



VAN ERFPACHT  
NAAR EIGENDOM  
PARTICULIERE WONINGBEZITTERS

# VAN ERFPACHT NAAR EIGENDOM PARTICULIERE WONINGBEZITTERS

1. Aanleiding	4
2. Wat is erfpacht?	5
3. Wat is blote eigendom?	5
4. Wat betekent dit voor u? Wat zijn de voordelen?	5
5. Koopsom blote eigendom	6
- Stappenplan koopsombepaling	6
- Voorbeeldberekeningen per situatie	7
- Bijkomende kosten	8
6. Verkoop en splitsing blote eigendom appartementen	9
7. Hypotheek aanpassen?	9
8. Geen bodemonderzoek nodig	10
9. Een offerte aanvragen	10
10. Tot slot - Verdere informatie	11

## **Brochure**

Deze brochure geeft informatie over de mogelijkheid om als erfpachter de blote eigendom te kopen en daardoor volledig eigenaar te worden van de grond.

Verder worden de begrippen, aanbod, procedure en kosten toegelicht.

## 1. Aanleiding

U bent erfpachter van de gemeente Groningen. Recente besluitvorming van de gemeenteraad met betrekking tot erfpachtwoningen in de binnenstad van Groningen is de directe reden voor het toezenden van deze informatie.

De gemeenteraad heeft namelijk op 25 september 2013 besloten dat ook particuliere erfpachters in de binnenstad van Groningen de mogelijkheid krijgen om volledig eigenaar te worden. Buiten de binnenstad was dit al mogelijk.

Door dit besluit is de gemeente afgestapt van haar beleid om in de binnenstad uitsluitend erfpachtuitgifte toe te passen en verzoeken om eigenaar te worden af te wijzen. Door dit besluit kunt u nu kiezen tussen erfpacht en eigendom: een maatschappelijke wens waaraan de gemeente nu tegemoet komt.

Dit besluit is van toepassing op **“erfpacht-plichtige particuliere woningbezitters”**. Uitgangspunt voor bepaling van deze woningbezitter:

- dat de erfpachter bestaat uit één of meerdere natuurlijke personen (dus geen rechtspersonen zoals B.V.'s) én
- dat er sprake is van een volledige feitelijke woonfunctie (dus niet voor andere functies, zoals kantoren, winkels of bedrijven) én
- dat de erfpachtwoning niet in een gebied ligt waar gemeentelijke plannen de verkoop onwenselijk maken (de gemeente controleert dit per aanvraag/perceel).

Particuliere erfpachters kunnen eigenaar worden als zij de zogenaamde “blote eigendom” (de grond) van de gemeente kopen. Hierdoor ontstaat volledig eigendom voor de erfpachter. De mogelijkheid voor erfpacht blijft in Groningen wel bestaan. Blijft u erfpachter, dan verandert er niets voor u.

In Groningen zijn in de loop der jaren verschillende erfpachtvoorwaarden gehanteerd die onderling in meer of mindere mate van elkaar verschillen. Er bestaan in Groningen voortdurende erfpachtrechten onder de volgende algemene erfpachtvoorwaarden: 1978, 1985 en 1993. U kunt zelf in uw koopakte zien welke voorwaarden op uw erfpachtrecht van toepassing zijn.

## 2. Wat is erfpacht?

Erfpacht is een van het eigendomsrecht afgeleid recht en geeft de erfpachter het recht om een onroerende zaak (de grond) van een ander (de gemeente) te houden en te gebruiken. Op de door de gemeente in erfpacht uitgegeven grond is in het verleden uw woning gebouwd. Voor het gebruik van de grond betaalt u een jaarlijkse vergoeding - de erfpachtcanon - aan de gemeente Groningen. De canon is een bepaald percentage van de onderliggende grondwaarde. Ook is het mogelijk dat u geen jaarlijkse canon betaalt, maar dat de jaarlijkse canonverplichting voor een tijdvak is afgekocht (meestal voor 50 jaar) door u of uw rechtsvoorganger.

## 3. Wat is blote eigendom?

De blote eigendom is de eigendom van de onroerende zaak (grond) die in erfpacht is uitgegeven. Als de gemeente eerst volledig eigenaar van de grond is, zal door de uitgifte in erfpacht aan de gemeente de zogenaamde blote eigendom resteren. Het erfpachtrecht en de blote eigendom vormen samen de volle eigendom.

## 4. Wat betekent dit voor u? Wat zijn de voordelen?

U heeft nu de mogelijkheid om door middel van de koop van de blote eigendom volledig eigenaar te worden van de grond.

