

Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten (te vestigen) vanaf 1-1-2013

Voorblad

Dit document bevat de bancaire richtlijn voor de hypothecaire financiering van woningen voor zover deze particuliere erfpachtrechten worden (zijn) gevestigd vanaf 1-1-2013 ("**Bancaire richtlijn**"). Deze is geschreven vanuit het oogpunt van hypothecaire geldverstrekkers.

Erfpacht heeft effect op de waarde van de woning en de lasten van de klant. Om een verantwoorde financiering op het erfpachtrecht te kunnen bieden is het noodzakelijk dat de erfpachtvoorwaarden helder zijn over de lasten voor de klant en elementen die de waarde van het erfpachtrecht beïnvloeden. De criteria voor de financierbaarheid van bestaande erfpachtrechten die op 6 oktober 2011 zijn gepubliceerd door de NVB ("**Criteria**") bevatten (minimale) voorwaarden voor financierbaarheid van erfpachtrechten gevestigd voor 31-12-2012 (was voorheen 1-4-2012). De Criteria zien met name toe op de helderheid van erfpachtvoorwaarden.

Erfpachtrechten te vestigen vanaf 1-1-2013 moeten niet alleen helder zijn, maar naar mening van banken ook evenwichtig en gebaseerd zijn op een logische en begrijpelijke systematiek. Deze bancaire richtlijn bouwt derhalve voort op de Criteria, maar bevat ook aanvullingen.

In deze richtlijn wordt in het algemeen beschreven wat banken als verantwoord financierbaar achten met betrekking tot toekomstig te vestigen particuliere erfpachtrechten, maar laat gezien het karakter van een richtlijn alle vrijheid voor individuele partijen (ook banken) om hiervan af te wijken.

SAMENVATTING

Hieronder staat een samenvatting van de bancaire richtlijn voor particuliere erfpachtrechten uit te geven vanaf 1-1-2013.

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

ALGEMEEN

Hieronder staat per onderwerp een toelichting op de bancaire richtlijn. De bancaire richtlijn is verdeeld in twee categorieën:

- A) “Richtlijnen” die gelden voor alle erfpachtrechten; en
- B) “Richtlijnen” voor erfpachtrechten met een (potentiële) canonverplichting.

A) “Richtlijnen” die gelden voor alle erfpachtrechten

1) Duur

- De uitgifte van de grond in erfpacht geschiedt voor onbepaalde tijd

De uitgifte van de grond in erfpacht geschiedt voor onbepaalde tijd.

2) Bestemming

- Het perceel en de opstallen moeten worden gebruikt voor bewoning

Het in erfpacht uitgegeven perceel en de opstallen moeten worden gebruikt voor bewoning. De erfpachter is verplicht de grond en de opstallen goed te onderhouden en te verzekeren tegen brand- en stormschade.

3) Vrije overdraagbaarheid

- Het erfpachtrecht is vrij overdraagbaar en kan onvoorwaardelijk worden bezwaard met hypotheek

Het erfpachtrecht is vrij overdraagbaar. De erfpachtvoorwaarden mogen bepalen dat het erfpachtrecht bij verkoop eerst moet worden aangeboden aan de bloot eigenaar en dat de bloot eigenaar in dat geval het recht heeft om het erfpachtrecht te kopen voor de waarde van het erfpachtrecht. De erfpachtvoorwaarden mogen geen voorwaarden voor bezwaring met hypotheek of executie bevatten.

4) Bestemmingswijziging

- Een bestemmingswijziging vergt voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker(s)

Een bestemmingswijziging kan een groot effect hebben op de waarde van het erfpachtrecht. Om die reden is voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker(s) vereist.

5) Verhuur / splitsing / ondererfpacht

- Verhuur, splitsing en ondererfpacht vergt voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker(s) en de bloot eigenaar vraagt geen onredelijke bedragen voor medewerking

Verhuur, splitsing en ondererfpacht kunnen een groot effect hebben op de waarde van het erfpachtrecht. Om die reden is voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker(s) vereist.

