



Den Haag

Heruitgifte in Den Haag



Staat uw woning of bedrijfspand op erfpachtgrond van de gemeente Den Haag, dan kan het zijn dat u een aflopend contract heeft. In de meeste gevallen kan zo'n aflopend contract opnieuw uitgegeven worden. Als u bijvoorbeeld in een appartement woont, kunt u bij de heruitgifte te maken krijgen met een ingewikkelde situatie. Alle eigenaren van het appartementencomplex hebben namelijk een aandeel in de erfpachtgrond. Belangrijke vragen voor u als erfpachter zijn daarbij: Waarom erfpacht, hoe gaat heruitgifte in z'n werk en welke kosten brengt het met zich mee? Deze folder probeert een antwoord te geven op de vragen naar het hoe, wat en waarom van heruitgifte.

Wat is erfpacht?

Erfpacht is het recht om de grond van een ander te gebruiken tegen betaling van een vergoeding, die canon genoemd wordt. Erfpacht is een 'zakelijk recht'. Dit houdt in dat u naar een notaris moet om het recht te vestigen en dat het ook wordt opgenomen in het kadaster.

Door inschrijving in het kadaster kan iedereen weten hoe uw recht in elkaar zit en kunt u er ook een beroep op doen. Ieder zakelijk recht en dus ook uw recht van erfpacht kunt u verkopen en u kunt er een hypotheek op vestigen.

Waarom erfpacht?

De gemeente Den Haag heeft al in het begin van de vorige eeuw gekozen voor een erfpachtstelsel. Een voordeel van erfpacht voor de erfpachter is dat deze voor veel minder geld een huis kan kopen - de grond hoeft immers niet te worden gekocht. Het erfpachtsysteem maakt dus een koophuis betaalbaarder.

Door grond uit te geven in erfpacht kan de gemeente tevens invloed uitoefenen op de inrichting van een wijk (waar mag een bedrijf komen en waar een woning) en op de handhaving daarvan. Zonder toestemming van de gemeente mag u bijvoorbeeld niet zomaar een kantoor in uw woning vestigen.

Of u voor een dergelijke bestemmingswijziging al dan niet een vergunning nodig heeft en of er een bestemmingsplan is of niet: het erfpacht systeem biedt de gemeente de mogelijkheid om de inrichting van de stad te bewaken. Er zijn rechten uitgegeven in verschillende vormen, onder verschillende voorwaarden en met verschillende looptijden, meestal 50 of 75 jaar. Inmiddels is die looptijd voor veel rechten voorbij, waardoor er iets verandert.



Foto: David de Haan, collectie Haags Gemeentearchief

Voor verdere inlichtingen over heruitgifte kunt u zich wenden tot:

Dienst Stedelijke Ontwikkeling
afdeling Expertise, Beleid & Erfpacht, team Contract- en Erfpachtbeheer
Postbus 12655
2500 DP Den Haag
Telefoon: (070) 353 52 40
Bezoekadres: Spui 70
Contact: erfpachtbedrijf@denhaag.nl
Website: www.denhaag.nl/erfpacht

Uitgave
Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Ontwerp en productie
Gemeente Den Haag
Intern Dienstencentrum

Januari 2023

Deze folder is nauwkeurig en met zorg samengesteld, maar geeft alleen algemene informatie. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.



Na een brede politieke discussie die omstreeks 1980 ontstond, is het erfpachtsysteem herzien en zijn nieuwe erfpachtvoorwaarden vastgesteld. Hierin zijn de goede kanten van de verschillende politieke visies verenigd in een compromis dat is neergelegd in de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage (AB 1986, herz. 1993 versie 2008).