Besluit u om de blote eigendom te kopen? Dan eindigt het erfpachtrecht en zijn de erfpachtvoorwaarden voor u niet langer van toepassing. In de erfpachtvoorwaarden staan voorwaarden die het gebruik beperken, zoals de vereiste toestemming voor verkoop en splitsing. U kunt als eigenaar zelf besluiten nemen over het gebruik van de grond. Andere wettelijke voorwaarden blijven uiteraard wel van toepassing, zoals beschreven in het bestemmingsplan.

Welke voordelen zitten er voor u aan het kopen van de blote eigendom?

- u betaalt de jaarlijkse canon niet meer;
- bij het einde van het tijdvak van de afgekochte canon, heeft u geen nieuwe verplichting meer tot afkoop, dan wel canonbetaling;
- vol eigendom is voor potentiële kopers aantrekkelijker wanneer u uw woning wilt verkopen;
- waardestijging van de grond komt u toe in plaats van de gemeente;
- u heeft geen privaatrechtelijke beperkende voorwaarden meer met betrekking tot het gebruik (het bestemmingsplan kan wel voorwaarden stellen aan het gebruik);
- u heeft geen onzekerheid meer over de hoogte van de canon;
- u heeft geen toestemming meer nodig voor verkoop.

## 5. Koopsom blote eigendom

In onderstaand stappenplan wordt de berekening van de omzetting van het erfpachtrecht naar vol eigendom toegelicht. De erfpachtvoorwaarden op basis waarvan de overeenkomst is gesloten, zijn in belangrijke mate bepalend voor de methodiek om tot de uiteindelijke koopsom van de blote eigendom te komen. Essentieel zijn de daarvan onderdeel zijnde tijdvakken en het gegeven of de canon al dan niet voor een tijdvak is afgekocht.

Voor de berekening van de koopsommen van de blote eigendommen vallende onder de Algemene voorwaarden 1978, 1985 en 1993, wordt het onderstaande stappenplan gehanteerd.

- Voor erfpachters die jaarlijks canon betalen is alleen stap 1 van toepassing;
- Voor erfpachters waarvan de canon is afgekocht en vallen onder de voorwaarden 1978 en 1985 dienen de stappen 1, 2 en 3 te worden doorlopen;
- Voor erfpachters waarvan de canon is afgekocht en vallen onder de voorwaarden 1993 dienen de stappen 1, 2, en 4 te worden doorlopen.

### **Stappenplan koopsombepaling**

#### *Stap 1. Bepaling van de waarde van de blote eigendom*

De waarde van de blote eigendom voor verkoop wordt bepaald door eerst 90% van de actuele WOZ-waarde van grond en opstal te nemen en de uitkomst daarvan te vermenigvuldigen met 15% (grondquote).

#### *Stap 2. Waarde van de blote eigendom op de einddatum van het tijdvak (indien de canon voor 50 jaar is afgekocht)*

Voor erfpachters waarvan de canon is afgekocht voor een tijdvak van 50 jaar geldt, dat de waarde van de blote eigendom uit stap 1 gelijk wordt gesteld aan de waarde van de blote eigendom op de einddatum van het betreffende tijdvak.

#### *Stap 3. Koopsom op het moment van de omzetting naar volledig eigendom*

Vervolgens wordt de waarde van de blote eigendom op de einddatum van het tijdvak contant gemaakt naar het moment waarop de verkoop van de blote eigendom plaatsvindt tegen een rekenrente. Bij de bepaling van de hoogte van de rekenrente om de contante waarde te berekenen, wordt de actuele markttrent voor langlopende spaarrekeningen gehanteerd. We hanteren hiervoor een percentage van 1,5%<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> *het rentepercentage wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld aan de actuele rentestand voor langlopende spaardeposito's.*

*Het genoemde rentepercentage in deze brochure geldt tot 31-12-2020.*

#### *Stap 4. Meerwaarde verrekening (alleen AEV 1993)*

In de algemene erfpachtvoorwaarden 1993 is bepaald dat alleen de meerwaarde die de waarde van de blote eigendom op de einddatum van het tijdvak heeft, dient te worden betaald om opnieuw de canon voor een tijdvak af te kopen. De waarde van de blote eigendom wordt in dit geval gelijkgesteld aan de meerwaarde. Deze is het verschil tussen de berekende waarde uit stap 2 en de waarde waarvoor de canon in het verleden is afgekocht. Vervolgens wordt de eventuele meerwaarde op de einddatum van het tijdvak contant gemaakt naar het moment waarop de omzetting naar vol eigendom plaatsvindt tegen een rekenrente. Bij de bepaling van de hoogte van de rekenrente om de contante waarde te berekenen, wordt actuele marktrente voor langlopende spaarrekeningen gehanteerd. We hanteren hiervoor een percentage van 1,5%<sup>1</sup>.