De bloot eigenaar verbindt aan het verlenen van toestemming geen financiële voorwaarden anders dan een vergoeding voor onvermijdelijke externe kosten (waaronder notariële kosten) en redelijke administratiekosten

6) Geen wijziging van erfpachtvoorwaarden

- De bloot eigenaar en de erfpachter mogen de erfpachtvoorwaarden niet wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker.

Een wijziging van erfpachtvoorwaarden kan een groot effect hebben op de waarde van het erfpachtrecht. Hypothecaire geldverstrekkers willen weten wat de erfpachtvoorwaarden zijn en zeker weten dat deze niet worden gewijzigd zonder hun toestemming.

7) Geen verplichting tot koop voor erfpachter

- In de akte van vestiging mag geen verplichting tot koop van de grond voor de erfpachter worden opgenomen

In de akte van vestiging mag geen verplichting tot koop van de grond voor de erfpachter worden opgenomen. Een recht tot koop van de grond voor de erfpachter heeft een sterke voorkeur, maar is geen verplichting. Indien een recht tot koop van de grond wordt aangeboden, dient uitdrukkelijk te zijn beschreven dat de aankoopsom maximaal de dan geldende marktwaarde van het bloot eigendom van de grond bedraagt. Bij een koop van de grond is de erfpachter verplicht de grond onder het hypotheekrecht te brengen.

8) Geen recht tot koop voor bloot eigenaar of derde

- Geen recht tot koop dat erfpachter financieel benadeelt

In de akte van vestiging mag geen recht worden opgenomen voor de bloot eigenaar of een derde om het erfpachtrecht te kopen tegen een waarde die lager is dan de som van de waarde van het erfpachtrecht en verhuiskosten.

9) Geen materiële beperking genotsrecht

- In de akte van vestiging mogen geen bepalingen worden opgenomen die het genotsrecht van de erfpachter materieel beperken

Van een materiële aantasting van het genotsrecht van de erfpachter is sprake wanneer de waarde van het erfpachtrecht materieel negatief wordt beïnvloed door een of meer specifieke

erfpachtvoorwaarden en de erfpachter als gevolg van die specifieke erfpachtvoorwaarden zijn woning redelijkerwijs niet als woning kan gebruiken. Daarvan is sprake wanneer redelijkerwijs kan worden aangenomen dat een aanzienlijk deel van de potentiële kopers afziet van koop van het erfpachtrecht voor woondoeleinden vanwege de betreffende bepaling.

10) Einde van het erfpachtrecht

- De bloot eigenaar mag het erfpachtrecht uitsluitend opzeggen op grond van de in artikel 87 lid 2 Boek 5 Burgerlijk Wetboek vermelde gronden

De erfpachter mag het erfpachtrecht niet opzeggen.

Als het erfpachtrecht bezwaard is met hypotheek zal de bloot eigenaar de hypotheekhouder(s) bij deurwaardersexploot in kennis stellen van de voorgenomen beëindiging van het erfpachtrecht. Het erfpachtrecht zal niet eerder eindigen dan nadat ten minste zes maanden na betekening van het exploot verlopen zijn. Gedurende deze periode kan de hypotheekhouder opzegging voorkomen door de grond(en) voor opzegging weg te nemen.

11) Vergoeding bij het einde van het erfpachtrecht

- De bloot eigenaar is verplicht bij het einde van het erfpachtrecht aan de voormalige erfpachter de waarde van het erfpachtrecht te vergoeden

De waarde van het erfpachtrecht wordt binnen 2 maanden na het einde van het erfpachtrecht vastgesteld door 3 taxateurs. In de akte van vestiging wordt bepaald dat de taxateurs gehouden zijn om de waarde van het erfpachtrecht te bepalen door de waarde van de woning in vol eigendom te verminderen met de contante waarde van de erfpachtverplichting en beide waarden (en niet alleen het verschil) te vermelden in hun rapport. De bloot eigenaar mag op deze vergoeding afhouden hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft. In de akte van vestiging ziet de bloot eigenaar jegens de hypothecaire geldverstrekker(s) af van het recht om andere kosten en vorderingen dan de verschuldigde canon die in de afgelopen 2 jaar opeisbaar is geworden in mindering te brengen op de waarde van het erfpachtrecht. De bloot eigenaar zal het bedrag van de vergoeding uitbetalen aan de hypotheekhouder(s) als wettelijke pandhouder(s) tot maximaal het beloop van de hypothecaire vordering(en). De vergoeding is verschuldigd 5 werkdagen vanaf de datum waarop het rapport is gebracht.

