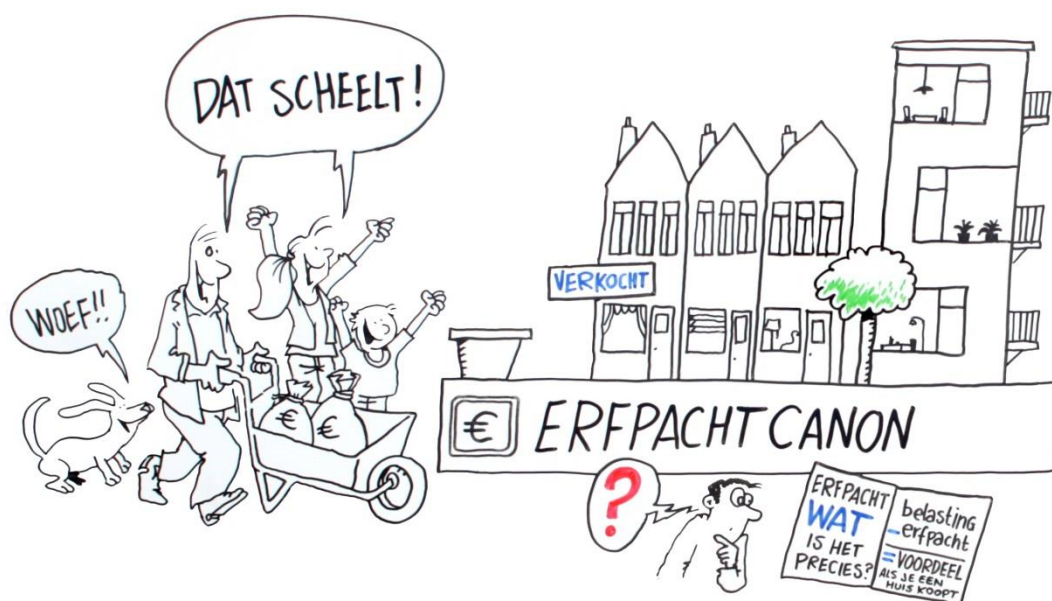


vragen & antwoorden erfpacht

Gemeente Den Haag

13 juli 2017



Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
1 Algemeen.....	3
2 Canon of afkoop?	10
3 Heruitgifte	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4 Verkoop bloot eigendom.....	14

Inleiding

Het Erfpachtbedrijf van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling (DSO) van de gemeente Den Haag is verantwoordelijk voor het beheer van lopende en het heruitgeven van aflopende erfpachtrechten.

Omdat "erfpacht" een ingewikkelde materie is en de consequenties van het aflopen van het recht van erfpacht voor veel erfpachters daardoor niet altijd duidelijk zijn, is dit document met de meest gestelde vragen met bijbehorende antwoorden opgesteld.

1 Algemeen

1.1. *Wat is erfpacht?*

In de Gemeente Den Haag staan veel gebouwen op grond van de gemeente. Ook appartementsgebouwen staan vaak op gemeentegrond. Het recht om de grond te gebruiken noemen we erfpacht.

Erfpacht is een zakelijk recht. Dat wil zeggen dat het recht verbonden is aan de onroerende zaak, in dit geval de grond, en niet aan de persoon. Een erfpachtrecht kan door de erfpachter worden overgedragen aan een ander zonder dat daarvoor toestemming van de grondeigenaar nodig is. Bij overlijden van de erfpachter gaat het erfpachtrecht over op de erfgenamen. Op het erfpachtrecht kan een hypotheek worden gevestigd.

1.2. *Wat is canon?*

Als huiseigenaar van een huis op grond van de gemeente betaalt u elk half jaar aan de gemeente een vergoeding voor het gebruik van de grond. Die vergoeding voor het gebruik van de grond van de gemeente noemen we de erfpachtcanon. Iedere zes maanden ontvangt u een factuur voor de canon. U kunt de canon automatisch laten afschrijven of in termijnen betalen. U kan de erfpachtcanon aftrekken van de belasting. De erfpachtcanon wordt steeds voor vijf jaar vastgesteld, op basis van de rentestand van dat moment. Als de nieuwe periode ingaat en de rente is hoger dan vijf jaar daarvoor, dan zal de erfpachtcanon omhoog gaan. Is de rente in de tussentijd gedaald, dan daalt ook de erfpachtcanon.