De gemeente Den Haag houdt vast aan erfpacht in bepaalde delen van Den Haag. Aan de bezwaren die hier tegen bestaan wordt tegemoet gekomen door de rechten voortaan eeuwigdurend uit te geven. Een nieuw recht van erfpacht onder de AB 1986, herz. 1993 versie 2008 heeft drie kenmerken:

1. Het is eeuwigdurend; net zo eeuwigdurend als wanneer u grond in eigendom bezit. Als zich dan een - overigens zeldzame - situatie voordoet dat uw recht beëindigd moet worden, dan komt u in een procedure terecht die vergelijkbaar is met de onteigening van eigen grond. U ontvangt dan ook, net als bij onteigening, een schadevergoeding.
2. Het biedt een keuze tussen canon betalen en afkopen. Als u kiest voor canon betalen, dan betaalt u een jaarlijks bedrag (in twee termijnen). Bij afkoop betaalt u een afkoopsom die bij ongewijzigd gebruik voor eens en voor altijd geldt. Hoe de hoogte van de afkoopsom en van de canon wordt bepaald, staat verderop beschreven bij 'heruitgifte en grondwaarde'.
3. De gemeente voert beheer over de erfpacht gronden. Het gebruik dat u van uw recht van erfpacht wilt maken moet overeenstemmen met de voorwaarden die in uw erfpachtcontract vermeld staan. Ter bescherming van u en van de andere erfpachters voert de gemeente beheer over de erfpacht gronden om ervoor te zorgen dat de grond ook op de overeengekomen juiste manier gebruikt wordt.

Bij het vaststellen van de AB 1986, herz. 1993 versie 2008 heeft de gemeenteraad ook een besluit genomen over de regels die bij de heruitgifte van aflopende rechten van erfpacht gehanteerd moeten worden. Dit zijn de 'Aanvullende Algemene Regels voor de heruitgifte in erfpacht van aflopende rechten van erfpacht voor bepaalde tijd en voor de omzetting van voortdurende rechten van erfpacht op gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986, herziening 1993 (AAR 1986, herz. 1993 versie 2008)'.

De AAR 1986, herz. 1993 versie 2008: regels bij heruitgifte

De AAR 1986, herz. 1993 versie 2008 bestaat uit een aantal artikelen waar regels voor de heruitgifte in opgenomen zijn. Allereerst is het regel dat er wordt heruitgegeven aan de zittende erfpachter, dat is de persoon die de grond in erfpacht heeft op het moment dat het recht afloopt. In bepaalde gevallen kan (nog) geen heruitgifte plaats hebben, bijvoorbeeld omdat de gemeente nog niet weet hoe een bepaalde wijk in de toekomst ontwikkeld moet worden.

Vervolgens bepaalt de AAR dat heruitgifte al mogelijk is voordat het recht afgelopen (geëxpireerd) is. U wordt hiertoe door de gemeente benaderd met een aanbieding tot vervroegde heruitgifte. Deze aanbieding is vrijblijvend. Een vervroegde heruitgifte heeft het voordeel dat u zo snel mogelijk duidelijkheid krijgt over de voorwaarden waaronder uw nieuwe recht van erfpacht kan worden uitgegeven.

Hoe nu verder?

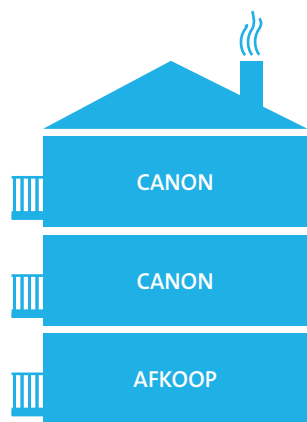
Mogelijkheden waaruit u kunt kiezen wanneer u er niet uit komt met uw burens:

VvE

ACTIE	GEVOLG
U doet voorlopig niets	Hiermee neemt u een risico: in de tijd die ligt tussen de voorlopige aanbieding en de aanbieding die komt als het recht afloopt, kan de grondwaarde veranderen en kan een wijziging optreden in het canonpercentage.
U stuurt de verklaring terug en sluit een obligatoire overeenkomst met de gemeente	Hiermee ligt de grondwaarde en het canonpercentage vast. De nieuwe betalingsregeling gaat alvast in en er vindt verrekening plaats over de periode van vervroegde heruitgifte. In juridische zin ontstaat er nog geen nieuw recht van erfpacht.