12) Taxateurs

- De procedure tot benoeming van taxateurs moet onafhankelijkheid waarborgen

Van de 3 taxateurs wordt er 1 benoemd door de bloot eigenaar en 1 door de erfpachter of, bij diens afwezigheid, de eerste hypothecaire geldverstrekker in diens plaats. Deze 2 taxateurs benoemen gezamenlijk 1 onafhankelijke voorzitter. De 3 taxateurs besluiten bij meerderheid.

B) "Richtlijnen" voor erfpachtrechten met een (potentiële) canonverplichting

13) Canon

- De canon bij vestiging is gelijk aan de grondwaarde bij vestiging vermenigvuldigd met het canonpercentage bij vestiging

Canon bij vestiging = canonpercentage bij vestiging * grondwaarde bij vestiging. In de akte van vestiging wordt het canonpercentage bij vestiging, de grondwaarde bij vestiging en de jaarcanon bij vestiging vermeld.

- De canon wijzigt uitsluitend door indexatie of na herziening

De canon kan alleen worden aangepast door indexatie of na herziening. De canon wordt niet verhoogd bij verbouwing of bestemmingswijziging.

- De canon na herziening is gelijk aan de grondwaarde na herziening vermenigvuldigd met het canonpercentage na herziening

Canon bij herziening = canonpercentage bij herziening * grondwaarde bij herziening. In de akte van vestiging kan worden bepaald dat de canon niet negatief kan zijn.

- Noch op de grondwaarde noch op het canonpercentage wordt een appreciatie- of depreciatiefactor toegepast

Bij de vaststelling van de canon wordt noch op de grondwaarde noch op het canonpercentage een appreciatie- of depreciatiefactor toegepast. Een koper van een erfpachtrecht zal bij de bepaling van de prijs die hij betaalt voor het erfpachtrecht rekening (moeten) houden met eventuele waardevermeerderende of waardeverminderende erfpachtvoorwaarden. Deze komen dus tot uitdrukking in de waarde van het erfpachtrecht. Bij een appreciatie- of depreciatiefactor bestaat het risico dat deze waardevermeerderende of waardeverminderende erfpachtvoorwaarden twee keer worden meegenomen.

14) Canonpercentage

- 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 bij aanvang moet zodanig bepaald worden dat de kostprijs van de erfpacht voor de consument op basis van de marktverwachtingen bij vestiging (waarbij ook rekening moet worden gehouden met de tarieven bij herziening en eventuele kooprijzen) naar verwachting niet hoger is dan van hypothecaire geldleningen met dezelfde rentevaste periode. In de akte van vestiging wordt de verwachte kosten voor de consument vermeld. In de akte van vestiging wordt ook vermeld wat (het gemiddelde) tarief is van hypothecaire geldleningen met dezelfde rentevaste periode en hoe dit tarief is vastgesteld.

Als nominale basis kan ten hoogste worden gekozen voor Nederlandse staatsobligaties met een opslag van maximaal 2% of voor geldende hypotheekrentes zonder opslag. Voor

erfpachtrechten waarbij de canon wordt geïndexeerd moet het canonpercentage een reëel percentage zijn (nominaal percentage minus inflatieverwachting).

Voor zowel de nominale basis als de inflatieverwachting moet worden uitgegaan van de periode die geldt tot de eerstvolgende herziening. Wanneer de eerstvolgende contractuele herziening over 10 jaar plaatsvindt, moet dus worden uitgegaan van tarieven met een rentevaste periode van 10 jaar en de inflatieverwachting voor de komende 10 jaar.