1.3. *Wat is het voordeel van erfpacht?*

Het grote voordeel van erfpacht is dat u de grond waarop het huis is gebouwd niet hoeft te kopen. En dat scheelt, want een perceel grond ter grootte van een eengezinswoning, gelegen in een gemiddelde Haagse wijk, kan zo tienduizenden euro's kosten. Datzelfde perceel grond kost aan erfpachtcanon enige honderden euro's per half jaar. Het erfpachtsysteem maakt dus het kopen van huis betaalbaarder.

1.4. Het huis dat ik wil kopen staat op erfpachtgrond; wat moet ik weten?

Als u een huis gaat kopen in Den Haag, is het belangrijk om na te gaan of het pand op erfpachtgrond staat. Als dit zo is en u wil dit huis kopen of verkopen, dan zit het bestaande erfpachtcontract er aan vast. Het is daarom handig om wat van erfpacht te weten.

Omdat Den Haag al heel lang met erfpacht werkt zijn er in de loop der tijd verschillende soorten erfpachtvoorwaarden ontstaan met al dan niet een einddatum. U moet er achter komen welke erfpachtvoorwaarden gelden. Ook kan het erfpachtcontract verlopen zijn. Dan moet u een heruitgifte regelen. Als u in Den Haag een bestaand huis gaat kopen, vraag dan voor de zekerheid bij de notaris of bij het gemeentelijk erfpachtbedrijf of de verkoper al zijn erfpachtbetalingen aan de gemeente heeft voldaan. Want zodra het huis van u is, zijn eventuele onbetaalde erfpachtnota's dat ook.

1.5. Hoe komt een erfpachtcontract tot stand?

Een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht komt tot stand door overeenstemming tussen de gemeente als grondeigenaar en de toekomstige erfpachter. De afspraken daarover worden vastgelegd in de algemene en bijzondere bepalingen van het erfpachtcontract. De erfpacht komt tot stand door inschrijving van de notariële akte in het Kadaster. Vanaf de inschrijving is er sprake van vestiging van de erfpacht.

1.6. Wat zijn algemene bepalingen / algemene voorwaarden?

De algemene bepalingen worden bij elke uitgifte in erfpacht van toepassing verklaard. Ze bevatten de algemene rechten en verplichtingen van de eigenaar van de grond (de gemeente) en de erfpachter. Algemene bepalingen worden periodiek door de gemeenteraad herzien en daarmee aangepast aan de eisen van de tijd.

1.7. 7 Wat zijn bijzondere bepalingen / bijzondere voorwaarden?

Bijzondere bepalingen zijn voorwaarden die gelden voor één bepaald erfpachtcontract. De bijzondere bepalingen bevatten allerlei afspraken. De meeste daarvan zijn beperkingen of verplichtingen over het gebruik van de grond. Daarmee wordt aangegeven waarvoor de grond wel en niet gebruikt mag worden. Zo kan het zijn dat er alleen woonruimte is toegestaan, of dat er alleen bedrijfsruimte gevestigd mag worden. Bijzondere bepalingen kunnen bijvoorbeeld ook afspraken bevatten over de maximale grootte van de bebouwing, de bestemming, enzovoort.

1.8. Kan ik de canon in termijnen betalen? En kan ik daar een bevestiging van krijgen?

Kunt u het bedrag van de canon niet in een keer betalen? Dan kunt u een regeling treffen voor betalen in termijnen. Hiertoe zend u een e-mail aan het volgende emailadres: erfpachtadministratie@denhaag.nl met uw vraag, naam, adres en het adres waar het over gaat. De eerste betaling moet gedaan te worden in de maand waarin u de rekening krijgt. Alle termijnen moet u zelf overmaken, u ontvangt hiervoor geen acceptgiro's.

1.9. Hoe kom ik er achter of de erfpachter achterstanden heeft?

U kan het erfpachtbedrijf hierover een mail sturen of eventueel bellen.

1.10. *Hoe kom ik er achter tegen welke voorwaarden/ bepalingen de grond is uitgegeven?*

Als u wilt weten of u tegen welke voorwaarden de grond is uitgegeven, kijk dan in uw erfpachtcontract .

In Den Haag bestaan vier soorten erfpachtrechten, namelijk eeuwigdurende erfpachtrechten, voortdurende erfpachtrechten, afwijkende erfpachtrechten en tijdelijke erfpachtrechten. Onder tijdelijke erfpacht wordt verstaan erfpacht voor een vaste, aflopende termijn (bijv. 75 jaar). Bij een tijdelijk recht van erfpacht staat vast dat na afloop van de termijn de eigenaar ("bloot eigenaar") weer volledig eigenaar wordt. Bij een voortdurende erfpacht is de duur weliswaar voor onbepaalde tijd, maar vindt periodiek (bijv. 50 jaar) aanpassing plaats van de verschuldigde canon op basis van de gestegen of gedaalde waarde van de onroerende zaak. Eeuwigdurende erfpacht is erfpacht voor altijd (een duur van 99 jaar is bijvoorbeeld niet eeuwigdurend).

