



Gemeente Den Haag

# Erfpacht óf eigen grond



## Inhoud

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Wat is eigendom en wat is erfpacht | 3  |
| Waarom de keuzemogelijkheid        | 4  |
| Wat betekent dit voor u?           | 4  |
| Van erfpacht naar eigen grond      | 5  |
| Wat kost de bloot eigendom?        | 6  |
| Bijkomende kosten                  | 9  |
| Hypotheken                         | 9  |
| Procedure koop bloot eigendom      | 11 |
| Hoeveel tijd kost de procedure?    | 13 |
| Wilt u meer informatie?            | 13 |



**Deze brochure geeft informatie over de mogelijkheid dat u als erfpachter van de gemeente de bloot eigendom koopt en zo volle eigenaar van de grond wordt. De regels, de procedure en de kosten worden toegelicht.**

## **Wat is eigendom en wat is erfpacht**

Eigendom is het meest omvattende recht dat de eigenaar op een roerende of een onroerende zaak kan hebben. Hier gaat het over de eigendom van een stuk grond. Om aan te tonen dat u eigenaar bent, moet uw recht door een notaris worden vastgelegd in een akte en worden ingeschreven bij het kadaster. De eigenaar kan binnen de grenzen van het bestemmingsplan zelf besluiten nemen over het gebruik van de grond.

Erfpacht is het recht om de eigendom (de grond) van een ander (hier de gemeente) voor een bepaalde periode te gebruiken tegen betaling van een canon. De gemeente blijft dus eigenaar van de grond. De gemeente is hiermee eigenaar van de bloot eigendom. Aan het gebruik door u als erfpachter stelt de gemeente voorwaarden. Deze bestaan uit de algemene voorwaarden en de bijzondere voorwaarden. Deze voorwaarden kunnen beperkingen in het gebruik opleveren. Zo mag u niet zonder meer uw woning uitbreiden of anders gebruiken dan is afgesproken in de voorwaarden.

In 1986 heeft de gemeente er voor gekozen voortaan de grond in eeuwigdurende erfpacht uit te geven, waarbij de mogelijkheid geboden wordt om de canon ineens voor de gehele duur af te kopen. De erfpacht is dan ook letterlijk eeuwigdurend. Hiermee heeft u echter nog niet de eigendom van de grond. De gemeente blijft eigenaar van de grond zodat de algemene en bijzondere voorwaarden van de gemeente gewoon blijven gelden. Met de eeuwigdurende erfpacht heeft u dus nog steeds te maken met boetebedingen en toestemmingsbepalingen.

Om u een idee te geven van de verhouding erfpacht - eigendom:

Volle eigendom -/- Erfpacht = Bloot eigendom

Erfpacht + Bloot eigendom = Volle eigendom

## Waarom de keuzemogelijkheid

De Haagse gemeenteraad heeft besloten dat vanaf 1 april 2008 erfpachters in de gelegenheid worden gesteld om hun erfpachtgrond in volle eigendom te verkrijgen. De erfpacht als middel om de ruimtelijke ontwikkeling in de stad te sturen is in een aantal gevallen niet meer noodzakelijk. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om tegemoet te komen aan de signalen uit de maatschappij om te kiezen voor eigendom. Deze keuze past binnen de veranderde maatschappelijke opvattingen over erfpacht. De mogelijkheid voor erfpacht blijft in Den Haag gewoon bestaan. Dit betekent dat de gemeente de erfpacht niet afschaft. Vanaf 1 april 2008 is in een aantal gebieden in Den Haag een keuzemogelijkheid ontstaan bij de gronduitgifte door de gemeente.

## Wat betekent dit voor u?

Met het besluit van de gemeenteraad heeft u als erfpachter de keuze om de beperking van het gebruik van de grond en opstal door de koop van de bloot eigendom op te heffen. Besluit u de bloot eigendom te kopen, dan hoeft u zich niet langer aan de algemene en bijzondere voorwaarden van de erfpacht te houden. U kunt zelf besluiten nemen over het gebruik van de grond. Uiteraard blijft u wel gebonden aan de wettelijke beperkingen en de overige geldende rechten en verplichtingen die u in de nieuwe situatie als eigenaar van de grond heeft, zoals deze onder andere in het bestemmingsplan zijn vastgelegd.