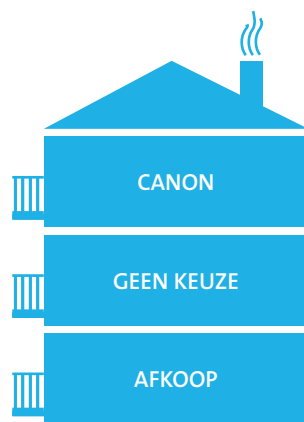


Foto: Willem Vermeij, collectie Haags Gemeentearchief



Voorbeeld A

De gehele VvE wenst een vervroegde heruitgifte. Iedereen heeft daarom een keuze gemaakt tussen canon betalen of afkopen. Op een afgesproken datum gaan alle leden van de VvE gezamenlijk naar de notaris voor een nieuwe akte en gaat het nieuwe recht van erfpacht in.



Voorbeeld B

Binnen de VvE is men het niet eens geworden over de datum waarop het nieuwe recht van erfpacht in moet gaan. Slechts twee van de drie leden van de VvE willen alvast een keuze maken.

Heruitgifte en grondwaarde

U weet dan alvast - ook financieel - waar u aan toe bent. Dat u eerder in het bezit komt van een nieuw recht en dus eerder gaat betalen, behoeft geen financieel nadeel voor u te zijn. Doordat de gemeente eerder uw geld ontvangt, heeft de gemeente een rentevoordeel. Dit wordt op de grondwaarde in mindering gebracht.

Voordat er tot heruitgifte kan worden overgegaan is er een stedenbouwkundige beoordeling van de gevolgen van heruitgifte. Dit staat niet expliciet in de AAR, maar is wel noodzakelijk. In de meeste gevallen gaat de gemeente wel over tot heruitgifte, maar als uw wijk aan de beurt is voor heruitgifte wordt er toch eerst gekeken of heruitgifte kan plaatsvinden. Percelen waar panden op staan die niet voldoen aan de bestemming of die gesloopt moeten worden, kunnen bijvoorbeeld niet worden heruitgegeven.

De AAR regelt ook de bepaling van de grondwaarde. Dit onderwerp wordt hieronder nader uitgelegd; zie 'heruitgifte en grondwaarde'. Mocht u niet tot overeenstemming kunnen komen met de gemeente over de hoogte van de grondwaarde en daarmee over de hoogte van de afkoopsom of canon, dan bestaat de mogelijkheid om een deskundigenprocedure te starten. In dat geval wijzen zowel u als de gemeente een deskundige taxateur aan. De beide deskundigen benoemen samen een derde en gezamenlijk taxeren zij de grond. De kosten van deze procedure worden voor de helft door de gemeente betaald, de andere helft komt voor uw rekening.

Hoe wordt de grondwaarde bij heruitgifte bepaald?

Normaal gesproken wordt grondwaarde bepaald door de markt (door vraag en aanbod) maar bij heruitgifte kan een vraag en aanbod situatie geen uitkomst bieden, omdat grond meestal niet los van het huis wordt verkocht. Het gaat hier immers om een perceel waar uw woning of bedrijf op staat.

Bij de heruitgifte zal er rekening worden gehouden met het feit dat de grond al bebouwd is. Op een onbebouwd perceel (een kavel) kunt u een nieuw pand neerzetten, dat geheel voldoet aan de eisen van deze tijd. Als grond al bebouwd is, heb je te maken met een pand dat er misschien al een hele tijd staat en niet meer geheel naar wens is. Om van een bebouwde kavel weer een onbebouwde kavel te maken, zul je tenminste het bestaande pand moeten slopen en wellicht nog andere kosten moeten maken. Dit komt er op neer dat aan bebouwde grond meestal een lagere waarde wordt toegekend dan aan bouwgrond.