Bij alle soorten met een einddatum, staat deze einddatum op de factuur en op MijnDenHaag.nl. Eventueel kan u het erfpachtbedrijf hierover een mail sturen of bellen.

1.11. *Wat gebeurt er bij algemene bepalingen 1977 als dat eindigt (bijvoorbeeld in 2030)?*

Deze rechten eindigen niet, maar zijn voortdurend. De grondwaarde wordt in tijdvakken van 50 jaar bijgesteld. Op basis daarvan wordt de canon bepaald.

1.12. *Waar vind ik de akte? Kunt u mij de akte mailen?*

Deze kan u opvragen bij het landelijk kadaster (www.kadaster.nl). Het landelijk kadaster brengt hiervoor kosten in rekening.

1.13. *Kunt u mij het deelnummer van een akte geven?*

Deze informatie heeft het Erfpachtbedrijf niet, maar kan wel worden opgevraagd bij het (gemeente)kadaster.

1.14. *Moet de vijfjaarlijkse renteherziening ook via de notaris worden geregeld?*

Neen; u hoeft slechts éénmaal naar de notaris voor de vestiging van het recht van erfpacht. In de notariële akte wordt vastgelegd dat de canonrente ééns in de vijf jaren wordt herzien. Dit wordt gedaan aan de hand van het op dat moment geldende percentage. Deze wijziging zelf wordt ook wel *renteconversie* genoemd en wordt verder ondershands geregeld (en hoeft dan dus niet meer via de notaris te worden geregeld).

1.15. *Hoe wordt het canonpercentage berekend?*

Het canonpercentage wordt bepaald door het gemiddelde van het rentepercentage per 15 november van elk jaar van: a) door de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten te verstrekken lineaire leningen met een looptijd van 20 jaar en wederzijdse rente aanpassing van 10 jaar en b) op hypothecaire leningen zonder overheidsgarantie, ter hoogte van maximaal 70% van de taxatiewaarde, met een rentevaste periode van 5 jaar en bij eerste afsluiting op nieuwbouw verstrekt door leningverstrekkende instellingen.. " zo staat in artikel 8.3 van de 'Algemene Bepalingen voor de Uitgifte in Erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008'.

1.16. *Wat is het canonpercentage volgend jaar? (T11)*

Dat kan pas aan het einde van elk jaar worden aangegeven; na bestuurlijke besluitvorming hierover.

1.17. *Wat betekent "eeuwigdurend" bij erfpacht?*

De gemeente geeft tegenwoordig uit in "eeuwigdurende" erfpacht; dat doorloopt. Eeuwigdurend betekent "zonder einddatum". Erfpachtcontracten uit 1986 of later zijn *eeuwigdurende* erfpachtcontracten. Dat betekent dat de waarde van de grond waar je huis op staat voor *eeuwig* vastligt als de bestemming en het gebruik hetzelfde blijft. Wat er dus ook gebeurt met de grondprijzen in Den Haag, de waarde van de grond waarover de erfpachtcanon wordt berekend kan nooit meer veranderen. Dat is een groot verschil met de contracten met een einddatum, die tot 1986 werden uitgegeven. Bij een contract met een einddatum wordt de waarde van de grond aangepast als het contract afloopt en verlengd moet worden.

1.18. *Houdt eeuwigdurend op als het perceel verkocht wordt?*

Neen; het recht van erfpacht is een zogenaamd 'zakelijk recht' dat u gewoon mee verkoopt met de opstal. Het enige verschil met een perceel grond in 'vol eigendom' is het feit dat bij erfpacht de gemeente juridisch gezien eigenaar van de grond blijft.

1.19. *Wat gebeurt er met een eeuwigdurend recht van erfpacht als er na 25 jaar gesloopt wordt?*

Omdat u erfpachter bent met een eeuwigdurend recht zal u in zo'n geval, net zoals bij "eigen grond" gebeurt, een vergoeding ontvangen voor het verlies van het recht van erfpacht en de opstal.

1.20. *Wat zijn beheerkosten?*

Met beheerkosten worden de gelden bedoeld die de Gemeente gebruikt om beheer te voeren over de erfpachtgronden.