Het canonpercentage en de wijze waarop deze is vastgesteld wordt in de akte van vestiging vermeld. Deze beschrijving moet in alle gevallen zodanig specifiek zijn dat deze door een onafhankelijke derde kan worden gecontroleerd (en herhaald bij herziening op basis van de omstandigheden ten tijde van herziening).

Zolang er geen liquide markt is waaruit de Nederlandse inflatieverwachting kan worden afgeleid, moet worden uitgegaan van de Euro inflatieverwachting als beste benadering van de Nederlandse inflatieverwachting. Informatie over de Euro inflatieverwachting kan bijvoorbeeld worden verkregen uit Bloomberg.

- 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

Het canonpercentage bij herziening wordt zodanig bepaald dat de kostprijs van de erfpacht voor de consument op basis van de marktverwachtingen bij herziening (waarbij ook rekening moet worden gehouden met de tarieven bij herziening en eventuele koopprijzen) naar verwachting niet hoger is dan van hypothecaire geldleningen met dezelfde rentevaste periode ten tijde van de herziening.

Voor de bepaling van (i) het tarief van hypothecaire geldleningen met dezelfde rentevaste periode, (ii) de basis en (iii) de inflatieverwachting wordt (zoveel mogelijk) aangesloten bij de wijze waarop deze zijn bepaald bij vestiging. Daarbij moet worden uitgegaan van de omstandigheden ten tijde van de herziening.

15) Grondwaarde

- 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 vestiging moet een reële grondwaarde zijn. In de akte van vestiging wordt de gehanteerde grondwaarde bij vestiging opgenomen. In de akte van vestiging wordt bovendien opgenomen hoe de grondwaarde bij vestiging is bepaald. De methodiek moet in alle gevallen zodanig specifiek zijn beschreven dat deze door een onafhankelijke derde kan worden gecontroleerd (en herhaald bij herziening op basis van de omstandigheden ten tijde van de herziening). Wanneer de grondwaarde is bepaald op basis van een residuele grondwaardemethodiek, moet tevens de waarde van de woning in vol eigendom en de kostprijs van het realiseren van de opstallen worden vermeld in de akte van vestiging.

- De grondwaarde bij herziening wordt op dezelfde wijze bepaald als de grondwaarde bij aanvang op basis van omstandigheden ten tijde van de herziening

De grondwaarde bij herziening moet worden bepaald op een wijze die aansluit op de methodiek die is gehanteerd bij de vaststelling van de grondwaarde bij vestiging. De grondwaarde bij herziening moet zo voorspelbaar en bepaalbaar zijn als mogelijk. Daarnaast moet het verschil tussen de echte grondwaarde en de contractuele grondwaarde niet te groot worden. Een mogelijkheid om dit te bereiken is door bijvoorbeeld de grondwaarde bij herziening te maximaliseren en minimaliseren op 130% resp. 70% van de geïndexeerde grondwaarde.

16) Indexatie

- Als de canon wordt geïndexeerd, geschiedt de indexatie jaarlijks

Als de canon wordt geïndexeerd, geschiedt dit jaarlijks. Bij een langere periode wordt het risico op een grote sprong in de canon onnodig vergroot.

- Als de canon wordt geïndexeerd, is de indexatiefactor de consumentenprijsindex (of een andere objectieve Nederlandse index (bv woningprijzen))

Om een discussie over indexatiefactoren te voorkomen wordt geadviseerd, indien van toepassing, de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens, zoals gepubliceerd door het CBS, te hanteren. Het maakt daarbij niet uit welke referentiemaand wordt gehanteerd. Dit indexcijfer is algemeen bekend en ook leidend bij de bij de verhoging van de huurprijzen.

De consumentenprijsindex mag niet worden verhoogd of verlaagd met op- of afslagen of vermenigvuldigingsfactoren.

