperfpacht.**

De afkoop voor voortdurend en eeuwigdurend lijken heel erg op elkaar. Bij voortdurende erfpacht betreft dit de contante waarde van de canonverplichtingen tot het einde van het tijdvak van 50 jaar. Dit kan zowel bij aanvang, alsook tussentijds gedurende het erfpachtcontract. Bij eeuwigdurend

erfpacht betreffen dit alle contact gemaakte canonverplichtingen en ook hier kan dit bij aanvang van het contract of tussentijds gedurende het contract.

#### 2.2.4. Conclusie stedelijke erfpacht

De drie verschillende gemeenten hebben in de afgelopen decennia haar erfpachtstelsels verschillende malen herijkt. Daar waar gemeenten in het verleden erfpacht gebruikte als stuurmiddel en inkomstenbron, zien we momenteel de gemeente de verandering doorvoeren naar eeuwigdurende erfpacht waarbij de canon is vastgesteld en op basis van inflatie geïndexeerd wordt. Hiermee komt in feite de waardeontwikkeling van de grond terecht bij de erfpachter en niet bij de gemeente/gemeenschap. Betaling van de erfpacht kan periodieke dan wel geheel afgekocht worden. Feitelijk een meer situatie naar het eigendom waarbij (indien niet afgekocht) de gemeente de financier is voor de grond, waarvoor (een geïndexeerde) vergoeding/rente wordt betaald.

### 3. Vastgoedfinanciering

In hoofdstuk 2 is aangegeven dat de verschillende grootbanken in de drie steden, commercieel vastgoed financieren op basis van stedelijk erfpacht. Onderhavige hoofdstuk zal ingaan op de wet- en regelgeving waarmee de Nederlandse grootbanken te maken hebben en op welke wijze deze banken commercieel vastgoed financieren en hoe zij de kredietrisico's beoordelen. Dit laatste ook in het licht van de beoordeling van de risico's behorende bij (particuliere) erfpacht.

#### 3.1 Wet- en regelgeving Nederlandse banken

De wet- en regelgeving is in de afgelopen decennia duidelijk aangescherpt waarbij Basel III de huidige maatregelen omschrijft, wat de basis is voor Basel IV waar de banken vanaf 1 januari 2022 aan moeten voldoen.

##### **Historie Base:**

Basel I is afkomstig uit het Bazel akkoord uit 1988, welke zijn opgesteld door Basel Committee on Bank Supervision (BCBS). Deze commissie stelt de minimale kapitaalvereisten voor financiële instellingen vast. Met als belangrijkste doel het kredietrisico te minimaliseren. Basel I is primair gericht op het kredietrisico en een passende risicoweging van activa (risk-weighted assets RWA). De banken dienen de activa in te delen en te groeperen in vijf categorie op basis van kredietrisico met risicogewichten. De categorieën variëren van risicovrije activa op 0% tot risico geschatte activa op 100%. Basel I vereist dat de minimale kapitaalratio tussen kapitaal en risico gewogen activa voor alle banken 8% (RWA) bedraagt. Basel II (akkoord juni 2004) is het tweede set van internationale bankregelgeving die is opgesteld door BCBS. Dit betreft een uitbreiding van de regelgeving voor minimale kapitaalvereisten zoals gedefinieerd onder het Basel I akkoord. Het Basel II akkoord is gebaseerd op drie pijlers:

**Minimum capital requirements:** het in stand houden van reglementair kapitaal, berekend voor drie belangrijke risicomponenten waarmee een bank wordt geconfronteerd: kredietrisico, operationeel risico en marktrisico. **Supervisory review:** Banken zijn verplicht om de Intern Capital requirement te beoordelen. De toezichthouder is verantwoordelijk om te beoordelen of de bank passende beoordelingsbenadering hanteert. **Markt discipline:** Banken zijn verplicht relevante marktinformatie openbaar te maken.

Basel III is het gevolg van de creditcrisis 2007/2008 is er door het BCBS eind 2010 goedgekeurd. Dit betreft een aangescherpt pakket aan maatregelen opgesteld om alle banken een nog grotere kapitaalbasis en liquiditeitsbuffer te creëren. Dit ten doel banken weerbaarder te maken bij economische weerstand/tegenslagen dan wel bij negatieve ontwikkelingen op de financiële markt. Deze aangescherpte regels hadden een forse impact op de werkwijze/balans van banken en dit heeft daarom ook geresulteerd dat de maatregelen in een periode tot 2019 geleidelijk moesten worden ingevoerd. In figuur 3.1 zijn gepresenteerd de kernaspecten van Basel III en de termijn waarin deze konden worden ingevoerd (Yildirim, 2014).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Minimum common equity capital ratio			3,5%	4,0%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	
Capital conservation buffer						0,625%	1,25%	1,875%	2,5%	
Minimum common equity plus capital conservation buffer			3,5%	4,0%	4,5%	5,125%	5,75%	6,375%	7,0%	
Phase-in of deductions from Common Equity Tier 1				20%	40%	60%	80%	100%	100%	
Minimum Tier 1 capital			4,5%	5,5%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	
Minimum Total capital (BIS capital)			8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	
Minimum Total Capital plus conservation buffer			8,0%	8,0%	8,0%	8,625%	9,25%	9,875%	10,5%	
Capital instruments that no longer qualify as non-core Tier 1 capital or Tier 2 capital			Phased out over 10 years horizon beginning 2013							
Leverage Ratio	Supervisory Monitoring	Parallel run 1.1.2013-1.1.2017 Disclosures starts 1 Jan 2015/ 3% - 4% as of 1.1.2016					Migrati on to Pillar 1			
Liquidity Coverage Ratio						>60%		>100%		
Net stable funding ratio								>100%		
Countercyclical buffer									0%-2,5%	
N-SIFI/G-SIFI*									2%-3,5%	
Totaal kapitaal minimaal				8,0%	8,0%	8,625%	9,25%	9,875%	12,5%	
Totaal kapitaal maximaal				8,0%	8,0%	8,625%	9,25%	9,875%	16,5%	

Figuur 3.1 Maatregelen Basel III in de tijd (Yildirim 2014 p24).

In onderhavig scriptie wordt stil gestaan bij een aantal belangrijke maatregelen voortkomende uit Basel III.

### Minimum Capital requirement

Als beschreven dienen banken meer kapitaal aan te houden om tegenvallende situatie beter op te kunnen vangen. Kort gezegd komt het erop neer dat banken de kredieten in verschillende risicoklassen indeelt en op basis van de risicograad worden gewogen. De banken dienen over dit totaal kapitaal aan te houden van 10,5%. Voor Basel III was dit 8% zoals eerder beschreven en te zien in figuur 3.1.

### Leverage ratio

Dit betreft een non-risk based kapitaaleis. Dit ratiogetal beïnvloed de leverage (hefboomwerking) waarbij de banken op basis van het balanstotaal een minimaal hoeveelheid aan vermogen moeten aanhouden. Dit ratio getal beïnvloed dan ook de solvabiliteit van de bank.

De formule om het Leverage ratio te berekenen is:

$$\text{Leverage ratio} = \frac{\text{Tier 1 Capital}}{\text{Total on balance \& off balance posten}} \times 100\%$$

Tier 1 Capital = gewone aandelen + ingehouden winsten.

Of wel het Tier 1 Capital is het "harde" eigen vermogen van de bank in absolute bedragen.

Onder Basel III dient het Leverage ratio minimaal 3,00% te bedragen, wat inhoudt er minimaal € 3,00 op iedere € 100,-- aan eigen vermogen moet worden aanhouden. Het is hierbij duidelijk dat bij een verhoging van de eis op het Leverage ratio dat er meer vermogen dient te worden aangehouden. Een gevolg hiervan is bijvoorbeeld dat de banken minder gaan uitlenen zodat dit de balans verkort en het Tier 1 Capital procentueel verhoogt.

### Liquidity Requirements

Met Basel III werden ook twee nieuwe liquiditeitsvereisten ingevoerd. Het **Liquidity Coverage Ratio** vereist dat banken voldoende zeer liquide activa moet aanhouden om aan kortlopende verplichtingen (30 dagen) te kunnen. Deze was in 2015 60% en moest ieder jaar toenemen tot 100% in 2019. Dit beïnvloedt uiteraard de liquiditeit van de banken. Het **Net Stable Funding Ratio** vereist dat banken een stabiele financiering boven het vereiste bedrag aan stabiele financiering aanhouden gedurende een periode van een jaar. Dit ratio is ingevoerd om liquiditeitsmismatches aan te pakken en geldt vanaf 2018. Dit ratio getal beïnvloedt eveneens de liquiditeit van de bank.

Basel IV zijn wijzigingen in kapitaalvereisten van Basel III en zijn in 2017 door BCBS goedgekeurd en dienen in 2023 ingevoerd te zijn. *Basel IV stelt ingrijpende nieuwe regels voor de weging van de kredietrisico's (en operationele en marktrisico's. Die weging is van belang voor de manier waarop banken hun kapitaalratio's ('buffers') berekenen* (Nederlandse vereniging van Banken). Doel van Basel IV is om internationaal de kapitaalpositie en beslag van banken beter vergelijkbaar te kunnen stellen. Banken dienen meer gebruik te maken van standaardbenaderingen voor de berekening van kapitaal en de werking van interne/eigen risicomodellen. Uitgangspunt is dat banken interne/eigen risicomodellen mogen hanteren om de buffers te beoordelen echter, mag deze buffer nooit lager zijn van 72,5% van de standaardbenadering van Basel IV. Met het invoeren van Basel IV zullen met name Noordwest- Europese banken impact ervaren. Dus ook Nederlandse banken welke met eigen risicomodellen werken. Nederlandse banken hebben daarnaast relatief veel laag risicoproducten (hypotheek) op de balans staan. De standaardbenadering uit Basel IV houdt juist minder rekening laag-risico producten, waardoor deze banken geconfronteerd worden met hogere buffervereisten. Banken.nl schreef op 12 december 2017 in het artikel Basel IV: Nederlandse banken hebben te weinig bufferkapitaal "Nederlandse banken moeten extra reserves gaan aanleggen om te kunnen voldoen aan de nieuwste kapitaaleisen, die onlangs in Frankfurt werden afgesproken. Het gaat om een bedrag van €14 miljard. Het pakket aan maatregelen en eisen is uitgewerkt door het Basel Comité, een internationaal gezelschap van toezichhouders op de financiële sector. Het nieuwe pakket Basel IV wordt door veel Europese banken als een strop beschouwd.

### 3.2 Financieringsovereenkomst

Voor vastgoedinvesteerdere is vanwege het kapitaalintensief karakter van deze branche van groot belang om vreemd vermogen aan te trekken. Het verkrijgen van een bancaire financiering beïnvloedt de hefboomwerking (Van Gool e.a. 2013, p68) positief, immers het aantrekken van laagrentend vreemd vermogen heeft een positieve werking op het rendement op eigen vermogen.

De vastgoedinvesteerder zal afhankelijk van het doel van de investering in vastgoed met de financier, niet limitatief, diverse financieringsvoorwaarden onderhandelen (Geltner e.a. 2014, p. 447-448) welke vervolgens terugkomen in de kredietovereenkomst:

- Hoofdsom: welke bij het stellen van de zekerheden (passeren van de hypotheekakte) wordt uitgekeerd, dan wel in termijnen ter beschikking wordt gesteld. Dit laatste ingeval van bijvoorbeeld een bouw- of ontwikkelfinanciering.
- Looptijd financiering: afhankelijk van het doel van de investering kan tussen partijen de looptijd worden bepaald. Bij een overbruggingsfinanciering wordt bijvoorbeeld maximaal 1 jaar gehanteerd en bij langjarige beleggingen wordt deze vaak gekoppeld aan de duur van het rentecontract indien dit vaste rente betreft.

- Rentecontract: Dit kan variabel (euribor) of vaste rente zijn. Afhankelijk van het doel van de investering wordt gekozen voor een rentecontract. Bouwfinanciering worden vaak gebaseerd op basis van variabele rente vanwege het kortlopende karakter en daarmee minder afhankelijk van renteschommelingen. Bij langjarige beleggingen wordt vaak gekozen voor vaste rente om op deze manier renterisico te vermijden. Er kan ook gekozen worden voor variabel rente met een rentederivaat. Middels deze instrumenten kunnen fluctuaties in de rente opgevangen worden.
- Aflossing: Hierin worden drie aflossingen onderscheiden:
  - Lineair: In veel gevallen stelt de banken dat er gedurende de looptijd van de financiering periodiek (in gelijke bedragen) op de hoofdsom dient te worden afgelost. Bijvoorbeeld 2,00% van de oorspronkelijk hoofdsom per jaar. Uiteraard kan de aflossing ook op basis van afspraken tijdens de looptijd muteren. Bijvoorbeeld oplopend vanwege beperkte cashflow bij aanvang of aflopend vanwege het dalend kredietrisico. Bij gelijkblijvende aflossing (lineair) is het karaktereigenschap van deze aflossingsvorm dat de leninglasten dalen naarmate de looptijd verstrijkt, omdat er in absolute bedragen minder rente wordt betaald over de restant hoofdsom.
  - Annuïteit: Deze wordt bij aanvang van de financiering vastgesteld met als uitgangspunt een bepaalde looptijd. Het totaal (maand) bedrag wat bestaat uit rente en aflossing, wijzigt gedurende de looptijd niet. De verhouding tussen rente en aflossing wijzigt wel. Naar gelang de looptijd verstrijkt zal het component rente dalen en het component aflossing stijgen.
  - Bullit-aflossing: dit betekent dat er tijdens de looptijd niet wordt afgelost (aflossingsvrij) maar dat de financiering op het expiratie moment in geheel dient te worden afgelost.
- Behandelkosten en provisies: Afhankelijk van het type financiering worden afsluitprovisies en exit provisie berekent. Afsluitprovisie wordt als behandelingskosten gezien. De exit provisie wordt vaak berekent bij bouw- ontwikkelfinanciering waarbij na realisatie het object wordt verkocht en de lening wordt afgelost. Dit is een relatief korte periode waardoor de bank haar rendement in een kortere periode dient te maken.
- Vergoedingen bij vervroegde aflossing: Indien investeerder vervroegd de financiering aflost kunnen hier kosten aan verbonden zijn in verband met rendementsverlies voor de bank. Dit kan ook bestaan uit te vergoede kosten aan de bank voor bijvoorbeeld geleden (contant gemaakte) renteverlies. Dit is vaak het geval indien de contractrente hoger is dan de marktrente voor de restant looptijd van de financiering. Kort gezegd de bank krijgt duurder geld terug wat zij niet marktconform opnieuw kan uitzetten. Dit verschil aan kosten wordt contact gemaakt en in rekening gebracht bij de kredietnemer.
- Zekerheden: het vestigen van 1<sup>ste</sup> recht van hypotheek en het pandrecht zijn de belangrijkste zekerheidsvormen van een vastgoedfinancier. Deze zekerheidsrechten zijn wettelijk vastgelegd in Boek 3, titel 9 van het Burgerlijk wetboek. Daarnaast zijn er ook garant- of borgstellingen als zekerheden te bedingen. Het hypotheekrecht (art. 3.260 BW) wordt alleen gevestigd op onroerende goederen en vindt plaats op basis van een notariële hypotheekakte welke wordt ingeschreven in het openbaar register (kadaster). Het pandrecht wordt alleen gevestigd op niet onroerende goederen, bijvoorbeeld huurpenningen, bouwstukken, verzekeringspolis, overige vorderingen, etc. Middels het hypotheek- pandrecht verkrijgt de financier een voorrangpositie bij een verhaal situatie. De hypotheekhouder heeft tevens het



recht van parate executie (art 3.268 BW) wat inhoud, indien de kredietnemer in verzuim is, zij het onroerend goed in het openbaar mag verkopen. Tevens is de hypotheekhouder separatist wat betekent dat zij in geval van faillissement van kredietnemer zelfstandig haar verhaalsrecht mag uitoefenen.

### 3.3 Kerngegevens van de risicobeoordeling

De Nederlandse banken verstrekken vastgoedfinancieringen welke in hoofdzaak zijn gebaseerd op de risicoanalyse van onderstaande aspecten (Van Gool e.a. 2013, p262). Hierbij is als doel een inschatting te maken van de kans dat de kredietnemer, op termijn, niet aan haar verrichtingen jegens de bank kan voldoen (Probability of Default).

De risicoanalyse gaat in op de kwaliteit van de kredietnemer, kwaliteit van het onderliggende onroerend goed, de omstandigheden op de onroerendgoedmarkt, de kwaliteit van de huurder en de structuur van de financiering.

Aan de hand van de jaarcijfers van de kredietnemer en het track-record van de partij van de afgelopen jaren, kan een goede subjectmatige analyse worden uitgevoerd om de uitval waarschijnlijkheid te kunnen beoordelen. Hierbij spelen zaken als solvabiliteit (ratiogetal: eigen vermogen vs. balans totaal), rendabiliteit (ratiogetal: verhouding rendement vs. eigen vermogen) en cashflow een belangrijke rol. Het moge duidelijk zijn dat een kredietnemer met laag solvabiliteitsratio een hoger kredietrisico kent dan een kredietnemer met een hoge solvabiliteit. Eventuele daling van de marktwaarde kunnen immers langer opgevangen worden.

Naast de financiële situatie wordt er door banken ook uitdrukkelijk onderzoek gedaan naar wie is daadwerkelijk de klant. Binnen de banken wordt dit Know your Customer (KYC) of Customer Due Diligence (CDD) genoemd. In een dergelijk onderzoek wordt de integriteit, moraliteit en solvabiliteit van de klant onderzocht. Met als doel om de mogelijk financiële, juridische operationele en reputatierisico's voor de bank te voorkomen. (Van Gool e.a. 2013, p242). In dit onderzoek wordt getracht de risico's in te schatten die kunnen ontstaan door met deze partij zaken te gaan doen. Om klant te worden bij een bank zijn er door de Nederlandse bank een vastgestelde vragenlijst welke onderdeel uitmaakt van het KYC/CDD onderzoek. Deze dient door de klant ingevuld te worden en worden er aanvullend, case afhankelijk, vragen gesteld. Vaak heeft een bank een separate afdeling die deze onderzoeken diepgaand uitvoert. Afhankelijk van de (complexe) structuur worden er andere vragen gesteld en documenten opgevraagd. Deze onderzoeken staan in het kader de WWFT-richtlijnen (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme) waaraan de bank moet voldoen. De bank wil niet (in)direct te maken hebben met partijen die zij niet in de boeken wil hebben.

De kwaliteit van het onroerend goed speelt een belangrijke rol. Hierbij staat het begrip courantheid centraal. Zo zijn bijvoorbeeld verhuurde woningen minder volatiel in marktwaarde dan bijvoorbeeld winkels of horeca momenteel. De markt voor woningen is groter dan voor retail objecten. Banken laten dan ook vaak een inschatting van de waarde bij gedwongen verkoop (parate executie) maken. Voor de banken is het van belang dat de courantheid bij aanvang van de financiering als tussentijds goed blijft.

De Nederlandse grootbanken zijn momenteel met name geïnteresseerd in het financieren van verhuurde woningen, food gerelateerde winkels (bijv. supermarkten) of logistiek. Deze sectoren

vallen bij de grootbanken in de doelportefeuille. Tevens speelt duurzaamheid en courantheid bij alle banken een belangrijke rol. Banken hebben een maatschappelijk voorbeeldfunctie waardoor zij graag objecten financieren welke een “groener” energielabel hebben. Dit heeft ook zijn impact op de courantheid aangezien financiers liever “groenere” panden financieren dan panden die niet duurzaam zijn. Hierdoor is een hefboomwerking bij duurzame panden gemakkelijker te creëren dan bij niet duurzame panden.

Niet alleen het object zelf bepaalt het objectrisico ook de betreffende huurder kan van invloed zijn. Er zal niet direct aanleiding zijn voor zorgen indien de huurder aan zijn verplichtingen voldoet jegens de eigenaar/kredietnemer. Immers de kredietnemer kan ook op deze manier aan haar verplichtingen jegens de bank voldoen, ook wanneer de kwaliteit van het object minder is. Echter, wanneer het object verhuurd is aan een huurder met een lagere kredietwaardigheid is de kans op toekomstig tekort van kredietnemer groter.

Door de structuur van de financiering zo te bepalen kan de kans op kredietrisico verkleind worden. *Het risico vanuit het perspectief van de geldgever bestaat enerzijds uit de kans dat geldnemers niet aan de periodieke verplichtingen kunnen voldoen en anderzijds uit de waarschijnlijkheid dat bij parate executie onvoldoende geld wordt gegenereerd om alsnog aan de verplichtingen te voldoen.* (Van Gool e.a., 2013 p262).

Dit risico wordt berekend op basis van twee ratio getallen:

$$\text{Loan to Value} \quad LTV = \frac{\text{Hoofdsom}}{\text{Waarde van het vastgoed}} \times 100\%$$

De LTV-ratio geeft de indicatie van de kans dat er bij verkoop onvoldoende opbrengst wordt gerealiseerd om de hoofdsom af te lossen/verplichtingen te voldoen. Een hogere LTV heeft een hogere kans op het niet kunnen voldoen van verplichtingen. Diverse financiers stellen bij het verstrekken van een financiering een LTV-convenant vast, wat betekent dat indien deze LTV-convenant doorbroken wordt, bijvoorbeeld door waardedaling, de lening opeisbaar is. Vaak zijn hieraan extra aflossingsverplichtingen gekoppeld.

$$\text{Debt service coverage ratio} \quad DSCR = \frac{\text{Huurinkomsten} - \text{exploitatiekosten}}{\text{Rente en aflossingsverplichtingen}}$$

De DSCR-ratio geeft de kans weer van de betalingen van de rente en aflossingsverplichtingen. Indien dit getal kleiner of gelijk aan 1 is dan is er geen ruimte om verliezen op te vangen. Financiers stellen vaak naast een LTV-convenant ook een DSCR-convenant van bijvoorbeeld 1,2 of hoger. Hiermee wordt feitelijk aangegeven dat er altijd voldoende ruimte moet zijn in de cashflow om tegenvallers op te vangen.

Als beschreven in de eerste paragraaf van dit hoofdstuk dienen banken op basis van de Basel akkoorden, gestandaardiseerde (interne) risicomodellen te hebben om o.a. het kredietrisico te bepalen. Hierbij komen er een drietal termen naar voren welke voor de banken bepalend zijn om het kredietrisico (debiteur- object en marktrisico) vast te stellen. **Probability of default (PD)** geeft de kans (percentage) weer dat kredietnemer binnen één jaar in gebreke is. De PD wordt bepaald op basis van solvabiliteit, liquiditeit, rentabiliteit (financieel) en kwaliteit van het management, kwaliteit van de (administratieve) organisatie en integriteit van de kredietnemer (niet-financieel). **Exposure at default (EAD)** staat voor de totale uitzetting in euro's aan de kredietnemer op het moment dat

kredietnemer in gebreke is. Dit is vaak de hoofdsom plus een bedrag voor misgelopen rentevorderingen. **Loss given default (LGD)** geeft weer wat de werkelijke verliezen (inclusief bijkomende kosten) zijn op het moment dat kredietnemer in gebreke is. De LGD wordt gepresenteerd als een percentage van de EAD.

### 3.4 Conclusie vastgoedfinancier

(Nederlandse) banken zijn gebonden aan strikte wet- en regelgeving welke in het afgelopen decennia fors zijn aangescherpt. Banken zijn verplicht ruimere kapitaalbuffers aan te houden om financiële tegenvallers ten tijde van laagconjunctuur op te kunnen vangen. Deze ingevoerde maatregelen hebben een impact op de bedrijfsactiviteiten en ratio's van de banken. Omdat de banken meer buffers moeten aanhouden en meer liquide moeten zijn, is het gevolg dat ze vaker financieren op laag risicoprojecten dan op hogere risicoproject. Niet alleen de financiële risico's spelen hierbij een rol, ook de beoordeling van de klant op basis van CDD/KYC speelt. Onderzoeken hieromtrent worden intensiever om het risico beter te kunnen beoordelen en te minimaliseren.

Deze maatregelen hebben tot gevolg dat er selectiever gekeken wordt naar het financieren van commercieel vastgoed. Bij de risicobeoordeling spelen de ratio's LTV en DSCR een belangrijke rol. De ratio's worden dan ook vaak opgenomen kredietdocumentatie tussen banken en kredietnemer.

Een juiste risicomatige beoordeling is van belang om de kans op (toekomstige) verliezen zo klein mogelijk te maken. Het kredietrisico wordt bij financiers samengevat in PD, EAD en LGD-ratio getallen.

## 4. Particuliere erfpacht en casusanalyse

In onderhavige paragraaf gaan we in op de ontwikkelingen van particuliere erfpacht op het gebied van woningbouw en hoe de Nederlandse banken hierop geacteerd hebben. Doel van dit hoofdstuk is om antwoord te geven op deelvraag 6 en 7.

In onderhavig hoofdstuk onderscheiden we:

Particuliere erfpacht voor particuliere woningbouw. Deze analyse toetsen we aan de beschreven stedelijke erfpachtstelsels en sluiten we af met een conclusie.

Particuliere erfpacht voor commercieel vastgoed. Op gelijk wijze toetsen we de twee praktijksituaties en sluiten dit eveneens af met een conclusie.

### 4.1 Ontwikkelingen van particuliere erfpacht

In de periode vanaf 2008 tot 2014 heeft Grondvermogen ([www.grondvermogen.nl](http://www.grondvermogen.nl)) voor circa 1.500 woningen in Nederland de onder gelegen grond in erfpacht uitgegeven. Grondvermogen is een initiatief van Van Landschot-Kempen wat als doel had een op basis van inflatie gebaseerd beleggingsproduct aan de bieden voor institutionele beleggers als bijvoorbeeld pensioenfondsen. Het initiatief voor dit fonds is gestart in 2008 voor de creditcrisis. In 2014 zijn er door Grondvermogen geen gronden meer aangekocht en uitgegeven op erfpacht. Op basis van telefonische navraag is Grondvermogen vanwege de crisis in 2011-2012, de dalende rente en de daardoor dalende interesse van institutionele beleggers gestopt met dit initiatief. De huidige portefeuille blijft in stand en er is geen ambitie om het fonds verder door te laten groeien. Mede door de ontwikkelingen op de woningmarkt vóór 2011 hebben Nederlandse banken het beleid voor woningfinancieringen op particuliere erfpacht aangescherpt. Als gevolg hiervan konden woningen waarvan de erfpachtvoorwaarden niet solide is, niet of moeilijk gefinancierd worden. Dit had uiteraard direct een negatieve werking op de verkoopbaarheid/courantheid, aangezien particuliere kopers geen financiering kregen en dus niet konden kopen. Voor Grondvermogen was het duidelijk dat acceptabele erfpachtvoorwaarden bepalend waren aangezien de betreffende particulier (erfpachter) de opstal hypotheek gefinancierd dienden te krijgen. In 2011 is op verzoek van Nederlandse vereniging van Banken een persbericht verstuurd om overheden, toezichthouders, blooteigenaren en consumentenorganisaties uit te nodigen om de problematiek rondom particuliere erfpacht aan de kaak te stellen. Grondvermogen was een van deze partijen. In samenspraak met deze partijen zijn minimale criteria opgesteld waaraan (particuliere) erfpachtcontracten dienen te voldoen. Met als doel de particuliere erfpachter maar ook de banken (geldverstrekkers) te beschermen tegen risico's in erfpachtvoorwaarden die naar huidige maatschappelijke opvattingen de weg blokkeren voor het verstrekken van een verantwoorde financiering.

Deze minimale criteria (NVB, 2011) zijn van toepassing voor contracten welke voor 1 april 2012 zijn gevestigd en zien met name toe op de helderheid van erfpachtvoorwaarden. Vervolgens is er een notitie opgesteld "Bancaire richtlijnen financierbaarheid erfpachtrechten (te vestigen vanaf 1-1-2013)" door Nederlandse vereniging van Banken. Doel van deze notitie om nieuwe erfpachtcontracten op basis van dit model te laten uitgegeven, waardoor het erfpachtrecht in principe financierbaar is en dit ten goede komt aan de verkoopbaarheid van de woningen. In aanvulling op de criteria gesteld in 2011 moeten de voorwaarden niet alleen helder zijn maar ook evenwichtig en gebaseerd zijn op een logische en begrijpelijke systematiek.

In onderhavige scriptie wordt niet specifiek ingegaan op de eerder gestelde minimale criteria, daar deze volledig zijn opgenomen in latere notitie van 2013.

#### 4.1.1. Analyse op basis van bancaire richtlijnen

De vastgestelde bancaire richtlijnen voor particuliere erfpacht maakt het voor onderhavige scriptie juist interessant om te bezien of deze ook kunnen gelden als basis voor commercieel vastgoed. Allereerst beoordelen we de stedelijke erfpachtvoorwaarden van de drie beschreven steden uit hoofdstuk 2, om te beoordelen of deze in lijn zijn met de richtlijnen voor particuliere erfpacht welke opgesteld zijn door Nederlandse vereniging van Banken. In figuur 4.1a en 4.1b op de volgende pagina's, zijn de bancaire richtlijnen beschreven voortkomend uit deze notitie en in de kolommen naar rechts de beantwoording op basis van het stedelijk erfpachtstelsel van de drie gemeente. Hierbij is de analyse gemaakt op basis van de meeste recente erfpachtvoorwaarden dan wel grondprijsbeleid notities van de verschillende gemeenten.

Banciare richtlijnen financierbaarheid erfpacht:		Den Haag	Rotterdam	Amsterdam
1	De uitgifte van de grond in erfpacht geschiedt voor onbepaalde tijd (eeuwigdurend)	✓	✓	✓
2	Het perceel en de opstallen moeten worden gebruikt voor bewoning	✓	✓	✓
3	Het erfpachtrecht is vrij overdraagbaar en kan onvoorwaardelijk worden bezwaard met hypotheek	✓	✓	✓
4	Een bestemmingswijziging vergt voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker(s)	Nee, is niet opgenomen. Toestemming is wel benodigd van gemeente	Nee, is niet opgenomen. Toestemming is wel benodigd van gemeente	Nee, is niet opgenomen. Toestemming is wel benodigd van gemeente
5	Verhuur, splitsing en ondererfpacht vergt voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker(s) en de bloot eigenaar vraagt geen onredelijke bedragen voor medewerking	Nee, is niet opgenomen. Toestemming is wel benodigd van gemeente. Gemeente kan de voorwaarden herzien	Nee, is niet opgenomen. Toestemming is wel benodigd van gemeente. Gemeente kan de voorwaarden herzien	Nee, is niet opgenomen. Toestemming is wel benodigd van gemeente. Gemeente kan de voorwaarden herzien
6	De bloot eigenaar en de erfpachter mogen de erfpachtvoorwaarden niet wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker	Nee, is niet opgenomen	Nee, is niet opgenomen	Nee, is niet opgenomen
7	In de akte van vestiging mag geen verplichting tot koop van de grond voor de erfpachter worden opgenomen	Geen verplichting, wel een mogelijkheid tot afkoop erfpacht ofwel conversie naar eigendom	Geen verplichting, wel een mogelijkheid tot conversie naar eigendom	Geen verplichting, wel een mogelijkheid tot afkoop erfpacht, danwel conversie naar eigendom
8	Geen recht tot koop dat erfpachter financieel benadeelt	✓	Rotterdam geeft sinds 2003 minimaal gronden in erfpacht uit, indien verzocht wordt conversie tot eigendom. Hiervan is gemeente voorstander.	✓ al was er een overgangsregeling waarvan men gebruik kon maken met een korting van 35%. Deze is nu niet meer van toepassing
9	In de akte van vestiging mogen geen bepalingen worden opgenomen die het genotsrecht van de erfpachter materieel beperken	✓	✓	✓
10	De bloot eigenaar mag het erfpachtrecht uitsluitend opzeggen op grond van de in artikel 87 lid 2 Boek 5 Burgerlijk Wetboek vermelde gronden	Nee, ook indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in nakoming van een van zijn andere verplichtingen uit hoofde van de erfpacht (bijv. betaling canon, bouwplicht), bij faillissement en op basis van Algemeen Belang echter wel na verstrijken van 25 jaar.	Nee, ook indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in nakoming van een van zijn andere verplichtingen uit hoofde van de erfpacht (bijv. betaling canon, bouwplicht), bij faillissement en op basis van Algemeen Belang	Nee, ook indien de erfpacht in ernstige mate tekortschiet in nakoming van een van zijn andere verplichtingen uit hoofde van de erfpacht (bijv. betaling canon, bouwplicht), bij faillissement en op basis van Algemeen Belang
11	De bloot eigenaar is verplicht bij het einde van het erfpachtrecht aan de voormalige erfpachter de waarde van het erfpachtrecht te vergoeden	✓	✓	✓
12	De procedure tot benoeming van taxateurs moet onafhankelijkheid waarborgen	Geen duidelijkheid over de procedure, wel bij een geschil tussen erfpachter en bloot eigenaar dat er 3 deskundigen worden geraadpleegd	✓	Geen duidelijkheid over de procedure, wel bij een geschil tussen erfpachter en bloot eigenaar dat er 3 deskundigen worden geraadpleegd

Figuur 4.1a: bancaire richtlijnen voor particuliere erfpacht vs. stedelijk erfpacht

SPECIFIEK VOOR ERFPACHT MET CANONVERPLICHTING	Den Haag	Rotterdam	Amsterdam
14 De canon bij vestiging is gelijk aan de grondwaarde bij vestiging vermenigvuldigd met het canonpercentage bij vestiging	✓	✓	✓
15 De canon wijzigt uitsluitend door indexatie of na herziening	✓	✓	✓
16 De canon na herziening is gelijk aan de grondwaarde na herziening vermenigvuldigd met het canonpercentage na herziening	✓	✓	✓
17 Noch op de grondwaarde noch op het canonpercentage wordt een appreciatie- of depreciatiefactor toegepast	Depreciatiefactor wordt toegepast op grondwaarde	Niet bekend	Depreciatiefactor wordt toegepast op grondwaarde
18 Het canonpercentage bij aanvang wordt zodanig bepaald dat de verwachte kostprijs van de erfpacht over de hele looptijd niet hoger is dan de kostprijs van een vergelijkbare hypothecaire geldlening	Het percentage wordt bepaald (per 15 november van ieder jaar) op basis van de berekening: het gemiddelde wordt gehanteerd van 1, rente door BNG lineaire lening met een looptijd van 20 jr en een rente van 10 jr, en 2. Hypothecaire lening zonder overheidsgarantie ter hoogte van 70% van de taxatiewaarde met een rentevast periode van 5 jr bij een eerste afsluiting op nieuwbouw verstrekt door een geldverstrekkende instelling	Deze is gebaseerd op het voortschrijdend gemiddelde van de dagelijks rente die BNG in de voorliggende 4 jaar hanteerde voor 25 jarige lineaire leningen. Dit basispercentage wordt vermeerderd met een opslag van 0,625%. De som van het basispercentage met genoemde opslag moet minimaal gelijk zijn aan het basispercentage dat de Europese Commissie voor Nederland hanteert, vermeerderd met een opslag van 100 basispunten	Het college van B&W stelt elk kwartaal het canonpercentages vast. Dit gebeurt op basis van het gemiddeld rendement op staatsleningen, verhoogd met een toeslag die afhankelijk is van de gekozen canonvariant
19 Het canonpercentage na herziening wordt zodanig bepaald dat de verwachte kostprijs van de erfpacht over de hele looptijd na herziening niet hoger is dan de kostprijs van een vergelijkbare hypothecaire geldlening ten tijde van de herziening	Deels juist, zie ook antwoord op vraag 18	Nee, zie antwoord 18	Nee, zie antwoord 18
20 De grondwaarde bij aanvang en bij iedere herziening is een reële waarde en in de akte van vestiging is opgenomen hoe de grondwaarde bij vestiging is bepaald	✓	✓	✓
21 De grondwaarde bij herziening wordt op dezelfde wijze bepaald als de grondwaarde bij aanvang op basis van omstandigheden ten tijde van de herziening	✓	✓	✓
22 Als de canon wordt geïndexeerd, geschiedt de indexatie jaarlijks	Nee geen indexatie, wel nieuwe vaststelling na verstrijken van een periode van 5 jaar. Dit o.b.v. het antwoord op vraag 18.	nee, eenmalig of periodiek. Echter vindt in hoofdzaak afkoop bij aanvang van de uitgifte plaats.	✓
23 Als de canon wordt geïndexeerd, is de indexatiefactor de consumentenprijsindex (of een andere objectieve Nederlandse index (bv woningprijzen))	nee	✓	✓
24 Herziening is verplicht, tenzij de grondwaarde bij aanvang bepalend is en blijft voor de canonverplichting	Grondwaarde bij aanvang is bepalend	Grondwaarde bij aanvang is bepalend	Grondwaarde bij aanvang is bepalend
25 De canon na herziening moet voorspelbaar zijn en niet leiden tot grote schokken	Klopt, herziening van de grondwaarde en als gevolg daarvan de canon geschiedt uitsluitend naar aanleiding van een door de erfpacht voorgenomen en door B&W goedgekeurde wijziging van het gebruik van de grond en/of opstellen die een economische meerwaarde van de grond oplevert	Klopt, al is het erfpachtstelsel van Rotterdam relatief jong waardoor er nog geen sprake is van grote aantalen heruitgifte. Aangegeven in Grondprijs beleid 2006 is dat gemeente bekend is met het feit dat erfpachters en hun financiers vroegtijdig kennis kunnen nemen van de financiële voorwaarde bij heruitgifte.	Klopt, herziening van de grondwaarde en als gevolg daarvan de canon geschiedt uitsluitend naar aanleiding van een door de erfpacht voorgenomen en door B&W goedgekeurde wijziging van het gebruik van de grond en/of opstellen die een economische meerwaarde van de grond oplevert
26 De hoogte van de canon na herziening kan 5 jaar voor herziening worden aangevraagd door de erfpachter, waarbij de oude canon verschuldigd blijft tot herziening	nee, deze wordt vastgesteld zodra de herziening is vastgesteld.	Nee, dit is niet opgenomen	Nee, dit is niet opgenomen
27 Bij herziening wordt alleen de canon aangepast	✓	✓	✓
28 De canon wordt maandelijks of jaarlijks betaald	Half jaarlijks	Eenmalig of periodiek	Op de wijze die de gemeente in de akte met erfpachter afspreekt
29 De canon mag niet voor een bepaalde tijd worden afgekocht	Nee, dit kan wel	In Rotterdam is dit juist vanuit het laatst stelsel het geval	Nee, dit kan wel
30 De canon wordt niet verhoogd bij een verbouwing	Indien de grondwaarde niet stijgt, is dit juist	Indien de grondwaarde niet stijgt, is dit juist	Indien de grondwaarde niet stijgt, is dit juist
31 De canon wordt niet verhoogd bij een bestemmingswijziging	Bestemmingswijziging is onder voorbehoud goedkeuring gemeente, de canon kan hierop aangepast worden	Bestemmingswijziging is onder voorbehoud goedkeuring gemeente, de canon kan hierop aangepast worden	Bestemmingswijziging is onder voorbehoud goedkeuring gemeente, de canon kan hierop aangepast worden
32 De bloot eigenaar is verplicht om de erfpachter jaarlijks te informeren over de (geïndexeerde) canon en/of de (geïndexeerde) grondwaarde.	✓	✓	✓

Figuur 4.1b: bancaire richtlijnen voor particuliere erfpacht vs. stedelijk erfpacht

Opvallend hierin is om te constateren dat de erfpachtstelsels van deze drie steden niet volledig voldoen aan de gestelde bancaire richtlijnen welke gelden voor particuliere erfpacht. In onderstaande opsomming worden de bijzonderheden hieruit beschreven.

