

## Nota Erfpacht 2023

### 1. Inleiding

In de gemeente Vlaardingen is erfpacht ruim 150 jaar het belangrijkste instrument geweest voor het regelen van het grondgebruik bij de uitgifte van (bouw)grond, aanvankelijk zonder algemene bepalingen. De eerste algemene erfpachtvoorwaarden dateren van 1910. Door de jaren heen zijn deze algemene bepalingen regelmatig geactualiseerd.

Ondanks dat gronduitgifte in erfpacht geen regel meer is en er sinds de jaren '90 van de vorige eeuw een actief beleid is gevoerd om omzetting van erfpacht in volle eigendom mogelijk te maken, bezit de gemeente nog steeds een omvangrijke voorraad bestaande erfpachten (circa 10.500 stuks), met verschillende looptijden en verschillende algemene erfpachtvoorwaarden.

Het huidige erfpachtbeleid is in 2013 vastgesteld. De actuele omstandigheden vragen om herijking van het bestaande beleid. Enerzijds kan de optimalisatie van het erfpachtbeleid een bijdrage leveren aan de verbetering van de financiële positie van de gemeente en anderzijds is er de wens uit de uitvoeringspraktijk om het beleid te uniformeren en te actualiseren. Van belang is voorts de inmiddels sterk veranderde situatie op de vastgoedmarkt: de historisch lage rentestanden en de ontwikkeling van de grondprijzen.

Deze Nota Erfpacht 2023 en de Bijlagen daarbij (hierna tezamen: **de Nota**) werkt de in de Nota Grondbeleid gestelde kaders voor het nieuwe erfpachtbeleid uit. Daarbinnen geven ons college en de ambtelijke organisatie uitvoering aan de diverse aspecten van het erfpachtbeleid.

### 2. Huidige erfpachtbeleid

In het huidige erfpachtbeleid zijn de kaders gegeven voor:

- het in erfpacht uitgeven van bouwgrond of bebouwde grond in eigendom van de gemeente (hierna: **nieuwe uitgifte**);
- het omzetten van bestaande erfpachten in volle eigendom door het verkopen aan de erfpachter van de zogenaamde bloot-eigendom (hierna: **verkoop bloot-eigendom**);
- een aantal uitvoeringsaspecten bij bestaande erfpachten;
- een in 2013 nieuw ingevoerde mogelijkheid: het omzetten van een bestaande (meestal tijdelijke) erfpacht in een nieuwe, eeuwigdurende erfpacht (hierna: **heruitgifte**).

In grote lijnen kan het huidige erfpachtbeleid samengevat worden als volgt.

#### Looptijd

De *looptijd* in geval van een nieuwe uitgifte en een heruitgifte is eeuwigdurend.

#### Grondwaardebepaling

De *grondwaarde* is de waarde in het economisch verkeer van het perceel grond, die door een onafhankelijke taxateur wordt bepaald op basis van het huidige gebruik (bij een heruitgifte / verkoop bloot-eigendom) of het voorgenomen gebruik (bij een nieuwe uitgifte).

De waarde in het economisch verkeer bij een heruitgifte / verkoop bloot-eigendom is de *marktwaarde* van een vergelijkbare, onbebouwde bouwkvavel met dezelfde ligging en dezelfde oppervlakte als de erfpachtkavel en waarop hetzelfde object mag worden gerealiseerd als er nu op staat.

#### Canon

Het *rentepercentage* waarmee wordt gerekend bij het bepalen van de aanvangscanon bij een nieuwe uitgifte en een heruitgifte, is de rekenrente van de gemeentebegroting (hierna: **de rekenrente**).

De canon wordt *jaarlijks geïndexeerd* met het verloop van het consumentenprijsindexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna: **het CPI**).

Van bestaande en ongewijzigde erfpachten wordt de canon conform de toepasselijke algemene erfpachtvoorwaarden *periodiek herzien*.



De verplichting tot het betalen van een jaarlijkse canon kan bij een nieuwe uitgifte of bij een heruitgifte *niet* worden *afgekocht* door betaling van een bedrag ineens (hierna: **de afkoopsom**).

Van bestaande en ongewijzigde erfpachten kan de canon *wel* worden *afgekocht*. Dat geschiedt altijd *per 1 januari van het jaar volgend op het verzoek*.

#### Verzoek om heruitgifte / verkoop bloot-eigendom

De erfpachter kan *gedurende de looptijd* van een erfpacht een verzoek indienen voor een heruitgifte / verkoop bloot-eigendom.

Voor het in behandeling nemen van een verzoek om heruitgifte / verkoop bloot-eigendom is de verzoeker een bedrag aan *behandelingskosten* verschuldigd.

Op de getaxeerde grondwaarde wordt een *depreciatie* toegepast van 1% per jaar dat de erfpacht tot het moment van heruitgifte / verkoop bloot-eigendom heeft voortgeduurd, met een maximum van **40%**. Bij een nieuwe uitgifte in erfpacht wordt *geen depreciatie* toegepast.

Bij de heruitgifte / verkoop bloot-eigendom van een erfpacht waarvan de canon is afgekocht, ontvangt de erfpachter het teveel betaalde deel van de afkoopsom retour.

Op een nieuwe uitgifte en een heruitgifte worden de algemene erfpachtvoorwaarden van 2014 (hierna: **AEV 2014**) van toepassing verklaard en op een verkoop bloot-eigendom de algemene omzettingsvoorwaarden van 2014 (hierna: **AOVV 2014**)

#### Oude eeuwigdurende erfpachten

Voor oude eeuwigdurende erfpachten met een vaak (zeer) lage canon is in de AOVV 2014 geregeld dat de koopsom bloot-eigendom wordt bepaald op **2,5%** van de getaxeerde grondwaarde minus de maximale depreciatie.

#### Expireren van een tijdelijke erfpacht

Bij het einde van de looptijd van een voor bepaalde tijd uitgegeven erfpacht (hierna: **expireren van een tijdelijke erfpacht**) heeft de erfpachter de keuze tussen een nieuwe eeuwigdurende erfpacht of verkrijging in volle eigendom (verkoop). Daarbij wordt de maximale depreciatie toegepast op de getaxeerde grondwaarde.

Bij geëxpireerde tijdelijke erfpachten worden geen behandelingskosten in rekening gebracht.

#### Erfpachtbestemmingswijziging

Als een erfpachter het gebruik van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak wil wijzigen ten opzichte van het in de akte van vestiging opgenomen gebruik (hierna te noemen: **(erfpacht) bestemmingswijziging**), zonder dat tevens sprake is van een verkoop bloot-eigendom, heeft hij daar de voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente voor nodig. Aan deze toestemming kan de gemeente voorwaarden verbinden, waaronder een verhoging van de canon.

Het beleidskader voor deze bestemmingswijzigingen is de in 1993 door ons college vastgestelde *Kadernota Bestemmingswijziging in de erfpachtscontracten*.

