

## Inhoud

Introductie	9
<b>Hoofdstuk 1    Erfpacht in Nederland</b>	<b>11</b>
1. Hoe is erfpacht in Nederland geregeld?	12
2. Wat heeft de grondeigenaar als alternatief voor erfpacht?	22
3. Waarom is er veel kritiek op erfpacht?	29
<b>Hoofdstuk 2    Rechten, plichten, beperkingen en risico's van de erfpachter</b>	<b>35</b>
4. Wat zijn rechten van de erfpachter?	36
5. Wat zijn de verplichtingen van de erfpachter?	42
6. Wat zijn over het algemeen de risico's die de erfpachter loopt?	48
<b>Hoofdstuk 3    Waardering van de erfpachtgrond</b>	<b>53</b>
7. Welke taxatiemethoden zijn er om de waarde van bebouwde (erfpacht) grond te bepalen?	55
8. Welke methode is voor het waarderen van de erfpachtgrond het meest geschikt?	66
9. Welke rol spelen begrippen als marktwaarde, bloot eigendom, eigen gebruik, depreciatie/ appreciatie en economische aspecten bij erfpachttaxatie?	70
10. Waar moet je op letten bij taxatie van de erfpachtzaak door een deskundige?	76
11. Hoe moet de waarde van de grond vastgesteld worden als de erfpachter de grond van de eigenaar kan kopen?	81
<b>Hoofdstuk 4    Canonherziening, indexering en heruitgifte</b>	<b>89</b>
12. Welk canonpercentage geldt voor de erfpachter en hoe wordt het percentage vastgesteld?	91
13. Bestaat er recht op heruitgifte of verlenging van de erfpacht na afloop van de overeengekomen periode als dat niet in de akte is vermeld?	100
14. Hoe werkt de procedure waarin deskundige(n) de nieuwe canon vaststelt bij verlenging, herziening of heruitgifte van een erfpachtrecht?	105
15. Wat houdt de Haagse methode in bij herziening van erfpachtcanon?	114
<b>Hoofdstuk 5    Erfpachtvoorwaarden</b>	<b>119</b>
16. Kan de grondeigenaar onbeperkt voor de erfpachter nadelige bepalingen in de erfpachtvoorwaarden opnemen?	120
17. Welke bedingen in erfpachtvoorwaarden zijn mogelijk in strijd met de redelijkheid en billijkheid of onredelijk bezwarend?	123

<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Financiering, particuliere erfpacht en koop- en financierings-constructies</b>	<b>141</b>
18.	Hoe weet de (potentiële) erfpachter of eigenaar of de erfpachtvoorwaarden door de bank gefinancierd worden?	142
19.	Waar moet de koper van een woning bij een koop-/financieringsconstructie met erfpacht op letten?	146
20.	Heeft de koper/erfpachter rechtsbescherming tegen de verstrekker van complexe erfpachtproducten zoals kopers van aandelenleaseproducten (Legio Lease, Sprintplan, Winstverdriedubelaar, e.d.)?	152
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Niet-nakoming, de gevolgen daarvan en remedies voor de erfpachter</b>	<b>163</b>
21.	In welke situatie kan de erfpachter terechtkomen als het (financieel) fout gaat en hij niet meer aan zijn verplichtingen kan voldoen?	164
22.	Wat is de situatie voor de erfpachter als in opdracht van een beslaglegger of hypotheekhouder het erfpachtrecht of de grond openbaar wordt geveild?	169
23.	Kan de erfpachter aansprakelijk gesteld worden voor schade verband houdend met (gebrek aan) de erfpachtzaak?	174
24.	Welke middelen heeft de erfpachter bij een conflict met eigenaar?	175
<b>Hoofdstuk 8</b>	<b>Koop en verkoop van het recht van erfpacht</b>	<b>181</b>
25.	Op welke bedingen in de erfpachtakte moet bij verkoop (en overdracht) van het recht van erfpacht in het bijzonder gelet worden?	181
26.	Mag de eigenaar toestemming weigeren voor overdracht en/of kunnen er voorwaarden worden gesteld aan het verlenen van toestemming door de grondeigenaar?	185
27.	Wat bepaalt (mede) de koopprijs van een woning op erfpachtgrond?	188
<b>Hoofdstuk 9</b>	<b>Omzetting, afkoop en ingroei- of overgangsregeling</b>	<b>195</b>
28.	Wanneer is conversie van erfpacht naar eigendom interessant voor de erfpachter?	197
29.	Wat zijn de voor- en nadelen van afkoop van de canon voor langere tijd of eeuwigdurend?	204
30.	Hoe dient de erfpachter (omzetting naar) nieuwe erfpachtvoorwaarden te beoordelen?	207
31.	Heeft de erfpachter altijd recht op een ingroeiregeling (of overgangsregeling) als de canon aanzienlijk wordt verhoogd?	210
32.	Kan de gemeente een gebruiker van grond (of water) dwingen een erfpachtcontract te sluiten met de gemeente?	214