1.21. *Wat is een tussentijdse wijziging?*

Er is sprake van tussentijdse wijziging als de in het erfpachtcontract vastgelegde bebouwingsomvang, de bestemming of de grootte van het perceel wijzigen. Voor veel wijzigingen die een erfpachter of gebruiker van het perceel wil aanbrengen, moet de erfpachter twee soorten toestemming aan de gemeente aanvragen:

1. publiekrechtelijke toestemming, op grond van de publiekrechtelijke regelgeving, zoals bijvoorbeeld een bestemmingsplan;
2. privaatrechtelijke toestemming, op grond van het erfpachtcontract.

Als de voorgenomen wijziging binnen het bestemmingsplan past en er geen andere bezwaren tegen de wijziging zijn, bijvoorbeeld in verband met het verlenen van een omgevingsvergunning, dan kan de wijziging doorgevoerd worden. De canon kan worden verhoogd als de wijziging leidt tot verhoging van de economische waarde van het perceel. Als de economische waarde niet toeneemt, dan wordt de canon niet verhoogd.

Neemt de waarde af, bijvoorbeeld doordat de erfpachter een praktijk- of kantoorruimte afbreekt en er een schuur voor in de plaats zet, wordt de canon niet verlaagd, maar blijft deze ongewijzigd.

Zie ook de informatie hierover op de website van de gemeente:

<https://www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/wonen-en-bouwen/erfpacht/splitsen-wijzigen-en-samenvoegen-erfpachtrechten.htm>

Appartementsrechten

1.22. Wat is splitsen in appartementsrechten en hoe gaat dat?

Splitsen in appartementsrechten, ook wel “horizontale splitsing” genoemd, is het splitsen van een pand in afzonderlijke, zelfstandige gebruikseenheden. Deze gebruikseenheden worden appartementsrechten genoemd. De erfpachter moet altijd toestemming aan de gemeente vragen als hij de erfpacht wil splitsen. Dit komt voort uit de algemene bepalingen van het erfpachtcontract. Er zijn voor het splitsen van een pand in appartementsrechten twee soorten toestemming nodig:

1. Ten eerste de publiekrechtelijke toestemming op grond van de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening.
2. Ten tweede de privaatrechtelijke toestemming op grond van het erfpachtcontract.

Als u wilt splitsen, moet u een notaris inschakelen. De notaris legt de splitsing in appartementsrechten in een notariële akte vast. De notaris weet welke gegevens nodig zijn voor de splitsingsprocedure.

De publiekrechtelijke toestemming moet worden aangevraagd bij uw stadsdeel. Er wordt onder meer getoetst of aan bouwkundige eisen is voldaan.

Als aan de voorwaarden is voldaan, wordt een splitsingsvergunning afgegeven. Hierna dient u de privaatrechtelijke toestemming in gang te zetten door middel van een schriftelijke aanvraag bij het Erfpachtbedrijf van de gemeente.

Na het verlenen van de toestemming(en) door de gemeente, wordt de totale canon van het ongesplitste recht van erfpacht evenredig over de appartementsrechten verdeeld. De totale canon wordt dus niet hoger bij een splitsing in appartementsrechten, wanneer de in het erfpachtcontract vastgelegde bestemming ongewijzigd blijft. Als de splitsing, inclusief de canonverdeling, een feit is, zal de notaris een akte opmaken en deze laten inschrijven in de openbare registers. De kosten daarvan zijn helemaal voor rekening van de erfpachter(s). De procedure die hierboven beschreven is, geldt voor splitsen in appartementsrechten voor woningen. De procedure geldt niet voor de woningen van woningcorporaties.

1.23. Wat is een obligatoire overeenkomst?

Een obligatoire overeenkomst is een onderhandse overeenkomst die gebruikt wordt om een aantal zaken tussen de erfpachter en de gemeente voorlopig te regelen. Voor de erfpachters in een Vereniging van Eigenaren is op deze manier een mogelijkheid

geschapen om ondanks de weigering van één van de leden van de vereniging toch een overeenkomst met de gemeente te sluiten.

1.24. De erfpachter gaat zijn huis verkopen en blijkt dan de obligatoire overeenkomst niet te kunnen vinden; ook makelaars vragen er ook vaak om. Kan het Erfpachtbedrijf deze verstrekken?

Ja, alleen de erfpachter moet deze persoonlijk op afspraak op kantoor ophalen.

1.25. Hoe lang is een obligatoire overeenkomst geldig?

In veel (oudere) overeenkomsten is vastgelegd dat een half jaar na de expiratiedatum van het huidige recht van erfpacht, een notariële overdracht dient plaats te vinden. Inmiddels wordt in de O.O.'s opgenomen dat men binnen een half jaar nadat de hele VvE het nieuwe recht van erfpacht heeft geregeld, de notariële heruitgifte dient te zijn geregeld.