In samenwerking met makelaars uit Den Haag heeft de gemeente de zogenaamde 'taxatie-instructie' ontworpen, die door de gemeenteraad is goedgekeurd. Deze taxatie-instructie omvat een formule aan de hand waarvan de grondwaarde bij heruitgifte berekend kan worden. De gemeenteraad heeft ook bepaald dat de grondwaarde, zoals die berekend wordt aan de hand van de formule, niet hoger mag zijn dan 55% van de waarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel. Dit percentage is de uitkomst geweest van een politiek onderhandelingsproces en is vastgesteld omdat bebouwde grond, zoals hierboven al is uitgelegd, meestal minder waard is dan onbebouwde grond. In de praktijk blijkt in de meeste gevallen dat de uitkomst op basis van de 55%-regel lager is dan de uitkomst op basis van de taxatieformule. In vrijwel alle gevallen zal de aanbidding die u krijgt dan ook gebaseerd zijn op een grondwaarde die 55% bedraagt van de waarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel. Uitzonderingen kunnen zich voordoen bij onroerend goed waar geen markt voor is, bijvoorbeeld bij heel specifieke bedrijfspanden. Mocht u belangstelling hebben voor de taxatie-instructie, dan kunt u een exemplaar hiervan aanvragen.

Welke factoren zijn bepalend?

De taxaties worden verricht door externe deskundigen; taxateurs in onroerende goederen, die onafhankelijk zijn van de gemeente, zelfstandig werken en gecertificeerd taxateur zijn. Een gecertificeerd taxateur moet zich aan een aantal wettelijke en niet-wettelijke gedragsregels houden en is bovendien gebonden aan een erecode. Hoewel taxeren een voor leken moeilijk en weinig inzichtelijk vak is, volgt in het onderstaande een globale uitleg van de grondwaardebepaling.

De gecertificeerde taxateur taxeert de grondwaarde, alsof het gaat om een onbebouwde kavel. Hij gaat er daarbij van uit dat er een pand gebouwd mag worden dat even groot is en dezelfde bestemming heeft als het gebouw dat er op staat. Bij het taxeren is van belang om te weten welke factoren mede bepalend zijn voor het vaststellen van de grondwaarde.

Rekening wordt gehouden met onder andere:

- de marktwaarde van het onroerend goed (grond met opstal);
- de bestemming van de grond (en wat er op gebouwd mag worden);
- de grootte van het pand;
- de vorm en afmetingen van het perceel;
- de stand en ligging van het perceel;
- het soort pand (bv. bovenwoning, villa e.d.);
- de grootte van de tuin;
- om welke etage het gaat, als het een appartement betreft.

Wanneer één of meer van uw burens niet mee wil werken aan het zogenaamde aktetransport, omdat ze pas later een nieuw recht van erfpacht in willen laten gaan, dan kunt u niet naar de notaris en komt er geen nieuw recht van erfpacht tot stand. Het is daarom voor u van groot belang om het met uw burens eens te worden.

Dat u met uw burens tot overeenstemming moet komen over een datum, wil niet zeggen dat u allemaal dezelfde betalingsregeling met de gemeente moet treffen. De gemeente benadert u met de mogelijkheid om eerder een nieuw recht van erfpacht aan te gaan en doet u daartoe een aanbidding. In deze aanbidding staan verschillende mogelijkheden zoals canon betalen en afkopen. Uit deze mogelijkheden bent u geheel vrij om te kiezen.

Het is heel goed mogelijk dat u kiest voor canon betalen en uw buurman voor afkopen; dit levert geen enkel probleem op. Maar van belang is dat u het eens wordt over de notaris en de datum waarop u naar hem toegaat voor de akte van uw nieuwe recht van erfpacht.

Wat gebeurt er wanneer u er niet uit komt met uw burens?

Zoals gezegd is bij vervroegde heruitgifte sprake van een verrekeningsmethodiek die voor u voordelig kan zijn.

Een erfpachter die om welke reden dan ook (nog) niet tot vervroegde heruitgifte over wil gaan, is daar vrij in. Maar om te voorkomen dat u, als u wel tot vervroegde heruitgifte over wilt gaan, een voordeel zou missen doordat uw burens kiezen voor wachten, is het mogelijk om een regeling met de gemeente te treffen. In dat geval sluit u wel een overeenkomst met de gemeente: een zogenaamde obligatoire overeenkomst. Uw nieuwe betalingsverplichting begint alvast te lopen.