Overwegingen om de bloot eigendom te kopen zouden voor u kunnen bestaan uit:

- de woning aantrekkelijker maken bij verkoop;
- bij aankoop van de woning op erfpacht ook meteen de volle eigendom regelen;
- eigendom voelt voor u beter aan dan erfpacht;
- uw inschatting dat uw woning op eigen grond op langere termijn een betere waardeontwikkeling heeft dan een woning op erfpachtgrond;
- toekomstige plannen voor uitbreiding of wijziging van het gebruik van uw woning.

Blijft u erfpachter, dan verandert er niets voor u. De erfpachtrelatie tussen u en de gemeente blijft gewoon bestaan. U blijft gebonden aan de algemene en bijzondere voorwaarden die bij uw erfpacht horen.

## Van erfpacht naar eigen grond

De gemeente heeft aan de verkoop een aantal voorwaarden gesteld, waarmee u rekening moet houden.

### Voorwaarde 1

Uw erfpacht moet eeuwigdurende erfpacht zijn onder de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht 1986 (AB1986) en de canon moet voor de gehele duur zijn afgekocht.

### Voorwaarde 2

Uw recht van erfpacht moet in een gebied liggen waar de gemeente verkoop van het bloot eigendom toestaat. Deze gebieden zijn op een kaart vastgelegd. Zo wil de gemeente voor kantoren- en bedrijventerreinen de erfpacht handhaven, evenals voor bedrijven in woongebieden met een bruto vloeroppervlak (bvo) groter dan 500 m<sup>2</sup>.

### Voorwaarde 3

Er moet een actueel bestemmingsplan van kracht zijn. Voor meerdere gebieden met een ouder bestemmingsplan heeft de gemeente besloten nieuwe bestemmingsplannen op te stellen. Zolang het nieuwe bestemmingsplan nog geen rechtskracht heeft, wordt verkoop nog niet toegestaan.

### Voorwaarde 4

Maatschappelijke functies waarvoor de gemeente de grond tegen een lage grondprijs uitgeeft, komen niet in aanmerking. Het is niet mogelijk om eigenaar van de grond te worden als er sprake is van sociale woningbouw, scholen, kerken, sportvelden en andere culturele en maatschappelijke functies.

Omdat de juiste toepassing van deze voorwaarden niet eenvoudig is, kunt u met een intentieformulier kosteloos aan de gemeente vragen of u aan de voorwaarden voldoet voor de aankoop van de bloot eigendom.

## Wat kost de bloot eigendom?

De gemeente laat de waarde van de bloot eigendom door taxateurs op basis van de markt bepalen.

De taxateurs bepalen de waarde van de bloot eigendom door rekening te houden met verschillende factoren. Voor de waarde van de bloot eigendom kan van belang zijn:

- de bestemming en het soort object: heeft u een woning, winkel of bedrijfspand; villa, appartement of eengezinswoning;
- de gebruiksmogelijkheden, ligging en grootte van de kavel;
- grootte van de opstal en het aantal bouwlagen;
- uitbreidingsmogelijkheden die u volgens het bestemmingsplan heeft.

De koopsom voor de bloot eigendom bestaat uit twee bestanddelen.



### **1. Een percentage van de waarde van uw kavel.**

De waarde van uw kavel wordt vastgesteld op 55% van een vergelijkbare nieuwbouwkavel in onbebouwde staat.

De koopsom van de bloot eigendom is bepaald op 2,5% van uw kavelwaarde. Dit percentage van 2,5% is vastgesteld door de gemeenteraad.

#### ***Voorbeeld***

De actuele verkoopwaarde van uw erfpachtrecht op de grond met uw woning is € 320.000,00. De waarde van een vergelijkbare nieuwbouwkavel (onbebouwd) wordt getaxeerd op € 100.000,00.

Uw kavelwaarde bedraagt dus 55% van deze € 100.000,00, zijnde € 55.000,00. De prijs voor de koop van de bloot eigendom is 2,5% van € 55.000,00, zijnde € 1.375,00.