1.26. Kunt u aangeven wat de voor- en nadelen zijn van de obligatoire overeenkomst?

Soms kunt u niet direct naar de notaris omdat nog niet alle appartementseigenaren in uw Vereniging van Eigenaren een overeenkomst met de gemeente hebben gesloten. Hier brengt de obligatoire overeenkomst een uitkomst; door deze overeenkomst kunt u desondanks zaken met de gemeente doen. Een tweede voordeel is dat u *pas wanneer u naar de notaris gaat de notariskosten en de overdrachtsbelasting hoeft te betalen*. Aan de obligatoire overeenkomst kleven weinig nadelen; Misschien stijgt de overdrachtsbelasting in de toekomst waardoor u duurder uit bent. Daarnaast wordt een obligatoire overeenkomst niet automatisch in het kadaster ingeschreven. De rechtszekerheid van een dergelijke overeenkomst is dus niet gelijk aan een notariële akte.

1.27. Hoe staan hypotheekbanken tegenover de obligatoire overeenkomst?

Over het algemeen accepteren banken een obligatoire overeenkomst. Het kan voorkomen dat een bank de obligatoire overeenkomst niet als voldoende zekerheid accepteert omdat een obligatoire overeenkomst geen recht van erfpacht is maar een onderhands contract als voorloper daarop. Wanneer een financiering bij een hypotheekbank om die reden problemen oplevert dan kunt u ons altijd bellen. Vaak kunnen wij uitleg geven over de status van de obligatoire overeenkomst en de bank overtuigen van de rechtskracht daarvan.

1.28. Moet elke appartementseigenaar afzonderlijk beheerkosten betalen?

Elke appartementseigenaar is erfpachter, krijgt een eigen contract en betaalt dus beheerkosten.

1.29. Dient er bij het aangaan van de zogenaamde "obligatoire overeenkomst" overdrachtsbelasting betaald te worden?

Nee; overdrachtsbelasting is pas verschuldigd op het moment van de notariële afwikkeling.

1.30. Waarom moeten appartementseigenaren tegelijk naar de notaris?

Omdat de grond onder het gebouw aan de Vereniging van Eigenaren (VvE) in erfpacht wordt uitgegeven, zullen alle appartementseigenaren, die tezamen de vereniging vormen, ook samen de notariële akte moeten ondertekenen.

1.31. Hoe kom ik er achter of de VvE al compleet is en wanneer de stukken naar de notaris kunnen? (T4)

U kan dit navragen bij de voorzitter van de VVE. Als hij het niet direct weet, kan hij dit in een ALV aan de leden vragen. Eventueel kan de voorzitter van de VVE het Erfpachtbedrijf hierover een mail sturen of bellen.

1.32. Kun je een Obligatoire Overeenkomst met je huis mee verkopen?

Jazeker; één en ander staat in die overeenkomst geregeld. Een kanttekening dient te worden geplaatst in het geval er een financiering moet worden geregeld. Het kan zijn dat een bank de obligatoire overeenkomst niet als voldoende zekerheid accepteert, omdat een obligatoire overeenkomst geen erfpachtovereenkomst is, maar een onderhands contract als voorloper daarop. Wanneer een financiering bij een hypotheekbank om die reden problemen oplevert dan kunt u ons altijd bellen. Vaak kunnen wij uitleg geven over de status van de obligatoire overeenkomst en de bank overtuigen van de rechtskracht daarvan.

1.33. Wat is verticale splitsing?

Verticale splitsing is het verdelen van een terrein in meerdere, kleinere terreinen, waardoor één recht van erfpacht in evenveel afzonderlijke erfpachtrechten moet worden verdeeld. Net als bij horizontale splitsing wordt de canon hierbij ook naar evenredigheid over de nu aparte rechten van erfpacht verdeeld.

Fiscaal

1.34. Kunt u aangeven welke posten door de fiscus als aftrekpost worden aangemerkt?

De canon en de kosten voor het verkrijgen van een hypothecaire lening zijn aftrekbaar, een afkoopsom echter niet.

Echter, wanneer u een hypothecaire lening zou afsluiten om de afkoopsom te financieren, dan zijn zowel de rentelasten als de kosten voor het verkrijgen van een financiering aftrekbaar.

1.35. Wanneer dient de overdrachtsbelasting te worden betaald?

Een erfpachter die een recht van erfpacht verkrijgt op een in Nederland gelegen onroerende zaak is overdrachtsbelasting verschuldigd. Op het moment dat u naar de notaris gaat om het recht van erfpacht juridisch vast te leggen dient u de notariskosten én overdrachtsbelasting te betalen.