**Algemene richtlijnen:**

- Richtlijn 4 en 5: Nee, niet opgenomen. Er is geen toestemming benodigd van de betreffende financier. De betreffende toestemming is wel benodigd van gemeente, aangezien dit mogelijke impact heeft op de grondwaarde en daarmee op de canon.
- Richtlijn 6: Nee, niet opgenomen. Erfpachtvoorwaarden kunnen worden aangepast zonder toestemming van de financier.
- Richtlijn 7: Geen verplichting tot koop. De drie verschillende gemeenten hebben (onder voorwaarden) een voorkeur richting eeuwigdurende erfpacht dan wel een eigendomssituatie. Dit is echter, geen verplichting maar een recht voor de erfpachters.
- Richtlijn 8: Deze is in het verlengde van richtlijn 7 beschreven en erfpachters worden niet door het recht van koop financieel benadeeld. Het is een optie.
- Richtlijn 10: Erfpachtrecht mag bij alle drie de steden ook opgezegd worden indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van een van zijn verplichtingen, faillissement of op basis van algemeen belang.
- Richtlijn 12: Bij alle drie de stelsels is niet beschreven hoe de procedure tot stand wordt gebracht echter, bij een geschil wordt dit bij Den Haag en Amsterdam voorgelegd aan drie deskundigen.

**Canon richtlijnen:**

- Richtlijn 17: Gemeente Den Haag en Amsterdam hanteren een depreciatiefactor om het verschil tussen grondwaarde uitgegeven in erfpacht of grondwaarde in blooteigendom te bepalen.
- Richtlijn 18 en 19: De drie gemeenten hanteren alle drie een eigen methodiek om het canonpercentage vast te stellen. Dit percentage wordt echter, jaarlijks dan wel vijf jaarlijkse vastgesteld. Vervolgens kan de canon geïndexeerd worden. Om die reden is niet vast te stellen dat de kostprijs van de erfpacht over de gehele looptijd niet hoger is dan de kostprijs van een vergelijkbare hypothecaire looptijd, deze loopt vaak twintig jaar op basis van vaste rente.
- Richtlijn 22 en 23: voor gemeente Den Haag vindt er geen jaarlijkse indexatie plaats maar een nieuwe vaststelling iedere vijf jaar. Hierdoor is deze canon minder gevoelig voor fluctuaties. Voor gemeente Rotterdam wordt er beperkt erfpacht uitgegeven. En in deze gevallen wordt vaak gekozen voor afkoop van de erfpacht op basis van de beschreven formule beschreven in hoofdstuk 2. Het Amsterdams stelsel kent een jaarlijkse indexatie op basis van consumentenprijsindex.
- Richtlijn 25: De canon na herziening is voorspelbaar bij alle drie de gemeenten aangezien herziening in hoofdzaak wordt aangevraagd door de erfpachter, immers deze zal een verzoek doen bij gemeente om een mutatie (bijv. bestemmingswijziging) door te voeren welke vervolgens impact kan hebben op de grondwaarde. Hierdoor is dit proces voorspelbaar. Gemeente Rotterdam merkt daarbij op in haar grondprijs beleid dat naast erfpachter ook de financiers van de erfpachters tijdig op de hoogte moeten kunnen worden gebracht.



- Richtlijn 26: Is niet opgenomen, vijf jaar voor herziening kan de canon voor na herziening niet alvast worden vastgesteld. De canon wordt vastgesteld op basis van het geldende percentage over de grondwaarde op het moment van (her)uitgifte/herziening.
- Richtlijn 28: De canon kan op meerdere manieren dan maandelijks/ jaarlijks worden voldaan dit kan ook eenmalig of periodiek.
- Richtlijn 29: Afkoop van de erfpacht is juist wel mogelijk bij stedelijke erfpacht.
- Richtlijn 31: De canon kan wel aangepast worden bij wijziging van de bestemming.

## 4.2. Praktijkvoorbeelden particuliere erfpacht

Onderhavige paragraaf heeft als doel eenzelfde vergelijking te maken met de bancaire richtlijnen als is gedaan in paragraaf 4.1 voor stedelijke erfpacht. Allereerst volgt een beschrijving van de twee praktijkcases en wordt de erfpachtakte geanalyseerd om deze vervolgens te toetsen aan de bancaire richtlijnen voor particuliere erfpacht. Wederom zal deze analyse gepresenteerd worden in het vergelijkbaar schema als in hoofdstuk 4.1.

### 4.2.1. Port ADM Amsterdam

Als in de aanleiding van onderhavige scriptie beschreven is er onderzoek uitgevoerd naar de financieringsmogelijkheden van een perceel grond in Amsterdam wat in particuliere erfpacht is uitgegeven. Dit betreft het voormalige ADM-terrein, nu ook Port ADM genoemd. Het gehele terrein kent een oppervlakte van ca 23,5 hectare aan grond en 20 hectare aan water en is opgedeeld in zes afzonderlijke percelen. Het huidige bestemmingsplan laat ruimte voor alle gerelateerde scheepswerf activiteiten. Een en ander in de meest brede zin van het woord, onder andere scheeps- en jachtbouw, ontmanteling van schepen etc.

Het perceel is verkocht door Gemeente Amsterdam en kent een kettingbeding, *“voor het daarop vestigen van een bedrijf, dat ten doel heeft het herstellen en bouwen van schepen, machines en werktuigen met alles wat daartoe behoort, het exploiteren van droogdokken, scheepswerven en de daaraan inherente fabrieken en het verrichten van alle handelingen, welke in de ruimste zin daarin in verband staan, daaruit voortvloeien of daaraan bevorderlijk kunnen zijn”*.

De percelen van Port ADM dienen te worden gebruikt als werf voor de vestiging van bedrijven die als activiteit hebben het herstellen en bouwen van schepen, machines en werktuigen met alles wat daartoe behoort, of daaraan bevorderlijk kunnen zijn.

- De locatie heeft enkelbestemming ‘Bedrijf-1’ en dubbelbestemming Waarde- Archeologie;
- Bebouwingspercentage mag maximaal 75% bedragen;
- De maximale bouwhoogte is 50 meter;
- In het ontwikkelplan is sprake van een bebouwingspercentage van 16%.

#### **Analyse van de erfpachtakte:**

Onderstaand een beschrijving van de belangrijke artikelen welke in de akte zijn opgenomen. De volledige akte is opgenomen in bijlage 4. In de akte wordt uiteraard in eerste instantie de gegevens van de erfpachter en blooteigenaar alsmede de kadastrale gegevens van de locatie vermeld.

#### **Artikel 1: Duur van het recht van erfpacht:**

Het recht van erfpacht is aangegaan voor een tijdvak van 100 jaar en eindigt op 30 april 2120. Doordat in deze situatie duidelijk is gekozen bepaalde duur en de slotdatum is vermeld, betreft dit tijdelijke erfpacht. Onder artikel C2 van deze akte is de verlenging opgenomen. Indien er tussen

erfpachter en de eigenaar niet tot een overeenkomst wordt gekomen, binnen de beschreven acht maanden, geldt artikel C3 welke verwijst naar het wettelijke artikel 5:98 BW.

### **Artikel 3: Bestemming**

Conform de inleiding van onderhavig paragraaf is een duidelijk toelichting opgenomen aangaande de bestemming:

*“Het daarop vestigen van een bedrijf, dat ten doel heeft het herstellen en bouwen van schepen, machines en werktuigen met alles wat daartoe behoort, het exploiteren van droogdokken, scheepswerven en de daaraan inherente fabrieken en het verrichten van alle handelingen, welke in de ruimste zin daarmee in verband staan, daaruit voortvloeien of daaraan bevorderlijk kunnen zijn”*

Daarnaast dient de erfpachter voor haar rekening het volledige onderhoud uit te voeren om dit tegen het einde van de erfpacht het weer in goede staat aan eigenaar op te leveren. Tevens is de erfpachter aansprakelijk voor het in schouwbare toestand te houden van het gepachte.

### **Artikel 4 en 5: De inrichting en ingebruikneming van de grond en Het gebruik overeenkomstig de bestemming.**

In deze artikelen wordt beschreven dat de grond overeenkomstig de bestemming dient te worden gebruikt en dat het bouwplan aan de beschreven voorwaarden dient te worden voldaan. Tevens is erfpachter het niet toegestaan het gepachte geheel of gedeeltelijk langer dan twaalf achtereenvolgende maanden niet of nagenoeg niet te gebruiken.

### **Artikel 6: Bouwplicht**

De erfpachter is verplicht een bouwwerk te plaatsen en dient in het bezit te zijn van alle daarvoor benodigde vergunningen. Onderhoudsplicht om het gebouw in goede staat te houden. Erfpachter dient zo snel mogelijk de bouw te starten en dient deze gedurende de gehele periode van erfpacht te gebruiken. Zonder toestemming van de eigenaar mogen er geen wijzigingen aangebracht worden. Tevens worden er diverse andere aspecten opgenomen waaraan erfpachter en eigenaar dient te voldoen om het gepachte in goede staat te houden. De eigenaar kan ontheffing verlenen van de genoemde verplichtingen en kan hieraan verplichtingen verbinden waaronder herziening van de canon.

### **Artikel 7: Canon/herziening canon/betaling**

De jaarlijkse canon is vastgesteld op EUR 13,00 per m<sup>2</sup> grond en op EUR 8,50 per m<sup>2</sup> water. De totstandkoming van deze canon is niet opgenomen in de akte. De betaling geschiedt op basis van maandelijkse vooruitbetalingen op iedere 1<sup>ste</sup> van de maand. Jaarlijkse indexactie van de canon geschiedt op basis van CBS-prijnsindexatie, waarbij is aangegeven dat de canon nooit lager zal zijn dan de eerst afgesproken canon bij aanvang van de erfpacht.

### **Artikel 8, 9 en 10**

Deze artikelen gaan in op de overdracht van het recht waarbij de risico's overgaan naar erfpachter behoudens de in de akte genoemde uitzonderingen. Zakelijke lasten en belastingen komen voor rekening van de erfpachter. Garanties en bodemonderzoek gaan in op de staat van de erfpacht.

### **Artikel 11: Overdracht, Toedeling, splitsing, ondererfpacht en verhuur.**

Het recht van erfpacht mag niet zonder toestemming van erfverpachter (welke dit niet op onredelijke gronden kan weigeren), overgedragen, toebedeeld, samengevoegd, gesplitst, onder erfpacht, verhuurd, etc. worden.

### **Artikel 12: Einde recht van erfpacht**

De erfpacht eindigt na verstrijken van de looptijd van 100 jaar. De erfpachter kan de overeenkomst niet opzeggen. Erfverpachter kan het recht van erfpacht opzeggen indien erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen. Tenzij anders schriftelijk is overeengekomen zal de erfpachter het perceel bij het einde van het erfpachtrecht aan eigenaar opleveren in de staat waarin het perceel zich bij aanvang van het erfpachtrecht bevond.

### **Artikel 13: Vergoedingsrecht**

Opgenomen is dat erfpachter geen recht op vergoeding van de waarde van de ten tijde van de beëindiging nog aanwezige opstallen, voor zover door hemzelf of een rechtsvoorganger aangebracht of van eigenaar tegen vergoeding van de waarde overgenomen.

### **Artikel 14: niet nakoming**

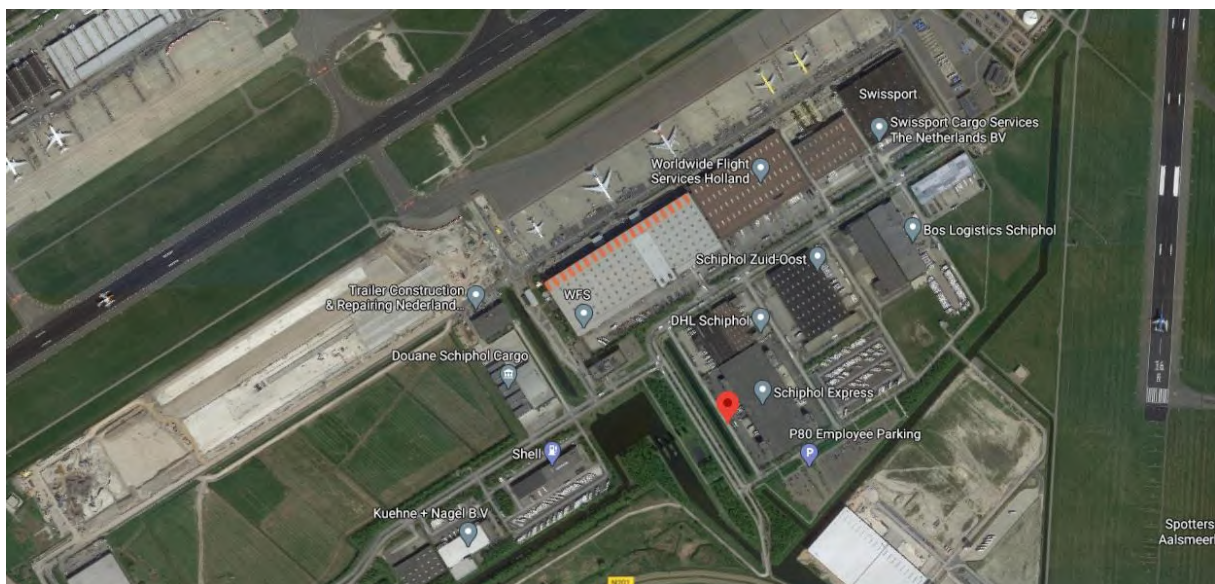
Betreft een boetebepaling bij het niet nakomen van verplichtingen.

### **Artikel 15: Korting en artikel 16 Waterbodem**

Betreffen specifieke artikel voor deze akte.

#### **4.2.2. Casus Shannonweg Schiphol**

Veel gebieden in en rondom Schiphol zijn uitgegeven door Schiphol Real Estate B.V. op basis van tijdelijke erfpacht, zo ook het terrein gelegen aan de Shannonweg 9-43 en Prestwickweg 12-88.



Afbeelding 4.1: pin geplaatst op locatie Shannonweg 9 Schiphol

Het betreffende perceel bestaat uit ca 3,7 Ha grond met als opstal 19.137 m<sup>2</sup> vrachtloods en 8.364 m<sup>2</sup> aan kantoren. Het bouwjaar van deze opstallen is 1997. De locatie Schiphol Zuidoost kenmerkt zich door in hoofdzaak luchthaven gebonden vrachtloodsen die gedeeltelijk aan het platform zijn gelegen en bedrijfstechnisch gerelateerd zijn aan de luchtvaart/haven. Door het omleggen van de N201 is de bereikbaarheid naar de plaatsen Aalsmeer, Uithoorn, Mijdrecht en Vinkenveen aanzienlijk verbeterd. Schiphol Real Estate BV heeft onderhavige percelen uitgegeven op basis van tijdelijke erfpacht met een looptijd van 25 jaar en een einddatum van 5 maart 2022. Dit onder andere

vanwege de toekomstige ontwikkelingen van luchthaven Schiphol. Zo liggen deze percelen in principe in het reserveringsgebied voor de parallelle Kaagbaan.

Op vergelijkbare wijze als het ADM-terrein zal onderstaand de belangrijke artikelen uit de erfpachtakte beschreven worden. De volledige akte is opgenomen in bijlage 5.

#### **Artikel 1: Duur**

Het recht van erfpacht is aangegaan voor een tijdvak van 25 jaar en eindigt op 5 maart 2022. Gelijk aan het ADM-terrein betreft dit duidelijk een tijdelijk erfpachtstructuur.

Tenzij erfpachter dan wel erfverpachter uiterlijk een jaar voor expiratedatum te kennen heeft gegeven van een verlenging af te zien dan, dient erfverpachter uiterlijk 8 maanden voor einddatum een verlengingsvoorstel te doen aan erfpachter. Indien er tussen erfpachter en erfverpachter niet tot een overeenkomst wordt gekomen, binnen de beschreven 8 maanden, geldt het wettelijke artikel 5:98 BW.

#### **Artikel 2: Canon**

Erfpachter is verplicht de erfverpachter een canon te betalen van NLG 1.026.540,-- per jaar en dient per vooruitbetaling in één termijn op 1 januari van ieder jaar te worden voldaan. De canon is vastgesteld op 7,2% van de totale grondwaarde van de onroerende zaak welke bij aanvang op NLG 14.257.500,-- was vastgesteld. Deze grondwaarde is vastgesteld aan de hand van de grootte van de maximale bebouwingsmogelijkheid, waarbij NLG 500,-- per m<sup>2</sup> wordt toegekend aan loodsruimte en NLG 600,-- per m<sup>2</sup> voor kantoorruimte. De canon kan op 1 januari van ieder jaar door de erfverpachter worden herzien. Herziening geschiedt met terugwerkende kracht tot 1 januari van het jaar van de herziening door de laatst geldende canon te vermenigvuldigen met de breuk:

CPI van het jaar voorafgaand aan het jaar waarin de canon zal worden herzien

CPI van het jaar voorafgaand aan het jaar waarin de te herziene canon voor het eerst gold.

Huidige erfpacht € 724.941,76

#### **Artikel 3: Betaling**

In dit artikel is geregeld wanneer erfverpachter de factuur dient te verstrekken aan erfpachter en wanneer erfpachter de betaling dient te voldoen en wanneer erfpachter in verzuim is.

#### **Artikel 4: Bouwplicht**

Erfpachter is verplicht het gebouw te ontwikkelen/bouwen conform het goedgekeurde bestek. Na realisatie het gebouw in goede staat te houden, voor juni 1997 de bouw te starten. Het bestek mag niet zonder toestemming van de erfverpachter aangepast worden tenzij deze aanpassingen minimaal zijn. Erfverpachter mag zonder gegronde redenen wijzigingen niet weigeren. Bij een geschil wijzen partijen ieder een deskundige aan. Binnen een bepaalde periode dient de bouw voltooid te worden en in het pand in gebruik worden genomen.

#### **Artikel 5: Uitbreiding/Verbindingen**

Uitbreiding, verbouwing, wijziging van het aanzicht (daaronder begrepen de kleurstelling) en/of renovatie van het gebouw kan/kunnen slechts na voorafgaande goedkeuring van de erfverpachter plaatsvinden. Indien er bij een uitbreiding m<sup>2</sup> wordt bijgevoegd en hiervoor toestemming is gegeven, zal de canon worden aangepast met ingang van de eerstvolgende januari op de datum waarop de

bedoelde goedkeuring is verleend. De canon per m2 is bepaald aan de hand van de eerder beschreven formule en m2 prijs per loodsruimte respectievelijk kantoorruimte.

#### **Artikel 6: Overige verplichtingen ten aanzien van het gebouw en de onroerende zaak**

Onder andere houdt dit artikel in dat er zonder toestemming van de erfverpachter geen andere gebouwen of werken worden aangebracht. Idem voor reclame-uitingen aan of bij het gebouw. Geen antennes mogen er worden aangebracht. Erfpachter is verplicht om op de onroerende zaak en in het gebouw naar het oordeel van de eigenaar adequate brandblusmiddelen en brandmeldingsinstallaties beschikbaar te hebben.

#### **Artikel 7: Bestemming**

De bestemming van onderhavig perceel is:

*Loodsruimte en kantoorruimte bestemd voor het verrichten van (vracht-) afhandelsactiviteiten, waarbij de loodsruimte uitsluitend bestemd is voor de opslag, overslag, transport en de fysieke afhandeling van vracht en de kantoorruimte, uitsluitend dienstig is aan de hiervoor vermelde afhandelsactiviteiten door Schiphol Express B.V., als hoofdhuurder en onderhuurders van Schiphol Express B.V. met wie Schiphol Express B.V. een contractuele (vracht-) afhandelsrelatie onderhoudt.*

Zonder toestemming van erfverpachter mag het gebruik van het object niet afwijken van de bestemming. Op de onroerende zaak, in het gebouw zullen alleen bedrijfsactiviteiten uitgevoerd worden welke direct verband houden met de luchtvaart die dan wel (naar oordeel van de erfverpachter), van belang zijn voor het goed functioneren van de luchthaven.

#### **Artikel 8 en 9: Vervreemding, bezwaren ingebruikname (9 weigeren goedkeuring)**

Het recht van erfpacht mag niet zonder toestemming van erfverpachter (welke dit niet op onredelijke gronden kan weigeren), overgedragen, toebedeeld, samengevoegd, gesplitst, onder erfpacht, verhuurd, etc. worden. Indien er goedkeuring is gegeven voor om het recht van erfpacht te bezwaren met een beperkt recht (ook hypotheekrecht) moet dit beperkt recht eindigen op expiratedatum. Indien er erfpacht eindigt door opzegging zal de waarde in onderling overleg tussen erfverpachter en erfpachter worden vastgesteld. Na aftrek van wat erfverpachter te vorderen heeft en wat eventueel hypotheekhouders te vorderen hebben, zal het surplus aan erfpachter worden uitgekeerd.

#### **Artikel 12: vergunningen**

Erfpachter draagt zorg voor de betreffende vergunningen voor de bouw, aanbouw van werken gebouwen en het gebruik van het object. Toestemming van erfverpachter hiertoe is vereist.

#### **Artikel 13: Wetten, reglementen en dergelijk**

In verband met locatie op het Schipholterrein is erfpachter verplicht alle wettelijke bepalingen, besluiten, voorschriften en reglementen (daaronder begrepen het "Algemeen luchthavenreglement", het "Aanvullend luchthavenreglement luchthaven Schiphol" en het "Huishoudelijk Reglement Luchthaven Schiphol") en daaruit voortvloeiende of daarmee verband houdende voorschriften die van toepassing zijn of zullen worden op de luchthaven, stipt na te leven.

#### **Artikel 17: te kortschieten erfpachter en boete beding**

In dit artikel is beschreven wanneer erfpachter ter kort schiet en wanneer er sprake is van ernstige mate van tekort schieten. Erfverpachter is bevoegd de erfpacht bij exploit op te zeggen indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen; of de erfpachter in

ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen. Indien de erfpacht hierdoor eindigt zal erfverpachter aan erfpachter de waarde van de erfpacht vergoeden onder aftrek van de openstaande vorderingen en verbeurt de erfpachter vanwege een gefixeerde schadevergoeding een boete gelijk aan tien keer de aldan geldende jaarlijkse canon.

**Artikel 18: Luchthaven**

Specifieke afspraken aangaande luchthaven belang.

**Artikel 19: Einde erfpacht.**

Erfpachter kan de erfpacht niet opzeggen. Indien de erfpacht eindigt op basis verstrijken van de looptijd of door het feit dat erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming (waaronder 2 jaar in verzuim) vergoedt erfpachter de waarde van de erfpacht op basis van de kostprijs verminderd met 2,5% afschrijving per jaar.

**Artikel 20 Deskundigen:**

Indien partijen geen overeenstemming bereiken over bepaalde aspecten zullen drie onafhankelijke deskundigen worden benoemd door Arrondissementsrechtbank te Amsterdam op verzoek de partijen. Hoe deze partijen worden bepaald is in dit artikel beschreven.

**4.2.3. Analyse op basis van de bancaire richtlijnen**

Uit bovenstaande twee praktijkcasussen blijken diverse aspecten. Beide situaties hebben een afhankelijke factor van de beschreven bestemming/gebruik. ADM-terrein is duidelijk beperkt door de scheepswerf gebonden activiteiten (incl. het kettingbeding) en Schiphol door de luchtvaart en luchthaven gebonden activiteiten. Dit is uiteraard voor de erfpachters een beperkt recht, doch is voor de gebruiker van de opstallen dit juist de locatie om aangebonden te zijn vanwege de bedrijfsactiviteiten. Uit eerdere studies blijkt dat Nederlandse banken terughoudend zijn bij het verstrekken van financieringen op basis van particuliere erfpacht. Als beschreven in de aanleiding van deze scriptie is gebleken dat er animo is om het ADM-terrein voor de erfverpachter te financieren. Het is momenteel zo dat het perceel te Schiphol gefinancierd is door NIBC Bank. (Bron. Afschrift hypotheekakte openbaar kadaster). Op gelijke wijze als bij stedelijk erfpacht in hoofdstuk 4.1 worden de beide praktijkcasussen onderworpen aan de vergelijking met de bancaire richtlijnen voor particuliere erfpacht welke in figuur 4.2a en 4.2b op de volgende pagina's zijn samengevat.

Banciare richtlijnen financierbaarheid erfpacht:		Port ADM	Schiphol
1	De uitgifte van de grond in erfpacht geschiedt voor onbepaalde tijd (eeuwigdurend)	Nee, tijdelijke erfpacht met een duur van 100 jaar	Nee, tijdelijke erfpacht met een duur van 25 jaar
2	Het perceel en de opstallen moeten worden gebruikt voor bewoning	nee	Nee
3	Het erfpachtrecht is vrij overdraagbaar en kan onvoorwaardelijk worden bezwaard met hypotheek	Nee, hiervoor is toestemming benodigd van erfverpachter	Nee, hiervoor is toestemming benodigd van erfverpachter
4	Een bestemmingswijziging vergt voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker(s)	Nee, is niet opgenomen. Toestemming is wel benodigd van erfverpachter	Nee, is niet opgenomen. Toestemming is wel benodigd van erfverpachter
5	Verhuur, splitsing en ondererfpacht vergt voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker(s) en de bloot eigenaar vraagt geen onredelijke bedragen voor medewerking	Nee, is niet opgenomen. Toestemming is wel benodigd van bloot eigenaar	Nee, is niet opgenomen. Toestemming is wel benodigd van bloot eigenaar
6	De bloot eigenaar en de erfpachter mogen de erfpachtvoorwaarden niet wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker	Nee is niet opgenomen	Nee is niet opgenomen
7	In de akte van vestiging mag geen verplichting tot koop van de grond voor de erfpachter worden opgenomen	✓ maar ook geen recht.	✓ maar ook geen recht.
8	Geen recht tot koop dat erfpachter financieel benadeelt	er is geen optie tot koop door de erfpachter	er is geen optie tot koop door de erfpachter
9	In de akte van vestiging mogen geen bepalingen worden opgenomen die het genotsrecht van de erfpachter materieel beperken	✓ men is bekend met de bestemming en het kettingbeding	er is geen optie tot koop door de erfpachter
10	De bloot eigenaar mag het erfpachtrecht uitsluitend opzeggen op grond van de in artikel 87 lid 2 Boek 5 Burgerlijk Wetboek vermelde gronden	nee, ook indien de erfpacht in ernstige mate tekortschiet in nakoming van een van zijn andere verplichtingen uit hoofde van de erfpacht (bijv. betaling canon voor 2 jaar, bouwplicht)	nee, ook indien de erfpacht in ernstige mate tekortschiet in nakoming van een van zijn andere verplichtingen uit hoofde van de erfpacht (bijv. betaling canon voor 2 jaar, bouwplicht)
11	De bloot eigenaar is verplicht bij het einde van het erfpachtrecht aan de voormalige erfpachter de waarde van het erfpachtrecht te vergoeden	Nee, erfverpachter is geen vergoeding verschuldigd aan erfpachter	Ja met aftrek van vorderingen en afschrijving van 2,5% p/j op basis van kostprijs van opstallen etc.
12	De procedure tot benoeming van taxateurs moet onafhankelijkheid waarborgen	is niet opgenomen	Ja, 3 onafhankelijke deskundigen alsmede de procedure

Figuur 4.2a: bancaire richtlijnen voor particuliere erfpacht vs. twee praktijkcasussen

SPECIFIEK VOOR ERFPACHT MET CANONVERPLICHTING		Port ADM	Schiphol
14	De canon bij vestiging is gelijk aan de grondwaarde bij vestiging vermenigvuldigd met het canonpercentage bij vestiging	✓	✓
15	De canon wijzigt uitsluitend door indexatie of na herziening	✓	✓
16	De canon na herziening is gelijk aan de grondwaarde na herziening vermenigvuldigd met het canonpercentage na herziening	✓	✓
17	Noch op de grondwaarde noch op het canonpercentage wordt een appreciatie- of depreciatiefactor toegepast	✓	Afschrijving van 2,5% p/j op de grondwaarde
18	Het canonpercentage bij aanvang wordt zodanig bepaald dat de verwachte kostprijs van de erfpacht over de hele looptijd niet hoger is dan de kostprijs van een vergelijkbare hypothecaire geldlening	Betreft een onderhandeling tussen erfpachter en erfverpachter waarbij de canonprijs is vastgesteld als rendements % van de grondwaarde. Door de externe taxateur wordt er een NAR van 3,6% gehanteerd.	Nee, is vastgesteld op basis van 7,2% van de grondwaarde. Deze ligt hoger dan een vergelijkbare bancaire financiering op dit moment.
19	Het canonpercentage na herziening wordt zodanig bepaald dat de verwachte kostprijs van de erfpacht over de hele looptijd na herziening niet hoger is dan de kostprijs van een vergelijkbare hypothecaire geldlening ten tijde van de herziening	Nee, zie antwoord 18	Nee, zie antwoord 18
20	De grondwaarde bij aanvang en bij iedere herziening is een reële waarde en in de akte van vestiging is opgenomen hoe de grondwaarde bij vestiging is bepaald	Nee, is niet opgenomen in de akte.	Nee, is niet opgenomen in de akte.
21	De grondwaarde bij herziening wordt op dezelfde wijze bepaald als de grondwaarde bij aanvang op basis van omstandigheden ten tijde van de herziening	Nee, is niet opgenomen in de akte.	Nee, is niet opgenomen in de akte.
22	Als de canon wordt geïndexeerd, geschiedt de indexatie jaarlijks	✓	✓
23	Als de canon wordt geïndexeerd, is de indexatiefactor de consumentenprijsindex (of een andere objectieve Nederlandse index (bv woningprijzen))	✓	✓
24	Herziening is verplicht, tenzij de grondwaarde bij aanvang bepalend is en blijft voor de canonverplichting	Grondwaarde bij aanvang is bepalend	Grondwaarde bij aanvang is bepalend
25	De canon na herziening moet voorspelbaar zijn en niet leiden tot grote schokken	Is niet voorspelbaar, De herziening van de grondwaarde en als gevolg daarvan de canon geschiedt uitsluitend naar aanleiding van toestemming van erfverpachter. Er is conform vraag 19 en 20 niets opgenomen op welke wijze de grondwaarde bij herziening wordt bepaald	Is niet voorspelbaar, De herziening van de grondwaarde en als gevolg daarvan de canon geschiedt uitsluitend naar aanleiding van toestemming van erfverpachter. Er is conform vraag 19 en 20 niets opgenomen op welke wijze de grondwaarde bij herziening wordt bepaald
26	De hoogte van de canon na herziening kan 5 jaar voor herziening worden aangevraagd door de erfpachter, waarbij de oude canon verschuldigd blijft tot herziening	Nee, is niet opgenomen in de akte.	Nee, is niet opgenomen in de akte.
27	Bij herziening wordt alleen de canon aangepast	✓	✓
28	De canon wordt maandelijks of jaarlijks betaald	jaarlijks	jaarlijks
29	De canon mag niet voor een bepaalde tijd worden afgekocht	✓	✓
30	De canon wordt niet verhoogd bij een verbouwing	Indien de grondwaarde niet stijgt, is dit juist	Indien de grondwaarde niet stijgt, is dit juist
31	De canon wordt niet verhoogd bij een bestemmingswijziging	Bestemmingswijziging is onder voorbehoud goedkeuring erfverpachter, de canon kan hierop aangepast worden	Bestemmingswijziging is onder voorbehoud goedkeuring erfverpachter, de canon kan hierop aangepast worden
32	De bloot eigenaar is verplicht om de erfpachter jaarlijks te informeren over de (geïndexeerde) canon en/of de (geïndexeerde) grondwaarde.	Wel over canon ivm de indexatie, over de grondwaarde is niets opgenomen. Afkoop van het erfpacht is niet mogelijk	Wel over canon ivm de indexatie, over de grondwaarde is niets opgenomen onder mededelingen

Figuur 4.2b: bancaire richtlijnen voor particuliere erfpacht vs. twee praktijkcasussen



Uit deze analyse worden diverse bijzonderheden geconstateerd welke onderstaand zijn uitgeschreven.

**Algemene richtlijnen:**

- Richtlijn 1: Geen eeuwigdurende erfpacht, maar beide op basis van tijdelijke erfpacht.
- Richtlijn 2: Uiteraard geen wonen aangezien dit commercieel vastgoed betreft.
- Richtlijn 3. Het erfpachtrecht is niet vrij overdraagbaar en is niet zonder toestemming te bezwaren met een hypothecaire financiering.
- Richtlijn 4 en 5: Geen toestemming van de hypothecaire financier, wel is toestemming van de erfverpachter vereist om de bestemming te kunnen wijzigen.
- Richtlijn 6: Er is niets opgenomen in beide akte t.b.v. wijzigen van de akte waarvoor toestemming van de financier benodigd is.
- Richtlijn 7 en 8: In beide akte zijn geen verplichting, maar ook geen recht tot koop, opgenomen en daarom wordt erfpachter niet financieel benadeeld.
- Richtlijn 9: Duidelijk wel een beperkt recht, maar dit is ook bepalend voor de betreffende locatie.
- Richtlijn 10: Opzegging kan ook bij ernstige mate van tekortschieten (waaronder 2 jaar in verzuim)
- Richtlijn 11: Bij het ADM-terrein hoeft de waarde van de erfpacht niet te worden voldaan, in tegenstelling tot Schiphol. Hierop is wel een afschrijvingspercentage van 2,5% per jaar over de kostprijs van toepassing.
- Richtlijn 12: Omdat er bij ADM-terrein geen vergoeding verschuldigd is, is er ook geen bepaling opgenomen over de procedure van taxateurs. Dit is wel opgenomen in casus Schiphol.