17) Herziening

- Herziening is verplicht, tenzij de grondwaarde bij aanvang bepalend is en blijft voor de canonverplichting

Om te voorkomen dat de echte grondwaarde en de contractuele grondwaarde op termijn te ver uit elkaar lopen, is herziening noodzakelijk tenzij de grondwaarde bij aanvang, zoals vastgelegd in de akte van vestiging, bepalend is en blijft voor de canonverplichting.

- De canon na herziening moet voorspelbaar zijn

De herziening moet periodiek plaatsvinden. Voor voorspelbare lasten en een goede rentespreiding moet de periode tot herziening niet te kort zijn. Langer dan 30 jaar wordt als te lang beschouwd. Kortere dan 10 jaar wordt als te kort beschouwd.

- 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

In de periode 5 jaar voorafgaand aan de herziening is de erfpachter gerechtigd om de canon binnen 6 maanden voortijdig te laten herzien. De oude canon blijft verschuldigd tot de datum van de contractuele herzieningsdatum. De nieuwe canon wordt geïndexeerd vanaf de datum van vaststelling en is pas verschuldigd vanaf de datum van de contractuele herzieningsdatum. Omdat de oude canon tot de eerstvolgende herziening betaald moet worden, is er geen contante waardeberekening nodig. De erfpachter verplicht zich om elke potentiële koper op de

hoogte te stellen van het feit dat er een voortijdige canonherziening heeft plaatsgevonden en van de hoogte van de oude en nieuwe canon.

- Bij herziening wordt alleen de canon aangepast

Een wijziging van de erfpachtvoorwaarden vergt voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de hypothecaire geldverstrekker(s). Een herziening mag dan ook niet worden aangegrepen voor een wijziging van de erfpachtvoorwaarden. Bij een herziening wordt alleen de canon aangepast.

18) Betaling / afkoop

- De canon wordt maandelijks of jaarlijks betaald

Canonbetaling geschiedt maandelijks of jaarlijks. Dit voorkomt dat de erfpachter (bij een langere periode) niet (meer) weet dat en hoeveel canon verschuldigd is.

- De canon mag niet voor een bepaalde tijd worden afgekocht

Afkoop van de canonverplichting voor een bepaalde periode is niet mogelijk. Afkoop voor onbepaalde tijd is wel toegestaan mits terugkoop niet mogelijk is (zoals bijvoorbeeld het geval kan zijn bij appartementsrechten op erfpacht).

19) Verbouwing

- De canon wordt niet verhoogd bij een verbouwing

Een verbouwing zou kunnen leiden tot een hogere of lagere grondwaarde. Als dat zo is, komt dat (mogelijk) tot uitdrukking in de grondwaarde bij herziening. Het is onwenselijk dat de canon vooruitlopend op de herziening wordt aangepast. Een canonaanpassing bij verbouwing werkt feitelijk als een belasting op verbouwing.

20) Bestemmingswijziging

- De canon wordt niet verhoogd bij een bestemmingswijziging

De canon wordt niet verhoogd bij een bestemmingswijziging, tenzij de hypothecaire geldverstrekker verzekerd is van de waarde van het erfpachtrecht (in oude bestemming) zoals hieronder bepaald. De hypothecaire geldverstrekker is verzekerd 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). In de erfpachtvoorwaarden kan worden opgenomen dat de bloot eigenaar bij bestemmingswijziging het erfpachtrecht van de erfpachter kan kopen tegen de waarde van het erfpachtrecht (in oude bestemming) plus verhuiskosten.

21) Informatieverstrekking

- De bloot eigenaar is verplicht om de erfpachter jaarlijks te informeren over de (geïndexeerde) canon en/of de (geïndexeerde) grondwaarde

De bloot eigenaar verplicht zich om jaarlijks de erfpachter vooraf te informeren over de (geïndexeerde) canon. Indien van toepassing, vermeldt de bloot eigenaar daarbij ook de (geïndexeerde) grondwaarde, de periode tot de eerstvolgende herziening en een eventuele nieuwe canon zoals vastgesteld voor de periode na herziening. Deze informatie stelt de erfpachter (en taxateurs) in staat om een betere inschatting te maken van de waarde van het erfpachtrecht.