#### Herstructureringsgebieden

In geval van *grootschalige gebiedsontwikkelingen* (herstructureringen), waarin bestaande erfpachten zijn betrokken, worden in de met de betreffende erfpachter(s) – meestal een corporatie of een ontwikkelaar – te sluiten ontwikkelovereenkomst specifieke afspraken gemaakt over hoe om te gaan met de bestaande erfpachten (maatwerk).

In de herstructureringsgebieden wordt een verzoek om heruitgifte / verkoop bloot-eigendom van een particuliere erfpachter door de gemeente niet gehonoreerd.

#### Corporatiebezit op erfpacht

Als een corporatie verzoekt om heruitgifte / verkoop bloot-eigendom van een bestaand complex wordt gerekend met een vast bedrag per woning, waarop geen depreciatie wordt toegepast. De bedragen per woning worden jaarlijks in de door uw raad vast te stellen Grondbrief geïndexeerd en vastgesteld. Voor 2022 zijn de vaste bedragen € 18.272,00 voor een grondgebonden woning en € 12.181,00 voor een appartement. Verder is er geen sprake van de terugbetaling van het teveel betaalde deel van de eventueel betaalde afkoopsom.



### 3. Nieuwe erfpachtbeleid

In het nieuwe erfpachtbeleid wordt de hoofdstructuur van het huidige erfpachtbeleid niet gewijzigd. Er is wel gekeken naar hoe het product Erfpacht beter kan renderen.

In deze paragraaf worden de voornaamste wijzigingen in het nieuwe erfpachtbeleid ten opzichte van het huidige beleid samengevat. In Bijlage 1 bij deze Nota wordt een en ander nader toegelicht. Daarin wordt tevens aan de hand van rekenvoorbeelden het financiële effect van de wijzigingen inzichtelijk gemaakt.

#### Canon

Het *berekeningspercentage* (hierna: **de canonrente**), waarmee de aanvangscanon bij een nieuwe uitgifte / heruitgifte wordt berekend van de grondwaarde, bestaat *per 1 april 2023* uit twee componenten: een rentepercentage (de rekenrente) en een opslag van 1% voor risicodekking en 0,5% voor administratiekosten.

#### Tijdvakken

Om de marktconformiteit van de onder het nieuwe beleid te vestigen erfpachten te vergroten worden *per 1 april 2023* bij een nieuwe uitgifte / heruitgifte binnen de eeuwigdurende looptijd **tijdvakken van 50 jaar** ingevoerd. Na afloop van een tijdvak wordt de *grondwaarde opnieuw bepaald*. Na afloop van een tijdvak wordt de grondwaarde opnieuw getaxeerd door een onafhankelijke taxateur. Daarop wordt standaard de maximale depreciatie toegepast. Met de dan geldende canonrente wordt de aanvangscanon voor het nieuwe tijdvak bepaald, die vervolgens weer jaarlijks wordt geïndexeerd.

In de op 12 december 2023 door ons college vastgestelde *Algemene Erfpachtvoorwaarden Vlaardingen (AEV) 2023* (zie Bijlage 3) is bij de regeling van het telkens na verloop van een tijdvak van 50 jaar opnieuw bepalen van de grondwaarde en de daarop gebaseerde canon opgenomen dat – als de gemeente en de erfpachter het over de nieuwe grondwaarde niet eens worden – deze grondwaarde wordt bepaald door een *commissie van drie deskundigen*, waarvan er één wordt aangewezen door de gemeente, één door de erfpachter en de derde door de twee aldus aangewezen deskundigen.

#### Canonverhoging bij latere vergroting bebouwing

Met ingang van *1 april 2023* wordt bij een nieuwe uitgifte / heruitgifte de canon aangepast bij een **latere vergroting** van de *bebouwde oppervlakte* op de erfpachtgrond. De canon wordt verhoogd als de vergroting van het bebouwde oppervlak meer dan **15%** bij woningen of meer dan **10%** bij niet-woningen is. Het percentage van de BVO-vergroting is tevens het percentage van verhoging van de canon.

#### Verzoeken om heruitgifte / verkoop bloot-eigendom

Het *maximum* van de *depreciatie* bij heruitgifte / verkoop bloot-eigendom gedurende de looptijd van een erfpacht en bij verkoop of uitgifte in eeuwigdurende erfpacht na het expireren van een tijdelijke erfpacht wordt met ingang van *1 april 2023* verlaagd tot **30%**.

De terugbetaling van het teveel betaalde deel van de afkoopsom van een afgekochte erfpacht wordt met ingang van *1 januari 2022* alleen toegepast als de *huidige* erfpachter tot heruitgifte / omzetting in volle eigendom overgaat. Wanneer de heruitgifte / verkoop bloot-eigendom plaatsvindt in combinatie met de verkoop van het object, wordt deze terugbetaling **niet** toegepast.

De koper van het object heeft immers niet de afkoopsom betaald aan de gemeente en wordt door de terugbetaling onevenredig bevoordeeld.

Mede als gevolg van gewijzigde regels rond taxaties heeft ons college op 18 mei 2021 besloten om vooruitlopend op de besluitvorming op deze Nota voor *woningen* de behandelingskosten voor een heruitgifte / verkoop bloot-eigendom met ingang van *1 mei 2021* te verhogen tot **€ 500,00 exclusief de eventueel daarover verschuldigde BTW**. Deze behandelingskosten worden niet gerestitueerd als partijen geen overeenstemming over de heruitgifte / verkoop bloot-eigendom bereiken. Het bedrag wordt met ingang van *1 januari 2022* jaarlijks geïndexeerd met het verloop van het CPI.

De behandelingskosten voor *niet-woningen* bedragen met ingang van *1 april 2023* **€ 1.200,00 exclusief eventueel verschuldigde BTW**. Deze behandelingskosten worden niet gerestitueerd als partijen geen overeenstemming bereiken over de heruitgifte / verkoop bloot-eigendom. Het bedrag wordt met ingang van *1 januari 2025* jaarlijks geïndexeerd met het verloop van het CPI.

De behandelingskosten voor niet woningen, waarop een herontwikkeling naar een andere functie (bijvoorbeeld woningbouw) plaats heeft (een *herontwikkelingslocatie* als bedoeld in paragraaf 4), bedragen met ingang van *1 januari 2024* **€ 3.000,00 exclusief eventueel verschuldigde BTW**. Ook deze behandelingskosten worden niet gerestitueerd als partijen geen overeenstemming bereiken over de heruitgifte



/ verkoop bloot-eigendom. Het bedrag wordt met ingang van *1 januari 2025* jaarlijks geïndexeerd met het verloop van het CPI.

#### Oude eeuwigdurende erfpachten

Van de in de AOVV 2014 is opgenomen tegemoetkoming voor de verkoop bloot-eigendom van deze *oude eeuwigdurende erfpachten* wordt sporadisch gebruik gemaakt. Deze tegemoetkoming wordt met ingang van *1 april 2023* geschrapt.