### **2. De uitbreidingsmogelijkheden volgens het bestemmingsplan.**

Onderdeel van de koopsom kan bestaan uit de hogere grondwaarde als het bestemmingsplan uitbreiding van de bebouwing of andere functies toelaat. Dit geldt ook als splitsing in appartementsrechten tot een hogere grondwaarde zal leiden. Aan dit soort 'extra' mogelijkheden zit een waarde die bij het taxeren wordt meegenomen en volledig aan de waarde van de bloot eigendom wordt toegevoegd. Ongeacht of daar nu of in de toekomst gebruik van wordt gemaakt.

De mogelijkheid bestaat dat op termijn het bestemmingsplan meer uitbreidingsmogelijkheden geeft en dat u deze ook wenst te benutten. Door de koop van de bloot eigendom nu te regelen kan dit voor u voordeliger uitpakken. Alles is immers in één keer geregeld en als eigenaar van de grond hoeft u niet langer toestemming te hebben van de grond-eigenaar. Er worden verder geen financiële voorwaarden meer gesteld.

Uiteraard dient u in de meeste gevallen ook nog een omgevingsvergunning bij de gemeente aan te vragen.





## Bijkomende kosten

Voor de procedure om de bloot eigendom te kopen brengt de gemeente een vast bedrag aan behandelkosten in rekening. Voor het jaar 2012 is dit bedrag vastgesteld op €627,00. In geval van samenloop met heruitgifte van een recht van de Algemene Voorwaarden '23 of omzetting van een recht van de Algemene Bepalingen '77 in een eeuwigdurend recht wordt een reductie verleend.

Na het sluiten van de koopovereenkomst worden de afspraken die tussen partijen zijn gemaakt vastgelegd in een notariële akte.

De gemeente neemt de volgende kosten voor haar rekening:

- notariskosten leveringsakte bloot eigendom;
- inschrijving kadaster van deze akte.

De andere kosten, zoals overdrachtsbelasting of kosten van de financiering zijn voor rekening van de koper.

## Hypotheken

Als op uw erfpacht een hypotheek rust en u besluit de bloot eigendom te kopen, dan verlangt de financiële instelling in de regel een aanpassing van uw hypotheekakte.

Uw onderpand verandert namelijk van erfpacht in volle eigendom. Deze aanpassing kan door een geheel nieuwe hypotheekakte of een zogenaamde akte van bijverband. Dit laatste is een notariële akte waarbij wordt verklaard dat de hypotheek op de volle eigendom rust in plaats van de erfpacht.

Met deze wijziging van de hypotheekakte zijn (notariële) kosten gemoeid, die voor uw rekening komen. De hoogte van deze kosten is onder meer afhankelijk van uw hypothecaire situatie. Wij adviseren u om met uw tussenpersoon en/of financiële instelling contact op te nemen of een aanpassing van uw hypotheekakte nodig is.

## Procedure koop bloot eigendom

De koop van de bloot eigendom kan op twee manieren gebeuren.

- U ontvangt informatie van de gemeente over de hoogte van de koopsom en met het bijgevoegde intentieformulier kunt u besluiten om tot aankoop van de bloot eigendom over te gaan, of;
- U doet een eigen verzoek bij de gemeente om de bloot eigendom te kopen.

Indien u informatie van de gemeente ontvangt, doorloopt de koop van de bloot eigendom de volgende stappen:

1. U ontvangt van de gemeente een informatiepakket. Hierin is vermeld dat u in aanmerking komt voor de koop van de bloot eigendom en hoe hoog de koopsom is.
2. Indien u besluit om gebruik te maken van de mogelijkheid om de bloot eigendom te kopen, stuurt u het intentieformulier volledig ingevuld en voorzien van uw handtekening naar de gemeente. Het intentieformulier maakt deel uit van het informatiepakket.



