

Bijlage IV: Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten

Hieronder staat een samenvatting van de bancaire richtlijn voor particuliere erfpachtrechten uit te geven vanaf 1-1-2013. Bron: Nederlandse Vereniging van Banken, versie OD8744

Algemeen

- De uitgifte van de grond in erfpacht geschiedt voor onbepaalde tijd
- Het perceel en de opstallen moeten worden gebruikt voor bewoning
- Het erfpachtrecht is vrij overdraagbaar en kan onvoorwaardelijk worden bezwaard met hypotheek
- Een bestemmingswijziging vergt voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker(s)
- Verhuur, splitsing en ondererfpacht vergt voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker(s) en de bloot eigenaar vraagt geen onredelijke bedragen voor medewerking
- De bloot eigenaar en de erfpachter mogen de erfpachtvoorwaarden niet wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker
- In de akte van vestiging mag geen verplichting tot koop van de grond voor de erfpachter worden opgenomen
- Geen recht tot koop dat erfpachter financieel benadeelt
- In de akte van vestiging mogen geen bepalingen worden opgenomen die het genotsrecht van de erfpachter materieel beperken
- De bloot eigenaar mag het erfpachtrecht uitsluitend opzeggen op grond van de in artikel 87 lid 2 Boek 5 Burgerlijk Wetboek vermelde gronden
- De bloot eigenaar is verplicht bij het einde van het erfpachtrecht aan de voormalige erfpachter de waarde van het erfpachtrecht te vergoeden
- De procedure tot benoeming van taxateurs moet onafhankelijkheid waarborgen

Specifiek voor erfpacht met canonverplichting

- De canon bij vestiging is gelijk aan de grondwaarde bij vestiging vermenigvuldigd met het canonpercentage bij vestiging
- De canon wijzigt uitsluitend door indexatie of na herziening
- De canon na herziening is gelijk aan de grondwaarde na herziening vermenigvuldigd met het canonpercentage na herziening
- Noch op de grondwaarde noch op het canonpercentage wordt een appreciatie- of depreciatiefactor toegepast
- 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 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
- 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
- De grondwaarde bij herziening wordt op dezelfde wijze bepaald als de grondwaarde bij aanvang op basis van omstandigheden ten tijde van de herziening
- Als de canon wordt geïndexeerd, geschiedt de indexatie jaarlijks

- Als de canon wordt geïndexeerd, is de indexatiefactor de consumentenprijsindex (of een andere objectieve Nederlandse index (bv woningprijzen))
- Herziening is verplicht, tenzij de grondwaarde bij aanvang bepalend is en blijft voor de canonverplichting
- De canon na herziening moet voorspelbaar zijn en niet leiden tot grote schokken
- 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
- Bij herziening wordt alleen de canon aangepast
- De canon wordt maandelijks of jaarlijks betaald
- De canon mag niet voor een bepaalde tijd worden afgekocht
- De canon wordt niet verhoogd bij een verbouwing
- De canon wordt niet verhoogd bij een bestemmingswijziging
- De bloot eigenaar is verplicht om de erfpachter jaarlijks te informeren over de (geïndexeerde) canon en/of de (geïndexeerde) grondwaarde.