Als alternatief zal de gemeente de groep erfpachters van deze oude eeuwigdurende rechten gericht benaderen met een aanbieding om de *canon af te kopen*. Doordat deze erfpachten geen einddatum hebben, wordt de afkoopsom berekend met de **factor 26**. Afkoop geschiedt altijd *per 1 januari van een jaar*.

#### Erfpachtbestemmingswijziging

Een *erfpachtbestemmingswijziging* door de erfpachter zonder dat tevens sprake is van een verkoop bloot-eigendom, wordt met ingang van *1 april 2023* afgewikkeld als een heruitgifte. Dat betekent dat de **grondwaarde voor het veranderde gebruik wordt getaxeerd**. Op de getaxeerde grondwaarde wordt de depreciatie toegepast en het resultaat is de basis voor de aangepaste canon als gevolg van het veranderde gebruik. De oorspronkelijke erfpacht wordt een nieuwe eeuwigdurende erfpacht.

Door de afwikkeling als een heruitgifte is de erfpachter met ingang van *1 april 2023* ook bij een bestemmingswijziging de behandelingskosten verschuldigd.

De *Kadernota Bestemmingswijziging in de erfpachtscontracten* wordt na vaststelling van deze Nota *per 1 april 2023* ingetrokken.

## **4. Herontwikkelingslocaties op erfpacht**

Bij *herontwikkelingslocaties* wordt een bestaand erfpachtperceel of een aantal aangrenzende bestaande erfpachtpercelen door de erfpachter (vaak een ontwikkelaar) ontwikkeld voor een nieuw gebruik dat afwijkt van het huidige gebruik volgens de erfpachtovereenkomst(en). Daarbij is ook sprake van het slopen van de bestaande bebouwing en eventuele bodemsanering.

Daar heeft de ontwikkelaar zowel de publiekrechtelijke (bestemmingsplan) als de privaatrechtelijke medewerking van de gemeente (als grondeigenaar) voor nodig. Als de gemeente publiekrechtelijk wil meewerken, zal ook de privaatrechtelijke medewerking worden verleend. Dat gebeurt door een heruitgifte / verkoop bloot-eigendom. Marktpartijen hebben in de praktijk meestal de voorkeur voor een verkoop bloot-eigendom.

De in het huidige erfpachtbeleid gehanteerde berekening van de koopsom bloot-eigendom (taxatie grondwaarde nieuwe bestemming minus depreciatie = koopsom bloot-eigendom) leidt vaak niet tot overeenstemming met de marktpartij, waardoor de herontwikkeling naar woningbouw (die ook de gemeente voorstaat) niet tot stand komt of ernstig wordt vertraagd. Een andere benadering voor dit soort locaties is dan ook gerechtvaardigd, waarbij evenwicht moet worden gevonden tussen het verminderen van de financiële belemmeringen voor de herontwikkeling en het voorkomen dat de gemeente de bloot-eigendom tegen een te lage koopsom verkoopt (ongerechtvaardigde staatssteun).

Met ingang van *1 april 2023* wordt voor herontwikkelingslocaties een *bandbreedte* bepaald door twee hierna toe te lichten methoden. De marktpartij krijgt een aanbieding die is gebaseerd op de methode met de hoogste opbrengst voor de gemeente. Wanneer dat aantoonbaar tot te grote belemmeringen voor de realisatie van de herontwikkeling leidt, kan de aanbieding worden aangepast tot maximaal de onderkant van de bandbreedte.

1. De eerste methode is het huidige erfpachtbeleid. Daarbij is echter sprake van afroeping van waarde die er op het moment van de verkoop bloot-eigendom (nog) niet is. De marktwaarde van de grond bij de nieuwe bestemming is er pas als ook de *productiekosten* (sloop, bouwrijp maken, bodemsanering, woonrijp maken) zijn gemaakt. Daarmee wordt in het huidige beleid maar beperkt rekening gehouden (de depreciatie). Met ingang van *1 april 2023* wordt de getaxeerde residuele grondwaarde voor het nieuwe gebruik (de **bruto residuele grondwaarde**) verminderend met de productiekosten. Op het resultaat (de **netto residuele grondwaarde**) wordt vervolgens de depreciatie toegepast. Door het belang van deze herontwikkelingen voor de gemeentelijke woningbouwtaakstelling wordt in deze situaties de maximale depreciatie gehandhaafd op **40%**.
2. De tweede methode gaat uit van het *verschil* tussen de *netto* residuele grondwaarde voor het *nieuwe gebruik* en de getaxeerde bruto residuele grondwaarde voor het *huidige gebruik* volgens de erfpachtovereenkomst(en). Op de laatste waarde worden dus geen productiekosten in mindering gebracht. De depreciatie speelt in deze methode geen rol meer.



Omdat voor het bepalen van de bandbreedte zowel de grondwaarde voor het nieuwe gebruik als die voor het huidige gebruik getaxeerd moeten worden, hebben wij in onze vergadering van 12 december 2023 besloten de behandelingskosten voor herontwikkelingslocaties (meestal niet-woningen) *per 1 januari 2024* te bepalen op **€ 3.000,00**, zoals hiervoor in paragraaf 3 al is aangegeven.

De concrete (kengetallen voor de) productiekosten zijn door een deskundig bureau bepaald en opgenomen in de *Kengetallen Vlaardingen 20130519*, die als Bijlage 2 zijn bijgevoegd. De hierin opgenomen kengetallen per m<sup>2</sup> grond worden met ingang van *1 januari 2025* jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met het **percentage kostenstijging**, dat jaarlijks in de door de gemeenteraad vast te stellen **Grondbrief** wordt opgenomen voor de grondexploitaties.

## 5. Corporatiebezit op erfpacht

Bij *erfpachten van woningcorporaties* wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande erfpachten waarbij geen sprake is van gewijzigd gebruik en bestaande erfpachten waar dat wel het geval is (herontwikkelingslocaties en herstructureringen).

### Bestaande ongewijzigde erfpachten

Het voorstel was om met ingang van 1 april 2023 bij *bestaande ongewijzigde erfpachten* van corporaties de grondwaarde **te taxeren** en daarop de andere spelregels bij een heruitgifte / verkoop bloot-eigendom (zoals depreciatie en terugbetaling van het teveel betaalde deel van de afkoopsom) van toepassing te laten zijn. Daardoor worden corporaties in dit soort situaties op dezelfde wijze behandeld als particuliere erfpachters.

Omdat het taxeren van sociale huurwoningen gecompliceerd is, zou er een ondergrens moeten zijn, een **minimale grondprijs**. Voor een objectieve bepaling daarvan is aansluiting gezocht bij de jaarlijks verschijnende *Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen*, die in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt gemaakt.

Daaruit volgt een gemiddelde grondprijs voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen van € 21.100,00 voor een grondgebonden woning en € 17.300,00 voor een appartement. Deze bedragen zouden voor 2023 de minimale grondwaarde bij heruitgifte / verkoop bloot-eigendom van corporatiebezit zijn wanneer de taxatie daaronder uitkomt. Zij weerspiegelen veel meer de realistische grondprijs voor een sociale huurwoning dan de vaste bedragen in het oude beleid.

