

Aan <Naam>
<Adres>
<Postcode> <Woonplaats>

Betreft: **belangrijk bericht over uw erfpachtcontract**

Beste <Naam>,

U heeft de grond bij uw woning aan <Adres> in erfpacht van de gemeente. De gemeente is eigenaar van de grond en u heeft het recht de grond te gebruiken. Bijvoorbeeld om er te wonen. Hiervoor moet een erfpachter een vergoeding betalen, die heet de canon. U heeft die canon voor lange tijd vooruitbetaald. Of een vorige bewoner heeft dat gedaan. Dat heet afkopen. Daardoor hoeft u nu geen canon te betalen.

Uw canon is dus voor lange tijd afgekocht. Maar die periode is op 8 maart 2029 voorbij. Daarom moeten wij nieuwe afspraken met u maken over de grond. U leest er meer over in deze brief.

2 opties

Als uw erfpacht afloopt, moet u gaan betalen voor de grond. Dat gaat vaak om grote bedragen. U kunt kiezen uit 2 opties:

1. De grond kopen en eigenaar worden. Dit kost meestal tienduizenden euro's ineens.
2. Canon gaan betalen. Dit kost meestal enkele duizenden euro's per jaar.

Wij begrijpen dat u waarschijnlijk schrikt van zulke bedragen. Daarom informeren wij u nu. Dan heeft u tijd om na te denken over wat u wilt en kunt doen als u moet gaan betalen.

De grond kopen

Het is belangrijk om te weten dat u niet verplicht bent de grond bij uw woning te kopen. U kunt ook canon gaan betalen. Meestal geldt wel: hoe eerder u de grond koopt, hoe goedkoper dat is. Vooral over een lange tijd gerekend.

Vaak is het mogelijk de canon opnieuw voor lange tijd af te kopen. Maar meestal kost dat net zoveel als eigenaar worden. Dus dan is het voordeliger om de grond te kopen.

De grond kopen heeft ook andere voordelen. Als eigenaar heeft u nooit meer te maken met erfpacht en canonbetaling. Verder is een woning met eigen grond gemakkelijker te verkopen. Ook is een hypotheek met eigen grond gemakkelijker te regelen dan met erfpacht. En als de grondwaarde stijgt, is dat voordeel voor u.

Brief met grondprijs

Bij deze brief krijgt u een tweede brief. Daarin staat voor welke prijs u de grond bij uw woning nu kunt kopen. Deze prijs geldt tot **13 weken na de datum** van deze brief.

De waarde van de grond is bepaald door taxateurs die niet in dienst zijn van de gemeente.

U kunt de grond ook later kopen. Dan berekenen wij de prijs op dat moment. Die kan hoger zijn dan de prijs nu, dat valt vooraf niet te zeggen.

Het nieuwe canonbedrag

Kiest u ervoor om canon te betalen? Die berekenen wij op het moment dat u daarvoor kiest. Met de grondwaarde en rentestand van dat moment. Wij weten dus nog niet hoeveel u dan moet betalen.

Daarom geven wij een **voorbeeld, alleen om te laten zien** hoe de canon wordt berekend. Waarschijnlijk wordt uw canon een ander bedrag dat hoger of lager kan zijn.

Als de grondwaarde € 100.000 is en de canonrente 5%, dan wordt de canon € 5.000 per jaar. De canon mag u aftrekken van de Inkomstenbelasting. Net als de hypotheekrente. Daardoor kost de canon uiteindelijk minder dan u aan de gemeente betaalt.

Als u uw woning verkoopt

Verkoopt u uw woning voor <Datum>? Dan hoeft u niet meer te betalen voor uw erfpacht. Dat moet de volgende eigenaar dan doen. Meestal rekent een koper daarom de erfpacht mee in de prijs die hij wil betalen. Vooral als het recht van erfpacht of de periode waarvoor betaald is, bijna afgelopen is.

Dit kunt u alvast doen

U hoeft niet vandaag of morgen te beslissen. U kunt ook een adviseur vragen mee te denken. Heeft u meer tijd nodig dan de 13 weken van ons aanbod? Bel of mail ons dan. Onze gegevens staan hieronder.

Meer informatie

Heeft u nog vragen? Op onze website www.rotterdam.nl staan veel vragen en antwoorden. U kunt ons bellen op 010 267 7177 (maandag tot en met vrijdag van 09:00 tot 12:00 uur en van 13:00 tot 16:00 uur). Of mail naar projecterfpacht@rotterdam.nl. Wij geven u graag meer informatie!

Welkom op ons spreekuur

Op vrijdag 14 juni 2024 zijn wij van 15:00 tot 17:00 uur in <Locatie>. U bent dan van harte welkom om uw vragen te bespreken. U hoeft geen afspraak te maken.

Met vriendelijke groet,

E.J.C. Walter
Afdelingshoofd Gebiedsexploitatie