Maar er kan nog geen juridisch nieuw recht van erfpacht ontstaan omdat u niet naar de notaris kunt. De nadelen daarvan zijn dat de regeling niet in het kadaster vermeld staat en het verlenen van hypotheek problematisch kan zijn.

Omdat dit uiteindelijk een ongewenste situatie is, dient binnen een half jaar, nadat alle erfpachters in de VVE het nieuwe recht van erfpacht hebben geregeld, de notariële heruitgifte geregeld te zijn bij de notaris. We gaan er hierbij van uit dat we dan ook met uw burens overeenstemming hebben bereikt. In de nevenstaande voorbeelden zijn de diverse mogelijkheden nog eens kort samengevat.



Foto: David de Haan, collectie Haags Gemeentearchief

Hoe gaat heruitgifte bij appartementsrechten in zijn werk?

Een recht van erfpacht bestaat eigenlijk uit twee delen: een overeenkomst met de gemeente en de officiële vastlegging daarvan. In de overeenkomst met de gemeente staan de voorwaarden die gelden voor uw recht van erfpacht, bijvoorbeeld waarvoor u het recht van erfpacht mag gebruiken en of u canon (het jaarlijkse bedrag) betaalt of dat u de canon in één keer afkoopt.

De officiële vastlegging houdt in dat de notaris van uw overeenkomst een akte maakt en deze akte in het kadaster laat inschrijven. Het voordeel hiervan is dat uw recht van erfpacht sterker is (u kunt er bijvoorbeeld een hypotheek op sluiten) en iedereen kan weten dat u de erfpachter bent.

Er is ook een nadeel: voor de officiële vastlegging heeft u de medewerking nodig van uw burensamen met wie u samen de VvE vormt, of als uw burensamen hun huis huren, de medewerking van hun verhuurder.

Dit is noodzakelijk omdat u als VvE eigenlijk één recht van erfpacht hebt, waardoor uw (deel van het) recht gelijktijdig afloopt met dat van uw burensamen.

De gemeente geeft u echter de mogelijkheid om al vóórdat uw oude recht van erfpacht afgelopen is voor een nieuw recht te kiezen. Dit kan voordelig voor u zijn omdat de gemeente het rentevoordeel dat zij daarmee zou kunnen bereiken aan u uitkeert. Wilt u van deze mogelijkheid gebruik maken, dan moet u het met uw burensamen eens worden over een datum waarop u samen met hen bij dezelfde notaris een akte laat opmaken en inschrijven.

Er wordt gekeken wordt naar het soort pand en de grootte, omdat de waarde van grond mede wordt bepaald door wat er op gebouwd mag worden. Zo is een kavel waar alleen gras mag groeien minder waard dan een kavel waar een kantoor van twintig etages op gebouwd mag worden.

Waar geen rekening mee gehouden wordt bij het bepalen van de grondwaarde is de staat van onderhoud van het pand en de inrichting. Slecht onderhouden kozijnen en luxe ingebouwde keukens blijven dus buiten beschouwing. De taxateur gaat uit van een gemiddelde staat van onderhoud, zodat iemand die zijn pand in goede staat onderhoudt niet gestraft wordt met een hoge grondwaarde en iemand die zijn pand slecht onderhoudt niet beloond met een lagere grondwaarde: normaal onderhoud is het uitgangspunt. Hoewel een gecertificeerd taxateur deskundig, objectief en onpartijdig is, kleeft er toch altijd een persoonlijk aspect aan de taxatie. Een goede taxatie is daarom mogelijk binnen een geringe marge.

Eén van de methoden die een gecertificeerd taxateur hanteert bij het taxeren van de grondwaarde bij heruitgifte is het verzamelen van gegevens van transacties van vergelijkbare grond die onbebouwd is. Als er zulke gegevens zijn, dan zullen die uiteraard ook gecorrigeerd moeten worden naar onder andere stand, ligging en bestemming. De marktgegevens zijn van groot belang voor de taxateur, maar ook zijn eigen ervaring speelt een grote rol.