**Canon richtlijnen:**

- Richtlijn 14, 15, 16 en 17: Voor beide casussen wordt bij aanvang de canon bepaald op basis van een m2 prijs en vervolgens het canonpercentage. Daarbij wordt eveneens beschreven op welke wijze en wanneer de canon kan worden herzien dan wel geïndexeerd. Bij het ADM Terrein is geen appreciatie of depreciatiefactor beschreven. Dit is feitelijk ook niet het geval bij Schiphol, maar er wordt wel met een afschrijvingspercentage rekening gehouden.
- Richtlijn 18, 19: In beide akte is een bepaling opgenomen voor het bepalen van het % van de erfpacht en deze is niet gerelateerd aan een hypothecaire financiering. Beide % liggen hoger (met name in casus Schiphol) dan vergelijkbare hypothecaire financiering.
- Richtlijn 20 en 21: De grondwaarde bij aanvang is beschreven. Op welke wijze de grondwaarde bij herziening wordt vastgesteld is niet opgenomen in de akte. Voor Schiphol dient erfverpachter bij expiratie van het contract een verlengingsvoorstel te doen. Op welke wijze dit gebeurt niet opgenomen. Bij ADM-terrein is dit evenmin beschreven.
- Richtlijn 22 en 23: In beide casussen wordt de canon geïndexeerd op basis van CPI-index.
- Richtlijn 24: Als ook bij richtlijn 20/21 beschreven is de grondwaarde bij aanvang bepaald.
- Richtlijn 25: De canon na herziening is niet voorspelbaar aangezien niet bepaald is op welke wijze de herziene grondwaarde wordt vastgesteld en de daaraan gekoppelde canon.
- Richtlijn 26: Er is niets opgenomen in beide akte om de herziene canon over 5 jaar alvast te bepalen. De canon wordt in beide casussen op basis van CPI jaarlijks geïndexeerd.

- Richtlijn 27: Klopt dat alleen de canon wordt aangepast. In geval bij Schiphol volgt er na verlopen van de erfpacht (verlenging) een nieuw voorstel wat in dit geval alleen de canon herziening betreft.
- Richtlijn 28: Beide op basis van jaarlijkse vooruitbetaling.
- Richtlijn 29: Geen mogelijkheid tot afkoop.
- Richtlijn 30: De canon kan herzien worden bij een aan- verbouwing als de grondwaarde stijgt. Uiteraard indien dit minimaal is, zal dit niet gebeuren. Bij Schiphol is zelfs opgenomen dat minimale aanpassingen geen goedkeuring benodigd hebben van erfverpachter.
- Richtlijn 31: Juist bij bestemmingswijzigingen, welke onder voorbehoud van goedkeuring erfverpachter zijn, kan de canon herzien worden.
- Richtlijn 32: Jaarlijks informeert erfverpachter erfpachter over de geïndexeerde canon. Aangezien er geen optie tot koop is opgenomen, is er ook geen aanleiding om de grondwaarde te communiceren.

#### 4.3. Deel conclusie: Stedelijke Erfpacht/ particuliere erfpacht commercieel vastgoed vs. bancaire richtlijnen particuliere erfpacht (wonen)

Allereerst merken we op dat zowel de beschreven stedelijk erfpachtstelsels als ook de twee praktijkcasussen niet volledig voldoen aan de bancaire richtlijnen, terwijl deze wel door de banken (kunnen) worden gefinancierd. Uiteraard hebben de Nederlandse grootbanken een eigen beleid en kunnen (zoals ook beschreven in de bancaire richtlijnen) afwijken van deze richtlijnen. Uiteraard rijst wel de vraag waarom er op veel punten wordt afgeweken en waarom dit acceptabel is? Zowel bij stedelijk erfpacht als in de twee particulier erfpacht casussen is er niets opgenomen in de erfpachtvoorwaarden dat de financier toestemming moet geven voor mutaties bij bestemming, verhuur, splitsing etc. Het is overigens wel zo dat een financier in algemeenheid stelt dat huurcontracten (indien verhuur is toegestaan) voorgelegd moet worden aan de financier ter beoordeling. Bij splitsing wordt de financier tot goedkeuring verzocht, omdat de zekerheid wordt aangepast, een kadastrale splitsing loopt immers via notaris, waar voor de financier als 1<sup>ste</sup> hypotheekhouder toestemming moet geven. Bij particulier erfpacht is toestemming benodigd voor overdracht van het erfpachtrecht, dit is niet het geval bij stedelijke erfpacht. Dit laatste lijkt ook logisch aangezien gemeente de gronden niet aan derden verkoopt m.u.v. eventueel de erfpachter zelf. In geval van de financiering verstrekt aan de erfpachter zal bij overdracht van het erfpachtrecht de financier worden afgelost. Vandaar dat toestemming niet benodigd is vanuit een financier. Dit is hetzelfde bij particuliere erfpacht ingeval van financiering aan de erfpachter. Hierbij kan het erfpachtrecht worden overgedragen (met toestemming van erfverpachter) en wordt ook de financier afgelost. Bij overdracht van het blooteigendom door erfverpachter is dit anders, hierin hoeft formeel de financier van de erfpachter geen rol te spelen.

Bij particulier erfpacht is een recht/plicht van koop niet opgenomen. Dit is bij stedelijk erfpacht wel het geval. Gemeente hebben de voorkeur naar eeuwigdurend erfpacht dan wel eigendom. Zodat de waardeontwikkeling van de erfpacht bij de erfpachter komt en niet bij de erfverpachter/gemeenschap. Dit is duidelijk anders bij particuliere erfpacht waar juist de grondwaarde ontwikkeling bij erfverpachter ligt daar ligt immers het rendementsdoel.

Opzegging van de erfpacht is in alle gevallen op gelijke wijze georganiseerd en in lijn met de wettelijke artikelen. Bij stedelijke erfpacht kan ook Algemeen Belang nog een reden zijn. Bij einde

van de erfpacht vergoedt bij stedelijk erfpacht de erfverpachter de erfpachtwaarde aan erfpachter. Dit kan bij particuliere erfpacht anders bepaald worden.

De canon bij aanvang van de erfpacht wordt in zowel bij stedelijk als bij de twee particuliere erfpacht situaties gebaseerd als % van de grondwaarde en deze wordt alleen bij herziening of indexatie gewijzigd. Bij stedelijke erfpacht is er voor het canonpercentage voor de erfpacht mogelijk wel een parallel te constateren met hypotheekrente. Echter, wordt deze wel jaarlijks dan wel 5-jaarlijks aangepast. Hierdoor is deze dus wel aan verandering onderhevig. Particuliere woninghypotheken worden over het algemeen langjarig vastgezet. Voor particuliere erfpacht zien we juist een (soort) rendementspercentage om de canon te bepalen en wordt bepaald op basis van de onderhandeling tussen vraag en aanbod.

Herziening van grondwaarde is opgenomen bij stedelijke erfpacht en niet bij particuliere erfpacht. Hier is dan ook het duidelijk verschil te herleiden. Particuliere erfpacht gaat niet uit van een optie of recht tot koop. Een waardeontwikkeling of het vaststellen van de grondwaarde wordt niets over opgenomen met uitzondering van grondwaarde bij aanvang van de erfpacht. In alle gevallen kan de canon worden herzien bij bestemmingswijzigingen.

De canon wordt in alle gevallen geïndexeerd of 5-jaarlijks vastgesteld. Betaling geschiedt periodiek en kan bij stedelijke erfpacht ook eenmalig bij afkopen van de erfpacht. Voor stedelijk erfpacht is de hoogte van de canon bij herziening voorspelbaar doordat is opgenomen op welke wijze de grondwaarde wordt vastgesteld. Dit is bij particulier erfpacht niet het geval. Erfverpachter informeert de erfpachter jaarlijks over de (geïndexeerd) canon, bij zowel stedelijke- als bij particulier erfpacht het geval. De informatie over de grondwaarde wordt bij particulier erfpacht niet gecommuniceerd.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat stedelijke erfpacht in veel gevallen wel aansluiting heeft met de richtlijnen, omdat bij afwijkingen logisch is waarom hiervan wordt afgeweken t.o.v. de bancaire richtlijnen welke in hoofdzaak liggen op het voorspelbare (gebruikelijk) karakter van stedelijke erfpacht. Particuliere erfpacht wijkt toch op meerdere aspecten af waarbij geconstateerd wordt dat de twee casussen meer onderhevig zijn aan maatwerk en gebaseerd zijn op onderhandelingen tussen erfpachter en erfverpachter, ofwel vraag en aanbod.

#### 4.4. Deel conclusie: Stedelijke/particulier erfpacht vs. risicobeoordeling vastgoedfinancier

Als beschreven zijn de grootbanken bekend met stedelijke erfpacht en worden objecten gefinancierd welke op dit erfpachtstelsel zijn uitgegeven. Als we de kenmerken van stedelijk- en particuliere erfpacht vergelijken met de risicomatige beoordeling van banken concluderen we het volgende:

##### **Kwaliteit van de kredietnemer:**

Deze beoordeling is in feite niet anders dan bij een financiering van een vastgoedobject zonder erfpacht. Echter, speelt uiteraard wel de canonverplichting en de herziening daarvan, een rol op de betaalcapaciteit van de kredietnemer. De canon is onderdeel van de exploitatielasten en daardoor bepalend voor de cashflow van de kredietnemer. De cashflow bepaalt het DSCR-ratio. Een aanpassing hierop heeft impact op de risicomatige beoordeling. Dit is ook een reden waarom in de bancaire richtlijnen is opgenomen dat bij herziening van de canon niet voor grote schokken mogen zorgen. Het cashflowrisico is er uiteraard niet meer bij een afgekocht canon. Bij vaste canon is dit uiteraard voorspelbaar en bij geïndexeerd canon is van belang dat de hoogte van de indexatie niet buiten proposities mag zijn.

KYC/CDD: De beoordeling van de kredietnemer blijft uiteraard hetzelfde echter, is er bij erfpacht een extra contractpartij betrokken, dit betreft de erfverpachter. In geval van stedelijk erfpacht is dit de gemeente dan wel een andere overheid gelieerde instantie. Deze contractpartijen zijn genoegzaam bekend bij de financiers en vormen geen risico in de reputatie. Dit kan wel anders zijn bij particuliere erfpacht, waarbij de erfverpachter kan veranderen aangezien het blooteigendom vrij overdraagbaar is.

##### **Kwaliteit van de onroerende zaak:**

De financier bepaald onder andere het kredietrisico op basis van de courantheid van het object. Objecten op basis van stedelijke erfpacht is algemeen geaccepteerd en zijn de voorwaarden en mutaties voorspelbaar waardoor banken geen bezwaren hebben tegen degelijke stelsels. Feitelijk eenzelfde beoordeling als zonder erfpacht. Voor particuliere erfpacht is dit mogelijk wel iets anders als bijvoorbeeld bij opzegging van het contract. Het is partijen vrij bepaalde bepalingen op te nemen welke mogelijk impact hebben op de financiële gegoedheid van de erfpachter en daardoor impact heeft op het kredietrisico bij de financier. Bijvoorbeeld door op te nemen dat de erfverpachter de erfpachter geen waarde voor de erfpacht hoeft te vergoeden bij einde van het contract. Dit brengt uiteraard een groot risico mee op de LTV. Bij stedelijk erfpacht daarentegen is standaard opgenomen dat de waarde van de erfpacht (onder verrekening van vorderingen) vergoed wordt aan erfpachter.

##### **De omstandigheden op de markt:**

Als beschreven zijn banken bekend met stedelijk erfpacht. De twee particuliere erfpacht casussen zijn financierbaar gebleken echter, is onvoldoende zicht of er wel degelijk een markt is voor particuliere erfpacht. Dit zal dan ook centraal staan in de interviews.

##### **Structuur van de financiering:**

Aangezien er voor particuliere erfpacht ruimte is voor maatwerk is afstemming met de financier benodigd om de kredietrisico's te verlagen en om de financierbaarheid te bevorderen. Deze afstemming zal onderdeel zijn van het structuren van de financiering

## 5. Methodologie

### 5.1. Selectie

Uit de voorgaande caseanalyse blijkt dat er verschillen te zien zijn tussen stedelijke- en particuliere erfpacht vs. de richtlijnen opgesteld door Vereniging van banken om de financierbaarheid te bevorderen en de risico's voor zowel erfverpachter als de erfpachter te beperken. Duidelijk is dat de richtlijnen zijn opgesteld voor particuliere woningen en niet voor commercieel vastgoed, maar is de risicomatige beoordeling door banken vergelijkbaar. Ondanks de verschillen wordt op dit moment commercieel vastgoed op basis van stedelijke erfpacht gefinancierd door de Nederlandse grootbanken en is men terughoudendheid in het van financieren van particuliere erfpacht voor commercieel vastgoed. Aan de hand van interviews met de drie grootbanken is het doel om de geconstateerde verschillen uit voorgaand hoofdstuk te bespreken en om te bepalen aan welke minimale voorwaarden particuliere erfpacht voor commercieel vastgoed zou moeten voldoen om de financierbaarheid te bevorderen. Tevens zal aan de hand van een vereenvoudigde voorbeeldcasus een voorstel worden gedaan om te bezien of particulier erfpacht, indien voldaan wordt aan de minimale vereiste, een dempend effect kan hebben op het kredietrisico van Nederlandse grootbank in geval van commercieel vastgoedfinanciering.

De selectie van de respondenten heeft plaatsgevonden op het directieniveau van de real estate afdelingen van de drie grootbanken en met een senior accountmanager of senior real estate adviseur.

- ABN AMRO:
  - Erik Steinmaier (Sector Directeur Vastgoed ABN AMRO)
  - Elbert Groeneveld (Sr Relatiemanager Vastgoed ABN AMRO)
- ING Bank:
  - Hans Vissinga (Regio Directeur ING REF)
- Rabobank:
  - Roel van de Bilt (Directeur Rabo REF)
  - Herman Donselaar (Sr sector specialist Bouw en Vastgoed Rabo REF)

Deze heren zijn doelgericht geselecteerd omdat zij (mede) bepalend zijn voor het opstellen van het kredietbeleid van de betreffende grootbanken. De financieringsmarkt in Nederland wordt in hoofdzaak bedient door een select aantal financiers. In onderstaand schema een verkorte weergave van de huidige lening portefeuille verdeeld over de diverse financiers.



Figuur 5.1 Lening volume commercieel vastgoed financiers Nederland (Bron: PropertyNL)

Uit figuur 5.1 is te herleiden dat de drie grootbanken het leeuwendeel (ruim € 50 mld.) van de Nederlandse Vastgoed (ca € 60 mld.) markt financieren. De drie grootbanken vertegenwoordigen ca 85% van de financieringsmarkt, waarmee deze analyse een representatieve weergave is van de markt.

## 5.2. Opzet van het interview en vragenlijst

Voor het interview is gekozen voor een semigestructureerde opzet. De respondenten hebben ruim een week voor het interview de vragenlijst toegezonden gekregen (opgenomen in bijlage 2). Deze vragenlijst is voorzien van een begeleidend schrijven waarin het onderzoek is toegelicht en de conclusie met tabellen uit hoofdstuk 4 zijn toegevoegd om de deskundige goed te kunnen informeren vooruitlopend op het interview. Tijdens het interview is door interviewer de vragenlijst als rode draad aangehouden, maar is vanwege de wijze van de gesprekken afgeweken van de vragenlijst en zijn er meerdere deelvragen gesteld om in totaliteit antwoord te krijgen op de totale vragenlijst. Deze wijze interviewen heeft ertoe geleid dat de samenvatting van de betreffende interviews meer een beschrijving is van het gesprek/interview dan gestructureerd antwoord is per vraag. De samenvattingen van de interviews zijn opgenomen in bijlage 3.

## 5.3 Resultaten interview

### 5.3.1 Stedelijke erfpacht

Om minimale voorwaarden aan stedelijke erfpacht te kunnen stellen, stelt Rabobank in eerste instantie vast of er een reguliere markt is voor stedelijke erfpacht. In geval van de gebruikelijke stedelijke erfpacht is dit duidelijk en helder dat er een markt is. Voor gebieden waar erfpacht niet gebruikelijk is, is er ook geen markt. Dit bepaalt ook de financierbaarheid bij de bank.

Voor de gebruikelijke stedelijke erfpacht situaties stellen de drie grootbanken in principe geen minimale voorwaarden. Wel wordt door alle drie de financiers gekeken naar de restant periode tot herziening van de canon. Dit is overigens geen policy richtlijn voor ABN AMRO en ING maar is een onderdeel van cashflow- en risicomatige beoordeling bij de financieringsaanvraag. Bij minder courante objecten en minder financieel sterke erfpachters zal de financierbaarheid lastiger zijn. ABN AMRO stelt dat in de cashflowanalyse een inschatting wordt gemaakt van de herziening van de canon, zoals dit ook onderdeel is van verwachte mutaties bij overige exploitatielasten. ING stelt dat in geval van tijdelijke erfpacht een financiering met een kortlopend erfpachtcontract mogelijk zou kunnen zijn, indien de lening gedurende de looptijd van de financiering tenminste wordt terugbetaald. Rabobank heeft bij tijdelijke erfpacht het beleid terughoudend te zijn, indien de restant duur korter is dan 30 jaar. Het is niet direct niet financierbaar echter, zal beoordeeld worden wat de gevolgen zijn bij einde van de looptijd. De drie grootbanken hebben geen minimale vereiste bij eeuwigdurende stedelijke erfpacht wat op dit moment het meest voorkomt. Dit betreft ook een stelsel met in verhouding tot het andere stelsel het geringste kredietrisico vanwege minimale mogelijkheid op aanpassingen en dus voorspelbaar is.

De respondenten maken nadrukkelijk ook de link naar de vastgoedbelegger en hoe deze omgaan met stedelijke erfpacht. ING geeft aan dat de vastgoedbelegger in Amsterdam vaak kijkt of het cijfermatig interessant is om de erfpacht af te kopen en hiermee de flexibiliteit en courantheid te verbeteren of juist op erfpacht door te laten lopen. Rabobank bekijkt dit ook vanuit de risicomatige beoordeling.

Stedelijke erfpacht in de grote steden wordt door vastgoedbeleggers opgepakt, omdat hier de markt voor is en het in feite geen afbreuk doet op de courantheid. ABN AMRO geeft daarbij aan dat dit stelsel algemeen geaccepteerd is en onderdeel is van de portefeuille. Anders kun je ook niet beleggen in Amsterdam. Stedelijke erfpacht is door de markt (onder andere financiers en vastgoedbeleggers) common practice aangezien de structuur volkomen helder is, wie de erfpachter is, op welke manier deze acteren naar de erfpachter en voorwaarden stelt en omringt is met diverse convenants, waardoor het een objectief en betrouwbaar stelsel is.

### 5.3.2. Particuliere erfpacht

#### **Ervaring met particuliere erfpacht**

Alle drie de banken hebben nagenoeg geen dossiers in de boeken op basis van particuliere erfpacht zowel gezien vanuit de erfpachter als vanuit de erfverpachter. Ze zijn ook unaniem in het feit dat ze zeer terughoudend zijn in het financieren van particulier erfpacht voor commercieel vastgoed. ING en ABN AMRO geven aan dat indien de erfpachtvoorwaarden bij woningen op particulier erfpacht identiek zijn aan bijvoorbeeld het Amsterdamse stedelijk erfpachtstelsels de aanvraag in overweging kan worden genomen. Hierbij dient het dan wel een financieringsaanvraag te zijn van dusdanig omvang dat dit ook interessant is voor de financier. Voor relatief kleine aanvragen zal dit niet gebeuren aangezien iedere casus opnieuw beoordeeld moet worden en waardoor dit rendement technisch niet interessant is. Ook zien de banken zeer weinig vraag vanuit de markt naar financieringsbehoefte voor dergelijke casussen, waardoor de banken ook stellen dat er feitelijk geen markt is voor particuliere erfpacht.

#### **Markt en courantheid**

In de drie gesprekken stond de (niet) acceptatie door de markt en courantheid van het betreffende object op particuliere erfpacht centraal. Als in het begin van dit hoofdstuk beschreven toetst Rabobank of er een markt is voor erfpacht of dit nu stedelijke of particuliere erfpacht is maakt in feite niet uit. Particuliere erfpacht zien de banken niet of zelden terugkomen waardoor verondersteld wordt dat er geen markt voor is. Immers anders was deze vraag wel ontstaan. De analyse wordt uitgevoerd op basis van wie en wat er gefinancierd wordt. Daarbij spelen uiteraard de erfpachtvoorwaarden een belangrijke rol maar ook de erfverpachter. Bij stedelijk erfpacht is heel helder en duidelijk wat de verwachtingen zijn van erfverpachter en is het algemeen geaccepteerd, waardoor het nauwelijks een beperking is op de courantheid van het vastgoed. Bij particuliere erfpacht is men vrij om het blooteigendom over te dragen en indien de bank de erfpachter financiert wil je weten wie de erfverpachter is. Indien deze vrijelijk kan veranderen kunnen dit ook partijen worden waarmee de bank geen zaken wil doen. KYC/CDD zal dan ook plaatsvinden op de erfverpachter. Rabobank geeft aan dat gedacht kan worden om in de akte van vestiging een verkoopverbod/uitsluitingsclausule op te nemen echter, zal los van het feit of dit überhaupt haalbaar is om dit op te nemen, een uitsluiting een negatieve werking hebben op de courantheid.

ING geeft aan dat (institutionele) vastgoedbelegger in hun eigen risico- rendementsberekening alle facetten van het vastgoed en de mogelijkheden daartoe in ogenschouw nemen. Bij het verwerven van het volledige eigendom wordt volledige flexibilitiet ervaren en is men niet afhankelijk van de voorwaarden uit een erfpachtcontract. De voorwaarden uit het erfpachtcontract kunnen ook aanvullende beperking hebben op het gebruik van de erfpacht welke de courantheid negatief beïnvloed, bijvoorbeeld dat de overeenkomst kan eindigen bij de aanleg van een nieuwe start- en landingsbaan in geval van Schiphol. Wat daarnaast volgens de banken ook een rol speelt is het feit

dat het een complex beleggingsproduct is en moeilijk uitlegbaar aan de achterban/investeerders, waardoor sneller gekozen wordt voor investeringen welke gebruikelijk en bekend zijn. ABN AMRO heeft in de afgelopen jaren wel meerdere initiatieven voorbij zien komen maar dit heeft nooit een vlucht genomen, waardoor het een nooit geaccepteerd product is geworden. Het initiatief van Grondvermogen welke weer gestopt is, is een voorbeeld hiervan. Hierbij was eveneens beperkte interesse van institutionele beleggers. Naar inschatting van de banken zijn bovenstaande aspecten bepalend voor de courantheid van erfpacht en in het verlengde daarvan de terughoudendheid van banken om dit te financieren.

### 5.3.3. Particuliere erfpacht als oplossing voor het verlagen van het kredietrisico

Deze oplossing hinkt op twee gedachten. Enerzijds is het een theoretische situatie waarbij door ING wel wordt beaamd dat dit in acute situatie het kredietrisico verlaagt, immers de hoofdsom wordt teruggebracht in absolute bedragen. Anderzijds ontstaat er wel een vervolgsituatie waar de bank zeer terughoudend in is om bij betrokken te zijn. Hieraan kleven risico's welke uiteindelijk kunnen zorgdragen dat het kredietrisico op korte termijn wellicht is verlaagd is maar op langer termijn niet. Aan de hand van de voorgelegde voorbeeld casus is de situatie in laagconjunctuur beoordeeld. De banken maken de vergelijking met securitisatie /CMBS, waarbij beide eigendomsrechten uit elkaar worden gehaald en bezwaard met financiering en beide hun eigen risico- rendementsprofielen hebben.

#### **Verlaging van de LTV bij conversie van eigendom naar particuliere**

In tegenstelling tot CMBS waarbij de totaaltelling van de producten/eigendommen meer dan 100% kan zijn, zien de banken dit bij erfpacht niet gebeuren. Investeerders welke de grond verwerven van de oorspronkelijk eigenaren van de grond en opstal, zullen een discount bedingen op de koopsom vanwege de grote kans op verzuim in betalen van de canon. Immers verkoper zit in een bijzonder beheer situatie bij de bank. Hierbij wordt dus een stukje waarde verspeelt, waardoor er minder op de hoofdsom wordt afgelost. Uiteraard bepaald de hoogte van de discount de mutatie in de LTV.

#### **Courantheid/interesse vanuit de markt**

Zoals eerder beschreven zien de banken vanwege de kenmerken van particuliere erfpacht de courantheid dalen. Over het algemeen wordt de grond als laagrisico gezien, waarvoor een dito rendement tegenover moeten staan. Aangezien financiers terughoudend zijn werkt de hefboom, waarbij een lager rentende financiering benodigd is, ook minder/slecht. In combinatie met de complexiteit van het product zullen de (institutionele)beleggers deze kenmerken meenemen in de investeringsbeslissing. Deze analyse wordt vervolgens vergeleken met gebruikelijk vastgoedinvesteringen. Voor nu zien de drie grootbanken geen markt voor particuliere erfpacht wat de courantheid zwaar beïnvloed.

KYC/CDD: De bank is vanwege het feit dat het blooteigendom vrij overdraagbaar is terughoudend aangezien de erfverpachter (koper van het blooteigendom) kan veranderen. Een voorstel zou kunnen zijn een uitsluiting voor verkoper, dit beperkt daarbij enorm de courantheid. Verkoop aan de erfverpachter is uiteraard wel toegestaan, aangezien daarmee het eigendom weer in één hand komt. Een eerste recht van koop aan erfverpachter zou tenminste een vereiste moeten zijn alleen, is dit ook een beperking voor erfverpachter indien een totale portefeuille opgebouwd is en in totaal verkocht zou worden, dan moet je eerst langs alle erfverpachters.



Zorgplicht: In een situatie van bijzonder beheer waarbij de grond wordt verkocht en in erfpacht wordt uitgegeven aan de oorspronkelijke eigenaar speelt zorgplicht van de bank een rol, immers de bank is onderdeel van de transactie en heeft deze goedgekeurd/geïnitieerd. Erfpachter blijft over met de opstal en de restfinanciering en zal de canonverplichting moeten voldoen aan de erfverpachter. De cashflow verbetert doordat uitgegaan is van een lagere canon dan de oorspronkelijke rente + aflossing. Hiermee verliest de oorspronkelijke eigenaar wel de opbouw van vermogen (geen aflossing meer op het grond deel). Daarnaast ligt het canonpercentage hoger dan de rente bij de bank, waardoor de erfpachter naast opbouw van vermogen meer kosten maakt gedurende de looptijd van het erfpachtcontract. De bank financiert de opstal welke op particuliere erfpacht staat. Dit is voor dat moment een oplossing echter, de bank weet dat de (her)financierbaarheid bij andere banken beperkt/ er niet is. Dus dient de bank de erfpachter te wijzen op de risico's/beperkingen van particuliere erfpacht om hiermee te voorkomen dat de erfpachter over een x aantal jaren op de stoep staat bij de bank met de klacht dat de bank medewerking heeft verleend aan een transactie en dat hij nu met een risicovollere situatie zit en de bank bij de conversie voor eigen belang heeft gehandeld. Dit is een aspect waar de bank verre van wil blijven. Naast LTV, DSCR en KYC/CDD, speelt de courantheid een belangrijke rol in de bepaling van de Probability of Default. Zoals hierboven beschreven zijn de risico's en beperkingen van particulier erfpacht de oorzaak van de negatieve werking op de courantheid. Door de dalende courantheid zal er door de banken meer vermogensbeslag aangehouden moeten worden. Alle drie de banken geven aan bij een acute bijzonder beheer situatie, en een dergelijk voorstel t.a.v. particuliere erfpacht zich voordoet, dit te onderzoeken al is de kans erg klein dat hieraan wordt meegewerkt. Over het algemeen accepteren de banken liever een (tijdelijk) hogere LTV.

#### **(Institutionele) beleggers/gemeentelijk erfpacht**

Rabobank geeft aan dat het mogelijk wel een oplossing is voor het verlagen van het kredietrisico indien een gemeente waarbij stedelijke erfpacht gemeengoed is, deze posities zou overnemen. In geval van woningen zal dit de courantheid niet beïnvloeden dat is nu immers in bijvoorbeeld Amsterdam ook het geval. Dit is alleen wel een theoretische gedachte, aangezien banken in geval van woningportefeuille op dit moment geen/nauwelijks problemen (laag kredietrisico) hebben in de leningenportefeuille. Voor commercieel vastgoed zou dit wel een oplossing kunnen zijn. Rabobank stelt wel de vraag of gemeenten hierop zitten te wachten en zeker vanuit een bijzonder beheer situatie waarbij de kans op verzuim door erfpachter groot kan zijn. Voor nu is er geen/beperkt vraag vanuit de (institutionele) beleggers en de verwachting bij de banken is dat deze er niet zal zijn in geval van een bijzonder beheer situaties. Indien toch een grote institutionele partij zich meldt ten tijde van bijzonder beheer situatie en de nood is hoog, zouden banken dit wel in overweging nemen alleen wordt wel hard op afgevraagd of deze partijen er alsdan daadwerkelijk zullen zijn. Ze kopen immers een grote kans op "gezeur".

#### **Conclusie op het verlagen van het kredietrisico**

Banken zien particulier erfpacht niet als oplossing om het kredietrisico van de bank te verlagen ten tijde van laagconjunctuur vanwege het hiermee aantrekken van aanvullende risico's op het gebied van KYC/CDD, zorgplicht en een dalende courantheid van de gefinancierde objecten. De Probability of Default zal mogelijk in eerste instantie een dalende lijn laten zien maar, de mogelijk toekomstige risico's worden hierin niet meegenomen (zorgplicht). Banken geven aan dat zij eerder zullen kiezen om een hogere LTV te accepteren.

## Overig

Als een partij (bijvoorbeeld Syntrus Achmea of APG) met naam en faam, toch de markt met forse omvang willen betreden en een langjarige strategie hebben “here to stay” zouden de banken het willen onderzoeken of particuliere erfpacht alsdan financierbaar kan worden. Alsdan wordt er mogelijk een markt gecreëerd. ABN AMRO en ING geeft aan dat ze “case by case” zullen onderzoeken en indien van forse omvang kan dit interessant zijn. Rabobank geeft aan dat erfpacht, naast langlopende obligaties welke thans negatief renderen, met bijvoorbeeld een canon percentage van 3,00% best een alternatieve investering zou kunnen zijn en alsdan de financieringsmogelijkheden kan onderzoeken.

Aan de hand van de bevinding dat wellicht een institutionele belegger de markt zou kunnen betreden is tijdens het interview met ABN AMRO en ING de “bancaire richtlijnen financierbaarheid erfpachtrechten” doorlopen om te bekijken aan welke minimale criteria er alsdan voldaan zou moeten worden. Dit is niet met Rabobank doorlopen aangezien voor nu geconstateerd werd dat er geen markt is voor particuliere erfpacht. De schematische weergave is gepresenteerd in figuur 5.1a en 5.1b opgenomen in pagina 46 en 47. Onderstaand zijn hierin de bijzonderheden beschreven.

- ING geeft aan dat zij eeuwigdurende erfpacht, dan wel lange tijdvakken een vereiste vindt. ABN AMRO stelt dit feitelijk ook, omdat ze dit laat afhangen van de strategie van de institutionele partij waarbij duidelijk een langjarige visie van belang is en hoe zij omgaan met de exit situatie. Hierop kan ABN AMRO haar risicoanalyse bepalen;
- Geen beperking op wonen, deze dient conform bestemming te zijn;
- De erfpacht mag worden bezwaard en overdraagbaar echter, dient er wel voorafgaand een KYC-traject op de erfverpachter plaats te vinden;
- ING geeft aan dat er geen plicht tot koop in de akte van vestiging mag staan maar, wel een recht. ABN AMRO geeft aan, indien de erfpacht kapitaalkrchtig is en als dit bekend is, hoeft dit geen probleem te zijn en maakt onderdeel uit van de analyse;
- Opzegging van de erfpacht, ING stelt dat zij tijdig op de hoogte wil worden gesteld van een in gebreke stelling van erfpachter jegens erfverpachter. Hiermee kan zij zelf bepalen of de erfpachtcanon wel of niet te voldoen zodat de erfpachtovereenkomst niet eindigt. ABN AMRO wil uiteraard weten wie je financiert en dus deze analyse uitvoert. Feitelijk komt dit neer op wat ING ook aangeeft. Bescherming van de eigen zekerheden;
- Het canonpercentage moet qua kostprijs overeenkomen met een hypothecaire financiering gedurende looptijd van het erfpachtcontract. Dit is voor commercieel vastgoed niet mogelijk. ING geeft hierbij aan dat de financiering op commercieel vastgoed relatief kort zijn. (Max 5 jr.). Daarnaast is voor nu niet te overzien wat de rente over 5 jaar zal doen en wat de markt betaald. ABN AMRO geeft aan dat dit op basis van een zakelijk contract gaat, waarbij vraag en aanbod speelt tussen commercieel partijen. ABN AMRO geeft aan dat dit aan de marktpartijen over gelaten wordt;
- ING geeft aan dat de grondwaarde bij herziening op gelijke wijze wordt bepaald als bij aanvang. Bij aanvang wordt deze bepaald door onderhandelingen tussen erfpachter en erfverpachter. ABN AMRO geeft aan dat bij herziening dit weer door partijen kan worden vastgesteld. Daarin hoeft ABN AMRO geen rol in te spelen. Zij analyseert de risico's tijdens de looptijd van het erfpachtcontract en structureert de financiering hierop. Feitelijk bepaald de markt (vraag en aanbod) de grondwaarde zoals dit ook bij “normaal” vastgoed het geval is;

- Wel van belang is dat de canon een voorspelbaar karakter heeft zodat cashflowrisico's voorspelbaar zijn;
- Herziening bepalen 5 jaar voor herziening, is niet nodig voor markt partijen;
- Canon mag periodiek, jaarlijks betaald worden. Afkoop kan/mag ook, bij erfpacht is dan het risico van betaling canon totaal weg. In geval van een financiering verstrekt aan erfverpachter waarbij de canon is afgekocht, is feitelijk geen financiering benodigd;
- Canon kan herzien worden bij bestemmingsplan wijziging echter, dient de bank we zeker te zijn voor de dekking van de financiering. Er is toestemming benodigd van de financier.