Het jaarlijks vaststellen van de vaste grondwaarden voor sociale huurwoningen in de Grondbrief komt hiermee te vervallen.

### Herontwikkeling en herstructurering

In geval van *herontwikkelingen door corporaties* van bestaande erfpachten wordt voorgesteld om ook daar de in paragraaf 7 omschreven nieuwe handelwijze te hanteren.

Bij *herstructureringsopgaven* worden door de gemeente en de corporaties specifieke afspraken (maatwerk) gemaakt over hoe wordt omgegaan met de bestaande erfpachten in het desbetreffende gebied. Een **herstructureringsgebied** is een groter aaneengesloten geografisch gebied (wijk, buurt), waar een integrale ontwikkeling wordt voorgestaan en waarbij ook het openbare gebied betrokken is en in een herverkaveling betrokken wordt. De afspraken voor een dergelijke herstructurering worden neergelegd in een gebiedsovereenkomst.

### Verzoek Waterweg Wonen

Waterweg Wonen heeft verzocht om haar bestaande complexen, waar de komende 25 jaar geen sloop/nieuwbouw of verkoop (uitponden) is voorzien, om te mogen zetten in volle eigendom. Daarvoor is een aantal proefcomplexen doorgerekend op basis van het huidige en het nieuwe erfpachtbeleid. Ook is één proefcomplex getaxeerd. Die taxatie kwam uit op een negatieve grondwaarde. Het taxeren van de grondwaarde voor corporatiebezit op erfpacht schiet dan ook het doel voorbij en kan als procedurestap kan worden geschrapt. Daarmee komt een vaste grondwaarde weer in beeld.

In 2023 is een benchmark gemeentelijke grondprijzen gedaan door de Stec Groep. Daaruit blijkt dat ongeveer 60% van de Nederlandse gemeenten een vaste grondprijs voor sociale huurwoningen hanteert. Deze grondprijs ligt landelijk gemiddeld tussen de € 15.000,00 en € 25.000,00 per woning. Ook zijn de in de regiogemeenten gehanteerde grondprijzen voor sociale huurwoningen in beeld gebracht (zie paragraaf 8 van Bijlage 1).

De minimale grondprijzen als hiervoor bedoeld zijn zowel in het licht van de landelijke benchmark als in vergelijking met de regio realistisch te noemen, al zijn ze aan de lage kant. Wij hebben in onze vergadering van 12 december 2023 besloten om met ingang van **1 januari 2024** als **vaste grondprijs** bij



bestaande ongewijzigde erfpachten van corporaties aan te houden een bedrag van € 25.000,00 per grondgebonden sociale huurwoning en € 17.300,00 per sociale huurappartement. Vanaf 1 januari 2025 worden deze bedragen jaarlijks geïndexeerd met het verloop van het CPI. Voor het overige blijft het hiervoor bepaalde onverminderd van toepassing (depreciatie en terugbetaling van teveel betaalde afkoopsom indien van toepassing).

## 6. Algemene erfpacht- en omzettingsvoorwaarden

Uit de vorige paragrafen blijkt dat het erfpachtbeleid deels ongewijzigd blijft en deels wijzigt. In Bijlage 1 bij deze Nota is een nadere uitwerking van de wijzigingen opgenomen, waarin ook een aantal aanpassingen vanuit de dagelijkse praktijk zijn opgenomen. De in 2014 vastgestelde AEV 2014 en AOVV 2014 dekken daarmee niet meer de lading.

In onze vergadering van 12 december 2023 hebben wij dan ook de *Algemene Erfpachtvoorwaarden Vlaardingen (AEV) 2023* (Bijlage 3) en de *Algemene Omzettingsvoorwaarden Vlaardingen (AOVV) 2023* (Bijlage 4) vastgesteld. In deze nieuwe algemene voorwaarden worden alle beleidsuitgangspunten en de daaruit voortvloeiende spelregels uitgewerkt, zodat deze als algemeen geldend kader bij nieuwe uitgiften, heruitgiften of verkopen bloot-eigendom kunnen gelden.

## 7. Ingangsdatum nieuw erfpachtbeleid

De ingangsdatum van het nieuwe erfpachtbeleid is – als gevolg van de door ons college op 12 december 2023 vastgestelde aanpassingen in de Nota Erfpacht 2022 – **1 januari 2024**, op welke datum eveneens de nieuwe *Algemene Erfpachtvoorwaarden Vlaardingen (AEV) 2023* en *Algemene Omzettingsvoorwaarden Vlaardingen (AOVV) 2023* in werking treden.

De eerder door ons college vastgestelde en gepubliceerde Nota Erfpacht 2022, die per 1 april 2023 in werking is getreden, wordt per **1 januari 2024** ingetrokken. De meeste beleidswijzigingen uit de Nota Erfpacht 2022 zijn niet aangepast in ons besluit van 12 december 2023, maar wel ingevoerd op 1 april 2023. In de Nota Erfpacht 2023 is voor die aspecten de ingangsdatum van 1 april 2023 dan ook gehandhaafd.

### Gemeente Vlaardingen

Westnieuwland 6  
3131 VX Vlaardingen

Postadres:  
Postbus 1002  
3130 EB Vlaardingen

T (010) 248 4000  
F (010) 248 4250

[www.vlaardingen.nl](http://www.vlaardingen.nl)  
[info@vlaardingen.nl](mailto:info@vlaardingen.nl)



## BIJLAGE 1 BIJ NOTA ERFPACHT 2023 – UITWERKING KADERS

### 1. Inleiding

In de gemeente Vlaardingen is erfpacht ruim 150 jaar het belangrijkste instrument geweest voor het regelen van het grondgebruik bij de uitgifte van (bouw)grond, aanvankelijk zonder algemene bepalingen. De eerste algemene erfpachtvoorwaarden dateren van 1910. Door de jaren heen zijn deze algemene bepalingen regelmatig geactualiseerd.

Ondanks dat gronduitgifte in erfpacht geen regel meer is en er sinds de jaren '90 van de vorige eeuw een actief beleid is gevoerd om omzetting van erfpacht in volle eigendom mogelijk te maken, bezit de gemeente nog steeds een omvangrijke voorraad bestaande erfpachten (circa 10.500 stuks), met verschillende looptijden en verschillende algemene erfpachtvoorwaarden.

Het huidige erfpachtbeleid is in 2013 vastgesteld. De actuele omstandigheden vragen om herijking van het bestaande beleid. Enerzijds kan de optimalisatie van het erfpachtbeleid een bijdrage leveren aan de verbetering van de financiële positie van de gemeente en anderzijds is er de wens uit de uitvoeringspraktijk om het beleid te uniformeren en te actualiseren. Van belang is voorts de inmiddels sterk veranderde situatie op de vastgoedmarkt: de historisch lage rentestanden en de ontwikkeling van de grondprijzen.