2 Canon of afkoop?

Canonbetaling

2.1. Wat is erfpachtcanon?

Zie ook 1.2:

Erfpachtcanon is vergoeding die u betaalt voor het gebruik van de grond van de gemeente. Iedere zes maanden ontvangt u een factuur voor de canon. U kunt de canon automatisch laten afschrijven of in termijnen betalen. U kan de erfpachtcanon aftrekken van de belasting.

De erfpachtcanon wordt steeds voor vijf jaar vastgesteld, op basis van de rentestand van dat moment. Als de nieuwe periode ingaat en de rente is hoger dan vijf jaar daarvoor, dan zal de erfpachtcanon omhoog gaan. Is de rente in de tussentijd gedaald, dan daalt ook de erfpachtcanon.

2.2. Hoeveel dienen erfpachters die voor canonbetaling kiezen, aan beheerkosten te betalen?

Jaarlijks stellen Burgemeester en Wethouders dit bedrag vast. De tarieven zijn te vinden op de website van de gemeente Den Haag.

Zie: <https://www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/wonen-en-bouwen/erfpacht/erfpachtvoorwaarden.htm>

2.3. Hoe kan ik de canon betalen?

Op MijnDenHaag.nl staat uw persoonlijke pagina met informatie over uw recht van erfpacht. Hier vindt u een overzicht van de factuurbedragen, de mogelijkheid om online te betalen en het aanvragen van automatische incasso.

Ook is het mogelijk de acceptgiro te betalen via online bankieren of deze op te sturen naar uw bank.

Zie ook de informatie hierover op de website van de gemeente:

<https://www.denhaag.nl/nl/Gemeentebelastingen/Woonlasten/erfpacht-betalen.htm>

2.4. Waarom stuurt de gemeente mij al jaren een nota voor de betaling van mijn huidige canon van € 0,67? De kosten om dat lage bedrag te innen zijn toch vele malen hoger?

Om deze canon te innen moeten kosten worden gemaakt. Dat deze kosten tegenwoordig hoger zijn dan de canonbetaling doet niets af van het feit dat u een rekening krijgt toegezonden. Het oude Burgerlijk Wetboek bepaalde nu eenmaal dat er een periodieke canonverplichting moest zijn.

2.5. Wanneer ik voor canonbetaling kies en na 10 jaar wil afkopen, wordt dan de door mij betaalde canon op de afkoopsom in mindering gebracht?

Nee, op dat moment dient u de volledige grondwaarde te betalen. De door u tot dan betaalde canon kunt u zien als een rentevergoeding over de grondprijs.

2.6. Is de canon fiscaal aftrekbaar?

De canon is aftrekbaar, de afkoopsom niet. Wanneer u echter een hypothecaire lening zou afsluiten om de afkoopsom te financieren, dan zijn zowel de rentelasten als de kosten voor het verkrijgen van een financiering aftrekbaar.

Afkoop

2.7. Waarom kan het aantrekkelijk zijn om de erfpachtcanon af te kopen?

Als u wat meer geld beschikbaar hebt en als uw woning met een eeuwigdurend erfpachtcontract gekocht hebt, dan kan u er voor kiezen om de erfpachtcanon in een keer af te kopen. Het is even een investering, want u betaalt de grondwaarde in een keer, maar daarna hoeft u nooit meer de erfpachtcanon te betalen. Als u het afkopen van de erfpachtcanon meefinanciert in uw hypotheek, mag u de rente over het afkoopbedrag aftrekken van de belasting.

Als u de erfpacht hebt afgekocht dan kan uw woning aantrekkelijker worden bij verkoop. U kan dan immers in de verkoopadvertentie zetten dat de erfpachtcanon is afgekocht. Ook als de erfpachtcanon is afgekocht, dan blijft de grond overigens eigendom van de gemeente.

2.8. Wanneer kan ik de erfpachtcanon af kopen?

U kunt de erfpachtcanon afkopen bij de aankoop van uw woning, maar ook daarna. De afkoopwaarde is en blijft echter gelijk aan de grondwaarde, hoeveel erfpachtcanon u intussen ook hebt betaald.