Banciare richtlijnen financierbaarheid erfacht:		ING	ABN AMRO
1	De uitgifte van de grond in erfacht geschiedt voor onbepaalde tijd (eeuwigdurend)	Eeuwigdurend/ dan wel lange tijdsvakken	Afhankelijk wat de termijn horizon/visie van een partij als bijv. APF zou zijn. Bepalend hierbij is wel wat er gebeurt bij einde van die looptijd, terugkoop recht door bijvoorbeeld gemeente of erfpachter.
2	Het perceel en de opstallen moeten worden gebruikt voor bewoning	Nee, deze dient conform bestemming te zijn	Nee, deze dient conform bestemming te zijn
3	Het erfachtrecht is vrij overdraagbaar en kan onvoorwaardelijk worden bezwaard met hypotheek	✓ Maar wel met check op erfverpachter	✓ Maar wel met check op erfverpachter
4	Een bestemmingswijziging vergt voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker(s)	✓	✓
5	Verhuur, splitsing en ondererfpacht vergt voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker(s) en de bloot eigenaar vraagt geen onredelijke bedragen voor medewerking	✓	✓
6	De bloot eigenaar en de erfpachter mogen de erfachtvoorwaarden niet wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker	✓	✓
7	In de akte van vestiging mag geen verplichting tot koop van de grond voor de erfpachter worden opgenomen	geen plicht wel een recht tot koop	Als de erfpachter kapitaalkrachtig is, zou dit geen probleem hoeven te zijn. Dit dient onderdeel te zijn van de gehele risicoanalyse.
8	Geen recht tot koop dat erfpachter financieel benadeelt	✓	✓
9	In de akte van vestiging mogen geen bepalingen worden opgenomen die het genotsrecht van de erfpachter materieel beperken	✓	Als dit van te voren bekend is, hoeft dit niet per definitie uit gesloten te zijn
10	De bloot eigenaar mag het erfachtrecht uitsluitend opzeggen op grond van de in artikel 87 lid 2 Boek 5 Burgerlijk Wetboek vermelde gronden	Ja echter, zal er een extra clausule moeten worden opgenomen dat de bank geïnformeerd wordt indien de erfpachter ingebreke is naar de erfverpachter zodat de bank een kans heeft om de verschuldigde canon te kunnen voldoen. Vervolgens zal zij de vordering daarna bij de erfpachter (debiteur) verhalen. Doel van deze actie is om de erfachtsovereenkomst niet te laten opzeggen/eindigen.	Per casus te bepalen wetende wie er gefinancierd wordt en hoe dit zal lopen bij bijv. APG. Dit zal ook op basis van de wettelijk gronden verlopen
11	De bloot eigenaar is verplicht bij het einde van het erfachtrecht aan de voormalige erfpachter de waarde van het erfachtrecht te vergoeden	✓	✓
12	De procedure tot benoeming van taxateurs moet onafhankelijkheid waarborgen	✓	✓

Figuur 5.1a Bancaire richtlijnen vs. minimale vereiste voor institutionele beleggers

SPECIFIEK VOOR ERFPACHT MET CANONVERPLICHTING		ING	ABN AMRO
14	De canon bij vestiging is gelijk aan de grondwaarde bij vestiging vermenigvuldigd met het canonpercentage bij vestiging	✓	✓
15	De canon wijzigt uitsluitend door indexatie of na herziening	✓	✓
16	De canon na herziening is gelijk aan de grondwaarde na herziening vermenigvuldigd met het canonpercentage na herziening	✓	✓
17	Noch op de grondwaarde noch op het canonpercentage wordt een appreciatie- of depreciatiefactor toegepast	✓	✓
18	Het canonpercentage bij aanvang wordt zodanig bepaald dat de verwachte kostprijs van de erfpacht over de hele looptijd niet hoger is dan de kostprijs van een vergelijkbare hypothecaire geldlening	Dit gaat niet op voor commercieel vastgoed. Dit bepaalt de markt. Daarnaast is het lastig een kostprijs voor een langere looptijd te bepalen en zijn tevens de verschillen relatief groot. Mogelijk is het rendementsgetal t.b.v. aankoop bepalend voor het canonpercentage met een op- of afslag vanwege het type asset.	Dit kan niet bij commercieel vastgoed. Betreft een heterogeen product dus zal de markt dit zelf bepalen op basis van vraag en aanbod
19	Het canonpercentage na herziening wordt zodanig bepaald dat de verwachte kostprijs van de erfpacht over de hele looptijd na herziening niet hoger is dan de kostprijs van een vergelijkbare hypothecaire geldlening ten tijde van de herziening	Idem als bij vraag 18	Idem als bij vraag 18
20	De grondwaarde bij aanvang en bij iedere herziening is een reële waarde en in de akte van vestiging is opgenomen hoe de grondwaarde bij vestiging is bepaald	✓	✓
21	De grondwaarde bij herziening wordt op dezelfde wijze bepaald als de grondwaarde bij aanvang op basis van omstandigheden ten tijde van de herziening	✓	Aangegeven wordt dat het case by case beoordeeld moet worden om dat partijen (bijv APG met Schiphol) dit samen bepalen. Alsdan (met voldoende omvang) is op meerdere items maatwerk van toepassing en dit zal alsdan beoordeeld worden door ABN AMRO.
22	Als de canon wordt geïndexeerd, geschiedt de indexatie jaarlijks	✓	✓
23	Als de canon wordt geïndexeerd, is de indexatiefactor de consumentenprijsindex (of een andere objectieve Nederlandse index (bv woningprijzen))	✓	Het moet vastliggen en een bepaalde zekerheid hebben. CPI index is een goed voorbeeld.
24	Herziening is verplicht, tenzij de grondwaarde bij aanvang bepalend is en blijft voor de canonverplichting	Grondwaarde bij aanvang is bepalend	Aangegeven wordt dat het case by case beoordeeld moet worden omdat partijen (bijv. APG met Schiphol) dit samen bepalen. Alsdan (met voldoende omvang) is op meerdere items maatwerk van toepassing en zal dit alsdan beoordeeld worden door ABN AMRO.
25	De canon na herziening moet voorspelbaar zijn en niet leiden tot grote schokken	✓	✓
26	De hoogte van de canon na herziening kan 5 jaar voor herziening worden aangevraagd door de erfpachter, waarbij de oude canon verschuldigd blijft tot herziening	Niet nodig bij commercieel vastgoed	Geen vereiste voor zakelijke contracten zeker voor partijen als bijv. APF
27	Bij herziening wordt alleen de canon aangepast	✓	Maatwerk te bepalen door partijen en in de analyse bij de bank
28	De canon wordt maandelijks of jaarlijks betaald	Jaarlijks	Periodiek is prima, afkopen kan ook, want dan is er geen canonverplichting meer
29	De canon mag niet voor een bepaalde tijd worden afgekocht	Dat mag wel	Dat kan wel, zie 28
30	De canon wordt niet verhoogd bij een verbouwing	Indien de grondwaarde niet stijgt, is dit juist	Indien de grondwaarde niet stijgt, is dit juist
31	De canon wordt niet verhoogd bij een bestemmingswijziging	Eens, tenzij de hypothecaire geldverstrekker verzekerd is van de waarde van het erfpachtrecht (in oude bestemming) wanneer de bloot eigenaar bij bestemmingswijziging het erfpachtrecht koopt tegen de waarde van het erfpachtrecht (in oude bestemming).	Dat kan wel, maar bank wordt geïnformeerd over de bestemmingswijziging
32	De bloot eigenaar is verplicht om de erfpachter jaarlijks te informeren over de (geïndexeerde) canon en/of de (geïndexeerde) grondwaarde.	✓	✓

Figuur 5.1b Bancaire richtlijnen vs. minimale vereiste voor institutionele beleggers

## 6. Conclusie, aanbevelingen en reflectie

### 6.1. Conclusie

In onderhavige hoofdstuk worden de conclusies getrokken uit de empirische onderzoek en antwoord gegeven op de hoofdvraag. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met aanbevelingen voor een eventueel vervolgonderzoek alsmede een reflectie op het uitgevoerde onderzoek.

#### **Markt voor particuliere erfpacht:**

Door de Nederlandse vereniging van Banken zijn de “Bancaire richtlijnen financierbaarheid erfpachtrechten (te vestigen) vanaf 1-1-2013” opgesteld om particuliere erfpacht voor woningbouw in principe financierbaar te maken. Echter, blijkt uit onderzoek bij de banken dat particuliere erfpachtcasussen er niet of nauwelijks zijn of zijn geweest. De twee praktijkcasussen zijn financierbaar geacht in de markt, desondanks zien de grootbanken dat er geen algemene markt is voor particuliere erfpacht.

De geïnterviewde banken vertegenwoordigen 85% van de gefinancierde portefeuille. Op basis van de ervaring van deze banken en het zeer beperkte aantal dossiers in de boeken bij deze financiers kan geconstateerd worden dat er geen markt is voor particuliere erfpacht.

#### **De houding van banken:**

Banken zijn gebonden aan strikte wet- en regelgeving en worden geconfronteerd op basis van de Basel akkoorden dat zij steeds meer risicokapitaal moet aanhouden. Particuliere erfpacht wordt door de banken gezien als een hoger risicoprofiel dan financieringen op basis van stedelijk erfpacht of zonder erfpacht en blijven terughoudend in het financieren van particuliere erfpacht. Andere redenen waarom zij terughoudend zijn ligt in het feit dat particuliere erfpacht een contractfinanciering betreft en dus afhankelijk is van alle afgesproken voorwaarden. Dit vergt veel maatwerk per casus waardoor dit minder interessant is voor banken. Daarnaast wordt particuliere erfpacht als een complex product beschouwd. Een ander aspect is dat het blooteigendom vrij overdraagbaar is waardoor KYC/CDD een belangrijke rol speelt. Als laatste aspect wat aanbod komt is de courantheid van het gefinancierde object. Deze daalt zodra de opstal en grond bij verschillende marktpartijen zit. Omdat de banken terughoudend zijn in het financieren van particuliere erfpacht is er nauwelijks hefboomwerking te creëren voor investeerders, waardoor dit product in vergelijking met volledige eigendomssituaties, minder interessant is om rendement op te maken. In feite maakt in deze situatie het voor de banken niet uit of er sprake is van hoog- of laagconjunctuur. Ten tijde van hoog conjunctuur hebben zelfs banken de mogelijkheid om te cherry-picken en dan wordt er snel gekozen om afwijkende casussen links te laten liggen.

#### **Particuliere erfpacht als oplossing voor het verlagen van het kredietrisico:**

Banken zien particuliere erfpacht niet als oplossing voor het verlagen van het kredietrisico ten tijde van een laagconjunctuur. In het geval van een bijzonder beheer situatie kunnen er aanvullende risico's ontstaan. Op korte termijn zal in absolute bedragen het kredietrisico verlaagd worden maar, op langer termijn procentueel niet. Hiernaast speelt de impact op de courantheid en de zorgplicht een enorme rol. Middels de verkoopopbrengst van de grond en de volledige aflossing op de bancaire hoofdsom verlaagt de LTV. Echter, is het van belang of de marktwaarde voor het erfpachtrecht wel instant blijft of dat er juist een discount van toepassing is. Tevens zullen (indien die er zijn) marktpartijen een discount willen hebben op de grondprijs aangezien ze kopen in een bijzonder

beheer situatie. Of wel de LTV daalt, maar mogelijk niet van de voorgestelde 80% naar 60% uit het rekenvoorbeeld. De courantheid daalt doordat het eigendom uit elkaar wordt gehaald en de grond verkocht wordt aan een marktpartij niet zijnde gemeente. De markt voor het erfpachtrecht is vele malen kleiner of zoals banken dit aangegeven, deze is er niet. Daarbij speelt ook dat er een marktpartij bereid moet zijn om het blooteigendom te verwerven, waarvan men weet dat de erfpachter in financieel zwaar weer verkeerd. Hierbij speelt voor de bank aansluitend zorgplicht een rol. De financier maakt immers onderdeel uit van de transactie welke dient te worden goedgekeurd. Uiteindelijk wil de bank voorkomen dat zij aangesproken kan worden op een transactie waarbij het kredietrisico is verkleind voor de bank echter, er een risicovollere situatie is ontstaan voor de erfpachter. Daarbij speelt de complexiteit van het product ook een rol, welke voor alle partijen volledig helder dient te zijn. Voor de is KYC/CDD een zeer belangrijk aspect. Bij particuliere erfpacht is het blooteigendom vrij overdraagbaar waardoor de financier met een erfverpachter te maken kan krijgen waar zij niet te maken wil hebben. Een verkoopblokkade kan hierin een oplossing zijn maar, beperkt dit de courantheid en koopbereidheid bij investeerders.

De Probability of Default zal in eerste instantie dalen omdat in absolute bedragen de hoofdsom verlaagt. Uiteraard daalt het Exposure af default omdat de hoofdsom acuut wordt verlaagd. Vanwege de aangetrokken risico's op langer termijn zal de Loss Given Default mogelijk stijgen. Banken geven aan dat ze eerder zullen kiezen een hogere LTV te accepteren dan de oplossing te zien in particuliere erfpacht.

**Antwoord op de hoofdvraag:**

Uit het eerste deel van het empirisch onderzoek, waarbij twee praktijk casussen als financierbaar zijn beoordeeld en er bancaire richtlijnen zijn om particuliere erfpachtrechten financierbaar te maken, blijkt in het tweede deel van het empirisch onderzoek dat in praktijk de financierbaarheid van particuliere erfpacht duidelijk anders ligt. Banken zijn terughoudend met het financieren hiervan. Er is gebleken dat er geen markt is voor particuliere erfpachtstelsels en banken worden dus ook niet vaak geconfronteerd met deze vraag. Juist doormiddel van dit onderzoek is aangetoond dat de Nederlandse grootbanken uiteraard haar eigen policy hanteren en nog altijd zeer terughoudend zijn.

**In tegenstelling tot wat de titel van onderhavige scriptie doet vermoeden, blijkt particuliere erfpacht geen dempende werking te hebben op het verlagen van het kredietrisico bij banken ten tijde van laagconjunctuur.**

## 6.2. Aanbevelingen

Uit de resultaten van de interviews is gebleken dat er wellicht een mogelijkheid is om het kredietrisico bij banken te verlagen als gemeenten de gronden van de banken overneemt en uitgeeft in erfpacht. Stedelijke erfpacht is een algemeen geaccepteerd stelstel en financiers weten wat ze kunnen verwachten van gemeenten als erfverpachter. In onderhavige scriptie is niet onderzocht of gemeenten hiervoor open staan.

Aangezien er op dit moment geen markt is voor particuliere erfpacht als beleggingsproduct betekent niet dat dit in de toekomst niet het geval kan zijn. Broens concludeerde in 2019 dat een blooteigendom belegging vanwege de benodigde expertise en grote verschillen, minder goed past in een gemengde beleggingsportefeuille. Het is niet een vastgoedbelegging en ook niet een financieel product. Indien een institutionele belegger van naam en faam de markt betreedt met een langjarige strategie "here tot stay", zouden banken de financiering mogelijkheden kunnen onderzoeken. In onderhavige onderzoek is niet onderzocht of institutionele beleggers hiervoor open staan. Dit is ook niet gebleken uit het onderzoek van Broens.

Om die reden verdient het aanbeveling om een vervolgonderzoek uit te voeren bij institutionele beleggers en gemeenten.

## 6.3. Reflectie

De gehanteerde onderzoeksmethodiek is bepalend voor de uiteindelijke beantwoording van de hoofdvraag. Hierbij is duidelijk geconstateerd dat het theoretisch onderzoek geen aansluiting heeft gevonden met de praktijk wat in onderhavig scriptie een bijzondere constatering is. Om die reden wordt een reflectie op de deze onderzoeksmethodiek gegeven.

Vanwege de geconstateerde financierbaarheid van de twee praktijkcasussen, is deze scriptie opgezet en was het doel om daarbij de grootbanken de bevragen over de verder mogelijkheden van het product particuliere erfpacht. Naar mening van de auteur is de gehanteerde onderzoeksmethodiek, semigestructureerde interviews, een juiste keuze geweest. De respondenten waren vrij om te spreken op basis van de voorbereide vragenlijst en konden (deels) uitweiden over het onderwerp particuliere erfpacht. Wellicht dat er wat openingen zijn bij ABN AMRO en ING al blijft men zeer terughoudend omtrent de financierbaarheid van particulier erfpacht. Een bijzondere constatering is ook dat er sinds het onderzoek van Wellink in 2011, weinig is veranderd bij de Nederlands Grootbanken ten aanzien van de houding naar particuliere erfpacht. Uiteraard is dit gebaseerd op de beschreven aspecten.

De twee beschreven praktijkcasussen zijn bancaire financierbaar geacht. Het was mogelijk ook goed geweest om praktijkcasussen te beoordelen welke (nog) niet gefinancierd waren en deze te laten beoordelen door de banken. Dit had de interviews een diepgaandere wending gegeven op de details van een betreffende casus.

Naar mening van de auteur is de huidige financieringsmarkt onderhevig aan veranderingen. Er komen meer en meer toetreders op de markt welke alleen een deel van de taart zullen verkrijgen. De rol van de Grootbanken zal naar mijn mening altijd zeer fors blijven echter, zal er door het feit dat de grootbanken aan de strikte wet- en regelgeving moeten voldoen, meer ruimte komen voor alternatieve financieringsproducten. Hier kan dus ook particuliere erfpacht een rol gaan spelen als een financieringsproduct.



## Bibliografie

### Literatuur:

Broens, S.C.A, (30 augustus 2019) *De bloot eigenaar als belegger; Beleggen met beide benen op de grond*. MSRE-Scriptie Amsterdam School of Real Estate

Geltner, D.M., N.G. Miller, J. Calyton & P. Eichholtz (2007). *Commercial Real Estate*. Mason, OH, USA: OnCours Learning

Gemeente Amsterdam (2016). *Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2016*.

Gemeente 's-Gravenhage (1993). *Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 's-Gravenhage*

Gemeente Rotterdam (2006) *Algemene voorwaarde voor vestiging van erfpacht op onroerende zaken van gemeente Rotterdam in beheer bij het ontwikkelbedrijf Rotterdam 2006*

Gemeente Rotterdam (2013) *Grondprijnsbeleid 2013 Gemeente Rotterdam*

Gool. Prof. Dr. P. van, Dhr. P. Jager, Dr. M.A.J. Theebe, Drs. R.M. Weisz (2013) *Onroerend goed als belegging*. Noordhoff uitgevers BV Groningen/Houten

Jong, J. de, H.D. Ploeger en H.W. de Wolff, *Toekomst van het Haagse grond-uitgiftesysteem*, Delft: OTB 2006.

Konadu, D. A.R. Marquard, L.B. Uittenbogaard (november 2020) *Vaststelling van canonpercentages, Een economische methode ter vaststelling van het canonpercentage bij een herziening van voortdurende erfpacht in Amsterdam*. Syllabus Amsterdam School of Real Estate

Nelisse, Dr. P.C.J-P. (2008) *Stedelijke erfpacht*. Reed Business B.V. Doetinchem

NVB, (2011) *Criteria voor de financierbaarheid van erfpachtrechten gevestigd voor 1-4-2012*

Pang, W. (maart 2015) *Waardering blooteigendom bij conversie van erfpacht naar eigendom*. MRE-Scriptie Amsterdam School of Real Estate

Vonck, F. (2013). *De flexibiliteit van het recht van erfpacht*. Groningen: Boom Juridische uitgevers.

Wellink, Drs. P.H., (1 juni 2011) *Het financieren van particuliere erfpacht*. MRE-Scriptie Amsterdam School of Real Estate

Yildirim, MSc BA Y. (3 oktober 2014), *Restschuldfinanciering bij woninghypotheken door banken*. MSRE Scriptie Amsterdam School of Real Estate

### Geraadpleegde nieuwsartikelen:

CBS (23 september 2020), *Economie krimpt met 8,5 procent in tweede kwartaal 2020*, [www.cbs.nl](https://www.cbs.nl), <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/39/economie-krimpt-met-8-5-procent-in-tweede-kwartaal-2020>

Gemeente Amsterdam, *Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten*. [www.amsterdam.nl](https://www.amsterdam.nl), <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuw-beleid/grondwaardebepaling/>

Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), *Basel 4*, [www.nvb.nl](http://www.nvb.nl),  
<https://www.nvb.nl/themas/toezicht-financi%C3%A4le-markten/basel-4/>

Banken.nl (12 december 2017) *Basel IV: Nederlandse banken hebben te weinig bufferkapitaal*,  
[www.banken.nl](http://www.banken.nl), <https://www.banken.nl/nieuws/20628/basel-iv-nederlandse-banken-hebben-te-weinig-bufferkapitaal>

Eck, Dhr. W van (23-4-2020) *PropertyNL Top Financiers 2020: De Profielen*, [www.propertynl.com](http://www.propertynl.com),  
<https://propertynl.com/Nieuws/PropertyNL-Top-Financiers-2020-De-profielen/38e6d057-863d-43eb-9c87-b32e8a0218d7>

## Bijlagen

## Bijlage 1: Formules grondwaarde:

### Gemeente Den Haag

(Pang 2015, p39):

1. De contante waarde van de lopende canonverplichting tot expiratedatum van een tijdelijke erfpacht of tot een herzieningstermijn bij een eeuwigdurende erfpacht
2. De afkoop van de eeuwigdurende canonverplichting (bij heruitgifte of een nieuwe uitgifte)
3. De 'blooteigendom' (omzetting van de eeuwigdurende afgekochte erfpacht naar volle eigendom)

1a. Tijdelijke erfpacht

$$\sum_{t=n}^{75-1} \frac{C}{(1+r)^t}$$

1b. eeuwigdurende erfpacht

$$\sum_{t=n}^{(\max n+5)-1} \frac{C}{(1+r)^t}$$

2a. heruitgifte; afkoop eeuwigdurende canon

$$GW \times 55\%$$

2b. nieuwe uitgifte; afkoop eeuwigdurende canon

$$GWhistorisch$$

3. Blooteigendom

$$GW \times 55\% \times 2.5\%$$

C = canon

t = jaar

n = conversiedatum

r = disconteringsvoet

GW = actuele grondwaarde van onbebouwde grond

GWhistorisch = grondwaarde bij (eerste) uitgifte zoals opgenomen in de akte

## Gemeente Rotterdam

(Pang 2015, p30):

1. De contante waarde van de lopende canonverplichting tot en met het 50<sup>ste</sup> jaar
2. De contante waarde van de afkoop van de canon voor 50 jaar in het 50<sup>ste</sup> erfpachtjaar (= de gefixeerde grondwaarde in het 50<sup>ste</sup> jaar)
3. De contante waarde van de afkoop van de canon in het 99<sup>ste</sup> erfpachtjaar (= gefixeerde grondwaarde in het 99<sup>ste</sup> jaar)

$$= \sum_{t=n}^{50-1} \frac{C}{(1+R)^t}$$

$$= \frac{GW}{(1+r)^{50-n}}$$

$$= \frac{GW}{(1+r)^{99-n}}$$

C = canon

i = indexatie

t = jaar

r = disconteringsvoet

n = conversiedatum

GW = (gefixeerde) actuele grondwaarde

## Bijlage 2: Vragenlijst t.b.v. interview

### Erfpacht in algemeen:

- Zijn er minimale voorwaarden (algemene voorwaarden) waaraan stedelijk erfpacht dient te voldoen binnen uw kredietbeleid. Bijvoorbeeld:
  - Beperking op basis van het stelsel (tijdelijk, voortdurende, eeuwigdurend)
  - Looptijden
  - Geïndexeerd canon
  - Goedkeuringen benodigd bij mutatie voorwaarden etc.
- Op welke wijze worden de financieringsrisico's beoordeeld van stedelijk erfpacht en herziening van deze stelsels?

### Particuliere erfpacht:

- Wat is uw mening aangaande de financierbaarheid van particuliere erfpacht:
  - Zowel vanuit visie erfpachter als vanuit erfverpachter
- Zijn er bestaande dossiers in uw lening portefeuille op basis van particuliere erfpacht?  
Zo ja,
  - Bent u dan de financier voor de erfpachter of voor de erfverpachter?
  - Zijn er criteria/voorwaarden **waaraan een de erfpachter dan wel erfverpachter (bijvoorbeeld professionals of juist geen particulieren)** dienen te voldoen?
  - Zijn er perioden (hoog of laagconjunctuur) waarin de financieringsverzoeken op basis van particuliere erfpacht juist meer/minder voorkomen?

Zo nee, wat zijn de reden/bezwaren om terughoudend te zijn?

### Ervaring met particuliere erfpacht:

- Zijn er voor uw bank minimale criteria waarin particuliere erfpacht voorwaarden moeten voldoen?
- Op welke wijze wordt er in de (externe) taxatie rekening gehouden met (particuliere) erfpacht?
  - Zijn er verschillen tussen waarderingsmethodiek op basis van stedelijke en particuliere erfpacht?

### Conclusie: Stedelijke/Particuliere erfpacht vs. Bancaire richtlijnen Nederlandse vereniging:

Graag doorloop ik met u de gestelde richtlijnen om aan de hand hiervan te beoordelen of deze ook van toepassing kunnen zijn op basis van commercieel vastgoed.

- Indien dit bij een richtlijn niet het geval is dan bespreek ik graag een alternatief of aanvulling hierop met u.
- Eventuele aanvullingen op deze richtlijnen welke mogelijk van toepassing zouden kunnen zijn.

Kan, indien voldaan wordt aan (nieuwe) minimale criteria, particuliere erfpacht als dempend effect werken voor kredietrisico? Zie hiervoor onderstaand voorbeeld.

### Voorbeeld:

Kredietnemer A is verzocht door de Bank om extra aflossing vanwege het doorbreken van LTV-convenant (dan wel andere convenanten) van zijn beleggingsfinanciering. Vanwege onvoldoende liquiditeiten en niet de mogelijkheid op korte termijn de cashflow af te romen (cash-sweep) is het voornemen de grond te verkopen aan Eigenaar B onder voorwaarde uitgifte in erfpacht.

### Scenario as-is

Getaxeerde marktwaarde Object + Grond	€ 1.000.000,00	LTV
Bancaire financiering	€ 800.000,00	80%
Jaarhuur	€ 80.000,00	
Exploitatielasten	€ 10.000,00	12,50%
Rente	3,50%	
Aflossing	4,00%	
Inflatie	2,00%	

Jaar	hoofdsom	Rente	Aflossing	Totaal	(Huur)opbrengst	Exploitatielasten	Cashflow	LTVbank	DSCR	
0	€	800.000,00	€ 28.000,00	€ 32.000,00	€ 60.000,00	€ 80.000,00	€ 10.000,00	10.000,00	80%	1,17
1	€	768.000,00	€ 26.880,00	€ 32.000,00	€ 58.880,00	€ 81.600,00	€ 10.200,00	€ 12.520,00	77%	1,21
2	€	736.000,00	€ 25.760,00	€ 32.000,00	€ 57.760,00	€ 83.232,00	€ 10.404,00	€ 15.068,00	74%	1,26
3	€	704.000,00	€ 24.640,00	€ 32.000,00	€ 56.640,00	€ 84.896,64	€ 10.612,08	€ 17.644,56	70%	1,31
4	€	672.000,00	€ 23.520,00	€ 32.000,00	€ 55.520,00	€ 86.594,57	€ 10.824,32	€ 20.250,25	67%	1,36
5	€	640.000,00	€ 22.400,00	€ 32.000,00	€ 54.400,00	€ 88.326,46	€ 11.040,81	€ 22.885,66	64%	1,42
6	€	608.000,00	€ 21.280,00	€ 32.000,00	€ 53.280,00	€ 90.092,99	€ 11.261,62	€ 25.551,37	61%	1,48
7	€	576.000,00	€ 20.160,00	€ 32.000,00	€ 52.160,00	€ 91.894,85	€ 11.486,86	€ 28.248,00	58%	1,54
8	€	544.000,00	€ 19.040,00	€ 32.000,00	€ 51.040,00	€ 93.732,75	€ 11.716,59	€ 30.976,16	54%	1,61
9	€	512.000,00	€ 17.920,00	€ 32.000,00	€ 49.920,00	€ 95.607,41	€ 11.950,93	€ 33.736,48	51%	1,68
10	€	480.000,00	€ 16.800,00	€ 32.000,00	€ 48.800,00	€ 97.519,55	€ 12.189,94	€ 36.529,61	48%	1,75

### Scenario op basis van erfpacht

Grondwaarde	€ 500.000,00	50%	is tevens aflosbedrag op financiering
Opstalwaarde	€ 500.000,00		
Jaarhuur	€ 80.000,00		
Exploitatielasten	€ 10.000,00	12,50%	
Financiering	€ 300.000,00	LTV 60%	
Rente	3,50%		
Aflossing	4,00%		
Erfpacht canon	5,00%		
inflatie	2,00%		

Jaar	hoofdsom	Rente	Aflossing	Erfpacht	Totaal	(Huur)opbrengst	Exploitatielasten	Cashflow	LTVbank	DSCR	
0	€	300.000,00	€ 10.500,00	€ 20.000,00	€ 25.000,00	€ 55.500,00	€ 80.000,00	€ 10.000,00	€ 14.500,00	60%	1,26
1	€	280.000,00	€ 9.800,00	€ 20.000,00	€ 25.500,00	€ 55.300,00	€ 81.600,00	€ 10.200,00	€ 16.100,00	56%	1,29
2	€	260.000,00	€ 9.100,00	€ 20.000,00	€ 26.010,00	€ 55.110,00	€ 83.232,00	€ 10.404,00	€ 17.718,00	52%	1,32
3	€	240.000,00	€ 8.400,00	€ 20.000,00	€ 26.530,20	€ 54.930,20	€ 84.896,64	€ 10.612,08	€ 19.354,36	48%	1,35
4	€	220.000,00	€ 7.700,00	€ 20.000,00	€ 27.060,80	€ 54.760,80	€ 86.594,57	€ 10.824,32	€ 21.009,45	44%	1,38
5	€	200.000,00	€ 7.000,00	€ 20.000,00	€ 27.602,02	€ 54.602,02	€ 88.326,46	€ 11.040,81	€ 22.683,64	40%	1,42
6	€	180.000,00	€ 6.300,00	€ 20.000,00	€ 28.154,06	€ 54.454,06	€ 90.092,99	€ 11.261,62	€ 24.377,31	36%	1,45
7	€	160.000,00	€ 5.600,00	€ 20.000,00	€ 28.717,14	€ 54.317,14	€ 91.894,85	€ 11.486,86	€ 26.090,86	32%	1,48
8	€	140.000,00	€ 4.900,00	€ 20.000,00	€ 29.291,48	€ 54.191,48	€ 93.732,75	€ 11.716,59	€ 27.824,67	28%	1,51
9	€	120.000,00	€ 4.200,00	€ 20.000,00	€ 29.877,31	€ 54.077,31	€ 95.607,41	€ 11.950,93	€ 29.579,17	24%	1,55
10	€	100.000,00	€ 3.500,00	€ 20.000,00	€ 30.474,86	€ 53.974,86	€ 97.519,55	€ 12.189,94	€ 31.354,75	20%	1,58

Vragen op basis van het voorbeeld:

Vindt u dat de opstalwaarde op basis van erfpacht gelijk aan de Marktwaarde as-is +/- grondwaarde?

Op basis van het voorbeeld daalt de LTV van 80% direct naar 60%. Verbeterd de cashflow voor kredietnemer en verbetert de DSCR waardoor het kredietrisico daalt. Bent u het met deze stelling eens?

Hoe ervaart u deze aanpassing/oplossingsrichting en kan dit een wijze zijn om het kredietrisico ten tijde van laagconjunctuur te verlagen op korte en op lange termijn?

## Bijlage 3. Samenvatting interviews

### Samenvatting interview ING Bank

Hans Vissinga                      Regiodirecteur ING Bank REF  
Datum:                                2 maart 2021 15:00 -16:00 uur

#### Erfpacht in algemeen:

- Zijn er minimale voorwaarden (algemene voorwaarden) waaraan stedelijk erfpacht dient te voldoen binnen uw kredietbeleid.
  - Beperking op basis van het stelsel (tijdelijk, voortdurende, eeuwigdurend)
  - Looptijden
  - Geïndexeerd canon

Antwoord: Bij stedelijke erfpacht zijn er in principe geen minimale voorwaarden voor woningbouw met uitzondering bij tijdelijke erfpacht, hierbij dient de restant periode langlopend te zijn. Een restant periode van ca. 10 jaar wordt als kort gezien. Er ontstaat een discussie met de taxateur omtrent de waardering. Ook is er minder flexibiliteit. Overweging kan zijn om het toch te financieren indien de financiering gedurende de looptijd algeheel wordt afgelost. Bij minder courante locatie voor commercieel vastgoed bestaat alsdan ook de kans dat een object leeg komt te staan met als doorwerkend effect dat de canon niet wordt voldaan en daardoor uiteindelijk geen aflossing wordt betaald en de financiering niet algeheel wordt afgelost. Vandaar dat dit lastig wordt gezien. Tijdelijke erfpacht met een tijdvak van 50 jaar is geen probleem. Eeuwigdurend, wat over het algemeen het meest voorkomende stelsel is geen probleem.

- Op welke wijzen worden de risico's beoordeeld van stedelijk erfpacht en herziening van de stelsels?

Naar eeuwigdurende conversie, wat veel gebeurt, is dit geen probleem. Geen duidelijk antwoord hoe dit binnen de bank wordt beoordeeld bij herziening door gemeenten. Antwoord gaat meer over hoe vastgoedbeleggers omgaan met erfpacht. Deze partijen beoordelen erfpacht in de cijfermatige analyse (rente bancaire lening of canonpercentage gemeente) en kiezen vaak voor afkoop van de erfpacht, omdat men hiermee de courantheid van het object verbetert met als gevolg dat de canon niet meer wordt aangepast en eventueel bemoeienis van de overheid geminimaliseerd is.

#### Particuliere erfpacht:

- Wat is uw mening aangaande de financierbaarheid van particuliere erfpacht:
  - Zowel vanuit visie erfpachter als vanuit erfverpachter
- Zijn er bestaande dossiers in uw lening portefeuille op basis van particuliere erfpacht?  
Zo ja,
  - Bent u dan de financier voor de erfpachter of voor de erfverpachter?
  - Zijn er criteria/voorwaarden **waaraan een de erfpachter dan wel erfverpachter (bijvoorbeeld professionals of juist geen particulieren)** dienen te voldoen?
  - Zijn er perioden (hoog of laagconjunctuur) waarin de financieringsverzoeken op basis van particuliere erfpacht juist meer/minder voorkomen?

Zo nee, wat zijn de reden/bezwaren om terughoudend te zijn?



In algemeenheid is ING terughoudend met het financieren van particulier erfpacht. Particuliere erfpacht op wonen op gelijke voorwaarden als stedelijke erfpacht en als deze strak omlind zijn, zou kunnen. Op dit moment zijn er geen dossiers in de boeken waarvan ING REF de financier is van de erfpachter. Particuliere erfpacht situaties voor overige assetklasse is ING zeer terughoudend. Er wordt wel een casus genoemd welke in het verleden gefinancierd was, maar thans niet meer in de boeken zit. Betreft een casus gelegen op Schiphol. Na de crisis hadden deze locaties het moeilijk en was er minder interesse vanuit de beleggers. De beperkingen van de erfpachtvoorwaarden en daaraan de negatief gerelateerde courantheid speelde hier ook een rol. Vanuit de kant van de erfverpachter bekeken is er binnen ING ook beperkt ervaring. Er wordt 1 casus genoemd welke in de boeken zit en dit betreft een vakantiepark welke ING financiert. Hierbij zijn de percelen uitgegeven aan particulieren om daar een vakantiehuis op te kunnen bouwen. Dit wordt overigens bij meerdere vakantieparken in Nederland gedaan.

De verzoeken tot het financieren van particuliere erfpacht bij ING vanuit erfpachterskant zijn er zelden. Dit komt waarschijnlijk omdat vastgoedbeleggers particuliere erfpacht zien als een beperking op de courantheid. Geïnterviewde ervaart dat beleggers goed kijken naar de risico's en hebben door de beperking vaak minder met particuliere erfpacht. Volledige eigendom brengt flexibiliteit. De markt bij beleggers is terughoudend op basis van particuliere erfpacht en om die reden ziet hij nauwelijks financieringsaanvragen.

In geval van laagconjunctuur zou de vraag naar particuliere erfpacht kunnen ontstaan en zou dit financierbaar kunnen zijn voor woningen op basis van voorwaarden gelijk aan stedelijk erfpacht maar, deze markt is er nu niet omdat er momenteel geen problemen zijn in dossiers voor woningen. De vergelijking wordt ook gemaakt met winkels op de Kalverstraat. Deze waarde staat momenteel fors onder druk. De waarde is mogelijk wel met 40% gedaald vanwege lagere factoren (van ca 31-32x naar 26-27x de jaarhuur) en een daling in de gemiddelde huurprijs, waardoor per saldo de marktwaarde fors lager is komen te liggen. Indien dergelijke vastgoed op particuliere erfpacht zou worden gezet zal hier mogelijk het kredietrisico bancaire behoorlijk verlaagd kunnen worden echter, denkt geïnterviewde wel dat een stukje waarde verspeeld wordt, omdat een gemiddeld kalverstraatbelegger het gehele bezit wil hebben en niet een deel. De markt voor kopers van een erfpachtrecht zal dan ook kleiner zijn, waarbij de bank zich ook de vraag stelt om hier wel of juist niet aan mee zou willen werken omdat de courantheid minder wordt. Een belangrijk aspect zou kunnen zijn is dat de erfpachter (zijnde de verkoper) in dat geval het eerste recht van koop verkrijgt om het totale eigendom weer in één hand te krijgen. Deze voorwaarde zou tenminste opgenomen moeten worden.

Voorwaarde aan erfpachter/erfverpachter: De erfpachter (als kredietnemer) zal standaard door het KYC-traject moeten. Daarnaast zal dit ook gebeuren met de erfverpachter aangezien de bank niet te maken wil hebben met een partij waarmee zij geen zaken zou willen doen. Dit dient ook een partij te zijn met een goede naam en faam. De bank zal de totale transactie beoordelen, waarbij partijen voldoende bekend zijn waarmee zakengedaan wordt.

**Conclusie: Stedelijke/Particuliere erfpacht vs. Bancaire richtlijnen Nederlandse vereniging:**

Graag doorloop ik met u de gestelde richtlijnen om aan de hand hiervan te beoordelen of deze ook van toepassing zouden kunnen zijn op basis van commercieel vastgoed.

- Indien dit bij een richtlijn niet het geval is dan bespreek ik graag een alternatief of aanvulling hierop met u.
- Eventuele aanvullingen op deze richtlijnen welke mogelijk van toepassing zouden kunnen zijn.

In bijlage 4 de totale schematische weergave van de richtlijnen incl. overige geïnterviewde.

Kan, indien voldaan wordt aan (nieuwe) minimale criteria, particuliere erfpacht als dempend effect werken voor kredietrisico?

Antwoord:

In sommige gevallen kan particuliere erfpacht het kredietrisico verlagen. Geïnterviewde stelt zelf het voorbeeld voor in een nieuw financieringsaanvraag. Deze is vervolgens vergelijkbaar gesteld aan het voorbeeld welke in de vragenlijst is opgenomen.

Stel: Indien de klant een financieringsverzoek in stuurt bij ING komt met het verzoek een object te financieren voor € 8,0 mio welke een marktwaarde heeft van € 10 mio, dan zal ING dit niet financieren omdat 80% LTV buiten de policy valt. Als de betreffende partij de grond vervolgens verkoop voor € 5 mio met voorwaarde erfpachtrecht dan resulteert een financieringsbehoefte van EUR 3 mio. Dit pas LTV technisch (60%) wel binnen de policy van ING. Dan zal dit toch lastig zijn voor ING. Eigenlijk verandert er namelijk niets aan het hoofdsomrisico aangezien het equity-deel hetzelfde blijft en eigenlijk bij aanvang al te laag was. In feite is dit een senior en junior debt.