<b>Hoofdstuk 10</b>	<b>Rechtsbescherming, geschillen, procederen en andere vormen van geschillenbeslechting</b>	<b>219</b>
33.	Welke rechtsbescherming heeft de erfpachter jegens de eigenaar/erfverpachter?	220
34.	Wat kan de erfpachter zoal vorderen in een procedure?	229
35.	Hoe legt de rechter een erfpachtcontract en de erfpachtvoorwaarden uit?	234
36.	Wat kan de erfpachter doen als de uitkomst van taxatie door drie deskundigen en/of bindend advies hem niet bevalt?	240
<b>Hoofdstuk 11</b>	<b>Fiscale aspecten en WOZ</b>	<b>247</b>
37.	Op welke wijze speelt de WOZ-waarde een rol bij erfpacht?	247
38.	Wat kan de erfpachter doen als hij de WOZ-aanslag te hoog vindt?	251
39.	Met welke belastingheffing of fiscale aspecten kan de erfpachter te maken krijgen?	258
40.	Wat is de zin van erfpachtconstructies?	264
<b>Hoofdstuk 12</b>	<b>Beëindiging, rechtsgevolgen en vergoeding bij einde erfpacht</b>	<b>273</b>
41.	Welke mogelijkheden heeft de grondeigenaar om de erfpacht te beëindigen?	275
42.	Welke mogelijkheden heeft de erfpachter om de erfpacht te beëindigen?	283
43.	Welke rechten heeft de erfpachter als de overeengekomen periode van de erfpachter is verstreken?	285
44.	Heeft een erfpachter altijd recht op vergoeding van de opstal bij het einde van de erfpacht?	290
<b>Hoofdstuk 13</b>	<b>Wijziging van erfpacht; gewijzigde en onvoorziene omstandigheden; kettingbedingen</b>	<b>297</b>
45.	Wanneer kan de eigenaar met succes een erfpachtcontract wijzigen en de canon herzien?	298
46.	Wanneer kan de eigenaar of erfpachter met succes een beroep doen op onvoorziene omstandigheden?	301
47.	Hoe kan de erfpachter van een bezwarend kettingbeding of kwalitatieve verplichting afkomen dat in de erfpachtakte is opgenomen?	305
<b>Hoofdstuk 14</b>	<b>Erfpacht in Amsterdam</b>	<b>311</b>
48.	Wat is de invloed van erfpacht op de waarde van een woning in Amsterdam?	315
49.	Hoe wordt in Amsterdam de canon vastgesteld bij herziening, wijziging of indexering?	318

<b>50. Waarom heeft de gemeente in 2013 besloten het erfpachtstelsel te herzien?</b>	<b>328</b>
Woordenlijst erfpachttermen	335
Geraadpleegde literatuur	343
Bijlagen	
Wetsartikelen erfpacht	349
Afdeling 6.5.3. Burgerlijk Wetboek	355
Criteria voor de financierbaarheid van erfpachtrechten gevestigd vóór 1-4-2012	361
Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten (te vestigen) vanaf 1-1-2013	375
Guidance Note "Taxatie erfpacht"	385
Nederlandse praktijkvoorschriften	393
Advies richtlijnen waardebepaling bloot eigendom	407
Jurisprudentieregister	417
Trefwoordenregister	421