2.9. Hoe kom ik aan een opgave als ik mijn erfpachtcanon wil afkopen?

U kan hiertoe een verzoek indienen via de gemeentelijke website:

<https://www.denhaag.nl/nl/gemeentebelastingen/woonlasten/afkoop-canonbetaling-bij-eeuwigdurend-recht-aanvragen.htm>

2.10. Wat zijn de kosten van het afkopen?

U betaalt eenmalig de grondwaarde van uw recht van erfpacht en eenmalig een bedrag voor de afkoop van de beheerkosten en eventueel een stukje renteverlies. (Kijk voor de tarieven op Erfpachtvoorwaarden;

<https://www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/wonen-en-bouwen/erfpacht/erfpachtvoorwaarden.htm>

De afkoop wordt opnieuw vastgelegd in een notariële akte omdat uw erfpachtcontract verandert. De kosten van deze akte zijn voor de erfpachter.

Als u het afkopen van de erfpachtcanon meefinanciert in uw hypotheek, mag u de rente over het afkoopbedrag aftrekken in uw belastingaangifte.

2.11. Wordt men door afkoop van de canon eigenaar van de grond?

Nee; door afkoop van de canonverplichting wordt u geen eigenaar maar u blijft erfpachter. U koopt het betalen van de vergoeding af. U koopt niet het volledig eigendom.

2.12. Kan de canon in principe altijd worden afgekocht?

Ja; de erfpachter kan daartoe een verzoek indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Het college beslist over het algemeen positief. In geval van een dalende rente - dus wanneer er sprake is van een lagere canonrente in dat jaar dan die waarop de canon gedurende vijf jaar gebaseerd was - kan een rentevergoeding in rekening gebracht worden.

2.13. Wanneer ik voor canonbetaling kies dan is toch na een aantal jaren de grondwaarde afbetaald?

Nee; het betalen van canon kunt u zien als het betalen van rente over de grondwaarde. Er wordt dus niets "afbetaald".

2.14. Wat is het verschil in waarde van huizen met wel en niet afgekochte erfpacht?

Een huis met afgekochte erfpacht kan meer opbrengen dan eenzelfde huis met canonverplichting. Het verschil in waarde zal mede worden bepaald door de door u betaalde afkoopsom. Natuurlijk kan hiervoor geen garantie worden gegeven, maar in het algemeen geldt dat onroerend goed waarop geen canonverplichting rust, gemakkelijker zal verkopen en meer opbrengt dan onroerend goed met canonverplichting. Uiteindelijk bepaalt echter de markt de waarde en kan het daardoor anders uitpakken.

2.15. Stel dat de grondwaarde wordt getaxeerd en ik kies voor canonbetaling. Kan ik over bijvoorbeeld 10 jaar alsnog afkopen? Zo ja tegen welk bedrag?

Indien u later alsnog wilt afkopen, kunt u een verzoek indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Het college beslist over het algemeen positief. Wanneer u op dat moment een contract heeft met een canonbetaling gestoeld op een hogere rente dan op dat tijdstip geldt, dan zal een renteverrekening plaatsvinden. Overigens wordt de afrekening gestoeld op de nu getaxeerde waarde voor de grond.

2.16. Krijg ik het volle bedrag van de afkoopsom terug bij verkoop?

De verkoopprijs is opgebouwd uit de prijs die u voor de opstal krijgt en die voor uw erfpachtrecht. De waarde van de opstal, is afhankelijk van het onderhoud. Uiteindelijk bepaalt de markt echter de waarde.

2.17. Wat is het verschil in waarde van huizen met wel en niet afgekochte erfpacht?

Het verschil in waarde zal ongeveer de door betaalde afkoopsom zijn. Natuurlijk kan hiervoor geen garantie worden gegeven maar in het algemeen geldt dat onroerend goed waarop geen canonverplichting rust gemakkelijker zal verkopen en meer opbrengt dan onroerend goed met canonverplichting. Maar ook hier geldt: uiteindelijk bepaalt de markt de waarde en kan het daardoor anders uitpakken.

2.18. Hoe gaat de hypotheekbank om met een afgekocht recht? Kan er hypotheek op worden gevestigd?

Ja, want de bank heeft immers meer zekerheid over haar onderpand. Dat wil niet zeggen dat banken zomaar ineens de afkoopsom in zijn geheel willen meefinancieren. Dat hangt ook af van de waarde van het onderpand en uw kredietwaardigheid.

2.19. Is de gemeente bereid om een huurkoopovereenkomst aan te gaan ter "financiering" van het af te kopen recht?

Nee, u kan een keuze maken tussen canon betalen of afkopen van die canonbetaling.

2.20. Kan ik de grondwaarde afkopen door middel van termijnbetalingen?

Nee, u kan een keuze maken tussen canon betalen of afkopen van die canonbetaling.