Wanneer de gecertificeerde taxateur de grondwaarde bij heruitgifte heeft bepaald, kan de gemeente de erfpachter een aanbieding tot heruitgifte gaan doen. De grondwaarde (meestal dus de 55%-waarde) is immers de basis voor de heruitgifte. De jaarlijkse canon van uw nieuwe recht van erfpacht is een percentage van de grondwaarde en mocht u de canon eeuwigdurend af willen kopen, dan is de afkoopsom gelijk aan de grondwaarde. De oude en de nieuwe canon houden geen verband met elkaar. Het is dus niet juist om de nieuwe canon te bepalen aan de hand van de oude canon, bijvoorbeeld door te stellen dat de nieuwe canon 10 à 20 maal de oude canon bedraagt.

De enige wijze waarop de nieuwe canon te bepalen valt is aan de hand van de grondwaarde. De grondwaarde zoals die nu wordt bepaald ligt, wanneer u daarvoor tekent, eeuwigdurend vast en wordt dan niet meer aangepast of opnieuw getaxeerd. Als u kiest voor canonbetaling dan krijgt u eenmaal per vijf jaar te maken met een renteconversie, dat is een aanpassing van het oude canonpercentage aan het dan geldende canonpercentage. Burgemeester en wethouders stellen vast welk canonpercentage in een bepaald jaar geldt. Bij het taxeren van appartementen, etages of bovenwoningen is de grondwaarde per appartement bepalend. Ook bij een bovenwoning hoort namelijk een eigen grondwaarde.



Hoe weet u nu of er goed getaxeerd is? Voor bebouwde grond kunt u 55% van de waarde van vergelijkbare onbebouwde grond aanhouden. Over het algemeen zal de waarde van de onbebouwde grond ongeveer 25 à 30% bedragen van de vrijwillige verkoopwaarde van uw pand in onbewoonde staat en alsof het op eigen grond staat. Er zijn echter ook situaties denkbaar waarin het gaat om 20%, of zelfs om 40%. Wilt u echt controleren of de getaxeerde waarde juist is, dan kunt u zelf een gecertificeerde taxateur inschakelen.

Kavelprijzen of m²

Bij het taxeren van grond in het algemeen en dus ook voor de heruitgifte van rechten van erfpacht wordt niet gewerkt met prijzen per vierkante meter (m²), maar met kavelprijzen. De prijs van grond kan niet per vierkante meter bepaald worden, omdat zelfs binnen één kavel niet iedere vierkante meter grond even duur is. Grond die u bijvoorbeeld alleen als tuin mag gebruiken, heeft een lagere prijs per vierkante meter dan grond waar u een garage op mag bouwen. Hoewel de beneden appartementen allemaal dezelfde grondoppervlakte hebben, maakt dit voorbeeld duidelijk dat de gemiddelde grondprijs per m² van het ene appartement hoger zal zijn doordat er een aanbouw geplaatst is.

Hoe verloopt het heruitgifteproces?

Tot 2063 lopen er ongeveer 11.700 rechten van erfpacht af. Lastig hierbij is dat deze rechten in ongelijke hoeveelheden aflopen, variërend van een paar honderd tot een paar duizend per jaar. Om zo efficiënt mogelijk te kunnen werken streeft de gemeente er naar om ieder jaar evenveel rechten her uit te geven. Dit betekent dat van twee rechten die op hetzelfde tijdstip aflopen, er een soms eerder voor heruitgifte in aanmerking komt. Een interne planning waarbij de rechten onderverdeeld worden in projecten vormt het uitgangspunt bij heruitgifte. Bij de start van een heruitgifte project stelt de gemeente vast of in een bepaalde wijk inderdaad heruitgifte plaats kan vinden. Als er geen redenen zijn om niet tot heruitgifte over te gaan, dan geeft de gemeente opdracht tot het bepalen van de grondwaarden.