De Nota Erfpacht 2023 werkt de in de Nota Grondbeleid gestelde kaders voor het nieuwe erfpachtbeleid uit. Daarbinnen geven ons college en de ambtelijke organisatie uitvoering aan de diverse aspecten van het erfpachtbeleid. In deze Bijlage bij de Nota Erfpacht 2023 wordt een en ander nader toegelicht. Daarin wordt tevens aan de hand van rekenvoorbeelden het financiële effect van de wijzigingen inzichtelijk gemaakt. De Nota Erfpacht 2023 en de Bijlagen daarbij worden hierna samen **de Nota** genoemd.

### 2. Juridische basis

Erfpacht heeft in Nederland een lange geschiedenis. Al bij de invoering van het eerste Burgerlijk Wetboek (hierna: **het BW**) in 1838 kreeg het een plek. In het in 1992 ingevoerde nieuwe BW wordt erfpacht geregeld in Boek 5 (artikelen 5:85-100 BW). Erfpacht is dan ook een privaatrechtelijke rechtsvorm.

In het BW is een beperkt aantal zaken dwingend geregeld. Dit houdt in dat de grondeigenaar en de erfpachter geen afspraken mogen maken die daarvan afwijken. In veel gevallen mogen partijen wel afwijkende afspraken maken, de zogenaamde contractsvrijheid tussen partijen. Van belang is dat die afspraken duidelijk zijn en schriftelijk worden vastgelegd in de erfpachtovereenkomst en de akte van vestiging.

Erfpacht geeft de erfpachter het recht om een onroerende zaak van iemand anders te gebruiken op een vooraf schriftelijk overeengekomen wijze. Voor het gebruiksrecht van de grond en de daarop te realiseren opstallen wordt door de erfpachter gebruikelijk een periodieke geldelijke vergoeding aan de grondeigenaar betaald: de erfpachtcanon (hierna: **de canon**). In de akte van vestiging erfpacht worden afspraken vastgelegd over de duur van de erfpacht, de canon, het gebruik (de bestemming), de overige verplichtingen van de erfpachter en, in geval van tijdelijke erfpacht, over wat er gebeurt na het eindigen van de looptijd (hierna: **het expireren**) van de erfpacht.

Kenmerkend is dat erfpacht een zakelijk recht is. Dat betekent dat het recht is gekoppeld aan de onroerende zaak en niet aan de persoon (de eigenaar of de erfpachter). Het is voor een erfpachter dan ook mogelijk het erfpachtrecht te vervreemden (verkopen, verhuren, schenken) en met zekerheidsrechten (zoals hypotheek) te bezwaren. Hetzelfde geldt voor de grondeigenaar ten aanzien het eigendomsrecht dat hij na de vestiging van de erfpacht heeft behouden, de zogenaamde bloot-eigendom.

### 3. Erfpacht in Vlaardingen

#### Kleurrijk pallet

De erfpachtportefeuille van de gemeente Vlaardingen bestaat uit een kleurrijk pallet van erfpachten. Veruit de meeste rechten zijn tijdelijk van aard. Figuur 1 toont de verdeling van de rechten binnen de totale portefeuille.

Totaal	10.500	Canonopbrengst	Afkoopsommen
- Corporatie	200	€ 0,310 mln.	€ 31,843 mln.
- Niet corporatie	10.300	€ 1,404 mln.	€ 46,920 mln.
- <i>Tijdelijke erfpachten</i>	<i>7.800</i>	<i>€ 1,471 mln.</i>	<i>€ 78,761 mln.</i>
- <i>Eeuwigdurende erfpachten</i>	<i>2.700</i>	<i>€ 0,243 mln.</i>	<i>€ 0,002 mln.</i>
- <b>Canon afgekocht</b>	<b>2.100</b>		<b>€ 78,763 mln.</b>



- Canon niet afgekocht	8.400	€ 1,714 mln.	
------------------------	-------	--------------	--

Figuur 1: De portefeuille erfpachten per 1-1-2022 (aantallen afgerond op 100)

Erfpachten in Vlaardingen variëren in looptijd van 50 en 99 jaar tot eeuwigdurend. De eeuwigdurende erfpachten zijn voor meer dan 90% oude erfpachten uit de periode 1880-1953, met een vaste en vaak (zeer) lage canon. Binnen de tijdelijke erfpachten kunnen de erfpachten weer variëren in afspraken over de periodieke herziening van de canon. De recentere erfpachten hebben een termijn van 50 jaar, maar hierop bestaan uitzonderingen. Zo zijn ook gronden met een looptijd van 25, 75 en 100 jaar in erfpacht uitgegeven. Vanaf 2014 is de looptijd van nieuwe erfpachten weer eeuwigdurend, met een jaarlijks te indexeren canon.

#### Van erfpacht naar eigendom

In 1996 heeft de gemeenteraad het beleid vastgesteld, waarmee een bestaande erfpacht kan worden omgezet in volle eigendom. Dat gebeurt door de verkoop door de gemeente aan de erfpachter van de bloot-eigendom van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak. Daardoor komen zowel de erfpacht als de bloot-eigendom in handen van de erfpachter. Door vermenging gaat het zwakste recht (de erfpacht) teniet. De bloot-eigendom groeit aan tot de volle eigendom. In het vervolg van deze Nota wordt dit **verkoop bloot-eigendom** genoemd.

In 1997 is het project 'Van erfpacht naar eigendom' gestart. Doel van dit project was om de bestaande erfpachters actief in de gelegenheid te stellen eigenaar te laten worden. Alle erfpachters, met uitzondering van die in de herstructureringsgebieden, hebben de afgelopen jaren een aanbieding ontvangen.

De gemeente is in 2011 gestopt met het actief aanbieden van de verkoop bloot-eigendom. Vanaf dat moment neemt de gemeente een passieve houding aan. Op verzoek van de erfpachter kan de bloot-eigendom op basis van de dan geldende rekenregels aan hem worden verkocht. Overigens wordt het verzoek vaak door de kopers van een (meestal) woning gedaan, in combinatie met de aankoop van het object.

#### En terug naar erfpacht

Vanaf 2014 wordt nieuw te bebouwen gemeentegrond, wanneer de initiatiefnemer daarvoor kiest, in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven. Sindsdien is het ook mogelijk om – naast een verkoop bloot-eigendom – gedurende de looptijd een bestaande tijdelijke erfpacht om te zetten in een nieuw, eeuwigdurend recht. In het vervolg van deze Nota wordt dit **heruitgifte** genoemd.

In 2014 zijn hiervoor nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden (hierna: **AEV 2014**) en algemene omzettingvoorwaarden (hierna: **AOVV 2014**) vastgesteld.

#### 4. Aandachtspunten voor de gemeente en de erfpachter

##### Tweewegenleer

Elke eigenaar kan zijn onroerende zaak in erfpacht uitgeven. Niet alleen overheden, maar ook particulieren kunnen dat dus.