3. U ontvangt de koopovereenkomst van de gemeente.  
Als u tot aankoop van de bloot eigendom wilt overgaan, dan stuurt u de door u getekende overeenkomst in tweevoud terug. In deze koopovereenkomst is een ontbindende voorwaarde opgenomen voor de financiering en voor toestemming van de hypotheekhouder. Levert dit problemen op dan kunt u op grond van deze ontbindende voorwaarde de koopovereenkomst ontbinden.  
De gemeente kiest de notaris.
4. Na ontvangst van de koopovereenkomst neemt de gemeente formeel het verkoopbesluit en stuurt de overeenkomst naar de notaris om de akte te laten opstellen.
5. U ontvangt van de notaris het concept van de akte, de afrekening en een uitnodiging voor het ondertekenen van de akte. U betaalt aan de notaris de koopsom, de behandelingskosten van €627,00 (prijspeil 2012) en de bijkomende kosten die voor uw rekening komen.  
De gemeente ontvangt het concept ook ter goedkeuring.

Indien de hypotheekverstrekker een aanpassing van uw hypotheekakte verlangt ontvangt u tevens een concept van de akte van bijverband of oversluitingsakte.  
De kosten die hieruit voortvloeien zijn voor uw rekening.

6. U en de gemeente ondertekenen de akte en de notaris zorgt voor de inschrijving van de akte in het kadaster.

De procedure voor de koop van de bloot eigendom op eigen verzoek is anders en doorloopt de volgende stappen:

1. U vraagt aan de gemeente of uw erfpacht in aanmerking komt voor omzetting in volle eigendom. De gemeente toetst of uw erfpacht aan de voorwaarden voldoet.  
Over de uitkomst wordt u geïnformeerd. Als uw erfpacht aan de voorwaarden voldoet, stuurt de gemeente u een aanvraagformulier. Hierbij informeert de gemeente u over de behandelingskosten en of er bij de taxatie extra waardebestanddelen zullen worden getaxeerd.

2. U besluit of u de aanvraag tot koop van de bloot eigendom wilt doen door het aanvraagformulier in te sturen en de behandelingskosten van €627,00 (prijspeil 2012) te betalen.
3. De gemeente laat de waarde van de bloot eigendom taxeren en stuurt u een koopovereenkomst met als bijlage het taxatierapport.
4. U ontvangt de koopovereenkomst van de gemeente. Als u tot aankoop van de bloot eigendom wilt overgaan, dan stuurt u de door u getekende overeenkomst in tweevoud terug. In deze koopovereenkomst is een ontbindende voorwaarde opgenomen voor de financiering en voor toestemming van de hypotheekhouder. Levert dit problemen op dan kunt u op grond van deze ontbindende voorwaarde de koopovereenkomst ontbinden. De gemeente kiest de notaris.
5. Na ontvangst van de koopovereenkomst neemt de gemeente formeel het verkoopbesluit en stuurt de overeenkomst naar de notaris om de akte te laten opstellen.



6. U ontvangt van de notaris het concept van de akte, de afrekening en een uitnodiging voor het ondertekenen van de akte. U betaalt aan de notaris de koopsom en de bijkomende kosten die voor uw rekening komen. De gemeente ontvangt het concept ook ter goedkeuring.

Indien de hypotheekverstrekker een aanpassing van uw hypotheekakte verlangt ontvangt u tevens een concept van de akte van bijverband of oversluitingsakte. De kosten die hieruit voortvloeien zijn voor uw rekening.

7. U en de gemeente ondertekenen de akte en de notaris zorgt voor de inschrijving van de akte in het kadaster.

## Hoeveel tijd kost de procedure?

Het doorlopen van de hele procedure vraagt al snel een periode van 2 maanden voor de gemeente en de notaris. De tijd die u zelf nodig heeft voor het nemen van uw besluiten en het regelen van financiering en informatie bij uw hypotheekhouder, moet u daar nog bijtellen.

## Wilt u meer informatie?

Mocht u na het lezen van deze folder geïnteresseerd zijn en u wilt weten of u in aanmerking komt, vraag dan een intentieformulier aan bij het erfpachtbedrijf tel. 070-353 5240.

U kunt het formulier ook digitaal vinden via [www.denhaag.nl](http://www.denhaag.nl)



## Colofon

Dienst Stedelijke Ontwikkeling  
Erfpachtbedrijf  
Postbus 61185  
2506 AD Den Haag  
Telefoon: 070 - 353 5240  
Bezoekadres: Loosduinseweg 13-17  
Website: [www.denhaag.nl](http://www.denhaag.nl)

### Ontwerp en productie

Gemeente Den Haag  
Intern Dienstencentrum

Versie: februari 2012

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