In geval van restructuring kan dit wel een verlaging van het kredietrisico zijn, aangezien hier acuut de hoofdsom wordt verlaagd. Echter, doet dit ook wat met de courantheid van het vastgoed. Het belangrijkste voor geïnterviewde als vastgoedfinancier is dat het vastgoed zo courant mogelijk is en blijft en dat wordt bij particuliere erfpacht minder omdat het aantal potentiële kopers afhaakt. Indien in geval van laagconjunctuur, en er veel dossiers in bijzonder beheer terecht komen, zullen er weinig/geen potentiële kopende partijen zijn, dan zou eventueel particulier erfpacht een oplossing kunnen zijn om de grond te verkopen en in erfpacht uit te geven om op die manier de exposure direct te verlagen maar, dienen de voorwaarden minimaal aan de gestelde richtlijnen moeten voldoen. Daarbij wordt opgemerkt dat geïnterviewde zich afvraagt of kopende partijen wel voldoende interesse hebben om de grond te kopen, waarbij je weet dat de erfpachter in een niet financieel krachtige positie verkeerd. Er zal naar verwachting dus een behoorlijke discount gegeven moeten worden op de grond. Daarnaast vraagt geïnterviewde zich af of een toekomstige erfverpachter er wel voldoende interesse in heeft, omdat er wel voldaan moet worden aan de verplichtingen en geen "gezeur" wil kopen. Erfverpachter wil simpelweg gewoon rendement maken. Interviewer stelt dat dit mogelijk hetzelfde is als verhuur van een object. Hierbij geeft geïnterviewde aan dat hij dit anders ziet. Voor een verhuurder is er een "snack" de huur kan omhoog en de waarde kan stijgen. Bij erfpacht is dit niet het geval. De canon wordt alleen geïndexeerd en de grondwaarde gebeurt ook niet veel mee. De canon is relatief laag waardoor je feitelijk weinig risico mag lopen en men geen/weinig "gezeur" mag hebben. Je moet wel geïnteresseerde partijen hebben die de grond willen kopen.

Geïnterviewde stelt voor dat hij particulier erfpacht wellicht wel als oplossing ziet voor de overdracht van vastgoedportefeuilles in familiesfeer. Hierbij wordt de opstal alvast geleverd en fungeert

bijvoorbeeld de ouders als financier van de het grond deel. Het gronddeel volgt later, maar kunnen de rendementen wel al (deels) vallen bij de kinderen. Betreft een optie voor een ander onderzoek.

#### Samenvatting interview Rabobank:

Roel van de Bilt            Directeur Rabobank REF  
Herman Donselaar        Senior sector specialist Bouw en Vastgoed Rabobank REF  
Datum                        3 maart 2021 14:30 -15:30 uur

#### Erfpacht in algemeen:

- Zijn er minimale voorwaarden (algemene voorwaarden) waaraan stedelijk erfpacht dient te voldoen binnen uw kredietbeleid. Bijvoorbeeld:
  - Beperking op basis van het stelsel (tijdelijk, voortdurende, eeuwigdurend)
  - Looptijden
  - Geïndexeerd canon
  - Goedkeuringen benodigd bij mutatie voorwaarden etc.
- Op welke wijzen worden de financieringsrisico's beoordeeld van stedelijk erfpacht en herziening van deze stelsels?

Van de Bilt geeft aan dat in de basis de vraag gesteld kan worden of er een regulier markt is voor erfpacht. Als die reguliere markt er niet is dan heeft erfpacht een zwaarwegend effect op de courantheid van het vastgoed. Bijvoorbeeld Havenbedrijf Rotterdam, zij geven nagenoeg alle gronden in het havengebied uit op erfpacht, waardoor dit in feite common practice is. Uiteraard wordt er alsdan ook gekeken naar het type erfpacht en bijvoorbeeld de lengte van de contracten. Maar in principe is grond o.b.v. erfpacht in Rotterdam financierbaar. Er wordt een fictief voorbeeld aangehaald van bijvoorbeeld Klazienaveen, waarbij verondersteld wordt dat daar geen erfpacht is en dat betekent dat indien er een vraag komt voor het financieren van een object op basis van erfpacht waarbij deze locatie gelegen op een plek waar geen erfpachtstelsels zijn, dat dit voor 99% niet gefinancierd zal worden omdat er geen markt is voor erfpacht. Beleggers kijken ook op die manier naar deze markt. Hierdoor is er op de beleggingsmarkt ook voldoende vraag en aanbod naar locaties in Rotterdam en in bijv. Klazienaveen niet. Donselaar vult daarbij aan dat dit direct invloed heeft op de courantheid. Voor de financier is het van belang wie en wat gefinancierd wordt (incl. erfverpachter), omdat het erfpachtrecht los te verkopen is. Ook al zijn de erfpachtvoorwaarden precies hetzelfde voor gemeente, havenbedrijf of een particulier dan zal de courantheid toch bepaald worden in praktijk wie de erfverpachter is. De courantheid zal ingeval van particuliere erfpacht minder zijn. Aangevuld wordt dat bij een dergelijke situatie de financier naast de erfpachter ook de erfverpachter zal toetsen aan het CDD/KYC beleid van de bank. Bij stedelijk erfpacht is daar geen twijfel over maar bij particulier zal dat zeker moeten, omdat de erfverpachter onderdeel uitmaakt van de transactie. Aangezien het erfpachtrecht en ook het blooteigendom los te verkopen is, kan de financier te maken krijgen met een erfverpachter die men niet in de boeken willen hebben. Om dit te voorkomen zouden er bijvoorbeeld, uitsluitingsclausules moeten worden opgenomen, maar is de vraag of dat überhaupt haalbaar is. Van de Bilt stelt dan ook dat dit een van de redenen is waarom vanuit de bancaire sector zeer terughoudend is op casussen met particulier erfpacht.

Donselaar geeft aan dat het voordeel is dat stedelijke erfpachtvoorwaarden bij de bank bekend zijn. Voor particuliere erfpacht kan dat per casus verschillen en zal dus ook getoetst moeten worden wat tijd kost. Tevens zal bijvoorbeeld gemeente Amsterdam het blooteigendom nooit verkopen tenzij aan de erfpachter zelf. In vergelijking met particulier erfpacht kan de erfpachter zijn recht verkopen waarbij de nieuwe erfpachter ook wil weten wie de blooteigenaar (erfverpachter) is. Hierdoor maakt het in optiek van Donselaar ook minder courant.

Vanuit de Richtlijnen van vereniging van Banken wordt gesteld dat het erfpachtrecht vrij overdraagbaar zou moeten zijn. Uiteraard kan dat voor commercieel vastgoed ook, omdat ingeval van financiering aan erfpachter alsdan de bank wordt afgelost. Daarbij wil je als vastgoedfinancier weten wie de erfverpachter is in geval van financiering aan erfpachter. Dus zou er een clause opgenomen moeten worden dat er toestemming moeten zijn van de financier bij overdracht bij erfverpachter. Donselaar stelt daarbij wel dat de casus van dergelijke omvang moet zijn dat dit interessant is voor de financier aangezien het volledig maatwerk betreft, ook in de toetsing van de voorwaarden.

Interviewer stelt de conclusie dat de markt bekend (common practice) is met stedelijke erfpacht en om die reden door Rabobank financierbaar is. Van de Bilt geeft aan, dat dit niet alleen voor Rabobank bekend is maar dat het voor de markt bekend is. Het gaat ook stap verder dan dat het algemeen bekend is. Het is volledig helder wie de partijen zijn, op welke manier de partijen acteren naar de erfpachter, voorwaarden stellen en is tevens omvat met diverse convenants waardoor het objectieveert en o.a. betrouwbaar maakt.

#### **Particuliere erfpacht:**

- Wat is uw mening aangaande de financierbaarheid van particuliere erfpacht:
  - Zowel vanuit visie erfpachter als vanuit erfverpachter
- Zijn er bestaande dossiers in uw lening portefeuille op basis van particuliere erfpacht?  
Zo ja,
  - Bent u dan de financier voor de erfpachter of voor de erfverpachter?
  - Zijn er criteria/voorwaarden **waaraan een de erfpachter dan wel erfverpachter (bijvoorbeeld professionals of juist geen particulieren)** dienen te voldoen?
  - Zijn er perioden (hoog of laagconjunctuur) waarin de financieringsverzoeken op basis van particuliere erfpacht juist meer/minder voorkomen?

Zo nee, wat zijn de reden/bezwaren om terughoudend te zijn?

Van de Bilt geeft aan dat er beperkt aantal dossiers in portefeuille zijn op basis van particuliere erfpacht. Dit betreffen bijv. woonhuizen op de Waddeneilanden. Het is een uitzondering als het gebeurt. Van de Bilt vraagt zich hardop af of er überhaupt een markt is en of het niet meer de rol van de gemeente is om indien nodig de gronden over te nemen in erfpacht. Echter, zal het ook zo zijn dat diverse gemeente niet zitten te wachten op erfpacht. Interviewer geeft aan op welke wijze gemeente Rotterdam en Den Haag hierin acteren en juist minder grond uit gegeven in erfpacht maar juist in eigendom. Tevens wordt het initiatief van Grondvermogen aangehaald waarbij Van de Bilt aangeeft dat de appetite waarschijnlijk ook afgenomen is om dat het product erfpacht een illiquide assets is en hierop zitten institutionele beleggers niet te wachten. De courantheid is vanwege deze illiquide asset minder.

Interviewer stelt als voorbeeld dat de courantheid bepaald kan worden door te veronderstellen dat de waarde van het blooteigendom en het erfpachtrecht niet bij elkaar opgeteld 100% is maar juist minder. Van de Bilt stel een fictief voorbeeld voor om twee identieke panden met elkaar te vergelijken tussen situatie in vol eigendom en op basis van erfpacht. Dit komt neer op het rekenvoorbeeld zoals door interviewer opgesteld en wordt hierbij gebruikt.

Van de Bilt geeft aan dat op basis van het rekenvoorbeeld, waarbij interviewer stelt dat het cashflowmatig voordeliger is, het op langer termijn niet voordeliger is. Donselaar heeft de berekening doorgetrokken voor 15 jr. o.b.v. erfpacht, dan is de hoofdsom aan de bank afgelost. Ditzelfde is gedaan voor volledige eigendom. Het verschil in lasten en overwaarde is ca. € 400k. Van de Bilt geeft aan dat het rekenvoorbeeld een optische weergave is op basis van korte termijn en de courantheid wordt zwaar beperkt. Daarbij komt kijken dat je als financier alsdan te maken hebt met een situatie van erfpacht welke je eigenlijk niet wil hebben. Dus ook vanuit een bijzonder beheer situatie zou Rabobank dit niet willen. Dan zal er mogelijk sneller een hogere LTV worden geaccepteerd dan wel zullen er acties ingang worden gezet om dat te willen verlagen.

Van de Bilt geeft aan dat je eigenlijk vastgoed gaat zien als een securitisatie waarbij je delen uit elkaar haalt. Waarbij het veiligste risicostuk de erfpacht is. Het voorbeeld wordt aangehaald dat de Probability of default mogelijk lager is vanwege de daling van de LTV van 80 naar 60% uitgaande van de situatie van het rekenvoorbeeld. Van de Bilt geeft aan dat dat wellicht niet het geval is, want de courantheid neemt af, wellicht CDD-aspecten wat gevolgen heeft op de kapitaalskosten van de bank. Van de Bilt denkt niet dat banken hieraan mee zullen werken. Daarnaast speelt zorgplicht bij de banken een rol en Van de Bilt geeft daarbij aan dat de bank mogelijk de rol zal hebben de erfpachter te moeten waarschuwen dat een situatie op basis van erfpacht in de toekomst minder financieerbaar is. Daarbij moet de bank zich afvragen of zij zou willen meewerken aan een structuur waarbij de erfpachter eigenlijk dit niet kan overzien. Het is een dermate complexe product/structuur dat hier op basis van zorgplicht diverse issues kunnen ontstaan. Donselaar geeft aan dat bijvoorbeeld over 10 jaar een erfpachter bij de bank aanklopt en de vraag stelt "Waarom werd ik hiertoe gedwongen? Dit heeft mij tonnen gekost". Waarbij het in feite eigen belang van de bank was. Dit kan voor veel discussies zorgen. Van de Bilt redeneert door, waarbij de pandeigenaar de gevel verkoopt, dak verkoopt aan de zonnepanelen exploitant, zendmast op het dak, waarbij je uiteindelijk een onverkoopbaar object overhoudt, omdat je langs iedereen moet voor goedkeuring bij mutatie. Dit beperkt de courantheid enorm.

De courantheid op woningbouw wordt minder beïnvloed indien de gemeente (waarbij erfpacht gemeengoed is) het blooteigendom verwerft en uitgeeft in erfpacht en dus erfpachter wordt. Dit is immers thans ook het geval. Uiteraard dient een gemeente hieraan wel mee te willen werken. Tevens geeft Donselaar aan dat er wel duidelijkheid moet zijn dat er een potentieelverlies is in waarde en kosten. Indien de gemeente mee zou willen werken aan het overnemen van de grond, kan erfpacht een reddingsboei zijn, voordat uitwinning aan de orde komt. De vraag is wel of de gemeente ook bij bedrijfsmatige vastgoed bereidwillig is om de grond over te nemen en in erfpacht zou willen uit te geven. Interviewer stelt de vraag of bijvoorbeeld bij winkels ten tijde van laagconjunctuur en de financiële convenanten worden doorbroken, erfpacht (stedelijk dan wel particulier) een reddingsboei kan zijn. Van de Bilt geeft aan dat indien het een particuliere erfpacht betreft, dit aan zich voorbij zal laten gaan. Maar, zal iedere situatie beoordeeld worden. Indien op basis van stedelijke erfpacht, dan zou dit wel moeten kunnen en zou er geen reden zijn waarom je dit niet zou willen.

Interviewer stelt als voorbeeld, indien Syntrus Achmea het blooteigendom verwerft en uitgeeft in erfpacht. Van de Bilt geeft aan dat dit ook een marktpartij is, welke het bloot eigendomsrecht kan verkopen en eigenlijk dus niet uitmaakt. Uiteindelijk weet je niet hoe het zal verlopen en wie de blooteigenaar is en dat wil je niet als financier. Een blokkade op verkoop zal het product beperken in courantheid. Van de Bilt geeft aansluitend aan dat hij het niet uitsluit, in een situatie van bijzonder beheer waarbij de nood enorm hoog is, en de erfverpachter een partij is als bijv. Syntrus of Vesteda. Dan zal er wel naar gekeken worden. De kans zal alleen klein zijn vanuit de kant van deze partijen, want waarom zou deze partij dit overnemen wetende dat de toekomstige erfpachter bij bijzonder beheer zit en waarbij de kans aanwezig is dat deze niet aan de verplichtingen zal voldoen.

Kijkende naar de richtlijnen opgesteld door vereniging van Nederlands Banken.

Rabobank heeft beleid voor looptijden bij tijdelijke erfpacht. Bij een restant duur kleiner dan 30 jr. is men terughoudend. Indien korter wordt er al rekening gehouden met de gevolgen bij het einde. Leeg opleveren, geen vergoeding of juist wel etc. Voortdurende erfpacht, geeft Donselaar aan is het bekende stelsel in Amsterdam en eeuwigdurend is relatief nieuw. Hierbij wordt voor voortdurende erfpacht uiteraard wel gekeken wat de gevolgen zijn indien een tijdvak afloopt gedurende de looptijd van de financiering. Immers de canon kan fors negatief aangepast worden. Dit betekent niet dat het niet financierbaar is, maar hiermee moet wel rekening gehouden worden.

Van de Bilt geeft aan dat vanuit een institutionele hoek er naast langlopende obligaties welke zij in portefeuille hebben en nu ca -0,50% a 1,00% renderen, misschien wel interesse is voor het product erfpacht met misschien wel 3,00% rendement per jaar. Dan zal dit wel een partij/fonds moeten zijn waarmee er status wordt gecreëerd en op basis lange termijn (net als stedelijke erfpacht) met als visie "here to stay". Dan zou dit mogelijk financierbaar kunnen zijn. Van de Bilt geeft aan dat hij de connectie die interviewer maakt tussen probleem vastgoed/ verlagen van kredietrisico en dan particuliere erfpacht als mogelijk oplossing, niet ziet gebeuren. Ook zullen institutionele beleggers hier terughoudend zijn. Zij investeren immers in producten om rendement te maken zonder "gezeur" en in deze fase koop je bij aanvang een grote kans op "gezeur" aangezien de erfpachter vanuit een bijzonder beheer situatie komt.

Het product erfpacht wordt mogelijk ook gezien als complex en minder makkelijk voor een institutionele belegger te plaatsen in, vastgoed, obligatie of aandelen. Als het niet makkelijk neer te zetten is, is het een lastig product.

### Samenvatting interview ABN AMRO

Erik Steinmaier                Sector director ABN AMRO Bank NV  
Elbert Groeneveld            Relatiemanager Real Estate ABN AMRO Bank NV  
Datum:                            5 maart 2021 15:00 -16:00 uur

#### Erfpacht in algemeen:

- Zijn er minimale voorwaarden (algemene voorwaarden) waaraan stedelijk erfpacht dient te voldoen binnen uw kredietbeleid. Bijvoorbeeld:
  - Beperking op basis van het stelsel (tijdelijk, voortdurende, eeuwigdurend)
  - Looptijden
  - Geïndexeerd canon
  - Goedkeuringen benodigd bij mutatie voorwaarden etc.
- Op welke wijzen worden de financieringsrisico's beoordeeld van stedelijk erfpacht en herziening van deze stelsels?

Steinmaier geeft aan dat er in de basis stedelijk erfpacht geen beperkingen. Hierbij vult Groeneveld aan dat er wel gekeken wordt naar de herzieningstermijn van de canon. Indien deze binnen de looptijd van de financiering herzien zal worden, dan wordt beoordeeld welke gevolgen deze kan hebben op de debt yield. Over het algemeen als er naar Amsterdamse erfpacht wordt gekeken, zijn er geen verrassingen. De erfpacht wordt niet opgezegd bijvoorbeeld. Steinmaier geeft aan dat bij stedelijke erfpacht een kortlopende erfpachtperiode geen policy beperking is, maar onderdeel uitmaakt van de cashflow analyse zoals dit ook is voor OPEX/CAPEX of andere kosten welke de cashflow kunnen beïnvloeden en hiervoor dient een goed inschatting te worden gemaakt. Voor commercieel vastgoed is dit vanwege de relatief korte looptijd (maximaal 5 jaar) van de financiering relatief eenvoudig.

Bij conversie van het soort erfpacht van bijvoorbeeld tijdelijk naar eeuwigdurend dan is dit een risicoverbetering geeft Groeneveld aan, dan hoeft er dus niet over na gedacht te worden. Dit betreffen in de afgelopen periode ook de meeste mutaties dus verdere analyse is niet benodigd.

#### **Particuliere erfpacht:**

- Wat is uw mening aangaande de financierbaarheid van particuliere erfpacht:
  - Zowel vanuit visie erfpachter als vanuit erfverpachter
- Zijn er bestaande dossiers in uw lening portefeuille op basis van particuliere erfpacht?  
Zo ja,
  - Bent u dan de financier voor de erfpachter of voor de erfverpachter?
  - Zijn er criteria/voorwaarden **waaraan een de erfpachter dan wel erfverpachter (bijvoorbeeld professionals of juist geen particulieren)** dienen te voldoen?
  - Zijn er perioden (hoog of laagconjunctuur) waarin de financieringsverzoeken op basis van particuliere erfpacht juist meer/minder voorkomen?

Zo nee, wat zijn de reden/bezwaren om terughoudend te zijn?

Steinmaier geeft aan dat op basis van commercieel vastgoed particuliere erfpacht eigenlijk niet terug ziet komen en op die manier heeft ABN AMRO hier ook geen beleid voor geschreven. Als een dergelijk situatie zich voordoet zal dit “case by case” beoordeeld worden. Tevens moet het wel een heel interessante casus zijn wil ABN AMRO dit willen oppakken, omdat het veel tijd kost om het te beoordelen.

Groeneveld geeft aan dat hij in het verleden wel casussen heeft gehad waarbij de particuliere erfpachter gefinancierd werd. Waarbij de erfpacht voorwaarden identiek waren aan die van Gemeente Amsterdam met als enige beperking dat het erfpachtrecht niet afgekocht kon worden en werd geïndexeerd. Dit was een casus van een aantal jaren geleden waarbij de rekenrente voor de canon 5,00% was en waarbij de canon werd geïndexeerd. Het idee van de ontwikkelaar hierbij was om veel van dit soort ontwikkelingen te doen, waarbij de grond werd afgesplitst van de opstal. De opstal werd relatief goedkoop verkocht. De grond met een geïndexeerde canon van 5,00% werd verkocht aan een pensioenfonds voor bijv. 3,00% waardoor de ontwikkelaar ca 1,5x de grondwaarde als opbrengst ontving.

Steinmaier geeft daarbij aan dat er in de afgelopen jaren best wat initiatieven voorbij zijn gekomen waarbij het als een super interessant product voor institutionele partijen zou kunnen zijn, echter

heeft hij niet gezien dat dit een vlucht heeft genomen en dat pensioenfondsen in dit product/constructies zijn gestapt waardoor het ook meer een randverschijnsel is gebleven en hij ziet dit ook niet zo snel veranderen. De vergelijking wordt gemaakt met Grondvermogen. Steinmaier geeft aan dat het niet direct omvang heeft en het ook langer duurt voordat je omvang hebt en dat in combinatie met andere risico's waardoor dit een moeilijk plaatsbaar product is. Groeneveld geeft aan dat ABN AMRO wel terughoudend te zijn bij erfpacht van Rijkswaterstaat ingeval erfpachtrecht op een zeewering aangezien hierbij vaak opgenomen is dat indien de zeewering omhoog moet de opstal er af moet. Dit wil je als financier niet. Ook bij de NS waarbij op oude spoorbanen opgenomen kan zijn dat je de opstal dient te slopen indien er nieuwe spoorlijnen worden aangelegd. Interviewer maakt de vergelijking met Schiphol, waarbij opgenomen is dat de opstal kan worden gesloopt als er nieuwe start en landingsbaan wordt aangelegd. Steinmaier geeft aan dat dit soort risico's je als financier niet wil lopen. De voorwaarden moeten helemaal goed zijn. Wat eventueel meer comfort zou gegeven is dat de erfpacht voorwaarde één op één hetzelfde zijn als bijvoorbeeld gemeente Amsterdam. Volgens Steinmaier is het enerzijds het contract van belang, en hoe meer dit in lijn ligt met hetgeen wat bekend is (gemeentelijke erfpacht) hoe beter, het liefst 100%. Daarnaast is het van belang, zeker wanneer het particuliere kopers betreft, of het goed in elkaar zit, is het reëel wat gevraagd en kan de bank het ook goed uitleggen. Daar wil je als financier wel vertrouwen in hebben. Er zijn wel eens casussen voorbij gekomen, waarbij het meer lijkt op financial engineering ten gunste van de organisator over de rug van de institutionele belegger en erfpachter. Dat is niet iets wat ABN AMRO voor open staat. Groeneveld geeft aan ABN AMRO financieringsaanvragen (in normale bedrijfsvoering) beoordeeld onder andere op basis van risico en rendement voor de bank en bij particulier erfpacht moet je feitelijk case by case beleid vaststellen en is het nog meer maatwerk. Dan moet de casus wel dusdanig interessant zijn wil men dit willen doen. ABN AMRO is marktvolgend. Indien er veel vraag zou zijn dan zouden ze het wel overwegen.

Blijkbaar is er dus geen markt voor dit product omdat er momenteel weinig/geen (mogelijk 1x per jaar) financieringsaanvragen zijn vanuit vastgoedbeleggers. Steinmaier concludeert, waarschijnlijk om dezelfde reden als dat banken terughoudend zijn, hebben vastgoedbeleggers ook minder interesse. Interviewer stelt de vraag: "is een situatie op basis van erfpacht, het erfpachtrecht plus het blooteigendom 100 waard of juist meer of minder?". Steinmaier is daar duidelijk in, meer dan 100 ziet hij zeker niet en daarmee is de rationale hiervoor ook erf dun. Het moet duidelijk zijn en geen situatie gecreëerd worden, waarbij middels spreadsheets er op eens meerwaarde is gecreëerd. In heel veel gevallen klopt dit gewoon niet. Voor de bank is het duidelijk wanneer het in hand is bij gemeente dan wel een paar andere publieke partijen. Groeneveld stelt de optie voor dat dit wellicht een situatie is voor starters om de drempel te verlagen om toch in die woning te kunnen wonen. Steinmaier corrigeert dit in feite doordat hij niet zo ziet dat er een dergelijke constructie wordt bedacht waardoor de starter toch in die woning kan worden terwijl dat in een normale situatie niet zou kunnen. Dan zal dit toch consumentenbescherming moeten hebben echter, is dit iets voor het hypotheekbedrijf van ABN. Steinmaier geeft aan dat hij als financier dit signaal niet zou willen afgeven (betrokken wil zijn in de transactie) zeker niet als erfverpachter erin zit voor eigen commercieel gewin.

Het rekenvoorbeeld wordt betrokken om de casus nader toe te lichten in een default situatie. Groeneveld maakt de vergelijking met de CMBS-markt waarmee hij ervaring heeft. Feitelijk is erfpacht dat ook, je knipt het eigendom in 2 delen en beide kennen een eigen risico-rendementsprofiel. Echter, de conclusie is uiteindelijk dat beide producten niet meer dan 100 zou



moeten zijn. Steinmaier vult daarbij aan het ook de vraag is indien er een heel laag rendement (lage canon) wordt gehanteerd, het maar de vraag is of hiervoor markt is en of het wordt opgepakt. Daar ziet hij dan ook een groot verschil tussen het theoretische plaatje en de praktijk. In de praktijk zijn deze partijen er niet. Als het rendement fors hoger moet zijn, dan gaat mogelijk het rekenplaatje niet meer op. Het rendement van dit soort producten wordt bepaald op de markt met vraag en aanbod en hier is niet of nauwelijks markt voor tenminste Steinmaier kent ze niet.

Interviewer stelt de vraag of de vastgoedbelegger ook terughoudend zijn bij locatie met stedelijke erfpacht. Steinmaier geeft aan dat niet zo te ervaren. Anders kun je in Amsterdam geen portefeuille opbouwen. Het is ook een duidelijk markt in Amsterdam op basis van stedelijke erfpacht en dat is particulier erfpacht niet. Dus stapt een belegger er overheen bij stedelijke erfpacht. Bij particuliere erfpacht zou een (institutionele) vastgoedbelegger veel meer tijd moeten investeren om de contracten te doorgronden, uit te onderhandelen en ook om de achterban (investeerdere) uit te leggen hoe het in elkaar zit. Daar zitten ze niet op te wachten. Het moet een duidelijk en eenvoudig product zijn en dat is particuliere erfpacht niet.

Steinmaier geeft aan dat bank ook een bepaald risico loopt bij dergelijk constructies op het moment dat het verkeerd gaat en partijen later op de stoep staan bij ABN AMRO, en aangeven dat het niet zo kan zijn dat ABN AMRO hun niet heeft verteld dat dit een heel risicovol verhaal is geweest. Als bijvoorbeeld APG komt met het voorstel dat ze heel groot in particuliere erfpacht gaan, dan zal ABN AMRO mee kunnen denken om dat dit een juiste partij, weten wat ze doen, juiste belangen en zitten met de juiste convenants.

#### **Conclusie: Stedelijke/Particuliere erfpacht vs. Bancaire richtlijnen Nederlandse vereniging:**

Graag doorloop ik met u de gestelde richtlijnen om aan de hand hiervan te beoordelen of deze ook van toepassing zouden kunnen zijn op basis van commercieel vastgoed.

- Indien dit bij een richtlijn niet het geval is dan bespreek ik graag een alternatief of aanvulling hierop met u.
- Eventuele aanvullingen op deze richtlijnen welke mogelijk van toepassing zouden kunnen zijn.

Interviewer stelt voor APG als voorbeeld te hanteren om de richtlijnen welke opgesteld zijn door vereniging van Nederlands banken te doorlopen. In bijlage 4 de totale schematische weergave van de richtlijnen incl. overige geïnterviewde.

Interviewer geeft aan dat de richtlijnen uiteraard zijn opgesteld voor particuliere erfpachtsituaties voor woningbouw. Hierbij merkt Groeneveld op dat deze richtlijnen alsdan toch iets strakker zijn dan bij bijvoorbeeld stedelijke erfpacht omdat dit gemeengoed is en particuliere erfpacht is dat niet.

De financieringsmogelijkheden zullen onderzocht worden, indien de vraag naar het product vanuit een partij als bijvoorbeeld een APG wordt gesteld en dan zal het alsnog case by case beoordeeld worden en zal dit maatwerk zijn. Het moet voldoende interessant zijn echter, zien de heren vanuit de (kleinere) beleggerskant geen markt en geen rol weggelegd voor ABN AMRO en zal hierin zeer terughoudend zijn.



1059880CB

**VESTIGING RECHT VAN ERFPACHT**  
**Kavel 3 ADM-terrein**

Heden, vijftiend augustus tweeduizend twintig, verschenen voor mij, mr. Ernst —  
Hans Rozelaar, notaris te Amsterdam: \_\_\_\_\_

1. mevrouw Kelly Oosterbroek, kantooradres 1071 PA Amsterdam, De Lairessestraat 20, geboren te Almere op zestien augustus negentienhonderd zevenennegentig, te —  
dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van: \_\_\_\_\_
  - a. **Amstelimm B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met zetel in Amsterdam, met adres Middenweg 71, 1098 AE Amsterdam, —  
ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder —  
nummer 33228208; en \_\_\_\_\_
  - b. **Chidda Vastgoed B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte —  
aansprakelijkheid met zetel in Amsterdam, met adres Middenweg 71, 1098 AE  
Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van —  
Koophandel onder nummer 33180704, \_\_\_\_\_
2. Amstelimm B.V. en Chidda Vastgoed B.V. hierna tezamen te noemen: **eigenaar**;  
de heer mr. Christian Bijl, kantooradres 1071 PA Amsterdam, De Lairessestraat 20,  
geboren te Hilversum op drie en twintig oktober negentienhonderd zeven en —  
zeventig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: \_\_\_\_\_  
**DECOM AMSTERDAM B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte —  
aansprakelijkheid met zetel in gemeente Haarlammermeer, met adres Vijfhuizerdijk  
110, 2141 BD Vijfhuizen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van —  
Koophandel onder nummer 76726509, \_\_\_\_\_  
hierna te noemen: **erfpachter**. \_\_\_\_\_

De comparanten, handelend als vermeld, verklaarden: \_\_\_\_\_

- A. **OMSCHRIJVING REGISTERGOED EN VOORAFGAANDE** \_\_\_\_\_  
**VERKRIJGING** \_\_\_\_\_
  1. De eigenaar is gerechtigd tot het navolgende registergoed: \_\_\_\_\_  
het bedrijfsterrein met bijbehorend water, gelegen in de Westhaven te —  
Amsterdam, **kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland)**, —  
**sectie K nummer 2981**, groot vierhonderdtwintig vierkante meter, **2982**,  
groot zevenhonderdtwintig vierkante meter, **4493**, groot \_\_\_\_\_  
tweehonderdvijftig duizend achtduizend zevenhonderdeenennegentig —  
vierkante meter, **4492**, groot vijftientigduizend driehonderdvijftien —



vierkante meter, **4500**, groot vierenzeventig duizend \_\_\_\_\_  
zevenhonderdvijfendertig vierkante meter en **4499**, groot vijftienduizend -  
vierkante meter, met alle op het terrein aanwezige opstallen en \_\_\_\_\_  
bouwwerken, waaronder steigers en meerpalen, plaatselijk ook bekend als  
het ADM- terrein, hierna tezamen te noemen: **zaak en/of registergoed**; —

2. Het registergoed werd door eigenaar sub 1.a. voor het twee derde (2/3) \_\_\_\_\_  
onverdeeld aandeel en door eigenaar sub 1.b. voor het een derde (1/3) \_\_\_\_\_  
onverdeeld aandeel in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore —  
van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te \_\_\_\_\_  
Amsterdam) op zes mei negentienhonderd zevenennegentig, in register \_\_\_\_\_  
Hypotheek 4, deel 14207, nummer 9, van een afschrift van een akte van \_\_\_\_\_  
levering, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op twee mei  
negentienhonderd zevenennegentig verleden voor een waarnemer van mr. \_\_\_\_\_  
M.A.J.C.M. van Agt, notaris te Amsterdam. \_\_\_\_\_

**B. OVEREENKOMST TOT HET VERLENEN VAN ERFPACHT** \_\_\_\_\_

Eigenaar en erfpachter hebben een overeenkomst gesloten, waarbij eigenaar zich —  
heeft verbonden om aan erfpachter een recht van erfpacht te verlenen en waarbij —  
erfpachter zich heeft verbonden tot het van eigenaar aanvaarden van dit recht van —  
erfpacht betrekking hebbende op een perceel grond met bijbehorend water, deel —  
uitmakende van het registergoed, door erfpachter te gebruiken voor *het daarop* —  
*vestigen van een bedrijf, dat ten doel heeft het herstellen en bouwen van schepen,* —  
*machines en werktuigen met alles wat daartoe behoort, het exploiteren van* —  
*droogdokken, scheepswerven en de daaraan inhaerente fabrieken en het verrichten* —  
*van alle handelingen, welke in de ruimste zin daarmee in verband staan, daaruit* —  
*voortvloeien of daaraan bevorderlijk kunnen zijn.* \_\_\_\_\_

Ten aanzien van dit gebruik heeft de eigenaar het volgende meegedeeld: \_\_\_\_\_

1. hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden —  
niet is toegestaan. \_\_\_\_\_
2. Erfpachter is aan eigenaar geen vergoeding verschuldigd wegens de vestiging  
van het recht van erfpacht. \_\_\_\_\_
3. Het bepaalde in de overeenkomst blijft tussen eigenaar en erfpachter onverkort  
van kracht, tenzij daarvan bij deze akte nadrukkelijk is afgeweken. \_\_\_\_\_

**C. VERLENING VAN HET RECHT VAN ERFPACHT** \_\_\_\_\_

Ter uitvoering van de overeenkomst wordt door eigenaar gevestigd en door \_\_\_\_\_  
erfpachter aanvaard het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 5:85 Burgerlijk —  
Wetboek. \_\_\_\_\_

Ter zake het recht van erfpacht gelden de navolgende bepalingen: \_\_\_\_\_

**Artikel 1** \_\_\_\_\_

**Duur van het recht van erfpacht** \_\_\_\_\_

1. Het recht van erfpacht gaat in op een mei tweeduizend twintig (deze datum —  
hierna te noemen: **ingangsdatum**) en is aangegaan voor een tijdvak van \_\_\_\_\_  
honderd (100) jaren en eindigt mitsdien op dertig april tweeduizend \_\_\_\_\_  
honderdtwintig. \_\_\_\_\_



2. Tenzij de erfpachter respectievelijk de eigenaar uiterlijk een jaar voor de —  
expiratedatum aan de eigenaar respectievelijk de erfpachter te kennen heeft —  
gegeven van een verlenging van de erfpacht af te zien, zal de eigenaar uiterlijk  
acht (8) maanden voor de expiratedatum een voorstel doen teneinde een —  
overeenkomst met de erfpachter te sluiten, houdende de verlenging van de —  
erfpacht. —
3. Indien de eigenaar en de erfpachter voor de expiratedatum geen overeenkomst  
als hiervoor vermeld, hebben gesloten, loopt de erfpacht door als bedoeld in —  
artikel 5:98 van het Burgerlijk Wetboek. In afwijking van het in de vorige zin —  
bepaalde, zal de erfpacht eindigen indien de eigenaar per exploit uiterlijk —  
binnen zes (6) maanden na de expiratedatum aan de erfpachter heeft doen —  
blijken de erfpacht als geëindigd te beschouwen. Aan het feit dat, al dan niet —  
aan de hand van een voorstel, is gesproken over een eventuele verlenging, —  
kunnen geen rechten worden ontleend, ook niet op schade vergoeding en ook —  
niet om opnieuw daarover te onderhandelen. —

#### **Artikel 2**

##### **Omschrijving recht van erfpacht**

Het gepachte betreft een perceel onbebouwde grond met bijbehorend water, —  
gelegen in de Westhaven te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten** —  
**(Noord-Holland), sectie K nummer 4492**, groot vijfentachtigduizend —  
driehonderdvijftien vierkante meter (85.315 m<sup>2</sup>), plaatselijk ook bekend als het —  
ADM-terrein, hierna ook te noemen: **gepachte**. —

#### **Artikel 3**

##### **Bestemming**

1. Het gepachte is bestemd voor *het daarop vestigen van een bedrijf, dat ten doel heeft het herstellen en bouwen van schepen, machines en werktuigen met alles wat daartoe behoort, het exploiteren van droogdokken, scheepswerven en de — daaraan inherente fabrieken en het verrichten van alle handelingen, welke in de ruimste zin daarmee in verband staan, daaruit voortvloeien of daaraan — bevorderlijk kunnen zijn.* —
2. De erfpachter dient voor zijn rekening zorg te dragen voor het volledig —  
onderhoud van het gepachte met toebehoren, mede teneinde dit tegen het einde  
van de erfpacht aan de eigenaar te kunnen opleveren in een goede staat van —  
onderhoud. —
3. De erfpachter is tegenover publiekrechtelijke lichamen en de eigenaar —  
aansprakelijk voor het in schouwbare toestand houden van het gepachte. —

#### **Artikel 4**

##### **De inrichting en ingebruikneming van de grond**

1. De erfpachter is verplicht onder de hierna te noemen voorwaarden en binnen de  
termijnen —
  - a. de grond te bebouwen overeenkomstig het door de gemeente —  
goedgekeurde bouwplan; —



- b. de grond op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
  - c. de onbebouwde grond op behoorlijke wijze overeenkomstig in deze akte aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
  - d. de grond en opstellen overeenkomstig de in deze akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen.
2. De eigenaar kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van een of meer der in lid 1 genoemde verplichtingen en/of van de ter zake in deze akte van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen. Indien de eigenaar ontheffing verleent kan hij daaraan voorwaarden verbinden.