Wanneer een overheid overgaat tot uitgifte in erfpacht, is ten aanzien van zowel het opstellen als de handhaving van een erfpachtcontract de zogenaamde tweewegenleer van belang. Deze bepaalt in hoofdlijnen dat een overheid niet of slechts beperkt gebruik mag maken van haar privaatrechtelijke bevoegdheden als daarvoor goede publiekrechtelijke instrumenten bestaan.

Privaatrechtelijk mag dus niet meer worden toegestaan dan publiekrechtelijk (bijvoorbeeld in een bestemmingsplan) is geregeld en omgekeerd mag in een erfpachtovereenkomst niet onmogelijk worden gemaakt wat publiekrechtelijk wel is toegestaan.

Daarnaast gelden de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals redelijkheid en billijkheid en het gelijkheidsbeginsel, ook bij privaatrechtelijk handelen door een overheid.

##### Eindigen van tijdelijke erfpachtrechten

Tussen 1953 en 2014 werden in Vlaardingen erfpachten gevestigd voor een bepaalde tijd: 99 of 50 jaar. Daardoor zijn vanaf 2016 tijdelijke erfpachten gaan expireren. In de periode van 2020 tot 2027 is dat in 2022 het geval bij meer dan 400 erfpachten, waarvan 350 in Holy-Noord. Dat zijn alle grondgebonden koopwoningen. Daar zit meteen ook het grote belang van dit aandachtspunt. Een woning op erfpacht, die binnen 5 tot 7 jaar expireert, is immers niet te verkopen. Een onderpand met een zo korte looptijd is niet te financieren.





Dit is een van de redenen geweest om in 1996 het beleid te maken voor de verkoop bloot-eigendom. In 1997 is de gemeente dan ook in Holy-Noord gestart met het gericht doen van aanbiedingen. Vele erfpachters hebben daar gebruik van gemaakt.

In de Nota Erfpacht 2013 is naast de verkoop bloot-eigendom de heruitgifte in eeuwigdurende erfpacht ingevoerd. Ook van deze mogelijkheid wordt veel gebruik gemaakt.

Vaak wordt een verkoop bloot-eigendom / heruitgifte met de kopers van een woning op erfpacht afgewikkeld. Het kan ook zo zijn dat de erfpachter niet van plan is zijn woning te verkopen, maar na de einddatum van de erfpacht de onroerende zaak zelf wil blijven gebruiken. In dat geval benadert de gemeente als grondeigenaar ruim vóór het eindigen van de looptijd de erfpachter met een aanbieding voor een voortgezet gebruik van de onroerende zaak. De erfpachter heeft dan de keuze tussen eigendom (verkoop) en een nieuwe eeuwigdurende erfpacht.

Tenslotte is er de situatie dat de gemeente de grond, waarvan de tijdelijke erfpacht binnen afzienbare tijd expireert, zelf nodig heeft voor haar plannen. In dat geval zal de gemeente ruim vóór de einddatum dit meedelen aan de erfpachter en aangeven dat zij de erfpacht op de einddatum ook daadwerkelijk als beëindigd beschouwt.

Voor het terugkrijgen van de grond na het expireren van de erfpacht dient de gemeente aan de erfpachter te vergoeden de waarde van de opstallen, werken en beplantingen die de erfpachter heeft gesticht of aangebracht, onder aftrek van wat de gemeente nog van de erfpachter te vorderen heeft. Dat is wettelijk verplicht bij woningen. Bij niet-woningen kan in de akte van vestiging het recht op vergoeding worden uitgesloten.

### **Staatssteun**

Een ander aspect dat bij de gemeente als grondeigenaar speelt is de ongeoorloofde staatssteun. In het Europese recht is het overheden verboden rechtshandelingen te verrichten waarin ondernemers ongerechtvaardigd worden bevoordeeld doordat beneden de marktwaarde wordt gecontracteerd. Dat verstoot de concurrentie en daarmee de interne markt die Europa voorstaat.

Volgens de richtlijnen van de Europese Commissie en de Nederlandse wetgeving ter uitwerking daarvan is bij uitgifte van onroerende zaken aan ondernemers geen sprake van ongeoorloofde staatssteun als:

1. de tegenprestatie is gebaseerd op een taxatie door een onafhankelijke taxateur of
2. de tegenprestatie het resultaat is van een tender, waarin geïnteresseerde partijen kunnen inschrijven en een bieding kunnen doen.

De op (een van) deze wijzen bepaalde tegenprestaties worden als marktconform bestempeld.

Vlaardingen dient bij uitgifte in erfpacht aan een ondernemer en bij een heruitgifte / verkoop bloot-eigendom uit te gaan van reële marktwaarden voor de grond en daarop gebaseerde canon en koopsom voor de bloot-eigendom. De grondwaarden worden getaxeerd door een onafhankelijke taxateur en zijn dus als marktconform aan te merken.

Het toepassen van een redelijke depreciatiefactor bij heruitgifte / verkoop bloot-eigendom is in de vastgoedmarkt en jurisprudentie een geaccepteerd gegeven. Dat doet dan ook geen afbreuk aan de marktconformiteit van de grondwaarde. Uit oogpunt van gelijke behandeling wordt deze handelwijze ook toegepast bij erfpachters die geen ondernemer zijn.

### **Fiscale aspecten erfpacht**

#### *Overdrachtsbelasting en omzetbelasting*

De staat waarin de grond door de gemeente wordt geleverd, is bepalend voor de fiscale behandeling. Dat geldt zowel bij een nieuwe gronduitgifte (in eigendom of in erfpacht) als bij een bestaande situatie waarin een verkoop bloot-eigendom, heruitgifte of de vestiging van een nieuwe eeuwigdurende erfpacht na het expireren van een tijdelijke erfpacht wordt afgesproken.

Als de grond bestemd is om te worden bebouwd en vóór de levering van de grond ofwel een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend ofwel fysieke handelingen aan de grond zijn verricht om de bouw mogelijk te maken (bijvoorbeeld het verwijderen van bestrating of funderingsresten van gesloopte objecten), wordt de grond fiscaal gezien als bouwterrein en is de levering ervan belast met omzetbelasting (hierna: **BTW**).

Wanneer dat niet aan de orde is en de grond in de huidige staat ('as is') wordt geleverd, is de levering belast met overdrachtsbelasting. Dit is in de meeste gevallen aan de orde bij verkoop bloot-eigendom of heruitgifte van bestaande objecten.



Beide belastingen worden berekend over de tegenprestatie, die voor de levering wordt betaald. In onderstaande tabel is dat weergegeven.