Dit gebeurt meestal door twee gecertificeerde taxateurs, die onafhankelijk van de gemeente werken. Nadat er getaxeerd is in uw wijk, informeert de gemeente u over alle ontwikkelingen rond de heruitgifte van uw recht van erfpacht. Dat gebeurt op voorlichtingsavonden of individueel. U ontvangt dan algemene informatie over de heruitgifte en u kan vragen stellen. Ook kan u een globaal beeld krijgen van de nieuwe canon of afkoopsom in uw wijk.

De exacte bedragen die op uw individuele situatie van toepassing zijn, sturen wij u omstreeks een maand na de voorlichtingsbijeenkomst toe. U ontvangt dan de aanbieding om tot vervroegde heruitgifte over te gaan.

In uw koopcontract staat vermeld welke andere appartementen deel uit maken van uw VvE. De VvE zorgt bijvoorbeeld voor het onderhoud van het gebouw en dient daarbij de belangen van de appartementseigenaren te behartigen. Ook beheert de VvE het vermogen dat door de appartementseigenaren bijeen wordt gebracht.

Wat is een appartementsrecht?

Door splitsing van een pand of een perceel in verschillende zelfstandige woningen ontstaan zogenaamde appartementsrechten. Een appartementsrecht is een aandeel in de eigendom van een gebouw met toebehoren.

Als erfpachter heeft u ook een aandeel in het recht van erfpacht dat op het perceel grond gevestigd is. Als u een appartement in eigendom heeft, dan beschikt u over het exclusief gebruiksrecht van de woning met eventuele berging en parkeerplaats. Daarnaast bent u met de mede-eigenaar van de zogeheten gemeenschappelijke delen zoals bijvoorbeeld het dak en het portiek. U bent dan dus tevens mede-eigenaar van het appartementencomplex, het flatgebouw of de portiekwoningen. Daarnaast bent u mede-erfpachter van de grond waarop dat appartementencomplex, de flat of de portiekwoning staat.

Wanneer onroerend goed wordt gesplitst in appartementsrechten moet dat volgens de wet (het Burgerlijk Wetboek) gepaard gaan met de oprichting van een zogenaamde Vereniging van Eigenaars (VvE). Aan het appartementsrecht is van rechtswege (dat wil zeggen automatisch) het lidmaatschap van de VvE verbonden. Opzegging van het lidmaatschap is niet mogelijk; dat lidmaatschap houdt pas op wanneer het appartementsrecht aan een ander wordt overgedragen, dus wanneer de eigenaar zijn woning verkoopt.



Foto: David de Haan, collectie Haags Gemeentearchief

Bij de aanbieding behoort de 'verklaring inzake heruitgifte in erfpacht'. U kan hierin aangeven dat u heruitgifte wilt door de verklaring te ondertekenen en terug te sturen. Hierdoor gaat u akkoord met de aanbieding en kunnen alle gegevens verwerkt worden. Dit duurt ongeveer twee maanden. De verklaring bevat vier keuzemogelijkheden, met daarbij vermeld welke de financiële consequenties zijn van elke mogelijkheid. U kunt beslissen voor canon betalen of afkopen. Bij beiden kunt u kiezen om dat vervroegd te doen of om daarmee te wachten tot uw recht afloopt. U ontvangt bij de aanbieding een begeleidende brief waarin een toelichting wordt gegeven op alle keuzemogelijkheden en hun financiële gevolgen. Met behulp van een aantal rekenvoorbeelden kunt u bepalen wat voor u de beste keuze is.

Bij de verklaring behoren bijzondere voorwaarden die betrekking hebben op uw recht van erfpacht en een situatietekening. De bijzondere voorwaarden vermelden welk gebruik u van uw recht mag maken, bijvoorbeeld dat het om een appartement gaat of om een bedrijfspand waar een werkplaats in gevestigd is. Op de situatietekening is aangegeven hoe uw recht van erfpacht eruit ziet. Als aanvulling op de aanbieding treft u een taxatierapport van uw perceel aan. Dit bevat de waarde die de gecertificeerde taxateur voor uw perceel heeft getaxeed, met daarbij een toelichting op de werkwijze van de gecertificeerde taxateur.