#### **Artikel 5**

##### **Het gebruik overeenkomstig de bestemming**

1. De erfpachter is verplicht het gepachte overeenkomstig de in deze akte aangegeven bestemming te gebruiken.
2. De eigenaar kan ontheffing verlenen van de in lid 1 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien de eigenaar ontheffing van een verbod of verplichting verleent, kan zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon.

#### **Artikel 6. Bouwplicht/inrichting**

1. De erfpachter is verplicht:
  - a. het gepachte en de daarop te stichten bebouwing in goede staat te houden;
  - b. Met de inrichting- en bebouwing mag, tenzij de erfpachter en de eigenaar onderling uitdrukkelijk anders zijn overeengekomen, pas worden aangevangen wanneer alle benodigde vergunningen verleend zijn, onherroepelijk zijn geworden en in afschrift door de eigenaar zijn ontvangen.
  - c. Het is de erfpachter zonder toestemming van eigenaar niet toegestaan het gepachte geheel of gedeeltelijk langer dan twaalf (12) achtereenvolgende maanden niet of nagenoeg niet te gebruiken.
2. Voor de aanvang van de inrichting en bouw dient het door of namens de eigenaar goedgekeurde definitief ontwerp te zijn uitgewerkt in definitieve bestektekeningen, bestaande uit plattegronden, doorsneden, geveltekeningen en een situatietekening, hierna aan te duiden als **de bestektekeningen**. Uiterlijk een maand voor de voorgenomen datum van de aanvang bouw dient het uitgewerkte definitief ontwerp aan de eigenaar ter goedkeuring te worden voorgelegd. De eigenaar zal met bekwame spoed de erfpachter mededelen of goedkeuring is verleend of niet. Eerst nadat de bestektekeningen zijn goedgekeurd, kan met de realisering van het gebouw worden aangevangen. Na goedkeuring van de definitieve bestektekeningen kunnen, zonder voorafgaande goedkeuring van de eigenaar, geen wijzigingen worden aangebracht, tenzij:
  - a. de wijziging niet ingrijpend van aard is; en
  - b. de wijziging geen gevolgen heeft voor het aanzicht van het gebouw.



- Wijzigingen van de bestektekeningen waarvoor geen voorafgaande —————  
goedkeuring is vereist, zullen onverwijld nadat deze zijn aangebracht aan de —  
eigenaar worden meegedeeld. —————
- De erfpachter dient de inrichting en bouw overeenkomstig het goedgekeurde —  
definitief ontwerp te (laten) realiseren. —————
- Een verleende goedkeuring houdt geen aanvaarding van enige —————  
aansprakelijkheid van de eigenaar, hoe ook genaamd, in, noch zal zulks het —  
prijs geven van enig recht door de eigenaar tot gevolg kunnen hebben. —————
3. De eigenaar zal een goedkeuring van het definitief ontwerp of een wijziging —  
van het definitief ontwerp alleen op gegronde redenen kunnen weigeren. Een —  
eventuele weigering zal gemotiveerd en schriftelijk aan de erfpachter worden —  
meegedeeld. Alsdan zullen de eigenaar en de erfpachter over de weigering in —  
overleg treden. Bereiken zij binnen een maand na de weigering van —————  
goedkeuring geen overeenstemming dan is sprake van een geschil, dat zal —  
worden beslecht bij wege van bindend advies door een deskundige aan te —  
wijzen door beide partijen. Bereiken partijen binnen een redelijke termijn geen —  
overeenstemming over de aan te wijzen deskundige, dan zal de deskundige —  
worden aangewezen door de voorzitter van de Stichting Arbitrage-Instituut —  
Bouwkunst, gevestigd te Utrecht. —————
  4. De erfpachter is verplicht voor eigen rekening en risico het onbebouwde deel —  
van het gepachte te voorzien van verharding en/of beplanting. Eventuele —  
groenvoorzieningen zullen door de erfpachter na overleg met en na —————  
goedkeuring door de eigenaar worden aangebracht. De kosten van aanleg en —  
onderhoud van groenvoorzieningen zijn voor rekening van de erfpachter. —
  5. De erfpachter is verplicht om op het gepachte en in de bebouwing naar het —  
oordeel van de brandweerdienst adequate brandblusmiddelen en —————  
brandmeldingsinstallaties beschikbaar te hebben. —————
  6. Indien tijdens de looptijd van de erfpacht verzakkingen op het gepachte —  
ontstaan, is het de verantwoordelijkheid van de erfpachter om de verzakking al  
dan niet te doen herstellen. Schade als gevolg van de verzakking en/of het niet,  
onvoldoende of te laten herstellen van de verzakking is voor rekening en risico  
van de erfpachter. —————
  7. De eigenaar zal voor zover mogelijk de diepteligging van de waterbodem op —  
een waterdiepte van minimaal negen (9) meter scheepsdiepte houden. —————
  8. Het is de erfpachter niet geoorloofd in, op of aan de grond met opstallen —  
werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf  
uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de —  
volksgezondheid en/of het milieu -waaronder die van de bodem- wordt —  
veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of —  
vanwege de erfpachter ontstaat - waaronder de kosten van eventueel —  
noodzakelijke bodemsanering - is voor rekening van de erfpachter. —————
  9. De eigenaar kan ontheffing verlenen van de in de leden 1 tot en met 8 —  
genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk —



verzoek van de erfpachter. Indien de eigenaar ontheffing van een verbod of —  
verplichting verleent, kan zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de —  
herziening van de canon. —

**Artikel 7. Canon/Herziening canon/Betalingen** —

1. De canon bedraagt achthonderdnegenenzestigduizend vijfhonderdeenenzestig —  
euro en vijftig eurocent (€ 869.561,50) per jaar (berekend naar dertien euro —  
(€ 13,00) per vierkante meter grond, zijnde zesendertigduizend —  
zesshonderdzevenenvijftig vierkante meter (36.657 m<sup>2</sup>) totaal / acht euro en —  
vijftig eurocent (€ 8,50) per vierkante meter water, zijnde —  
achtenveertigduizend zesshonderdachtenvijftig vierkante meter (48.658 m<sup>2</sup>) —  
totaal, prijspeil één mei tweeduizend twintig.) exclusief eventueel —  
verschuldigde omzetbelasting. Erfpachter en eigenaar zijn hierbij nog een —  
korting ad twintigduizend vijfhonderdtweeënzeventig euro en vijftig eurocent —  
(€ 20.572,50) per jaar overeengekomen voor wat betreft de watercompensatie.  
De canon moet per maand op de eerste werkdag van ieder maand bij —  
vooruitbetaling worden voldaan, voor de eerste maal op één mei tweeduizend  
twintig. —
2. De canon wordt steeds na een periode van één jaar aangepast aan de hand van de —  
algemene prijspeilstijging zoals die blijkt uit het prijsindexcijfer van het —  
Centraal Bureau voor de Statistiek betrekking hebbend op het daaraan —  
voorafgaande jaar. De canon zal nimmer dalen beneden de eerst geldende —  
canon als vermeld in lid 1. —
3. Alle betalingen door erfpachter aan eigenaar te doen, zullen moeten geschieden —  
zonder enige korting, inhouding of schuldvergelijking op nader door partij(en) —  
aan te geven wijze. —
4. De erfpachter is in verzuim door het enkel verlopen van een voor de betaling —  
ingevolge deze akte gestelde termijn of betalingsdatum of het enkele feit van —  
de niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van de bepalingen in deze —  
akte, zonder dat daartoe een ingebrekestelling, aanmaning, bevel of —  
soortgelijke daad van rechtsvervolging nodig is. —
5. Indien de erfpachter overeenkomstig het onder 4. bepaalde in verzuim geraakt, —  
verbeurt hij gedurende de periode waarin hij in verzuim is een rente gelijk aan —  
de wettelijke handelsrente. —
6. Over een rente daarvoor is vervallen, is de hiervoor vermelde rente eveneens —  
verschuldigd. —

**Artikel 8. Risico/Aflevering** —

1. Met ingang van de ingangsdatum draagt erfpachter het risico van het gepachte, —  
behoudens de in deze akte gemaakte uitzonderingen. —
2. Erfpachter aanvaardt het gepachte in de feitelijke staat, waarin het gepachte —  
zich ten tijde van de overeenkomst tot vestiging van het recht van erfpacht —  
bevindt, en welke staat is beschreven in een door partijen gearafeerd proces-  
verbaal van oplevering die als Bijlage aan deze akte wordt gehecht waarmee de —  
staat van de bodem en opstellen voor rekening van de erfpachter komt, —  
behoudens de in deze akte gemaakte uitzonderingen. Het voortgezet gebruik —



- van eigenaar als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de ———  
overeenkomst tot vestiging van het recht van erfpacht wordt geacht geen ———  
wijziging te hebben gebracht in de staat van de grond. ———
3. Erfpachter verkrijgt een eigen toegang tot het gepachte, welke toegang voor —  
rekening en risico van erfpachter zal worden gerealiseerd. ———
  4. Vanaf de Ingangsdatum zijn alle zichtbare en onzichtbare gebreken aan het —  
gepachte voor rekening en risico van de erfpachter, behoudens de in deze akte  
gemaakte uitzonderingen. ———
  5. Partijen zijn bekend met het door BK Ingenieurs opgestelde bodem en asbest in  
bodem rapport van dertien januari tweeduizend zestien (kenmerk 153249), van  
welk rapport een exemplaar als Bijlage aan deze akte is gehecht. De eigenaar —  
heeft aan de erfpachter verklaard dat dit niet aan het voorgenomen gebruik in —  
de weg staat. De (gevolgen van de) bodemverontreiniging komt volledig voor  
rekening en risico van de eigenaar. Alle kosten en schade die het gevolg ———  
hiervan zijn — waaronder bijvoorbeeld de kosten van eventueel noodzakelijke —  
bodemsanering en de hierdoor ontstane schade — zijn voor rekening van de —  
eigenaar. De eigenaar vrijwaart de erfpachter voor iedere aanspraak ter zake —  
van de milieukundige toestand van de bodem en/of het grondwater behorende  
tot het gepachte, behoudens voor zover het verontreinigt betreft die is ontstaan  
na ingangsdatum van het recht van erfpacht. De verontreiniging die ———  
veroorzaakt is na ingangsdatum door de erfpachter is voor rekening en risico —  
van erfpachter. ———

**Artikel 9. Zakelijke lasten en belastingen** ———

1. De erfpachter is zelf verantwoordelijk voor de verkrijging van alle ———  
vergunningen, toestemmingen, goedkeuringen of anderszins welke benodigd —  
zijn voor de inrichting, bebouwing en het gebruik van het gepachte. Alle ———  
zakelijke lasten, die over het gepachte en het gebruik ervan worden geheven of  
zullen worden geheven, komen vanaf de ingangsdatum voor rekening van ———  
erfpachter. ———
2. Wanneer de eigenaar belastingen of lasten als in het vorige lid bedoeld, mocht  
hebben betaald, zal daarvan kennis worden gegeven aan erfpachter, onder ———  
overlegging van betalingsbewijzen, die verplicht is binnen een maand nadien —  
het betaalde bedrag aan eigenaar te vergoeden. ———

**Artikel 10. Garanties/Bodemonderzoek** ———

1. Eigenaar garandeert dat het recht van erfpacht en het gepachte: ———
  - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of —  
aan welke vernietiging dan ook, onverminderd het in deze akte en in de —  
wet ten aanzien van het recht van erfpacht bepaalde; ———
  - b. niet bezwaard is met beslagen of inschrijvingen daarvan dan wel met ———  
andere beperkte rechten (behoudens de in deze akte vermelde). ———
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen (behoudens de in deze —  
akte vermelde); ———





- d. niet belast is met bijzondere lasten en beperkingen (behoudens de in deze akte vermelde); \_\_\_\_\_  
alles onverminderd de beperkingen die aan het recht van erfpacht zijn \_\_\_\_\_ verbonden krachtens de onderhavige bepalingen en de wet. \_\_\_\_\_
2. Voorts garandeert eigenaar: \_\_\_\_\_
- a. het gepachte is thans geheel vrij van huur, pacht en/of andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd; het gepachte is evenmin \_\_\_\_\_ zonder recht of titel in gebruik bij derden; \_\_\_\_\_
- b. het gepachte is onbebouwd, volledig vrij van onder- en bovengrondse \_\_\_\_\_ (bouw)werken; \_\_\_\_\_
- c. het gepachte is door hem niet als bedrijfsmiddel gebruikt; \_\_\_\_\_
- d. hij is niet bekend met feiten die erop wijzen dat de grond enige \_\_\_\_\_ verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik door erfpachter of waarvan het aannemelijk is dat deze verontreiniging \_\_\_\_\_ ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak \_\_\_\_\_ aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere \_\_\_\_\_ maatregelen; \_\_\_\_\_
- e. dat in de grond geen tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig \_\_\_\_\_ zijn. \_\_\_\_\_
3. Partijen zijn bekend met het door BK Ingenieurs opgestelde bodem en asbest in bodem rapport van dertien januari tweeduizend zestien (kenmerk 153249), van welk rapport een exemplaar als Bijlage aan deze akte wordt gehecht. Genoemd rapport heeft betrekking op het gepachte. \_\_\_\_\_  
Partijen merken dit rapport mede aan als Nulmetingsrapport. \_\_\_\_\_
4. Partijen stellen vast: \_\_\_\_\_
- a. dat de eigenaar zich niet heeft verbonden om het gepachte in een andere \_\_\_\_\_ staat ter beschikking te stellen van de erfpachter dan de staat vermeld in \_\_\_\_\_ het proces-verbaal van oplevering dat als Bijlage aan deze akte is gehecht;
- b. dat de eigenaar met de ter beschikkingstelling van het gepachte in die staat geheel aan haar verplichtingen heeft voldaan; en \_\_\_\_\_
- c. dat de erfpachter bij voorbaat toestemming is verleend om (conform art. 14 van het kettingbeding) schepen aan te leggen. \_\_\_\_\_
5. De erfpachter vrijwaart de eigenaar voor iedere aanspraak van een eventuele \_\_\_\_\_ rechtsopvolger van de erfpachter ter zake van de milieukundige toestand van \_\_\_\_\_ de bodem en/of het grondwater behorende tot het gepachte ongeacht of die \_\_\_\_\_ toestand een andere is dan beschreven is in het rapport. \_\_\_\_\_
6. De erfpachter is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde verontreiniging of aantasting van de het \_\_\_\_\_ gepachte en/of de bebouwing te voorkomen, dan wel indien die verontreiniging of aantasting zich voordoet, het gepachte en/of de bebouwing te saneren of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk \_\_\_\_\_ ongedaan te maken. De erfpachter is bovendien verplicht de eigenaar terstond op de hoogte te brengen indien zich een verontreiniging of aantasting voordoet of dreigt te doen. \_\_\_\_\_



7. Indien door de overheid of de eigenaar bodem- en/of waterverontreiniging — wordt verondersteld of de eigenaar hier op andere gronden belang bij heeft, zal de erfpachter er aan meewerken dat de overheid en/of de eigenaar door het — (doen) nemen van bodemmonsters en/of het verrichten van onderzoek kan — (doen) vaststellen of sprake is van verontreiniging of aantasting van het — gepachte. —
8. Indien en voorzover de eigenaar en/of de overheid het noodzakelijk achten dat maatregelen worden genomen om enige verontreiniging of aantasting van het gepachte en/of bebouwing weg te nemen dan wel te beperken, zal erfpachter — hiaraan meewerken, zulks onder voorbehoud van alle rechten en wenen. —
9. Indien de grootte en/of verdere omschrijving van het gepachte niet juist of niet volledig is, ontleent noch eigenaar noch erfpachter daaraan enig recht. —
10. Bij iedere gehele of gedeeltelijke overdracht of overgang van de erfpacht — respectievelijk bij iedere bezwaring van de erfpacht met een beperkt recht — anders dan een hypotheek zal het hiervoor bepaalde eveneens van de verkrijger worden bedongen. —
11. Indien er sprake is van bodemverontreiniging waarvan aannemelijk is dat deze bij de uitgifte in erfpacht aanwezig was en die aan een normale exploitatie van het gepachte in de weg staat of ingevolge milieuwetgeving en/of — milieurechtspraak aanleiding geeft tot sanering of tot het nemen van andere — maatregelen, dan is de erfpachter bevoegd tot opzegging en/of ontbinding van de erfpacht. —

**Artikel 11. Overdracht, toedeling, splitsing, ondererfpacht en verhuur** —

1. Het recht van erfpacht kan niet zonder de schriftelijke toestemming van — eigenaar, welke toestemming eigenaar niet op onredelijke gronden zal — weigeren: —
  - a. worden overgedragen; —
  - b. worden toebedeeld; —
  - c. worden gesplitst door overdracht of toedeling van het recht van erfpacht — op een gedeelte van de zaak; —
  - d. worden gesplitst, worden samengevoegd met een ander recht van erfpacht of worden gesplitst in appartementsrechten, waaronder tevens te begrijpen het door erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten — die betrekking hebben op het gebruik van de grond en/of de opstallen. —Van het voorstaande is uitgezonderd een overdracht aan een aan erfpachter — honderd procent (100%) gelieerde (rechts)persoon. —
2. Indien het recht van erfpacht door erfpachter in appartementsrechten wordt — gesplitst geldt dat overdracht en toedeling van de appartementsrechten niet — zonder toestemming van eigenaar kunnen geschieden. —  
Erfpachter verplicht zich een daartoe strekkend beding in de akte van splitsing op te nemen. —
3. Erfpachter zal bij zijn verzoek om toestemming voor splitsing van het recht van erfpacht in appartementsrechten de eigenaar afschriften toezenden van de — conceptakte van splitsing en het daarbij behorende splitsingsreglement. —



4. Erfpachter is niet zonder de schriftelijke toestemming van eigenaar bevoegd op de grond geheel of ten dele het recht van ondererfpacht te vestigen. \_\_\_\_\_
5. Erfpachter is niet zonder de schriftelijke toestemming van eigenaar bevoegd de grond geheel of ten dele te verhuren, te verpachten of anderszins aan derden in gebruik te geven. Eigenaar zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. \_\_\_\_\_
6. Aan de in dit artikel bedoelde toestemming kunnen door eigenaar voorwaarden worden verbonden. \_\_\_\_\_
7. Van overgang of overdracht van het recht van erfpacht moet erfpachter binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan eigenaar schriftelijk kennis geven met overlegging van de bewijsstukken, waaruit de overgang of overdracht blijkt. \_\_\_\_\_

**Artikel 12. Einde recht van erfpacht** \_\_\_\_\_

1. Verstrijken van de duur van het recht van erfpacht \_\_\_\_\_  
De erfpacht eindigt door het verstrijken van de tijd waarvoor het recht van erfpacht is gevestigd, al dan niet na verlenging, als bedoeld in artikel 1. \_\_\_\_\_
2. Opzegging \_\_\_\_\_
  - a. Erfpachter is niet bevoegd het recht van erfpacht tussentijds op te zeggen. \_\_\_\_\_
  - b. Eigenaar kan het recht van erfpacht opzeggen indien erfpachter in verzuim is de canon over twee (2) achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen. \_\_\_\_\_  
De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht (8) dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. \_\_\_\_\_  
Eigenaar stelt daarbij tevens de dag vast, waarop het recht geëindigd zal zijn en de grond en de opstallen te zijner vrije beschikking moet worden gesteld, welke dag ten minste één maand na de dagtekening van het exploit zal dienen te liggen. \_\_\_\_\_
3. Uitsluiting afstand \_\_\_\_\_  
Van het recht van erfpacht kan geen afstand worden gedaan. \_\_\_\_\_
4. Oplevering einde recht van erfpacht \_\_\_\_\_  
Tenzij anders schriftelijk is overeengekomen zal de erfpachter het perceel bij het einde van het erfpachtrecht aan eigenaar opleveren in de staat waarin het perceel zich bij aanvang van het erfpachtrecht bevond. Dit betekent in ieder geval dat: \_\_\_\_\_
  - a. het perceel op hoogte en geëgaliseerd moet worden opgeleverd, en \_\_\_\_\_
  - b. het perceel ontdaan is van hetgeen de erfpachter of een rechtsvoorganger op, boven en in het perceel heeft aangebracht, zodat het perceel vrij is van onder meer funderingen en heipalen, en \_\_\_\_\_
  - c. het perceel naar behoren en ten genoegen van eigenaar ontruimd en ter vrije beschikking wordt terug geleverd aan eigenaar, dus vrij van gebruiksrechten en beperkte rechten uitgezonderd die waarvoor eigenaar toestemming heeft verleend, en \_\_\_\_\_



- d. de bodem van het perceel, inclusief de grond en het grondwater, in ———  
dezelfde staat worden teruggebracht zoals vastgelegd in het ———  
Nulmetingsrapport. ———

**Artikel 13. Vergoedingsrecht bij einde recht van erfpacht** ———

Erfpachter heeft geen recht op vergoeding van de waarde van de ten tijde van de —  
beëindiging nog aanwezige opstallen, voor zover door hemzelf of een ———  
rechtsvoorganger aangebracht of van eigenaar tegen vergoeding van de waarde —  
overgenomen. ———

**Artikel 14. Niet-nakoming** ———

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit het recht van —  
erfpacht, verbeurt erfpachter dan wel eigenaar, na ingebrekestelling en na —  
verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van eigenaar ———  
respectievelijk erfpachter een onmiddellijk opeisbare boete van ———  
eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00). ———
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behouden eigenaar en erfpachter de —  
bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit het recht van erfpacht —  
voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen of het recht van —  
erfpacht met inachtneming van het in deze akte en wet bepaalde op te zeggen —  
en/of schadevergoeding te vorderen. ———
3. Eigenaar zal een ingebrekestelling versturen aan erfpachter bij een —  
betalingsachterstand van drie (3) maanden en zal ook in gesprek treden met —  
erfpachter. ———

**Artikel 15 Korting** ———

Eigenaar verleent aan erfpachter een totale korting van twee miljoen —  
eenhonderdvijfduizend zevenenzeventig euro en drieënveertig eurocent —  
(€ 2.105.077,43) exclusief omzetbelasting op de canon in de eerste vijf (5) jaren. —  
De korting is als volgt verdeeld: ———

- a. Jaar één: van een mei tweeduizend twintig tot en met dertig april tweeduizend —  
een en twintig, een totale korting van ———  
zeshonderdzeventachtigduizend driehonderdtweënzeventig euro en —  
tweëntwintig eurocent (€ 687.372,22) exclusief omzetbelasting; ———
- b. Jaar twee: van een mei tweeduizend eenentwintig tot en met dertig april —  
tweeduizend tweëntwintig, een totale korting van ———  
vijfhonderdachtenvijftigduizend vierhonderdneuentachtig euro en —  
drieënnegentig eurocent (€ 558.489,93) exclusief omzetbelasting; ———
- c. Jaar drie: van een mei tweeduizend tweëntwintig tot en met dertig april —  
tweeduizend drieëntwintig, een totale korting van ———  
vierhonderdneuentwintigduizend zeshonderdzeven euro en vierenzestig —  
eurocent (€ 429.607,64) exclusief omzetbelasting; ———
- d. Jaar vier: van een mei tweeduizend drieëntwintig tot en met dertig april —  
tweeduizend vierentwintig een totale korting van ———  
driehonderdduizend zeshonderdvijfentwintig euro en vijfendertig eurocent —  
(€ 300.725,35) exclusief omzetbelasting; ———
- e. Jaar vijf: van een mei tweeduizend vierentwintig tot en met dertig april ———



tweeduizend vijftientig, een totale korting van \_\_\_\_\_  
eenhonderdachtentwintigduizend achthonderdtweëntachtig euro en \_\_\_\_\_  
negenentwintig eurocent (€ 128.882,29) exclusief omzetbelasting. \_\_\_\_\_

De kortingen zullen evenredig worden verdeeld over de betalingstermijnen. \_\_\_\_\_

**Artikel 16 Waterbodem**

1. De diepteligging van de waterbodem is in artikel 6 lid 7 bepaald op negen (9) - meter. Eigenaar zal de waterbodem voor het perceel op deze diepte brengen en houden door te baggeren en/of te ontgraven en houdt daarbij rekening met een eventueel onderwatertalud \_\_\_\_\_
2. Indien de erfpachter van mening is dat de diepteligging van de waterbodem — ondieper is dan negen (9) meter, dan zal de erfpachter dit schriftelijk melden — aan Eigenaar. Bij zijn melding overlegt erfpachter een deskundigen (water) — bodemonderzoek over de diepteligging van de waterbodem, een berekening van de hoeveelheid af te voeren grond/slib en de bodemkwaliteit. \_\_\_\_\_
3. Eigenaar en erfpachter zullen zoveel mogelijk in overleg en samenwerking de - eventueel benodigde omgevingsvergunning aanvragen en de uit te voeren — werkzaamheden aanbesteden. Van de aanbesteding maakt deel uit de \_\_\_\_\_ voorwaarde dat na ontvangst van een bruikbare omgevingsvergunning of de — bevestiging dat voor de werkzaamheden geen omgevingsvergunning vereist, zo spoedig mogelijk maar niet later dan eenentwintig (21) dagen met de \_\_\_\_\_ werkzaamheden zal worden gestart. Deze termijn van eenentwintig (21) dagen zullen eigenaar en erfpachter in samenwerking zo veel als mogelijk verkorten.
4. Indien eigenaar in verzuim is met zijn bovenstaande verplichting, en de normale bedrijfsuitoefening van erfpachter daardoor wordt belemmerd, verbeurt hij een boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per dag vanaf de dag dat hij in verzuim is tot aan de dag dat daadwerkelijk met de werkzaamheden wordt gestart, zulks tot een maximum van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00). \_\_\_\_\_
5. Erfpachter is in geval van verzuim van eigenaar bevoegd de werkzaamheden — voor rekening van eigenaar te laten uitvoeren. \_\_\_\_\_
6. Indien sprake is van omstandigheden die het al dan niet tijdelijk op diepte — houden van de waterbodem door eigenaar belemmeren of onmogelijk maken, en die omstandigheden niet aan eigenaar kunnen toegerekend, dan vervalt de verplichting van eigenaar om de waterbodem op diepte te houden. Onder — deze omstandigheden wordt in ieder geval begrepen verontreiniging van de — waterbodem waarvan de oorzaak niet aan eigenaar is toe te rekenen. \_\_\_\_\_
7. In omstandigheden als hiervoor bedoeld zullen eigenaar en erfpachter in goed - onderling overleg treden over maatregelen die de schade voor erfpachter zoveel als mogelijk beperken. Indien ondanks die maatregelen het voor erfpachter — onmogelijk is om zijn bedrijf uit te oefenen, dan heeft de erfpachter het recht — om het erfpachtrecht door opzegging te beëindigen. De erfpachter is echter niet gerechtigd op te zeggen, indien het vervallen van de verplichting van eigenaar is veroorzaakt door of vanwege enig handelen of nalaten van de erfpachter of van personen voor wie hij aansprakelijk is. \_\_\_\_\_



8. de erfpachter dient te gedogen dat de gebruiker(s) / erfpachters van het bij de — eigenaar in eigendom verblijvende gedeelte van het registergoed vrije doorvaart hebben op het in de onderhavige akte in erfpacht uitgegeven water deel — uitmakende van het gepachte voorzover dat water niet in feitelijk gebruik is. — Een gelijk recht wordt de erfpachter toegekend ten aanzien van het aan het bij de eigenaar in eigendom verblijvende water deel uitmakende van het — registergoed en/of het door de eigenaar in erfpacht uitgegeven water deel — uitmakende van het registergoed. —

#### **D. SLOTBEPALINGEN**

1. Eigenaar vrijwaart erfpachter voor betaling van liggelden, havengelden en/of kadegelden voor zover betrekking hebbende op het gepachte. Ook derden die bij de erfpachter aanmeren zullen ter zake het gepachte geen liggelden, — havengelden of kadegelden verschuldigd zijn. Eigenaar vrijwaart erfpachter — niet voor andere eventueel aan erfpachter op te leggen havengelden. —
2. Alle kosten en belastingen met betrekking tot de erfpachtsgunning en van de — vestiging, en het kadastrale recht zijn voor rekening van erfpachter. —
3. Alle overige ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de overeenkomst of in nadere overeenkomsten die op het recht van erfpacht — betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch eigenaar noch erfpachter kan — zich terzake de onderhavige vestiging van het recht van erfpacht nog op een — ontbindende voorwaarde beroepen. —
4. Voor de uitvoering van deze akte, ook voor fiscale gevolgen, kiezen partijen — woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte. —

#### **E. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

Ten aanzien van met betrekking tot het registergoed / gepachte bestaande — bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar — een akte op zesentwintig februari negentienhonderd zeventig verleden voor mr. — M.J. Meijer, notaris gevestigd te Amsterdam, van welke akte een afschrift is — overgeschreven ten hypotheekkantore (thans: Dienst voor het kadaster en de — openbare registers) te Amsterdam op zevenentwintig februari negentienhonderd — zeventig in register Hypotheken 4, deel 4470, nummer 49, in welke akte onder meer het navolgende woordelijk staat vermeld: —

*Deze verkoop en koop is geschied onder de navolgende voorwaarden en — bepalingen, waarin wordt bedoeld met "Burgemeester en Wethouders" — Burgemeester en Wethouders van Amsterdam; "Gemeente" de Gemeente — Amsterdam; "de gemeentekas" de kas van de Gemeente Amsterdam; "het terrein I" het bij deze akte verkochte terrein; "het terrein II" het terrein, op de tekening — aangeduid met bruine contour en het cijfer II, kadastraal bekend gemeente Sloten - sectie K nummers 2058 gedeeltelijk en 2120 gedeeltelijk, groot ongeveer negen — hectare vierenzestig are, gelegen tussen de noordgrens van terrein I en het — Noordzeekanaal, voorts in het westen begrensd door een lijn in het verlengde van — de zuid-westgrens van terrein I en in het oosten begrensd door een lijn in het — verlengde van de oostgrens langs het noordelijk deel van terrein I; "het terrein III" het terrein, op de tekening aangeduid met gele contour en het cijfer III, kadastraal*



bekend gemeente Sloten sectie K nummers 1455 gedeeltelijk, 2058 gedeeltelijk, — 2063 gedeeltelijk en 2120 gedeeltelijk, groot ongeveer dertien hectare drieënveertig are, dat onmiddellijk ten oosten van terrein I en II is gelegen en voorts wordt — begrensd door het Noordzeekanaal en de Westhaven, met als zuidoostgrens een lijn in het verlengde van de zuidoostgrens van terrein I; "leidingen" buizen en kabels — voor transport van water (inclusief afvalwater), gas of elektrische energie (inclusief Post- en Telegrafie- en Telefoonkabels); "tekening" de aan deze minute — vastgehechte tekening.

#### ARTIKEL 1

##### Aanvaarding

1. enzovoorts
2. De koper is bekend met de plannen tot verbreding van het Noordzeekanaal, — eventueel volgens een profiel als op de tekening aangeduid, doch niet — zuidelijker, alsmede met de plannen tot aanleg van een of twee tunnels onder — het Noordzeekanaal volgens tracé's als op de tekening aangeduid. Hij verbindt zich zorg te dragen, dat het Rijk tijdens de uitvoering van de werken voor de — tunnels en de kanaalverbreding geen hinder ondervindt van de uitoefening van het dokbedrijf en zal het Rijk noch de Gemeente op enigerlei wijze — aansprakelijk stellen voor eventuele schade die voor hem zou kunnen — voortvloeien uit het tijdstip, waarop met een der genoemde werken wordt — begonnen of uit de duur of de uitvoering van die werken, zulks onverminderd — het in artikel 5, derde lid, bepaalde.
3. De op de tekening aangegeven kabels en/of leidingen zijn niet in de — eigendomsoverdracht begrepen.

#### ARTIKEL 2

##### Bestemming

1. Het terrein I is bestemd voor het daarop vestigen van een bedrijf, dat ten doel heeft het herstellen en bouwen van schepen, machines en werktuigen met alles wat daartoe behoort, het exploiteren van droogdokken, scheepswerven en de — daaraan inhaerente fabrieken en het verrichten van alle handelingen, welke in de ruimste zin daarmee in verband staan, daaruit voortvloeien of daaraan — bevorderlijk kunnen zijn.
2. De koper zal op het terrein I geen woningen bouwen dan die welke — noodzakelijk zijn voor de uitoefening van het in lid 1 bedoelde bedrijf.
3. Met inachtneming van het in deze overeenkomst bepaalde en behoudens de — volgens wettelijke voorschriften vereiste vergunningen, heeft de koper — overigens het recht op het terrein te bouwen zoals hem wenselijk voorkomt.
4. Meer in het bijzonder is koper bevoegd voor zijn rekening op, casu quo in het terrein I:
  - a. een ophoging aan te brengen;
  - b. twee dokhavens te graven met dokputten tot op het door hem gewenste bodempeil;
  - c. een of meer hellingen of bouwdokken te bouwen;
  - d. een of meer gegraven dokken te bouwen;



e. langs het kanaal een kademuur te bouwen mits deze gelegen is op een afstand van tenminste zeventien en een halve meter bezuiden de noordgrens.

Een en ander zoals in principe aangegeven op de tekening.

5. Gedeelten van terrein I mag koper, zolang hij redelijkerwijze nog niet in de gelegenheid is deze voor bovengenoemde bestemming te gebruiken, in overleg met de Gemeente tijdelijk voor agrarische doeleinden bemutten.

### ARTIKEL 3

#### Terrein II

1. Vooruitlopend op de plannen van Rijk en Gemeente tot verbreding van het Noordzeekanaal, eventueel door het terugbrengen van de zuidelijke oever als bedoeld in artikel 1, lid 2, is de koper, behoudens overeenstemming met de Rijkswaterstaat en de Dienst der Domeinen, bevoegd voor eigen rekening terrein II geheel of gedeeltelijk tot water te vergraven.
2. Koper is bevoegd voor de in artikel 2, lid 4, sub e, genoemde kademuur schepen te meren, mits geen delen van deze schepen uitsteken benoorden een lijn, gelegen op zeven en een halve meter benoorden de noordgrens en de voorschriften, die van overheidswege in het belang van de navigatie op het Kanaal worden gegeven, stipt worden nageleefd.

### ARTIKEL 4

#### Terrein III

1. Koper heeft het recht het op de tekening met zwarte arcering aangeduide gedeelte van terrein III voor zijn rekening tot water te vergraven teneinde de noordwestelijke dokhaven in verbinding te brengen met het Noordzeekanaal, zulks op een wijze zoals in principe op de tekening is aangegeven en met inachtneming van de voorschriften en aanwijzingen van de Rijkswaterstaat en de Dienst der Domeinen, waarbij koper er in het bijzonder voor zal zorgdragen, dat door middel van het zich op het terrein III bevindende poldergemaal de ontwatering van de Grote IJ-polder normaal voortgang kan vinden.
2. Indien koper vóór de aanleg van de eerst tot uitvoering komende tunnel de zuidoostelijke dokhaven of het gegraven dok langs het Noordzeekanaal tot stand wil brengen, zich tegenover de Gemeente verplicht de hiervoor benodigde werkzaamheden te beginnen binnen een jaar na daartoe aan de Gemeente de wens te hebben kenbaar gemaakt en de terzake van de Rijkswaterstaat en de Dienst der Domeinen vereiste toestemming heeft verkregen, is de Gemeente gehouden zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen drie jaar nadat koper de werkzaamheden aan een aannemer heeft gegund, voor haar rekening zorg te dragen, dat het poldergemaal, woningen en andere opstallen worden verwijderd (met inbegrip van funderingen en bijbehorende kunstwerken) en dat op andere wijze wordt voorzien in de bemaling van de Grote IJ-polder. Na voltooiing van deze verwijdering zal koper bevoegd zijn terrein III geheel of gedeeltelijk tot water te vergraven. Hij zal daarbij de op de tekening aangegeven dieptelijnen niet doen overschrijden, met dien verstande,





dat volgens nadere aanwijzing van de Gemeente noordwestelijk van de op de tekening aangegeven dieptelijn van tien meter beneden Nieuw Amsterdams Peil dieper mag worden vergraven.