Vorm	Soort object	Omzetbelasting	Overdrachtsbelasting
grondverkoop	nieuw	koopprijs = grondwaarde	koopprijs = grondwaarde
vestiging eeuwigdurende erfpacht	nieuw	grondwaarde	gekapitaliseerde waarde canon
verkoop bloot-eigendom	bestaand	koopsom bloot-eigendom	koopsom bloot-eigendom
heruitgifte	bestaand	grondwaarde nieuwe erfpacht - grondwaarde oude erfpacht	gekapitaliseerde waarde nieuwe canon - oude canon
vestiging nieuwe eeuwigdurende erfpacht bij einde looptijd	bestaand	grondwaarde nieuwe erfpacht	gekapitaliseerde waarde nieuwe canon

Figuur 2: Omzetbelasting en overdrachtsbelasting

#### Inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting

De aan de gemeente te betalen canon is voor particulieren aftrekbaar van de inkomstenbelasting. Als bij verkoop bloot-eigendom de koopsom voor de bloot-eigendom wordt meegenomen in de hypotheek, is de hypotheekrente eveneens aftrekbaar van de inkomstenbelasting volgens de daarvoor geldende regels. Voor bedrijven geldt dat de betaalde canons normale bedrijfskosten zijn en dus leiden tot een lagere vennootschapsbelasting.

#### Optimale grondrouting

Wanneer een verkoop bloot-eigendom, uitgifte in eeuwigdurende erfpacht of heruitgifte samen gaat met de herontwikkeling van een gebied is het voor de ontwikkelende erfpachter (mits ondernemer) veelal aantrekkelijker om de gronden fiscaal als bouwterrein geleverd te krijgen. Dan is de overdracht of de vestiging van de erfpacht niet belast met overdrachtsbelasting maar met omzetbelasting en mag de erfpachter de omzetbelasting die hij over de grondwaarde of de koopsom bloot-eigendom aan de gemeente betaalt (kosten-BTW) aftrekken van de omzetbelasting die hij van zijn afnemers ontvangt (opbrengsten-BTW) en zelf moet afdragen aan de fiscus (de zogenaamde vooraftrek).

Voor particulieren is echter levering met overdrachtsbelasting aantrekkelijker dan met omzetbelasting. Zij hebben de zojuist geschetste vooraftrek niet en zijn fiscaal gezien de eindgebruiker. De belasting op de levering (welke dan ook) moet dus door hen betaald worden. Het tarief van de omzetbelasting is hoger dan dat van de overdrachtsbelasting.

#### 5. Wat wijzigt niet in het nieuwe erfpachtbeleid?

Voor het nieuwe beleid wordt toegelicht geven wij eerst een overzicht van wat niet wijzigt.

1. De *looptijd* in geval van een nieuwe uitgifte in erfpacht en een heruitgifte is eeuwigdurend.
2. De *grondwaarde* is de waarde in het economisch verkeer van het perceel grond, die door een onafhankelijke taxateur wordt bepaald op basis van het huidige gebruik (bij heruitgifte / verkoop bloot-eigendom) of het voorgenomen gebruik (bij een nieuwe uitgifte) en wordt vastgelegd in een taxatieverslag (bij heruitgifte / verkoop bloot-eigendom) of een taxatierapport (bij een nieuwe uitgifte).
3. De waarde in het economisch verkeer bij een heruitgifte / verkoop bloot-eigendom is de *marktwaarde* van een vergelijkbare, onbebouwde bouwkaavel met dezelfde ligging en dezelfde oppervlakte als de erfpachtkavel en waarop hetzelfde object mag worden gerealiseerd als er nu op staat.
4. Het *rentepercentage*, waarmee wordt gerekend bij het bepalen van de aanvangscanon, is de rekenrente van de gemeentebegroting (hierna: **de rekenrente**).
5. De canon wordt *jaarlijks geïndexeerd* met het verloop van het consumentenprijsindexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna: **het CPI**).
6. De erfpachter kan *gedurende de looptijd* een verzoek indienen voor een heruitgifte / verkoop bloot-eigendom.
7. Bij het *expireren* van een tijdelijke erfpacht heeft de erfpachter de keuze tussen een nieuwe eeuwigdurende erfpacht of verkrijging in volle eigendom (verkoop).
8. Wanneer geen sprake is van een veranderd gebruik van de onroerende zaak wordt op de getaxeerde grondwaarde een *depreciatie* toegepast van 1% per jaar dat de erfpacht tot het moment van heruitgifte of verkoop bloot-eigendom heeft voortgeduurd, met een bepaald maximum. Omdat de erfpachter in de onder 6 en 7 bedoelde situaties niet volledig vrij is in de beschikking over de grond, is een dergelijke depreciatie redelijk.



9. Bij een nieuwe uitgifte in erfpacht wordt *geen depreciatie* toegepast.
10. Als een erfpachter het gebruik van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak wil wijzigen ten opzichte van het in de akte van vestiging opgenomen gebruik (hierna te noemen: **(erfpacht) bestemmingswijziging**), zonder dat tevens sprake is van een verkoop bloot-eigendom, heeft hij daar de voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente voor nodig. Aan deze toestemming kan de gemeente voorwaarden verbinden.
11. Voor het in behandeling nemen van een verzoek om heruitgifte / verkoop bloot-eigendom is de verzoeker een bedrag aan *behandelingskosten* verschuldigd. Pas na ontvangst van dat bedrag wordt een verzoek daadwerkelijk in behandeling genomen. De behandelingskosten verschillen voor woningen en niet-woningen. Bij geëxpireerde tijdelijke erfpachten worden geen behandelingskosten in rekening gebracht.
12. De verplichting tot het betalen van een jaarlijkse canon kan bij een nieuwe uitgifte of bij een heruitgifte *niet* worden *afgekocht* door betaling van een bedrag ineens (hierna: **de afkoopsom**).
13. Bij de heruitgifte / verkoop bloot-eigendom gedurende de looptijd van een erfpacht, waarvan de canon wel is afgekocht, ontvangt de erfpachter het teveel betaalde deel van de afkoopsom retour. Dit wordt verrekend op de nota van afrekening van de notaris. Het strekt niet in mindering op de nieuwe aanvangscanon of op de koopsom bloot-eigendom.
14. Voor bestaande en ongewijzigde erfpachten blijven de rechten en verplichtingen uit de gesloten erfpachtovereenkomsten en toepasselijke algemene erfpachtvoorwaarden onverminderd van kracht. Van deze erfpachten wordt de canon conform de toepasselijke algemene erfpachtvoorwaarden periodiek herzien en kan de canon *wel* worden *afgekocht*.
15. De gegevens die nodig zijn voor de periodieke canonherziening krachtens de algemene voorwaarden van 1966 en 1973 worden sinds 2021 niet meer bijgehouden. Met ingang van **1 januari 2022** worden deze canons voortaan niet meer periodiek herzien en blijven ze op het huidige niveau voor de resterende looptijd.
16. De *voorziening Afkoopsommen*, die is gevuld met alle reeds ontvangen (en eventueel nog te ontvangen) afkoopsommen, blijft benodigd om het effect van de door de afkoop weggevallen (en eventueel nog wegvallende) canoninkomsten op te vangen.
17. In geval van grootschalige gebiedsontwikkelingen (herstructureringen), waarin bestaande erfpachten zijn betrokken, worden in de met de betreffende erfpachter(s) – meestal een corporatie of een ontwikkelaar – te sluiten ontwikkelovereenkomst specifieke afspraken gemaakt over hoe om te gaan met de bestaande erfpachten (maatwerk).
18. In de onder 18 bedoelde gebieden wordt een verzoek om heruitgifte / verkoop bloot-eigendom van een particuliere erfpachter door de gemeente niet gehonoreerd.
19. Voor het op korte termijn aflopen van een aantal tijdelijke erfpachten en de effecten daarvan op de verkoopbaarheid van de desbetreffende woningen zijn heruitgifte en verkoop bloot-eigendom passende maatregelen.
20. Bevestigd wordt de bestendige gebruikelijke praktijk dat alle canons, dus ook de canons die volgens de akte van vestiging erfpacht op 1 juli vooraf of op 31 december achteraf betaald moeten worden, op 1 januari vooraf betaald moeten worden. Zo worden de canons ook jaarlijks gefactureerd.