#### *Stap 5. Ondergrens*

Het is denkbaar dat de koopsom van de blote eigendom op of dichtbij nihil uitkomt. Gezien het feit dat de blote eigendom een zakelijk recht is dat waarde vertegenwoordigt, wordt voor alle erfpachters een ondergrens gehanteerd met betrekking tot de koopsom van de blote eigendom van € 1.500,-.

*Onderstaande voorbeelden geven een indicatie. Hieraan kunt u geen rechten ontleen. Voor een exacte berekening vraagt u een offerte aan via het aanvraagformulier op onze website. Op de website kunt u ook een berekening laten uitvoeren die voor uw situatie van toepassing is.*

#### **Voorbeeld 1: Canonbetaler**

Erfpachter heeft een erfpachtcontract onder de Algemene Erfpacht Voorwaarden 1985 en betaalt jaarlijks canon. De WOZ-waarde van de grond en opstal is € 200.000,-. De waarde van de blote eigendom is € 200.000,- x 90% x 15% grondquote = € 27.000,- De koopsom voor de omzetting van erfpacht in vol eigendom bedraagt € 27.000,-.

<sup>1</sup> *het rentepercentage wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld aan de actuele rentestand voor langlopende spaardeposito's.  
Het genoemde rentepercentage in deze brochure geldt tot 31-12-2020.*

### **Voorbeeld 2: Afgekochte canon vallende onder de voorwaarden 1978 of 1985**

Erfpachter heeft een erfpachtcontract onder de Algemene Erfpacht Voorwaarden 1978, de WOZ-waarde van de grond en opstal is € 180.000,- en de erfpachtcanon is afgekocht tot 31-12-2045. Het tijdvak waarvoor de erfpachtcanon is afgekocht, eindigt derhalve over 26 jaar. Conform de erfpachtvoorwaarden dient dan weer opnieuw de volledige grondwaarde, of de canon daarover, te worden betaald. De waarde van de blote eigendom is € 180.000,- x 90% x 15% grondquote = € 24.300,-. De koopsom voor de omzetting van erfpacht in vol eigendom bedraagt in dit geval € 24.300,- /  $(1.015^{26}) = € 16.500,-$ .

### **Voorbeeld 3: Afgekochte canon vallende onder de voorwaarden 1993**

Erfpachter heeft een erfpachtcontract onder de Algemene Erfpacht Voorwaarden 1993, de WOZ-waarde van de grond en opstal is € 150.000,- en de erfpachtcanon is tot 31 december 2050 afgekocht tegen de destijds actuele grondwaarde van € 15.000,-. Het tijdvak waarvoor de erfpachtcanon is afgekocht, eindigt derhalve over 31 jaar. De waarde van de blote eigendom is € 150.000,- x 90% x 15% grondquote = € 20.250,-. De koopsom voor de omzetting van erfpacht in vol eigendom bedraagt in dit geval € 20.250,- minus € 15.000 = € 5.250,- /  $(1.015^{31}) = € 3.309,-$ .

### **Bijkomende kosten**

De gemeente Groningen brengt voor het uitbrengen van een offerte geen behandelkosten in rekening. Indien u daadwerkelijk overgaat tot aankoop van de blote eigendom dan zijn de kosten voor de eigendomsverzekering, de zogenaamde 'kosten koper' voor uw eigen rekening. Hieronder vallen o.a. notariskosten, overdrachtsbelasting, kadasterkosten en hypothecaire kosten. Uit een rondvraag onder de notariskantoren in Groningen, blijkt dat de notariële kosten voor de juridische levering van de blote eigendom geraamd wordt op circa 450-600 euro (prijsspeil 2013). Voor een exacte opgave van de bijkomende kosten adviseren wij u contact op te nemen met de door u gekozen notaris. Wanneer u voor de financiering van de transactie een nieuwe of een tweede hypotheek afsluit, moet u uiteraard ook rekening houden met de kosten die in dit verband door u worden gemaakt.