3. Indien de in het vorige lid bedoelde toestemming van de Rijkswaterstaat en de Dienst der Domeinen niet wordt verleend voordat de werkzaamheden aan de op de tekening aangeduide spoortunnel zijn voltooid, zal zulks voor de koper geen aanleiding kunnen vormen tot het instellen van enige eis tot schadevergoeding jegens het Rijk of jegens de Gemeente.
4. Indien koper na het gereedkomen van de eerst tot uitvoering komende tunnel de zuidoostelijke dokhaven of het gegraven dok langs het Noordzeekanaal tot stand wil brengen en zich tegenover de Gemeente verplicht de hiervoor benodigde werkzaamheden te beginnen binnen een jaar na daartoe aan de Gemeente de wens te hebben kenbaar gemaakt, is de Gemeente gehouden zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twee jaar nadat koper de werkzaamheden aan een aannemer heeft gegund, terrein III tot water te vergraven -voor zover dat nog niet voordien is geschied- waarbij zij de op de tekening aangegeven bodempeilen van tien meter, respectievelijk acht en een halve en acht meter beneden Nieuw Amsterdams Peil zal realiseren en handhaven.

Voor zover deze vergraving een verruiming oplevert van het Noordzeekanaal en/of de Westhaven, welke past in het raam van de plannen van Rijk en/of Gemeente tot verbreding en verdieping van deze wateren, komen de kosten ervan voor rekening van de Gemeente; voor het overige zijn zij voor rekening van de koper. De verdeling der kosten geschiedt in onderling overleg. Koper zal voor betaling van zijn aandeel zorgdragen binnen een maand na ontvangst van een aanmaning daartoe.

#### ARTIKEL 5

##### In- en uitvaart

1. Koper is bevoegd tot water vergraven gedeelten van de terreinen II en III te doen benutten door schepen, welke naar of van zijn dokken, hellingen of kaden wens te varen en voor het te water laten van schepen.
2. Het in het voorgaande lid bepaalde doet niet af aan de verplichtingen van koper en anderen zich te gedragen naar de voorschriften, die van overheidswege voor een veilige navigatie worden gegeven, waaronder mede verstaan eventuele voorschriften voor het markeren van door vergravingen ontstane diepteverschillen.
3. Indien voor de uitvoering van tunnelprojecten tijdelijke belemmeringen van de vrije in- en uitvaart van terrein I onvermijdelijk zijn in verband met het zinken van tunneldelen, zal de Gemeente er naar vermogen voor zorgdragen, dat zodanige belemmeringen van zo kort mogelijke duur zijn.
4. Bij vergraving als bedoeld in artikel 4, 2°, casu quo 4° lid, zal de waterkering, welke deze vergraving in het zuidoosten van terrein III begrenst, zodanig worden geplaatst, dat de op de tekening aangegeven dieptelijnen kunnen worden gehandhaafd. Indien deze waterkering wordt uitgevoerd als kademuur,



*zullen daaraan gemeerde schepen de in- en uitvaart naar kopers dokhaven niet mogen belemmeren.*

ARTIKEL 6.

Polderbeveiliging

1. *Wanneer koper terrein I ophogt, zal hij de ophoging zodanig doen uitvoeren, dat zij na inklinking op een peil komt van tenminste een meter en ten hoogste een meter zeventig centimeter boven Nieuw Amsterdams Peil.*
2. *Koper verbindt zich geen ophoging of vergraving te doen uitvoeren zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente en anders dan met inachtneming van de daarbij gegeven voorschriften.*
3. *Onder meer zal geen vergraving mogen plaatsvinden voordat waar nodig -dit ter beoordeling van de Gemeente- vooraf een deugdelijke waterkering tot stand is gebracht. Een ophoging, welke voldoet aan het in het eerste en tweede lid gestelde, wordt na voltooiing geacht een deugdelijke waterkering te vormen.*
4. *Voorts zal geen vergraving of ophoging mogen plaatsvinden, voordat ter plaatse de waterstaatkundige toestand is aangepast aan de uit te voeren werken- zulks weder ter beoordeling van de Gemeente.*
5. *Wanneer Rijk en/of Gemeente overgaan tot verbreding van het Noordzeekanaal en zulks naar hun oordeel op terrein I waterkeringen vergt voor de verdediging van laag gelegen terrein, zullen deze door en voor rekening van koper worden tot stand gebracht, onderhouden en ter plaatse gedoogd.*
6. *Ter plaatse als op de tekening aangeduid met groene kleur en de letters a, b, c en d mag koper waterkeringen en andere ophogingen buiten zijn terreingrens hebben. Hij is hiervoor jaarlijks een recognitie aan de Gemeente verschuldigd van telkens een gulden, derhalve vier gulden per jaar.*
7. *De in dit artikel bedoelde beveiligingsmaatregelen worden, voorzover deze overeenkomst niet anders bepaalt, uitgevoerd door en voor rekening van de koper.*
8. *Het in dit artikel bepaalde brengt niet mede, dat de Gemeente aansprakelijk gehouden kan worden voor schade voortvloeiende uit werken of werkzaamheden van koper, casu quo uit het door hem nalaten daarvan.*

ARTIKEL 7.

Proefdraaiplaats en bescherming onder watertalud en tunnel(s) terrein III

*Het is de koper vergund ter plaatse als op de tekening aangegeven een proefdraaiplaats aan te brengen en te gebruiken, mits daaruit geen, naar het oordeel van het Rijk of van de Gemeente, voor de scheepvaart op het Noordzeekanaal nadelige waterbeweging ontstaat.*

*Koper is gehouden:*

- a. *zolang terrein III nog niet tot water is vergraven, regelmatig en volgens de aanwijzingen der Gemeente het onderwatertalud van de westelijke dijk van terrein III door middel van peilingen te controleren, de aldus verkregen gegevens desgevraagd ter inzage aan de Gemeente te verstrekken en indien naar zijn eigen of naar haar oordeel zulks nodig is, de dijk door middel van*



- een kraagstuk te beschermen, een en ander voor kopers rekening; —————
- b. wanneer terrein III tot water is vergraven, voor zijn rekening de naar het ———  
oordeel van het Rijk of van de Gemeente vereiste maatregelen te nemen ter ———  
bescherming van de ter plaatse in aanbouw zijnde dan wel aanwezige ———  
tunnel(s). —————

#### ARTIKEL 8

##### Leidingen

1. Koper verbindt zich toe te laten, dat door of met vergunning van de Gemeente, op, in, over of onder terrein I -alsook II en III- leidingen met daarbij ——— behorende inrichtingen worden gehandhaafd, gemaakt, hersteld, gewijzigd of uitgebreid. De Gemeente zal daarbij echter al het mogelijke aanwenden om — koper niet in zijn bedrijf te belemmeren. —————
2. In afwijking van het in het vorige lid bepaalde zal de Gemeente de leidingen, - aanwezig in terrein II voor haar rekening verwijderen, zodra zulks nodig wordt in verband met de bouw ter plaatse van een helling of bouwdok, als bedoeld in artikel 2, vierde lid, sub c. —————
3. Het in het vorige lid bepaalde is in de gevallen bedoeld in artikel 4, tweede en vierde lid, eveneens van toepassing op de leidingen, welke zich dan in terrein - III bevinden. —————
4. Het in het tweede lid bepaalde is niet van toepassing op de zich in de terreinen I en II bevindende, op de tekening aangegeven hoogovengasleiding. Deze blijft ter plaatse gehandhaafd totdat koper veriegging wenselijk acht in verband met de bouw van een of beide in artikel 2, vierde lid, sub c, vermelde hellingen of - bouwdokken -in welk geval verlegging plaatsvindt voor zijn rekening- of totdat, voordien, de Gemeente -voor haar rekening- de leiding uit bedoelde terreinen heeft verwijderd. —————
5. De gemeente verbindt zich, te zullen zorgdragen, dat op terrein I desgewenst - kan worden beschikt over elektrische energie en water binnen een jaar nadat - voor ieder van deze voorzieningen door koper een desbetreffend verzoek tot de Gemeente zal zijn gericht. Hetzelfde geldt voor gas, indien, naar het oordeel - der Gemeente, de gasbehoefte van kopers bedrijf de aanleg van een gasleiding wettigt. —————
6. De capaciteit van deze voorzieningen en de plaats waar en tot waar de ——— benodigde leidingen komen, zullen in onderling overleg tussen Gemeente en - koper worden vastgesteld. —————
7. Indien de Gemeente een riolering aanlegt, waarvan één of meer aftakkingen - reiken tot aan de grens van terrein I, is koper op desbetreffend verzoek ——— gehouden de lozingsinrichtingen in, casu quo op terrein I voor zijn rekening - daarop aan te sluiten. —————

#### ARTIKEL 9

##### Wegen

1. Koper is bevoegd, volgens een door de Gemeente bepaald tracé, een tijdelijke toegangsweg naar terrein I te hebben en te gebruiken, vanaf de Noorderweg - naar de zuidoostgrens van terrein I. Het onderhoud van deze weg en de daarin



- aanwezige duiker komt voor zijn rekening: voor het hebben van deze weg op gemeenteterrein zal hij een recognitie verschuldigd zijn van een gulden per jaar.
2. Wanneer de Gemeente, ter vervanging van de in het vorige lid bedoelde, een definitieve toegangsweg aanlegt, zulks voor haar rekening en in overleg met koper, is deze gehouden binnen redelijk korte tijd na het gereedkomen van de definitieve weg de in het vorige lid bedoelde weg voor zijn rekening weder te verwijderen en het terrein ter plaats geëgaliseerd op te leveren.
  3. De Gemeente draagt voor haar rekening zorg voor een wegverbinding van de Basisweg af tot de zuidoostgrens van terrein I; deze zal geschikt zijn voor het zwaarste bij de wet toegestane wegvervoer.
  4. Koper staat om niet aan de Gemeente toe, voor haar rekening het op terrein I gelegen gedeelte van de Spieringweg te handhaven en te onderhouden en zal het openbaar verkeer aldaar geen belemmeringen in de weg leggen, een en ander tot dat hij het desbetreffende terreingedeelte voor zijn bedrijf meent nodig te hebben, in welk geval de Gemeente het weggedeelte voor haar rekening ten spoedigste zal doen verwijderen.

#### ARTIKEL 10

##### Afkomend materiaal

Specie en andere materialen, welke afkomen van door koper op Gemeenteterrein uitgevoerde werkzaamheden als bedoeld in artikel 3, eerste lid en artikel 4, eerste lid en tweede lid, worden eigendom van koper.

#### ARTIKEL 11

##### Erfdienstbaarheden

1. De aan de koper in artikel 3 en artikel 5, eerste lid, ten aanzien van terrein II toegekende rechten en de hem in artikel 4, eerste lid en tweede lid, tweede zin en artikel 5, eerste lid, ten aanzien van terrein III toegekende rechten, mitsgaders het in artikel 5, vierde lid, slotzin, bepaalde, worden tot gebruik en ten nutte van terrein I als heersend erf, als erfdiensbaarheden gevestigd op terrein II, respectievelijk op terrein III, als lijdende erven, voorzover deze terreinen thans geen eigendom zijn van het Rijk, respectievelijk het Waterschap De Grootte IJpolder, en onverminderd het bepaalde in artikel 1, lid 2.
2. Het aan koper in artikel 6, zesde lid, eerste zin, toegekende recht wordt als erfdiensbaarheid gevestigd op elk der op de tekening met rode arcering en de letters A, B, C en D aangeduide terreinen, voorzover deze thans geen eigendom zijn van het Rijk, als lijdende erven en tot gebruik en ten nutte van terrein I als heersend erf; het de koper in artikel 9, eerste lid, toegekende recht wordt als erfdiensbaarheid gevestigd op het op de tekening met rode arcering en de letter B, aangegeven terrein als lijdend erf en tot gebruik en ten nutte van terrein I als heersend erf, zulks tijdelijk, zolang als de in artikel 9, tweede lid, bedoelde weg nog niet gereed is gekomen.
3. Onverminderd de in de artikelen 21 en 22 vermelde bepalingen zullen de, de koper in artikel 6, tweede, derde en vierde lid, opgelegde verboden en de hem in artikel 6, vijfde lid, opgelegde verplichting, waterkeringen te gedogen op



*zijn terrein, als erfdiensbaarheden worden gevestigd op terrein I als lijdend -  
erf en tot gebruik en ten nutte van een strook terrein ter breedte van \_\_\_\_\_  
driehonderd meter langs de grenzen van kopers terrein als heersend erf. \_\_\_\_\_*

ARTIKEL 12.

Overmacht

- 1. Het staat tussen partijen vast, dat, indien verplichtingen waartoe de Gemeente zich bij deze overeenkomst gebonden heeft en/of rechten welke de koper in deze overeenkomst zijn toegekend, niet of niet tijdig kunnen worden nagekomen, — casu quo verwerkelijk, casu quo moeten worden gewijzigd, als gevolg van een maatregel of het achterwege blijven van een maatregel van de zijde van het — Rijk, de Provincie, het desbetreffende Waterschap of een andere, niet aan de zeggenschap der Gemeente onderworpen instantie, zulks een geval van — overmacht zal opleveren, indien de Gemeente bewijst, dat zij de nodige — activiteiten heeft betoond.*
- 2. Indien Rijk, Provincie of Waterschap, krachtens vergunningen, die zij aan de Gemeente hebben verleend ter zake van werken, vermeld in deze overeenkomst, van de Gemeente bepaalde voorzieningen of geldsommen vorderen, is koper — voor zover niet reeds elders in deze overeenkomst een regeling terzake — voorkomt en voor zover de Gemeente redelijkerwijze niet in staat is deze af te wijzen- op eerste aanvraag van de Gemeente gehouden zodanige voorzieningen voor zijn rekening uit te voeren, dan wel de Gemeente voor de kosten ervan, — casu quo voor zodanige geldvorderingen, schadeloos te stellen.*

ARTIKEL 13

Afscheidingen

*De koper zal, wanneer de Gemeente zulks wenselijk acht, het terrein I, voor zover niet aan water grenzende, voor zijn rekening door muren, schuttingen en/of — afrasteringen -een en ander te zijner keuze- afscheiden van andere, niet bij zijn — bedrijf behorende terreinen en zodanige afscheidingen in goede staat onderhouden, een en ander tot genoegen van de Gemeente. \_\_\_\_\_*

ARTIKEL 14

Aanleggen van vaartuigen

*Aan terrein I mogen geen schepen of schuiten aanleggen dan met goedvinden van de koper, die evenwel zal hebben te waken dat door zijn gebruik van de — watervlakten langs dit terrein, noch het varen door de openbare vaargeul, noch de toegang van schepen naar aangrenzende terreinen wordt belemmerd; niettemin zal de koper, indien dit de Havenmeester nodig voorkomt, toestaan, dat aan tijdelijk — ongebruikte gedeelten van terrein I zeeschepen of schuiten aanleggen, welke niet — voor zijn bedrijf zijn bestemd mits de Havenmeester zorg drage, dat daardoor het — bedrijf van de koper niet wordt geschaad; in dit geval moet de koper desgevraagd toestaan, dat de bemanning van die vaartuigen zich over terrein I naar of van — boord begeeft.*

ARTIKEL 15

Reclame

*Op het terrein I, dan wel aan, op of tegen de daarop aanwezige of te stichten \_\_\_\_\_*



gebouwen en de in artikel 13 bedoelde afscheidingen mogen geen reclames van — welke aard ook worden aangebracht tenzij daarvoor schriftelijke toestemming van de Gemeente is verkregen. —

ARTIKEL 16

Brandveiligheid

1. Ontpofbare en licht ontvlambare goederen en alle andere goederen, welke — naar het oordeel van de Commandant der Brandweer brand of schade kunnen veroorzaken, mogen op het gekochte terrein, onderscheidenlijk in hetgeen — daarop is gebouwd, niet worden opgeslagen, tenzij met schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders, die bevoegd zijn aan de vergunning — voorwaarden te verbinden. —  
Een dergelijke vergunning zal koper voor goederen welke voor de uitvoering — van het bedrijf noodzakelijk zijn, niet worden onthouden. —
2. De koper zal, in overleg met de Commandant der Brandweer, voor zijn — rekening de nodige maatregelen treffen ter voorkoming en bestrijding van — brand. —

ARTIKEL 17

Lichten

1. De koper is verplicht, overeenkomstig daartoe door de Rijkswaterstaat en/of de Gemeente te geven aanwijzingen, zorg te dragen voor de aanleg, het — onderhoud en de bediening van havenlichten ter markering van de invaart — naar zijn dokhavens. —
2. Andere lichten, welke op de wal, bij, aan of in de opstallen of op de aan het — terrein gemeerde schepen zullen worden gebruikt, moeten zodanig van — schermen zijn voorzien, dat zij, ter beoordeling van Burgemeester en — Wethouders, de herkenning der havenlichten op Rijks- en Gemeenteg gebied niet belemmeren en voor de scheepvaart in het algemeen niet storend zijn, een en — ander behoudens de op het stuk der verlichting dier schepen bestaande of later vast te stellen wettelijke voorschriften. —

ARTIKEL 18

Ratten

De koper verbindt zich tot verdelging van ratten, op het gekochte die maatregelen te nemen welke Burgemeester en Wethouders zullen voorschrijven. —

ARTIKEL 19

Toegang Gemeentepersoneel

De koper zal aan behoorlijk gelegitimeerde ambtenaren der Gemeente, belast met toezicht op de naleving van bepalingen dezer overeenkomst, binnen de normale — bedrijfsuren, te allen tijde toegang geven tot het terrein en de daarop gebouwde — opstallen. —

ARTIKEL 20

Verkoop

Indien koper tot verkoop van terrein I of een gedeelte daarvan mocht besluiten, is — hij verplicht de Gemeente hiervan in kennis te stellen, die alsdan het recht zal — hebben en daartoe door koper in de gelegenheid zal worden gesteld als eerste —



gegadigde het terug te kopen, tegen een prijs, welke alsdan voor vergelijkbare terreinen in de haven zal gelden.

#### ARTIKEL 21

##### Verplichtingen van opvolgende eigenaren

1. De hiervoren op de koper gelegde verplichtingen en de hem gestelde verbodsbepalingen zullen op alle opvolgende eigenaren, erfpachters, opstalhouders of vruchtgebruikers toepasselijk zijn.
2. Indien koper, danwel een opvolgende eigenaar, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker een of meer der in de artikelen 2, tweede lid, 5, tweede lid, 6, eerste tot en met vijfde lid, 8, eerste en laatste lid, 12, tweede lid, tot en met 19, genoemde verplichtingen niet is nagekomen, casu quo één of meer der daar gestelde verbodsbepalingen heeft overtreden, zal hij, na uitdrukkelijke ingebrekestelling, door de Gemeente kunnen worden gesommeerd zijn verplichtingen na te komen, respectievelijk hetgeen in strijd met een der desbetreffende bepalingen is verricht ongedaan te maken, binnen een zodanige termijn, dat hij redelijkerwijze uitvoering kan geven aan het nakomen van zijn verplichtingen, respectievelijk het ongedaan maken van hetgeen in strijd met een der bepalingen is verricht.
3. Indien koper, dan wel een opvolgende eigenaar, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker niet binnen de eerder genoemde termijn aan de sommatie van de Gemeente heeft voldaan, zal hij, ongeacht zijn gehouden is tot vergoeding van schaden, na uitdrukkelijke ingebrekestelling, telkens voor iedere week, dat hij nalatig blijft een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete van ten hoogste TIENDUIZEND GULDEN (f 10.000,-) verschuldigd zijn, ten bate van de Gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat ieder hunner hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom, de erfpacht, het opstalrecht of het recht van vruchtgebruik tot betaling van die boete gehouden zal zijn.
4. Bij niet nakoming van het in artikel 20 bepaalde is de Gemeente bevoegd de vervreemder een boete op te leggen van EEN MILJOEN GULDEN (f 1.000.000,-).

#### ARTIKEL 22

##### Bepalingen bij verdere overdracht terrein

Bij elke verdere overdracht van het terrein of een gedeelte daarvan in eigendom, dan wel uitgifte daarvan in erfpacht, opstal of vruchtgebruik, zullen ten behoeve der Gemeente in elke daartoe op te maken akte door de in eigendom overdragende, casu quo de in erfpacht, opstal of vruchtgebruik uitgevende partij de bepalingen, vervat in de artikelen 1, tweede lid, 2, eerste en tweede lid, 5, tweede lid, 6, 8, eerste en laatste lid, 12, tweede lid, tot en met 21 en in dit artikel (22) worden opgenomen, alsmede de volgende:

- a. de rechtverkrijgende zal het terrein onmiddellijk, althans binnen een redelijke termijn, zulks ter beoordeling van de Gemeente, in gebruik nemen, voor de in artikel 2, eerste lid, vermelde bestemming, casu quo voor een deel van die



bestemming: \_\_\_\_\_

- b. de in eigendom overdragende partij, onderscheidenlijk de in erfpacht, opstal of vruchtgebruik uitgevende partij -en indien meer personen gezamenlijk als — zodanig optreden, als hoofdelijke debiteuren- zal, in geval wordt verzuimd dit artikel (22) in de akte van overdracht, uigifte in erfpacht, opstal of \_\_\_\_\_ vruchtgebruik op te nemen, casu quo bij niet nakoming van de onder a. \_\_\_\_\_ gestelde bepalingen, aan de Gemeente een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete verschuldigd zijn van ten hoogste HONDERDDUIZEND \_\_\_\_\_ GULDEN (f 100.000,-) te betalen binnen veertien dagen na daartoe \_\_\_\_\_ strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders zonder dat enige \_\_\_\_\_ uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist. \_\_\_\_\_

#### ARTIKEL 23

enzovoorts (niet meer van toepassing) \_\_\_\_\_

#### ARTIKEL 26

##### Geschillenregeling

1. Indien in een geval, als bedoeld in artike! 4, vierde lid, alsook artikel 20, \_\_\_\_\_ partijen in onderling overleg niet tot overeenstemming komen, zal terzake een uitspraak worden gedaan door drie scheidslieden, door partijen gezamenlijk te benoemen. Indien partijen het over de benoeming niet eens kunnen worden, — zullen de drie scheidslieden op verzoek van de meest gerede partij worden \_\_\_\_\_ benoemd door de Voorzitter van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam. \_\_\_\_\_
2. De uitspraak moet worden gedaan binnen één maand na de dag, waarop alle — drie scheidslieden zullen zijn benoemd en is voor beide partijen bindend. De — aan de benoeming en de uitspraak der scheidslieden verbonden kosten zullen — door partijen -of door één van hen- worden gedragen naar een door de \_\_\_\_\_ scheidslieden te bepalen maatstaf. \_\_\_\_\_

#### ARTIKEL 27

##### Aanduidingen

De aanduidingen boven de artikelen zijn zonder betekenis voor de uitlegging van — dit contract. \_\_\_\_\_

Nog verklaarden de comparanten: \_\_\_\_\_

dat Rijkswaterstaat en Domeinen van de inhoud van deze akte hebben kennis \_\_\_\_\_ genomen; \_\_\_\_\_

dat aan de Gemeente de navolgende vergunningen zijn verleend: \_\_\_\_\_

- a. de publiekrechtelijke vergunning tot het maken en behouden van een \_\_\_\_\_ haveningang cum annexis, verleend bij beschikking van de Minister van Verkeer en Waterstaat van acht december negentienhonderd zestig, nummer — 78008, afdeling Waterstaatsrecht, gewijzigd bij beschikking van acht juni — negen tienhonderd tweeënzestig, nummer 33071, afdeling Waterstaatsrecht; \_\_\_\_\_
- b. de bodemverlagingsvergunningen van Gedeputeerde Staten van Noord- \_\_\_\_\_ Holland, verleend bij besluiten van vijftien juni negentienhonderd zestig, — nummer 41 en achtentwintig juni negentienhonderd eenenzestig, nummer 49, — afdeling 2, met de daarop aansluitende schriftelijke toestemming van de \_\_\_\_\_





- Provinciale Waterstaat van Noord-Holland van vier augustus —————  
negentienhonderd eenenzestig, nummer 178680 a, afdeling II A; —————*
- c. *de privaatrechtelijke vergunning tot het maken en behouden van een —————  
haveningang cum annexis, verleend door de Inspecteur der Domeinen te —————  
Amsterdam bij akte van zeventien juni negentienhonderd drieënzestig, —————  
Invoerrechten Domeinen 8e Afdeling, letter C, nummer 5877; —————*
- d. *de ontheffing van de keur van het Waterschap "de Grootte IJpolder", verleend —————  
bij besluit van het bestuur van die polder van elf maart negentienhonderd —————  
zestig, nummer 1552; —————  
dat de koper zal zorgdragen voor naleving van de bepalingen van bedoelde —————  
vergunningen, welke ten behoeve van koper zijn verleend; —————  
dat de Gemeente met betrekking tot bedoelde vergunningen, voorzover —————  
mogelijk, de belangen van koper in aanmerking zal nemen en behartigen. —————*

Eigenaar legt aan erfpachter die verplichtingen op, die hij op grond van de hiervoor aangehaalde bepalingen in verband met de hierna te vermelden vestiging van het — recht van erfpacht verplicht is aan erfpachter op te leggen. Bedoelde bepalingen — worden door erfpachter aanvaard. —————

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten tevens door eigenaar voor die derden aangenomen. —————

#### **F. OMZETBELASTING EN OVERDRACHTSBELASTING** —————

1. Het recht van erfpacht wordt gevestigd op een bouwterrein als bedoeld in de Wet — op de omzetbelasting 1968, welk bouwterrein niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. —
2. Eigenaar en erfpachter verklaren dat zij de vestiging van het recht van erfpacht op grond van artikel 3, tweede lid, van de Wet op de omzetbelasting 1968, aanmerken als een levering. —————
3. De verschuldigde omzetbelasting wordt berekend over de waarde van de —————  
erfpachtcanon; deze waarde bedraagt op grond van artikel 5, eerste lid juncto —————  
Bijlage A van het Uitvoeringsbesluit omzetbelasting 1968 veertien miljoen —————  
zevenhonderdtweëntigduizend vijfhonderdvijfenveertig euro en vijftig —————  
eurocent (€ 14.782.545,50). —————  
De erfpachter zal de verschuldigde omzetbelasting ter zake van de vestiging, zijnde  
drie miljoen eenhonderdvierduizend driehonderdvierendertig euro en zesenvijftig —  
eurocent (€ 3.104.334,56), voldoen middels een door eigenaar daartoe uit te reiken  
factuur. —————
4. De erfpachter doet een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15, eerste lid,  
onder a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. —————  
Indien de Belastingdienst het standpunt inneemt dat de onderhavige vestiging van —  
het Erfpachtrecht zoals hierboven vermeld dient te worden aangemerkt als een —  
dienst, zijnde verhuur, geldt het navolgende: —————  
De erfpachter en eigenaar komen overeen dat, voor zover niet van rechtswege over  
de tegenprestatie omzetbelasting in rekening dient te worden gebracht, over de —  
tegenprestatie omzetbelasting in rekening zal worden gebracht voor zover dat is —  
toegestaan op grond van het bepaalde in artikel 11, eerste lid, onderdeel b, ten —  
vijfde van de Wet op de omzetbelasting 1968. —————



- De erfpachter en eigenaar kiezen hierbij voor een met omzetbelasting belaste —  
verhuur; voor de omzetbelasting wordt deze akte beschouwd als een schriftelijke —  
huurovereenkomst. —
5. De erfpachter verklaart hiertoe door ondertekening van deze akte dat het —  
registergoed gebruikt wordt voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg —  
volledig recht op aftrek van omzetbelasting bestaat op de voet van artikel 15 van de —  
Wet op de omzetbelasting 1968. De erfpachter verklaart door ondertekening van —  
deze akte voorts dat zijn boekjaar gelijk is aan het kalenderjaar. —  
Het btw-nummer van de erfpachter is: NL860779804B01. —

**VOLMACHT** —

Van de gegeven volmacht aan de comparant sub 1. blijkt uit een onderhandse akte van  
volmacht, welke aan deze akte zal worden gehecht. —

Van de gegeven volmacht aan de comparant sub 2. blijkt uit een onderhandse akte van  
volmacht, welke aan deze akte zal worden gehecht. —

**SLOT** —

WAARVAN AKTE is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte  
vermeld. —

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen —  
opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard in te stemmen met beperkte  
voorlezing van de akte tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen en  
van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen. —

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de —  
comparanten en vervolgens door mij, notaris, om zestien uur en vijfenveertig minuten. —

(volgen:) de handtekeningen

**UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT**



Bijlage 5: Akte van erfpacht Schiphol

## 11. ERFPACHT

11.1. Te dezen wordt verwezen naar de bijzondere erfpachtbepalingen die zijn opgenomen in de voornoemde akte van uitgifte in erfpacht (deel 14091 nummer 43), waarin onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:

### *"BEPALINGEN:*

#### *1. Duur.*

*1.1. De erfpacht is gevestigd voor de duur van vijftwintig jaren, ingaande heden en derhalve eindigende op vijf maart tweeduizendtweëntwintig (de expiratedatum).*

*1.2. Tenzij de erfpachter respectievelijk de eigenaar uiterlijk een jaar voor de expiratedatum aan de eigenaar respectievelijk de erfpachter te kennen heeft gegeven van een verlenging van de erfpacht af te zien, zal de eigenaar uiterlijk acht maanden voor de expiratedatum een voorstel doen teneinde een overeenkomst met de erfpachter te sluiten, houdende de verlenging van de erfpacht op de onroerende zaak.*

*Indien de eigenaar en de erfpachter voor de expiratedatum geen overeenkomst als hiervoor vermeld, hebben gesloten, loopt de erfpacht door als bedoeld in artikel 5:98 Burgerlijk Wetboek. In afwijking van het in de vorige zin bepaalde, zal de erfpacht eindigen indien de eigenaar per exploit uiterlijk binnen zes maanden na de expiratedatum aan de erfpachter heeft doen blijken de erfpacht als geëindigd te beschouwen.*

#### *2. Canon.*

*2.1. De erfpachter is verplicht jaarlijks aan de eigenaar te betalen een canon van een miljoen zesentwintigduizend vijfhonderdveertig gulden (NLG 1.026.540,-) per jaar.*

*2.2. De canon moet - met inachtneming van het sub 3.1. bepaalde - jaarlijks op de eerste werkdag na één januari van ieder jaar bij vooruitbetaling worden voldaan in één termijn.*

*2.3. De canon is vastgesteld op zeven twee/tiende procent (7,2%) per jaar van de totale grondwaarde van de onroerende zaak groot*

*veertien miljoen tweehonderdzevenenvijftigduizend vijfhonderd gulden (NLG 14.257.500,-).*

*De totale grondwaarde is vastgesteld aan de hand van de grootte van de maximale bebouwingmogelijkheid als sub 2 van de considerans vermeld.*

*De grondwaarde voor één vierkante meter bvo is vastgesteld, voor wat betreft:*

*(i) loodsruimte, op vijfhonderd gulden (NLG 500,-);*

*(ii) kantoorruimte, op zeshonderd gulden (NLG 600,-).*

*De totale grondwaarde bedraagt derhalve veertien miljoen tweehonderdzevenenvijftigduizend vijfhonderd gulden (NLG 14.257.500,-), zijnde de som van de resultaten van de twee vermenigvuldigingen van respectievelijk het aantal vierkante meters bvo loodsruimte (19.137 m<sup>2</sup>) en vijfhonderd gulden (NLG 500,-), alsmede het aantal vierkante meters bvo kantoorruimte (7.815 m<sup>2</sup>) en zeshonderd gulden (NLG 600,-).*

*Alle hiervoor vermelde bedragen zijn exclusief omzetbelasting.*

*2.4. De canon kan door de eigenaar op een januari van ieder jaar worden herzien. Op een januari negentienhonderdachtennegentig kan de canon voor het eerst worden herzien.*

*Herziening geschiedt met terugwerkende kracht tot één januari van het jaar van de herziening door de laatstgeldende canon te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan:*

*(i) de teller gelijk is aan de consumentenprijsindex in het jaar voorafgaande aan het jaar waarin de canon zal worden herzien;*

*en*

*(ii) de noemer gelijk is aan de consumentenprijsindex in het jaar voorafgaande aan het jaar waarin de te herziene canon voor het eerst gold.*

*De canon zal nimmer dalen beneden de eerstgeldende canon, als vermeld sub 2.2.*

*2.5. Indien het CBS overgaat of reeds is overgegaan tot publicatie van de consumentenprijsindex op een meer recente tijdbasis,*

*zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zonodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeksen.*

*De wijze van koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeksen zal geschieden in onderling overleg of, bij gebreke van eenstemmigheid tussen de eigenaar en de erfpachter op verzoek van een van partijen, bij wege van bindend advies uit te brengen door het CBS.*

### *3. Betalingen.*

*3.1. Alle betalingen door de erfpachter aan de eigenaar te doen - zowel de canon, als de herziening daarvan, als hetgeen overigens door de erfpachter aan de eigenaar is verschuldigd - zullen plaatsvinden op een door de eigenaar aan te geven wijze.*

*De eigenaar zal schriftelijk aan de erfpachter te kennen geven dat:*

*(i) de canon dient te worden voldaan binnen veertien dagen na de sub 2.2. bedoelde datum; of*

*(ii) de canon dient te worden voldaan binnen veertien dagen na verzending door de eigenaar van een verzoek tot betaling (een factuur).*

*3.2. De erfpachter zal terzake van de in sub 3.1. bedoelde betalingen geen beroep doen op enige bevoegdheid van verrekening en/of opschorting van de betaling, hoe ook genaamd.*

*3.3. Indien een betaling niet plaatsvindt binnen de termijn van veertien dagen als sub 3.1. bedoeld, is de erfpachter in verzuim.*

*Alsdan verbeurt de erfpachter gedurende de periode waarin hij in verzuim is een rente van een procent (1%) per maand jegens de eigenaar, waarbij een gedeelte van een maand voor een volle maand wordt gerekend, een en ander onverminderd de verdere rechten van de eigenaar.*

*Mocht blijken dat, indien het percentage van de wettelijke rente wordt gedeeld door twaalf, zulks resulteert in een percentage hoger dan één, dan zal het aldus verkregen percentage worden*

*toegepast voor de vaststelling van de aan de erfpachter in rekening te brengen maandelijkse rente.*

*Over een rente die een jaar daarvoor is vervallen, is de hiervoor vermelde rente eveneens verschuldigd.*

#### *4. Bouwplicht.*

##### *4.1. De erfpachter is verplicht:*

- a. op de onroerende zaak het gebouw te ontwikkelen en te realiseren overeenkomstig het door NVLS goedgekeurde bestek;*
- b. het gebouw na realisering in goede staat te houden;*
- c. de onroerende zaak en het gebouw te gebruiken of te doen gebruiken uitsluitend overeenkomstig het sub 7 bepaalde;*
- d. de aanvang bouw te doen plaatsvinden uiterlijk op een juni negentienhonderdzevenennegentig.*

*4.2. Het bestek is door de eigenaar goedgekeurd. Het bestek kan niet zonder voorafgaande goedkeuring van de eigenaar worden gewijzigd, tenzij:*

- (i) de wijziging niet ingrijpend van aard is; en*
- (ii) de wijziging geen gevolgen heeft voor het aanzicht van het gebouw.*

*Wijzigingen van het bestek waarvoor geen voorafgaande goedkeuring is vereist, zullen onverwijld nadat deze zijn aangebracht aan de eigenaar worden meegedeeld.*

*De erfpachter dient het gebouw overeenkomstig het bestek te realiseren.*

*Een verleende goedkeuring houdt geen aanvaarding van enige aansprakelijkheid van de eigenaar, hoe ook genaamd, in, noch zal zulks het prijs geven van enig recht door de eigenaar tot gevolg kunnen hebben.*

*4.3. De eigenaar zal een goedkeuring van het bestek of een bestekswijziging alleen op gegronde redenen weigeren. De weigering zal gemotiveerd en schriftelijk aan de erfpachter worden meegedeeld.*

*Alsdan zullen de eigenaar en de erfpachter over de weigering in*

*overleg treden. Bereiken zij binnen een maand na de weigering van de goedkeuring geen overeenstemming dan is sprake van een geschil, dat zal worden beslecht bij wege van bindend advies door een deskundige aan te wijzen door beide partijen. Bereiken partijen binnen een redelijke termijn geen overeenstemming over de aan te wijzen deskundige, dan zal de deskundige worden aangewezen door de voorzitter van de Stichting Arbitrage-Instituut Bouwkunst, gevestigd te Groningen.*

*4.4. De erfpachter zal na de aanvang bouw, de realisering van het gebouw met bekwame spoed in één bouwstroom (doen) uitvoeren, zodanig dat het gebouw uiterlijk binnen twaalf maanden na de aanvang bouw volledig is gerealiseerd en dat het gebouw in gebruik kan worden genomen.*

*4.5. Uiterlijk drie maanden na de ingebruikname van het gebouw zal de erfpachter in vijfvoud de laatst van kracht zijnde tekeningen en werktekeningen van het gebouw aan de eigenaar toezenden.*

*Voorts zal de erfpachter alsdan de kostprijs van het gebouw aan de eigenaar meedelen.*

*De erfpachter zal een specificatie van de kostprijs, gecertificeerd door een van de erfpachter onafhankelijke registeraccountant, aan de eigenaar overleggen.*