Door het ondertekenen van de verklaring zet u een belangrijke stap op weg naar een nieuw recht van erfpacht. Het ondertekenen van de verklaring is een eerste vereiste voor het sluiten van een nieuwe overeenkomst; dit is nodig voor een nieuw recht van erfpacht. Voor de heruitgifte is echter meer nodig: pas bij het passeren van een notariële akte ontstaat een nieuw recht. De wet bepaalt dat voor het vestigen (en voor het heruitgeven) van een zakelijk recht -en dat is een recht van erfpacht- een notariële akte vereist is. Pas op het moment dat deze akte bij de notaris passeert, is officieel sprake van een nieuw recht van erfpacht.

Tenslotte nog dit: Als u niet ingaat op de aanbieding, krijgt u vlak voor de einddatum van uw recht van erfpacht een nieuwe aanbieding. Deze aanbieding is niet vrijblijvend. Ook dan kunt u, net als bij de eerste aanbieding, een deskundigenprocedure starten als u denkt dat de taxeerde waarde niet klopt.



Foto: David de Haan, collectie Haags Gemeentearchief

Een rekenvoorbeeld

Een kavel heeft een oppervlakte van 500 m². Hierop is een huis gebouwd van 200 m². De resterende 300 m² bestaat uit tuin. De grondprijs (55%) is € 45.000,-. Per vierkante meter is dat dus gemiddeld € 90,- (zie tekening A)

Op hetzelfde perceel staan nu twee huizen. De bewoners van de huizen hebben allebei 250 m² grond in erfpacht, waarvan 200 m² bebouwd is. De overige 50 m² is tuin.

De grondprijs van elk stukje van 250 m² is € 30.000,-. Per vierkante meter is dat dus gemiddeld € 120,- (zie tekening B)

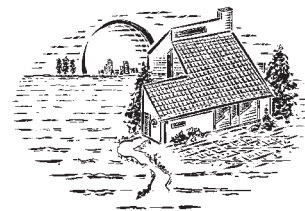
Uit dit voorbeeld blijkt het verschil in vierkante meterprijs tussen een huis op een grote kavel en hetzelfde huis op een veel kleinere kavel: de gemiddelde prijs per m² in het laatste geval is beduidend hoger.

Nog een rekenvoorbeeld

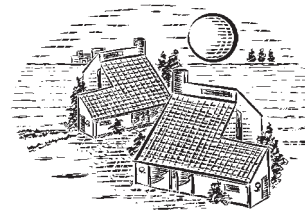
Van een appartementengebouw hebben de vier benedenwoningen een tuin. De erfpachter van één van de vier benedenwoningen heeft een aanbouw in zijn tuin geplaatst.

De oppervlakte van de appartementen met een onbebouwde tuin is 200 m², waarvan 100 m² bebouwd is en 100 m² bestaat uit tuin. De grondwaarde (55%) van ieder appartement is € 10.000,-. Hieruit volgt dat de prijs per m² gemiddeld € 50,- bedraagt.

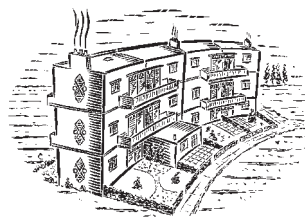
De oppervlakte van het appartement met aanbouw is ook 200 m², maar nu is 150 m² bebouwd en is de tuin slechts 50 m². Door de aanbouw is de grondwaarde gestegen tot € 13.000,-. Dat komt neer op een vierkante meter prijs van gemiddeld € 65,- (zie tekening C)



Tekening A



Tekening B



Tekening C

Wat zijn de kosten?

Behalve de kosten die direct aan uw nieuwe recht van erfpacht verbonden zijn, dus de canon of de afkoopsom en de beheerkosten die u voor de grond aan de gemeente betaalt, brengt de heruitgifte nog andere kosten met zich mee, die te vergelijken zijn met de kosten koper wanneer u een huis koopt. Behalve de notariskosten en de kosten voor het kadastrale recht zijn dit de overdrachtsbelasting en tenslotte eventueel de hypotheekkosten.