## 6. Verkoop en splitsing blote eigendom appartementen

Uw woning kan deel uitmaken van een groter geheel, bijvoorbeeld een appartement in een groot pand of complex. Dat erfpachtrecht is net als het pand, gesplitst in appartementsrechten. Bij verkoop van de blote eigendom dient ook de blote eigendom gesplitst te worden. Tussen appartementseigenaars onderling is sprake van een gemeenschap. Appartementseigenaars zijn verplicht lid van een vereniging van eigenaars (VVE). Vanwege de bovengenoemde ver- en gebondenheid tussen de appartementseigenaars gaat de gemeente bij appartementencomplexen alleen over tot verkoop van de blote eigendom als aan de volgende 3 voorwaarden is voldaan:

1. als alle appartementseigenaars gezamenlijk meedoen (VVE) én
2. als de splitsing en de overdracht van de blote eigendom gelijktijdig plaatsvindt én
3. als alle betrokken appartementen voldoen aan de gestelde eis van "particulier woningbezit" (zie paragraaf 1).

Indien aan alle voorwaarden is voldaan zal de blote eigendom worden gesplitst in appartementsrechten. Hierbij worden dezelfde verhoudingen gevolgd als in uw laatste splitsingsakte met betrekking tot het erfpachtrecht. De notariële en kadastrale kosten voor deze splitsing komen voor rekening van de erfpachter.

## 7. Hypotheek aanpassen?

Als op uw erfpachtrecht een hypotheekrecht rust en u besluit de blote eigendom te kopen, dan verlangt de financiële instelling meestal een aanpassing van uw hypotheekakte. Uw onderpand verandert namelijk van erfpacht in volle eigendom. Deze aanpassing kan bestaan uit 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.



## 8. Geen bodemonderzoek nodig

In de nieuwe situatie verandert er niets met betrekking tot de aansprakelijkheid voor een eventuele bodemverontreiniging. Als de gemeente in gebreke was ten tijde van het vestigen van het recht van erfpacht, dan blijft de gemeente aansprakelijk. Als een eventuele vervuiling van de grond heeft plaatsgevonden nadat het recht van erfpacht is gevestigd, is de gemeente hiervoor niet aansprakelijk. Daarom is het voor de gemeente niet nodig bij de omzetting een bodemonderzoek te laten uitvoeren.

## 9. Een offerte aanvragen

Heeft u belangstelling voor de omzetting van uw recht van erfpacht naar vol eigendom van de grond? Vraag dan bij de gemeente een offerte aan. We adviseren u om voorafgaand hieraan eerst op de website gebruik te maken van de voorbeeldberekening. Door het invullen van de rekenmodule op de website krijgt u een indicatie van de hoogte van de koopsom van de blote eigendom.

### **Een offerte aanvragen kan op de volgende manier:**

U kunt een verzoek doen via onze website **[gemeente.groningen.nl/erfpachtafkopen](http://gemeente.groningen.nl/erfpachtafkopen)**. Hier vindt u een digitaal aanvraagformulier dat u kunt invullen. Nadat de gemeente uw verzoek voor een offerte ontvangen heeft, ontvangt u zo spoedig mogelijk een offerte met een bijbehorende koopovereenkomst, voor omzetting naar vol eigendom van de grond. Wanneer u akkoord bent met het voorstel dient u uiterlijk binnen twee maanden na ontvangst een getekend exemplaar van de koopovereenkomst retour te sturen, zodat deze ook door de gemeente getekend kan worden. Nadat de gemeente de overeenkomst heeft ondertekend, ontvangt u deze retour. Het door beide partijen getekende exemplaar zendt u aan de notaris naar uw keuze voor verdere afhandeling. De notaris maakt vervolgens met u een afspraak voor de notariële overdracht van de blote eigendom. Let op: de notariële afhandeling moet uiterlijk drie maanden nadat de koopovereenkomst door de gemeente is ondertekend, plaatsvinden.

## 10. Tot slot - verdere informatie

Heeft u naar aanleiding van deze informatie nog vragen? Raadpleeg dan eerst onze website **[gemeente.groningen.nl/erfpacht](http://gemeente.groningen.nl/erfpacht)**

U kunt uw vraag ook mailen **naar [erfpacht@groningen.nl](mailto:erfpacht@groningen.nl)**

Tenslotte is het mogelijk om te bellen met het algemene telefoonnummer van de gemeente Groningen: **14050**.

### **Disclaimer:**

Deze folder is met zorg samengesteld, maar is informatief bedoeld. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Uitgave Gemeente  
Groningen, november 2013  
Aangepast december 2019  
**[erfpacht@groningen.nl](mailto:erfpacht@groningen.nl)**  
tel. 14 050