*De kostprijs zal worden samengesteld en gespecificeerd overeenkomstig de Nederlandse Norm (NEN) 2631.*

*4.6. Eventuele groenvoorzieningen zullen door de eigenaar na overleg met de erfpachter op de onroerende zaak worden aangebracht.*

*Het is niet toegestaan om waterpartijen op de onroerende zaak aan te leggen.*

*Het hiervoor in nummer 4.6. bepaalde is opgenomen in verband met de veiligheid van het luchtverkeer. Voorkomen moet worden dat voor vogels aantrekkelijk groen en/of waterpartijen wordt/ worden aangelegd.*



*De kosten van aanleg van groenvoorzieningen zijn voor rekening van de erfpachter.*

*5. Uitbreidingen. Verbindingen.*

*5.1. Uitbreiding, verbouwing, wijziging van het aanzicht (daaronder begrepen de kleurstelling) en/ of renovatie van het gebouw kan/kunnen slechts na voorafgaande goedkeuring van de eigenaar plaatsvinden.*

*Onder het in de vorige zin bepaalde wordt uitdrukkelijk niet verstaan het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden.*

*5.2. Uitbreiding en/ of wijziging van, al dan niet technische, installaties, brandmeldings- en beveiligingssystemen in of aan het gebouw kan/kunnen slechts na voorafgaande goedkeuring van de eigenaar plaatsvinden.*

*Onder het in de vorige zin bepaalde wordt uitdrukkelijk niet verstaan het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden.*

*5.3. Voordat met de sub 5.1. of 5.2. bedoelde werkzaamheden wordt aangevangen dienen de daarvoor bestemde complete (deel)bestekken en daarbij behorende tekeningen in vijfvoud aan de eigenaar ter goedkeuring te worden overgelegd.*

*De eigenaar zal met bekwame spoed aan de erfpachter meedelen of de goedkeuring is verleend of niet.*

*Een verleende goedkeuring wordt tevens geacht te zijn de goedkeuring als sub 5.1. of 5.2. bedoeld.*

*Een verleende goedkeuring houdt geen aanvaarding van enige aansprakelijkheid van de eigenaar, hoe ook genaamd, in, noch zal zulks het prijs geven van enig recht door de eigenaar tot gevolg kunnen hebben.*

*5.4. De sub 5.1. en 5.2. vermelde werkzaamheden zullen nadat zij zijn aangevangen met bekwame spoed in één bouwstroom worden uitgevoerd.*

*Binnen drie maanden nadat de sub 5.1. of 5.2. bedoelde werkzaamheden zijn uitgevoerd, zal de erfpachter in vijfvoud de laatst van kracht zijnde tekeningen en werktekeningen terzake*

*van die werkzaamheden aan de eigenaar toezenden.*

*Voorts zal de erfpachter alsdan de kostprijs van de uitgevoerde werkzaamheden aan de eigenaar meedelen.*

*De erfpachter zal een specificatie van de kostprijs, gecertificeerd door een van de erfpachter onafhankelijke registeraccountant, aan de eigenaar overleggen.*

*De kostprijs zal worden samengesteld en gespecificeerd overeenkomstig de Nederlandse Norm (NEN) 2631.*

*5.5. Het sub 4.3. bepaalde is van overeenkomstige toepassing indien de eigenaar weigert de sub 5.1. en 5.2. bedoelde goedkeuring te verlenen.*

*5.6. Indien het gebouw wordt uitgebreid en het aantal vierkante meters bvo loodsruimte en/of kantoorruimte het in de considerans sub 2 vermelde maximum aantal vierkante meters bvo overschrijdt, zal de canon worden gewijzigd met ingang van de eerste januari volgend op de datum waarop de sub 5.3. bedoelde goedkeuring is verleend.*

*De wijziging vindt plaats door de sub 2.3. vermelde totale grondwaarde casu quo de laatst op grond van het sub 2.6. bepaalde vastgestelde grondwaarde te verhogen met een bedrag dat wordt verkregen door het aantal vierkante meters bvo van de uitbreiding van de bedrijfsruimte respectievelijk de kantoorruimte te vermenigvuldigen met het sub 2.3. vermelde bedrag casu quo het laatst op grond van het sub 2.6. bepaalde vastgestelde bedrag van de grondwaarde per vierkante meter bedrijfsruimte respectievelijk kantoorruimte, geïndexeerd als hierna omschreven. Het sub 2.3. vermelde bedrag casu quo het laatst op grond van het sub 2.6. bepaalde vastgestelde bedrag per vierkante meter bedrijfsruimte respectievelijk kantoorruimte wordt geïndexeerd door het desbetreffende bedrag te vermenigvuldigen met een breuk waarvan:*

*(i) de teller gelijk is aan de consumentenprijsindex in het jaar waarin de sub 5.1. of 5.2. bedoelde goedkeuring wordt of is*

*verleend; en*

*(ii) de noemer gelijk is aan de consumentenprijsindex van het jaar, waarin deze akte is verleden casu quo het jaar waarin op grond van het sub 2.6. bepaalde de canon het laatst opnieuw is vastgesteld.*

*Het sub 2.5. bepaalde is van overeenkomstige toepassing.*

*5.7. Indien te eniger tijd naar het oordeel van de eigenaar het gebouw bouwkundig moet worden verbonden met een door de eigenaar of een of meer derde(n) te realiseren gebouw op de luchthaven, zal de erfpachter alle medewerking daaraan verlenen en zal hij jegens de eigenaar geen aanspraak hebben op een vergoeding voor eventuele hinder of last.*

*Betrokkenen zullen in goed overleg de realisering van de bouwkundige verbindingen doen plaatsvinden.*

*De hiervoor bedoelde te realiseren verbindingen behoeven in ieder geval de voorafgaande goedkeuring van de eigenaar.*

*De op de realisering van die verbindingen - voorzover zij niet ten behoeve van de erfpachter worden aangebracht - betrekking hebbende kosten zullen nimmer geheel of gedeeltelijk voor rekening van de erfpachter zijn.*

*5.8. Op eerste verzoek van de eigenaar zal de erfpachter meewerken aan de vestiging van naar het oordeel van de eigenaar nodige erfdiensbaarheden ten behoeve van onroerende zaken van de eigenaar en/of derden.*

*6. Overige verplichtingen ten aanzien van het gebouw en de onroerende zaak.*

*6.1. Zonder voorafgaande goedkeuring van de eigenaar, zal de erfpachter:*

*(i) op de onroerende zaak geen andere gebouwen en/of werken (doen) aanbrengen, dan het gebouw;*

*(ii) generlei vorm van reclame-uitingen op, aan en/of bij het gebouw (doen) aanbrengen;*

*(iii) geen graafwerkzaamheden (doen) verrichten;*

*(iv) geen groenvoorzieningen op de onroerende zaak (doen) aanleggen casu quo op of aan het gebouw (doen) aanbrengen;*  
*(v) geen antennes op de onroerende zaak of op of aan het gebouw (doen) plaatsen; en*

*(vi) geen draadloze communicatieapparatuur op de onroerende zaak of in of op of aan het gebouw (doen) aanbrengen, noch van dergelijke apparatuur (doen) gebruikmaken.*

*6.2. De erfpachter is verplicht te dulden dat door de eigenaar of in opdracht van de eigenaar op, in of boven de bodem van de onroerende zaak dan wel aan, op, in of onder het gebouw leidingen - van welke aard ook - en/of daarbij behorende installaties worden aangebracht, onderhouden, hersteld, gewijzigd of uitgebreid.*

*De eigenaar zal die werkzaamheden eerst (doen) uitvoeren na een voorafgaande mededeling daartoe aan de erfpachter met dien verstande dat indien die werkzaamheden - om welke reden dan ook - terstond dienen te worden uitgevoerd, de eigenaar die mededeling achterwege kan laten, in welk geval de erfpachter onverwijld van die werkzaamheden door de eigenaar achteraf in kennis zal worden gesteld.*

*De eigenaar zal bij de uitvoering van de hiervoor bedoelde werkzaamheden zoveel mogelijk rekening houden met de belangen van de erfpachter en/of van de krachtens een beperkt of persoonlijk recht gebruiker(s) van het gebouw.*

*6.3. De erfpachter is verplicht om op de onroerende zaak en in het gebouw naar het oordeel van de eigenaar adequate brandblusmiddelen en brand-meldingsinstallaties beschikbaar te hebben.*

*De erfpachter zal aanwijzingen van de eigenaar casu quo de brandweerdienst op de luchthaven daartoe opvolgen.*

*De erfpachter zal alle door de brandweerdienst op de luchthaven gegeven of te geven voorschriften strikt nakomen en/of uitvoeren.*

*De erfpachter zal alle medewerking verlenen aan de door de*

*brandweerdienst op de luchthaven uit te voeren inspecties.*

*7. Bestemming.*

*7.1. De onroerende zaak, het gebouw en/of de erfpacht hebben de volgende bestemming:*

*loodsruimte en kantoorruimte bestemd voor het verrichten van (vracht-) afhandelingsactiviteiten, waarbij de loodsruimte uitsluitend bestemd is voor de opslag, overslag, transport en de fysieke afhandeling van vracht en de kantoorruimte, uitsluitend dienstig is aan de hiervoor vermelde afhandelingsactiviteiten door Schiphol Express B.V., als hoofdhuurder en onderhuurders van Schiphol Express B.V. met wie Schiphol Express B.V. een contractuele (vracht-) afhandelingsrelatie onderhoudt.*

*7.2. Zonder voorafgaande goedkeuring van de eigenaar is een gebruik van de onroerende zaak, het gebouw en/of de erfpacht in afwijking van de bestemming niet toegestaan.*

*7.3. Op de onroerende zaak en in het gebouw zullen alleen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden die direct verband houden met het luchtvaartwezen, dan wel die - naar het oordeel van de eigenaar - van belang zijn voor een goed functioneren van de luchthaven.*

*8. Vervreemding. Bezwaren. Ingebruikgeving.*

*8.1. Zonder voorafgaande goedkeuring van de eigenaar is de erfpachter niet bevoegd de onroerende zaak en/of het gebouw en/of de erfpacht geheel of gedeeltelijk:*

- a. te splitsen in appartementsrechten;*
- b. met beperkte rechten te bezwaren; en/of*
- c. over te dragen of toe te delen,*

*dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van de hiervoor vermelde rechtshandelingen.*

*8.2. Indien goedkeuring tot splitsing in appartementsrechten door de eigenaar wordt verleend zal de eigenaar tevens bepalen op welke wijze de canonverplichting zal worden verdeeld over de appartementseigenaren.*

*Terzake van de splitsing is de eigenaar te allen tijde bevoegd - zonder enige nadere motivering - de nodige voorwaarden en eisen te stipuleren.*

*8.3. Indien goedkeuring wordt verleend tot het bezwaren van de onroerende zaak en/of het gebouw en/of de erfpacht met beperkte rechten, zal de erfpachter ervoor zorgen dat in de akte van vestiging van het desbetreffende beperkt recht wordt opgenomen dat het desbetreffende beperkt recht zal eindigen op de expiratiedatum.*

*Indien goedkeuring is verleend tot het bezwaren van de erfpacht met een hypotheek zal geen toestemming van de eigenaar zijn vereist voor een overdracht van de erfpacht ten gevolge van de uitoefening van het recht van de hypotheekhouder om de erfpacht in het openbaar te verkopen casu quo onderhands te verkopen als bedoeld in artikel 3:268, Burgerlijk Wetboek.*

*8.4. Indien goedkeuring wordt verleend tot overdracht of bezwaring van de erfpacht of een gedeelte daarvan zal de erfpachter een deskundige opdragen voor de overdracht of de bezwaring een onderzoek te verrichten of de bodem en/of het grondwater behorende tot de onroerende zaak alsdan is of dreigt te worden verontreinigd, zodanig dat gevaar bestaat voor de volksgezondheid of het milieu.*

*De erfpachter zal aan de eigenaar voor de overdracht of de bezwaring een copie van het door de deskundige opgestelde rapport overleggen.*

*De erfpachter zal een copie van het door de deskundige opgestelde rapport doen hechten aan de akte van levering van de erfpacht of van bezwaring van de erfpacht van de onroerende zaak of een gedeelte daarvan.*

*Indien ondanks het hiervoor bepaalde voor de overdracht of de bezwaring als hiervoor bedoeld niet of niet tijdig over het door de deskundige op te stellen rapport - om welke reden dan ook - kan worden beschikt, wordt de goedkeuring achteraf geacht niet te*

*zijn verleend.*

*Indien uit het door de deskundige opgestelde rapport blijkt dat de bodem en/of het grondwater behorende tot de onroerende zaak verontreinigd is met andere stoffen dan die vermeld in het rapport dat als BIJLAGE 2 aan deze akte wordt gehecht en/of dat de bodem en/of het grondwater behorende tot de onroerende zaak meer is verontreinigd dan vermeld in het laatstbedoelde rapport, zal de erfpachter die saneringswerkzaamheden voor de overdracht of bezwaring van de erfpacht of een gedeelte daarvan (doen) verrichten die nodig zijn om de bodem en/of het grondwater behorende tot de onroerende zaak te brengen in de staat als vermeld in het rapport dat als BIJLAGE 2 aan deze akte wordt gehecht.*

*Indien de goedkeuring wordt verleend voor het vestigen van een hypotheek op de erfpacht, vindt het hiervoor in dit nummer 8.4 bepaalde geen toepassing.*

*8.5. Zonder voorafgaande goedkeuring van de eigenaar is de erfpachter niet bevoegd:*

*a. de onroerende zaak en/of het gebouw en/of de erfpacht geheel of gedeeltelijk te verhuren;*

*b. overeenkomsten aan te gaan waardoor de onroerende zaak, het gebouw en/of de erfpacht voor rekening en risico van een derde zal zijn;*

*c. andere overeenkomsten aan te gaan waardoor het genot of gebruik van de onroerende zaak, het gebouw en/of de erfpacht aan derden wordt gegeven,*

*dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van de hiervoor vermelde rechtshandelingen.*

*Indien goedkeuring wordt verleend tot het aangaan van een overeenkomst als hiervoor bedoeld, zal de erfpachter in die overeenkomst bedingen dat de overeenkomst zal zijn beëindigd op de expiratiedatum.*

*8.6. Bij het verzoek tot verlening van goedkeuring als in dit*

*nummer 8 bedoeld zal een definitief ontwerp van de desbetreffende akte, die voldoet aan het in deze akte bepaalde, aan de eigenaar worden overgelegd.*

*De eigenaar zal de erfpachter met bekwame spoed mededelen of de goedkeuring wordt verleend of dat de goedkeuring wordt geweigerd.*

*Indien de goedkeuring wordt verleend, zal het desbetreffende ontwerp niet worden gewijzigd en zal de akte worden verleden casu quo getekend overeenkomstig het desbetreffende ontwerp.*

*9. Weigeren goedkeuring. Overgang van zeggenschap over de onderneming.*

*9.1. De eigenaar zal een gevraagde goedkeuring als sub 8 bedoeld alleen op redelijke gronden weigeren, welke weigering gemotiveerd en schriftelijk zal worden meegedeeld.*

*9.2. De erfpachter is bevoegd gedurende een termijn van drie maanden ingaande op de datum van de sub 9.1. meegedeelde weigering van de goedkeuring de erfpacht op te zeggen, met inachtneming van een opzegtermijn van een jaar.*

*Indien de erfpachter de erfpacht niet of niet tijdig opzegt, wordt de erfpachter geacht in de weigering te berusten en zal hij afzien van de voorgenomen rechtshandeling, waarvoor de goedkeuring was vereist.*

*Indien de erfpacht door opzegging als hiervoor bedoeld eindigt, zal de eigenaar de waarde in het economisch verkeer van de erfpacht aan de erfpachter vergoeden.*

*9.3. Indien de zeggenschap - direct of indirect - over de activiteiten van de onderneming van de erfpachter of van een gedeelte daarvan overgaat op een of meer derden, zal zulks ter goedkeuring aan de eigenaar door de erfpachter worden voorgelegd, waarbij het sub 9.1. en 9.2. bepaalde van overeenkomstige toepassing is.*

*Onder het begrip direct of indirect overgaan van zeggenschap over de activiteiten van de onderneming wordt in ieder geval verstaan*



*een overgang van de onderneming zoals bedoeld in artikel 7A:1639aa, Burgerlijk Wetboek, of zoals bedoeld in artikel 14, S.E.R.-besluit Fusiegedragsregels 1975 met betrekking tot het in dat artikel gehanteerde begrip fusie.*

*9.4. De waarde van de erfpacht zal in onderling overleg tussen de eigenaar en de erfpachter worden vastgesteld, terwijl de vergoeding, na aftrek van hetgeen erfpachter aan de eigenaar verschuldigd is, tot de hoogte van het door de erfpachter aan de houder(s) van een hypotheek op de erfpacht verschuldigde bedrag, aan die hypotheekhouder(s) - zonodig naar hun rang van inschrijving - zal worden uitgekeerd aan die hypotheekhouders. Een resterend surplus zal door de eigenaar aan de erfpachter worden uitgekeerd.*

*Indien de eigenaar en de erfpachter binnen een termijn van zes maanden ingaande op de datum van opzegging geen overeenstemming hebben bereikt over de hoogte van de te vergoeden waarde van de erfpacht zal die waarde worden vastgesteld overeenkomstig het sub 20 bepaalde.*

*9.5. Nadat de hoogte van de te vergoeden waarde van de erfpacht is vastgesteld, is, indien het sub 9.1. bepaalde toepassing heeft gevonden:*

*(i) de eigenaar bevoegd alsnog goedkeuring als sub 8 bedoeld te verlenen;*

*(ii) de erfpachter bevoegd de opzegging van de erfpacht alsnog in te trekken en in de weigering van de goedkeuring te berusten in welk geval hij zal afzien van de voorgenomen rechtshandeling, waarvoor de goedkeuring was vereist.*

*De hiervoor sub (i) bedoelde goedkeuring respectievelijk de hiervoor sub (ii) bedoelde intrekking dient binnen een maand nadat de hoogte van de vergoeding van de waarde van de erfpacht is vastgesteld aan de erfpachter respectievelijk de eigenaar te worden meegedeeld. Indien de hiervoor bedoelde mededelingen niet of niet tijdig plaatsvonden, dan wordt de*

*erfpacht geacht te zijn beëindigd met ingang van de dag van betaling door de eigenaar van de vergoeding.*

*Het in dit nummer 9.5. bepaalde zal geen toepassing vinden indien een goedkeuring op grond van het sub 9.3. bepaalde is vereist en deze goedkeuring door de eigenaar is geweigerd.*

*9.6. Indien de eigenaar op grond van het in dit nummer 9 bepaalde de waarde van de erfpacht dient te voldoen, zal de betaling overeenkomstig het sub 9.4., eerste en tweede zin, bepaalde plaats vinden binnen veertien dagen nadat de sub 9.2. bedoelde opzegtermijn is verstreken casu quo indien die verplichting alsdan nog niet vaststaat binnen veertien dagen nadat die verplichting vaststaat. In geval van te late betaling is het sub 3.3. bepaalde van overeenkomstige toepassing.*

*De erfpacht wordt geacht te zijn beëindigd per de datum van betaling door de eigenaar van de vergoeding voor de waarde van de erfpacht.*

*10. Exploitatie van de onroerende zaak / het gebouw.*

*10.1. De eigenaar zal water, gas respectievelijk electriciteit aan de erfpachter afleveren, die zulks van de eigenaar zal aanvaarden, een en ander overeenkomstig de:*

*(i) algemene voorwaarden en aansluitvoorwaarden drinkwater 1982 te Schiphol;*

*(ii) algemene voorwaarden en aansluitvoorwaarden gas 1982 te Schiphol;*

*(iii) algemene voorwaarden en aansluitvoorwaarden electriciteit 1983 te Schiphol; respectievelijk*

*(iv) algemene voorwaarden grootverbruik electriciteit luchthaven Schiphol 1987*

*(AVGE-LS-1987).*

*Van elk van die algemene voorwaarden wordt een exemplaar als BIJLAGE 3 aan deze akte gehecht.*

*De eigenaar is te allen tijde bevoegd de hiervoor vermelde algemene voorwaarden te wijzigen, in welk geval de gewijzigde*

*algemene voorwaarden van kracht zullen zijn.*

*De eigenaar zal de erfpachter van een wijziging als in de vorige zin bedoeld onverwijld na de wijziging in kennis stellen.*

*10.2. De eigenaar zal de nodige verbruiks- en belastingsmeetapparatuur terzake van de aflevering van water, gas en electriciteit aan de erfpachter ter beschikking stellen en ander overeenkomstig het bepaalde in de sub 10.1. vermelde van toepassing zijnde algemene voorwaarden zoals die thans luiden of in de toekomst zullen luiden.*

*10.3. Voor verwarmings-, was- en/of kookdoeleinden dient gebruik te worden gemaakt van apparatuur die aardgas of electriciteit als energiebron hebben, tenzij door de eigenaar voorafgaande goedkeuring voor andere apparatuur is verleend.*

*Die apparatuur dient te allen tijde:*

*(i) te voldoen aan hetgeen is bepaald in de sub 10.1. vermelde van toepassing zijnde algemene voorwaarden, zoals die thans luiden of in de toekomst zullen luiden; en*

*(ii) storingsvrij te functioneren.*

*10.4. De erfpachter zal gebruik maken van de bewakingsdiensten die de eigenaar op de luchthaven aanbiedt of doet aanbieden.*

*10.5. De erfpachter zal gebruik maken van de diensten die de eigenaar op de luchthaven biedt terzake van:*

*(i) de afvoer en vernietiging van (huishoudelijk) afval;*

*(ii) het onderhoud van de groenvoorzieningen op de onroerende zaak.*

*10.6. Indien de erfpachter de wens daartoe te kennen geeft aan de eigenaar zal het gebouw worden aangesloten op het op de luchthaven aangelegde rioleringsstelsel. De erfpachter en de eigenaar zullen in dat geval een nadere overeenkomst met betrekking tot deze aansluiting en afvoer van afvalwater sluiten, welke zal zijn gebaseerd op het door de eigenaar gehanteerde model "lozingsovereenkomst".*

*Bereiken partijen geen overeenstemming over de hiervoor*

*bedoelde te sluiten overeenkomst, dan zal de erfpachter zelf voor afvoer van afvalwater zorgdragen en dient het gebouw ten genoegen van de eigenaar te worden aangesloten op het openbare rioolnet gelegen buiten de luchthaven.*

*10.7. De eigenaar is verplicht de sub 10.4., 10.5. en 10.6. te verrichten diensten te (doen) verzorgen.*

*10.8. Het in dit nummer 10 bepaalde is in het belang van:*

*(i) de erfpachter, in verband met goed en efficiënt functioneren van de onroerende zaak en het gebouw; en*

*(ii) de eigenaar, op grond van het sub 18 bepaalde.*

*11. Voorschotbijdragen.*

*11.1. De eigenaar is bevoegd om terzake van de in deze akte vermelde ten behoeve van de erfpachter, het gebouw en/of de onroerende zaak te verrichten diensten en/of betalingen jaarlijks een redelijke vergoeding in rekening te brengen, welke vergoeding nooit lager kan zijn dan de totale kostprijs voor de eigenaar.*

*11.2. De erfpachter is verplicht om op grond van de door de eigenaar jaarlijks op te stellen begroting terzake van de sub 11.1. bedoelde vergoeding vastgestelde periodieke bijdrage te voldoen.*

*11.3. Jaarlijks zal het verschil tussen de werkelijke door de erfpachter te betalen vergoeding en de door de erfpachter betaalde periodieke bijdragen worden vastgesteld en tussen de eigenaar en erfpachter worden afgerekend.*

*12. Vergunningen. Lasten. Onderhoud.*

*12.1. De erfpachter zal zorgdragen voor de verkrijging van alle vergunningen, toestemmingen, goedkeuringen of anderszins nodig voor de realisering en het gebruik van het gebouw.*

*Indien de erfpachter een vergunning nodig heeft, zal tevens de goedkeuring terzake van de eigenaar zijn vereist.*

*12.2. Alle lasten en belastingen, die onder welke benaming dan ook, gedurende de erfpacht, met betrekking tot de erfpacht, de onroerende zaak en/of het gebouw zullen bestaan zijn voor rekening van de erfpachter.*

*Indien de eigenaar belastingen of lasten als hiervoor vermeld die ten laste van de erfpachter komen, om welke reden dan ook, mocht hebben voldaan, zal de eigenaar de erfpachter hiervan in kennis stellen, die alsdan verplicht is hetgeen de eigenaar heeft voldaan aan de eigenaar te vergoeden.*

*12.3. Indien naar het oordeel van de eigenaar herstellingen en/of onderhoud aan het gebouw of de onroerende zaak - al dan niet in verband met het sub 4.1. onder b. bepaalde - noodzakelijk zijn, zal de erfpachter onverwijld na ontvangst van de desbetreffende kennisgeving van de eigenaar, de nodige herstellingen en/of onderhoud (doen) uitvoeren.*

*13. Wetten, reglementen en dergelijke.*

*De erfpachter is verplicht alle wettelijke bepalingen, besluiten, voorschriften en reglementen (daaronder begrepen het "Algemeen luchthavenreglement", het "Aanvullend luchthavenreglement luchthaven Schiphol" en het "Huishoudelijk Reglement Luchthaven Schiphol") en daaruit voortvloeiende of daarmee verbandhoudende voorschriften die van toepassing zijn of zullen worden op de luchthaven stipt na te leven.*

*Van elk van de hiervoor genoemde drie reglementen wordt een exemplaar als BIJLAGE 4 aan deze akte gehecht.*

*14. Aansprakelijkheid.*

*14.1. De eigenaar is jegens de erfpachter slechts aansprakelijk voor de door de erfpachter geleden vermogensschade, voorzover de schade is ontstaan door een in ernstige mate toerekenbaar tekortschieten van de eigenaar jegens de erfpachter.*

*Van vermogensschade is uitgesloten schade bestaande uit gederfde winst.*

*14.2. De erfpachter is jegens de eigenaar aansprakelijk voor iedere schade die de eigenaar, haar werknemers en/of derden lijden, waarvoor de erfpachter tengevolge van zijn bedrijfsuitoefening aansprakelijk is. De erfpachter is jegens de eigenaar aansprakelijk voor iedere schade ontstaan door of*

*vanwege het gebouw, die de eigenaar, haar werknemers en/of derden lijden.*

*De erfpachter vrijwaart de eigenaar voor iedere vordering die een derde in dit kader jegens de eigenaar geldend zou kunnen maken.*

*14.3. Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, hetzij als deelgenoten, hetzij als erfpachter van verschillende gedeelten van de onroerende zaak, zijn zij hoofdelijk jegens de eigenaar verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de erfpachter uit hoofde van het in deze akte bepaalde.*

*15. Verzekeringen.*

*15.1. De erfpachter is verplicht mede ten behoeve van de eigenaar als belanghebbende, gedurende de erfpacht:*

*(i) terzake van schades als sub 14.2. vermeld verzekeringen te sluiten; en*

*(ii) het gebouw naar herbouwwaarde onder uitgebreide voorwaarden te verzekeren en verzekerd te houden.*

*15.2. De erfpachter zal de terzake van die gesloten verzekeringen verschuldigde premies en provisies stipt voldoen.*

*15.3. Op eerste verzoek van de eigenaar zal de erfpachter kopieën van de polissen en premie-kwitanties aan de eigenaar overleggen.*

*16. Kwalitatieve verplichtingen. Kettingbeding.*

*16.1. Alle verplichtingen van de erfpachter respectievelijk de eigenaar vermeld in deze akte om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak en/of de erfpacht, zullen overgaan op degenen die het goed verkrijgt en degenen die een recht van gebruik zullen verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.*

*16.2. Alle verplichtingen van de erfpachter uit hoofde van het in deze akte bepaalde zullen, ongeacht of die verplichtingen kunnen worden gekwalificeerd als een onderdeel van de erfpacht of als een kwalitatieve verplichting als sub 16.1. bedoeld of niet, door*

*de erfpachter bij een gehele of gedeeltelijke overdracht of een bezwaring met een beperkt recht - met uitzondering van een hypotheek - aan zijn rechtsopvolgers of de beperkte gerechtigde ten behoeve van de eigenaar worden opgelegd en aangenomen.*

*16.3. De eigenaar en de erfpachter beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van de rechten van de eigenaar en de verplichtingen van de erfpachter uit hoofde van het in deze akte bepaalde.*

*17. Tekortschieten erfpachter. Boetebeding.*

*17.1. Indien de erfpachter gedurende zes maanden nadat hij ingebreke is gesteld te kort schiet in de nakoming van een andere verplichting dan die tot betaling van de canon uit hoofde van het in deze akte bepaalde wordt de erfpachter geacht in ieder geval in ernstige mate te kort te schieten in de nakoming van zijn verplichtingen als erfpachter.*

*17.2. De eigenaar is bevoegd de erfpacht bij exploit op te zeggen indien:*

*a. de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen; of*

*b. de erfpachter in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen als sub 17.1. bedoeld.*

*De eigenaar zal de opzegging op straffe van nietigheid binnen acht dagen betekenen aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers voor registergoederen staan ingeschreven.*

*Na het einde van de erfpacht door een opzegging als hiervoor bedoeld zal de eigenaar - overeenkomstig het sub 19 bepaalde - de waarde die de erfpacht dan heeft aan de erfpachter vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van het in deze akte bepaalde van de erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.*

*17.3. Indien de erfpachter tekort schiet als hiervoor bedoeld en de eigenaar de erfpacht heeft opgezegd, verbeurt de erfpachter bij*

*wege van een gefixeerde schadevergoeding een boete gelijk aan tien maal de alsdan geldende jaarlijkse canon.*

*Indien de erfpachter het sub 16.2. vermelde kettingbeding niet nakomt, verbeurt hij bij wege van gefixeerde schadevergoeding een boete gelijk aan tien maal de alsdan geldende jaarlijkse canon.*

#### *18. Luchthavenbelang.*

*18.1. De erfpachter en de eigenaar stellen vast dat de eigenaar als door de Staat der Nederlanden aangewezen exploitant van de luchthaven verantwoordelijk is voor een goede exploitatie van de luchthaven en voor de orde en veiligheid op de luchthaven en dat de verplichtingen van de erfpachter uit hoofde van het in deze akte bepaalde en de daartegenoverstaande rechten van de eigenaar ondermeer zijn gebaseerd op het grote en cruciale belang van de eigenaar bij het vervullen van de hiervoor omschreven taak en bij een goede exploitatie en een goed functioneren van de luchthaven, alsmede bij de veiligheid - in ruime zin - van en op de luchthaven.*

*Mede in verband met het sub 16 en 17 bepaalde, stellen de erfpachter en de eigenaar vast dat het hiervoor door beiden onderschreven belang alleen door de eigenaar kan worden beoordeeld en dat dit belang niet of nauwelijks in geld waardeerbaar is.*

*18.2. Indien de erfpachter de erfpacht op de onroerende zaak of een gedeelte daarvan gedeeltelijk overdraagt, of de erfpacht, het gebouw en/of de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk met een beperkt recht bezwaart, zal de erfpachter ervoor zorg dragen dat de verkrijger het sub 18.1. bepaalde onderschrijft en zulks aan de eigenaar mededeelt.*

#### *19. Einde erfpacht.*

*19.1. Met uitzondering van het hiervoor sub 9 bepaalde, is de erfpachter niet bevoegd de erfpacht op te zeggen.*

*19.2. Indien de erfpacht eindigt:*



*(i) doordat de termijn waarvoor de erfpacht is gevestigd, is verstreken; of*

*(ii) doordat de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97, Burgerlijk Wetboek, de erfpacht opheft; of*

*(iii) doordat de eigenaar overeenkomstig het sub 17 bepaalde de erfpacht heeft opgezegd,*

*vergoedt de eigenaar aan de erfpachter de waarde van de op de onroerende zaak, met goedkeuring van de eigenaar, aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, met dien verstande dat de vergoeding nooit meer dan de oorspronkelijke sub 4.5. bedoelde kostprijs voor de eerste erfpachter verminderd met een jaarlijkse lineaire afschrijving van twee en een half procent (2,5%) zal bedragen.*

*Indien werkzaamheden als sub 5.1. en 5.2. vermeld zijn uitgevoerd, wordt het de in de vorige zin vermelde maximum verhoogd met de oorspronkelijke sub 5.4. bedoelde kostprijs verminderd met een jaarlijkse lineaire afschrijving van twee en een half procent (2,5%).*

*De hoogte van de vergoeding zal in onderling overleg tussen de eigenaar en de erfpachter worden vastgesteld. De vergoeding zal, na aftrek van hetgeen erfpachter aan de eigenaar verschuldigd is, tot de hoogte van het door de erfpachter aan de houder(s) van een hypotheek op de erfpacht verschuldigde bedrag, aan die hypotheekhouder(s) - zonodig naar hun rang van inschrijving - worden uitgekeerd aan die hypotheekhouders.*

*Een resterend surplus zal door de eigenaar aan de erfpachter worden uitgekeerd.*

*Indien binnen drie maanden na het einde van de erfpacht over de hoogte van de door de eigenaar aan erfpachter te betalen vergoeding geen overeenstemming is bereikt, zal die vergoeding worden vastgesteld overeenkomstig het sub 20 bepaalde.*

*19.3. De erfpachter zal in alle gevallen bij het einde van de erfpacht de onroerende zaak aan de eigenaar afleveren zodanig*

*dat de bodem en/of het grondwater niet is verontreinigd met andere stoffen dan die vermeld in het rapport dat als BIJLAGE 2 aan deze akte wordt gehecht of niet meer is verontreinigd dan vermeld in dat rapport en de erfpachter zal de gebouwen bezemschoon en ontruimd opleveren.*

*19.4. De erfpachter is verplicht ervoor zorg te dragen dat op het moment van het einde van de erfpacht, de erfpacht en/of de onroerende zaak en/of het gebouw vrij is van beperkte rechten.*

*20. Deskundigen.*

*20.1. Indien partijen geen overeenstemming hebben bereikt als sub 2.7., 9.4. respectievelijk 19.2. bedoeld, zal bij wege van arbitrage als bedoeld in titel 1, Vierde Boek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering met inachtneming van het in deze akte bepaalde worden beslist door drie onafhankelijke deskundigen te benoemen door de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam op verzoek van een der partijen.*

*Voorzover arbitrage niet mogelijk blijkt zal door de deskundigen worden beslist bij wege van bindend advies.*

*20.2. De kosten van de deskundigen worden gedragen door de eigenaar en de erfpachter, ieder voor de helft.*

*21. Mededelingen en dergelijke.*

*21.1. Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken, goedkeuringen respectievelijk vorderingen die op grond van het in deze akte bepaalde plaatsvinden respectievelijk worden ingesteld, geschieden per aangetekende brief of exploit.*

*Zij kunnen tevens plaatsvinden respectievelijk worden ingesteld per telecopier, mits zulks wordt bevestigd per aangetekende brief of exploit binnen een week nadat de desbetreffende telecopie is verzonden.*

*Als datum van verzending respectievelijk instelling geldt de datum van verzending respectievelijk instelling van de telecopier - mits tijdig bevestigd - dan wel de datum van het poststempel van*

*de aangetekende brief dan wel de datum van betekening van het exploit.*

*21.2. De eigenaar is te allen tijde bevoegd mede in verband met het sub 18 bepaalde aan een te verlenen goedkeuring nadere voorwaarden te verbinden.*

*22. Diversen.*

*22.1. Tenzij anders is bepaald, zullen alle geschillen die uit deze akte rijzen, worden onderworpen aan het oordeel van de daartoe bevoegde rechter in het Arrondissement Haarlem.*

*22.2. Nadat het gebouw is gerealiseerd, kiest de erfpachter woonplaats op de onroerende zaak.*

*22.3. Het in deze akte bepaalde wordt uitsluitend geregeerd door Nederlands recht.*

*Vervolgens verklaren de comparanten, handelend als gemeld, dat:*

*(i) SEP voor het verlijden van deze akte een ontwerp van deze akte, de sub 10.1. vermelde algemene voorwaarden en de sub 13 bedoelde reglementen tijdig heeft ontvangen en daarvan daadwerkelijk kennis heeft genomen en met de inhoud daarvan heeft ingestemd;*

*(ii) gedurende de periode te rekenen vanaf een jaar voor de oprichting van SEP tot heden de onroerende zaak niet heeft toebehoord aan een oprichter of aandeelhouder van SEP, zodat het bepaalde in artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek ten aanzien van de vestiging erfpacht niet van toepassing is, hoewel de overeenkomst tot vestiging van de erfpacht tussen partijen is gesloten, voordat twee jaren zijn verstreken na de inschrijving van SEP in het handelsregister."*

11.2. Het recht van erfpacht is tijdelijk en eindigt op vijf maart tweeduizend tweeëntwintig.

11.3. De jaarlijkse canon bedraagt per heden zeshonderdnegenenzeventigduizend tweehonderdachtenzeventig euro

(€ 679.278,00) per jaar en is in het geheel verschuldigd bij  
vooruitbetaling op één januari van elk jaar.