

Bijlage 3: Q&A

VEELGESTELDE VRAGEN MET ANTWOORDEN

We hebben geprobeerd uw mogelijke vragen duidelijk te beantwoorden. We bespreken met u graag uw specifieke situatie, maar u kunt geen rechten ontleen aan deze teksten.

Wat is erfpacht?

Erfpacht is het recht om grond te gebruiken die eigendom is van een ander, meestal tegen betaling van een vergoeding (die heet de canon). Een voorbeeld is de grond bij uw woning of bedrijfspand: die is en blijft eigendom van de gemeente, met het recht van erfpacht mag u de grond gebruiken.

Wat is een erfpachter?

Wie een recht van erfpacht heeft, heet de erfpachter.

Wat is een canon?

Een canon is de vergoeding die een erfpachter (vaak jaarlijks) voor het gebruik van de grond moet betalen aan de eigenaar van de grond. U moet deze dus betalen aan de gemeente. De canon is een percentage van de waarde van de grond. De hoogte hangt af van de rentestand en de canon kan tijdens het contract worden verhoogd (en soms verlaagd).

Wat houdt afkoop van erfpacht in?

Afkoop van erfpacht is het voor vele jaren vooruitbetalen van de erfpachtcanon. Daarmee wordt de erfpacht en vooral het jaarlijks betalen van de canon voor die jaren afgekocht. Afhankelijk van het contract kan dat voor een bepaalde periode (bijvoorbeeld voor 50 jaar) of voor altijd (dat heet eeuwigdurend). Door afkoop krijgt de erfpachter tussendoor niet meer te maken met verhoging van de canon. Afkoop zorgt dus voor meer zekerheid over de kosten van de erfpacht.

Wat is expiratie?

Expiratie is het aflopen van een recht van erfpacht, op de einddatum van het erfpachtcontract.

Wordt de erfpachter dan (vanzelf) eigenaar van de grond?

Nee, een erfpachter wordt nooit vanzelf eigenaar van de grond.

(Hoe) kan een erfpachter eigenaar worden van de grond?

Een erfpachter kan eigenaar worden van de grond bij een woning of bedrijfspand, door een conversie-overeenkomst te sluiten met de gemeente. Daarbij moet de erfpachter meestal een bedrag betalen aan de gemeente.

Wat is conversie of converteren?

Conversie is het omzetten van tijdelijke erfpacht naar eigendom of eeuwigdurende erfpacht. Het uitvoeren hiervan heet converteren en hiervoor betaalt de erfpachter een conversiesom/koopsom.

Wat is tijdelijke erfpacht?

Tijdelijke erfpacht is een recht van erfpacht dat voor een bepaalde periode is uitgegeven (vaak voor 99 jaar, soms ook korter). Er zijn twee soorten tijdelijke erfpachtcontracten:

- Een erfpachtrecht dat voor een bepaalde periode is uitgegeven. Daarna volgt expiratie.
- Afkoop van de canon voor een bepaalde periode. Hierna volgt afloop van afkoop.

Wat gebeurt er als een tijdelijk erfpachtcontract afloopt?

- Bij expiratie regelt de wet dat de erfpacht doorloopt als geen van de partijen de erfpacht beëindigt.
- Bij afloop van de afkoop loopt het recht van erfpacht dat daarbij hoort meestal nog door. Dan moet de erfpachter kiezen tussen converteren (naar eigendom of eeuwigdurende erfpacht) of jaarlijks canon betalen.

Wat zijn de gevolgen van het doorlopen van het erfpachtrecht na expiratie?

Erfpachtrechten die expireren, lopen dus door. Dat lijkt goed geregeld, maar het levert toch veel onzekerheid op. Beide partijen kunnen dan de erfpacht elk jaar beëindigen terwijl de ander dat niet wil. Daardoor is verkoop van een woning of bedrijfspand lastiger. Kopers weten niet hoe lang zij de grond nog kunnen gebruiken. Vaak geven banken daarom geen hypotheek.

Kan de gemeente de erfpacht zomaar opzeggen?

Nee, dit kan niet zomaar. De gemeente doet het niet vaak, maar mag dat bij doorlopen na expiratie ieder jaar doen. Voor expiratie kan de gemeente de erfpacht alleen opzeggen als er twee jaar achter elkaar geen canon is betaald, of als de erfpachter zich niet houdt aan andere regels van het contract. De erfpachter en de gemeente kunnen altijd samen besluiten een erfpachtrecht te beëindigen.

Wat zijn voordelen voor tijdelijke erfpachters die hun contract omzetten?

Om te beginnen neemt conversie alle onzekerheid van een tijdelijk contract weg. Ook heeft conversie financiële voordelen. Meestal is koop van de grond uiteindelijk goedkoper dan erfpacht, omdat de eigenaar van grond geen canon meer betaalt. Verder geldt meestal: hoe eerder de erfpachter de grond koopt, hoe goedkoper dat is. Dat komt doordat grond meestal steeds duurder wordt. Daarom is het ook interessant grond te kopen als het erfpachtcontract nog heel lang loopt.

Hoe berekent de gemeente de koopsom voor de grond?

Voor het berekenen van de koopsom rekent de gemeente in dit project met de waarde van de grond op 1 januari 2024 en de bepalingen in het erfpachtcontract. De berekening bestaat uit drie onderdelen:

1. De canons die nog betaald moeten worden tot de volgende afkoopmogelijkheid of tot het einde van het contract. Dit geldt voor erfpachters die canon betalen en dus niet hebben afgekocht.
2. De afkoopsom over een volgende afkoopperiode. Dit geldt voor erfpachter met een contract dat twee tijdsvakken kent die je kunt afkopen (vaak 99 jaar met een afkoop voor 50 jaar en de rest).
3. De grondwaarde op 1 januari 2024 die aan het eind van het lopende contract betaald moet worden voor conversie naar eigendom.

De bedragen uit de onderdelen hierboven worden verrekend naar hun waarde op 1 januari 2024.

Wie bepaalt de waarde van de grond?

De grondwaarde wordt bepaald door een taxateur die niet voor de gemeente werkt. Die heeft verstand van de waarde van grond en gebouwen. De taxateur houdt rekening met de speciale afspraken over de berekening van de grondwaarde die in het erfpachtcontract staan.

Verdient de gemeente veel geld aan de verkoop van de grond?

Verkoop van erfpachtgrond levert natuurlijk geld op, maar minder dan erfpacht opbrengt. Geld is niet de reden waarom de gemeente erfpachters aanbiedt hun contracten om te zetten. Tijdelijke erfpacht heeft nadelen voor de erfpachter. De gemeente heeft in 2002 ervoor gekozen geen tijdelijke erfpacht-contracten meer te sluiten. Belangrijkste doel was om erfpachters meer zekerheid te geven.

Wat moet ik met een aanbod dat ik niet kan betalen?

U kunt met het aanbod naar een financieel adviseur om te overleggen over uw mogelijkheden. Als u geen conversie kunt betalen, kunt u kiezen voor canonbetaling. De gemeente geeft geen kortingen.

Kan de gemeente mij adviseren?

De gemeente verstrekt erfpachters alle informatie die zij nodig hebben om goede beslissingen te nemen over hun erfpachtcontract. Zij kan geen advies geven, omdat ze zelf partij is bij het contract.

Kan ik bezwaar maken tegen dit aanbod?

Nee, het is namelijk geen besluit of beslissing van de gemeente maar een aanbod waar u niet op in hoeft te gaan.