2.21. Is een huis beter te verkopen indien de erfpachter een obligatoire overeenkomst met de gemeente is aangegaan?

Wanneer er gekozen is voor afkopen van de canonverplichting en dit via een obligatoire overeenkomst is geregeld, (en dus betaald) dan is de woning aantrekkelijker voor een potentiële koper.

2.22. Waarom dienen de erfpachters beheerkosten te betalen indien de canon in één keer wordt afgekocht?

De gemeente gebruikt de beheerkosten voor het beheren van alle erfpachtgronden in de stad. Het beheer bestaat uit het bijhouden van een administratie van erfpachters en erfpachtgronden en het beheren/controleren van het gebruik en bestemming van de in erfpacht uitgegeven gronden.

2.23. Heeft het afkopen van de canonbetaling consequenties voor de hoogte van het huurwaardeforfait?

Het huurwaardeforfait wordt bepaald aan de hand van de WOZ-waarde.

Dit is afhankelijk van de mate van invloed van het afkopen op de waarde van het pand; als deze stijgt dan stijgt ook de WOZ-waarde. Uiteindelijk bepaalt de markt de waarde.

2.24. Bij afkoop hanteert de Inspecteur van de Belastingen 17x de canon bij vaststelling van het bedrag waarover Overdrachtsbelasting verschuldigd is. Waar komt die 17x vandaan?

Dit wordt door de overheid / Belastingdienst bepaald. Dit is een gegeven dat in het verleden is ontstaan. Op dat moment was de rente omstreeks 6%. Die 6% met 17 vermenigvuldigd komt ongeveer overeen met de grondwaarde (100%).

2.25. Zijn de beheerkosten afkoopbaar?

De beheerkosten zijn af te kopen door een eenmalige betaling. Jaarlijks wordt deze som aangepast aan het door het CBS afgegeven prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie. (Het volgende jaar zal als gevolg daarvan de afkoopsom waarschijnlijk hoger zijn.)

2.26. Zijn de beheerkosten ook later afkoopbaar?

Neen; afkoop van de beheerkosten kan alleen en is verplicht als ook de canonverplichting wordt afgekocht. Wanneer u voor canonbetaling kiest dan zult u jaarlijks beheerkosten dienen te betalen. Deze betaling wordt in twee halfjaarlijkse termijnen verdeeld.

2.27. Dient de afkoopsom voor de beheerkosten éénmalig te worden betaald?

Indien de jaarlijkse beheerkosten worden afgekocht dan betreft dat een éénmalige betaling. Er is hiervoor geen betalingsregeling mogelijk.

2.28. Is de afkoopsom fiscaal aftrekbaar?

De canon is aftrekbaar, de afkoopsom echter niet. Wanneer u echter een hypothecaire lening zou afsluiten om de afkoopsom te financieren, dan zijn zowel de rentelasten als de kosten voor het verkrijgen van een financiering aftrekbaar.

2.29. Wordt er in het kadaster aantekening gemaakt van het afkopen van de canonverplichting?

Het recht van erfpacht dat via een notariële akte geregeld wordt, wordt aan het kadaster ter overschrijving aangeboden. Het kadaster bewaart tevens een kopie van deze akte. Bij het kadaster kan derhalve worden opgevraagd of de canonverplichting is afgekocht.

3 Verkoop bloot eigendom

3.1. Kan ik erfpachtgrond van de gemeente kopen en daardoor volledig eigenaar worden?

In bepaalde delen van de stad is het mogelijk om, als u de erfpachtcanon hebt afgekocht, voor een aanvullend bedrag ook nog eigenaar van de grond te worden. Op de gemeentelijke website staat een kaart van de gebieden waar de gemeente bereid is de grond te verkopen. Maar: ook als uw woning in het juiste deel van de kaart ligt, dan moet er altijd nog een zogenoemde “planologische toetsing” plaatsvinden; als de gemeente ingrijpende plannen heeft bij u in de buurt, dan zal men niet bereid zijn de grond te verkopen. U zal dan moeten wachten tot er meer duidelijkheid is over de plannen.

3.2. Wat zijn de voordelen van het kopen van de erfpachtgrond? In de praktijk maakt het niet zo heel veel uit of u de erfpachtcanon voor eeuwig hebt afgekocht of dat de grond van u is,

maar sommige mensen vinden het een prettiger gevoel als de grond echt hun eigendom is. En sowieso kun je, als je het huis wilt verkopen, dan in de verkoopadvertentie zetten dat de woning op eigen grond staat.

Zie ook de informatie op de website van de gemeente:

<https://www.denhaag.nl/nl/gemeentebelastingen/woonlasten/van-erfpacht-naar-eigen-grond.htm>