## 6. Wat wijzigt wel in het nieuwe erfpachtbeleid?

In de Nota worden de volgende wijzigingen ten opzichte van het huidige erfpachtbeleid ingevoerd.

1. Het *berekeningspercentage* (hierna: **de canonrente**), waarmee de aanvangscanon wordt berekend van de grondwaarde, bestaat met ingang van 1 april 2023 uit twee componenten: een rentepercentage (de rekenrente) en een opslag voor risicodekking en administratiekosten.
2. De onder 1 bedoelde *opslag* was tot 2014 gebruikelijk, maar is in de Nota Erfpacht 2013 geschrapt toen het jaarlijks indexeren van de canon met het verloop van het CPI is ingevoerd. Alleen een inflatiecorrectie op de rekenrente is niet voldoende om de canonrente in de pas te laten lopen met de te betalen rente over de boekwaarde van de erfpachten. Vandaar dat deze opslag op de rente opnieuw wordt ingevoerd. De opslag is 1,5% en bestaat uit 1% voor risicodekking en 0,5% voor administratiekosten. De op deze wijze berekende canons worden afgerond op € 1,00 naar boven.
3. Om de marktconformiteit van de onder het nieuwe beleid te vestigen erfpachten te vergroten worden met ingang van **1 april 2023** bij een nieuwe uitgifte in erfpacht / heruitgifte binnen de eeuwigdurende looptijd **tijdvakken van 50 jaar** ingevoerd, na afloop waarvan de *grondwaarde opnieuw bepaald* wordt. Dit komt in den lande vaker voor. Na afloop van een tijdvak wordt de grondwaarde opnieuw getaxeerd door een onafhankelijke taxateur. Daarop wordt standaard de maximale depreciatie toegepast. Met de dan geldende canonrente wordt de aanvangscanon voor het nieuwe tijdvak bepaald, die vervolgens weer jaarlijks wordt geïndexeerd.

In de op 12 december 2023 door het college vastgestelde *Algemene Erfpachtvoorwaarden Vlaardingen (AEV) 2023* (zie Bijlage 3) is bij de regeling van het telkens na verloop van een tijdvak van 50 jaar opnieuw bepalen van de grondwaarde en de daarop gebaseerde canon opgenomen



dat – als de gemeente en de erfpachter het over de nieuwe grondwaarde niet eens worden – deze grondwaarde wordt bepaald door een *commissie van drie deskundigen*, waarvan er één wordt aangewezen door de gemeente, één door de erfpachter en de derde door de twee aldus aangewezen deskundigen.

4. De in paragraaf 5 onder 13 bedoelde terugbetaling van het teveel betaalde deel van de afkoopsom bij de heruitgifte / verkoop bloot-eigendom van een afgekochte erfpacht wordt met ingang van *1 januari 2022* alleen toegepast als de *huidige* erfpachter tot heruitgifte / omzetting in volle eigendom overgaat. Wanneer de heruitgifte / verkoop bloot-eigendom plaatsvindt in combinatie met de verkoop van het object, wordt deze terugbetaling **niet** toegepast. De koper van de erfpacht heeft immers niet de afkoopsom betaald aan de gemeente en wordt door de terugbetaling onevenredig bevoordeeld.
  5. Bij een verkoop bloot-eigendom wordt met ingang van *1 januari 2022* het deel van de al voor het hele jaar betaalde canon over de periode tussen de datum van levering en 31 december *niet* meer terugbetaald.
  6. Mede als gevolg van gewijzigde regels rond taxaties heeft ons college op 18 mei 2021 besloten om vooruitlopend op de besluitvorming op deze Nota voor *woningen* de behandelingskosten voor een heruitgifte / verkoop bloot-eigendom met ingang van *1 mei 2021* te verhogen tot **€ 500,00 exclusief de eventueel daarover verschuldigde BTW**. Deze behandelingskosten worden niet gerestitueerd als partijen geen overeenstemming over de heruitgifte / verkoop bloot-eigendom bereiken. In het collegebesluit is voorts de in de AOVV 2014 geregelde procedure voor een verkoop bloot-eigendom van overeenkomstige toepassing verklaard op een heruitgifte. Dat is destijds niet opgenomen in de AEV 2014.
  7. Verder worden de behandelingskosten voor *niet-woningen* met ingang van *1 april 2023* bepaald op **€ 1.200,00 exclusief eventueel verschuldigde BTW**. Deze behandelingskosten worden niet gerestitueerd als partijen geen overeenstemming bereiken over de heruitgifte / verkoop bloot-eigendom.
  8. De behandelingskosten voor niet-woningen, waarop een herontwikkeling naar een andere functie (bijvoorbeeld woningbouw) plaats heeft (een *herontwikkelingslocatie* als bedoeld onder 20 en in paragraaf 8), bedragen met ingang van *1 januari 2024* **€ 3.000,00 exclusief eventueel verschuldigde BTW**. Ook deze behandelingskosten worden niet gerestitueerd als partijen geen overeenstemming bereiken over de heruitgifte / verkoop bloot-eigendom.
  9. Bij *splitsingen van erfpacht* worden in de praktijk splitsingskosten in rekening gebracht. Met ingang van *1 april 2023* worden deze behandelingskosten bepaald op:
    - (eenmalig) **€ 120,00** voor het splitsen (opdelen) van een erfpachtperceel;
    - **€ 30,00** per appartementsrecht bij complexen tot 10 woningen dan wel
    - **€ 27,00** per appartementsrecht bij complexen met meer dan 10 woningen en
    - (eenmalig) **€ 300,00** voor in de splitsing in appartementsrechten betrokken niet-woningen.
- Deze bedragen zijn **exclusief de eventueel daarover verschuldigde BTW**.
10. De onder 6 tot en met 9 vermelde bedragen voor de behandelingskosten worden jaarlijks per 1 januari *geïndexeerd* met het verloop van het CPI en afgerond op € 1,00 naar boven, voor het eerst op *1 januari 2022* voor het onder 6 bedoelde bedrag, op *1 januari 2024* voor de onder 7 en 9 bedoelde bedragen en op *1 januari 2025* voor het onder 8 bedoelde bedrag.
  11. Vlaardingen bezit vrij veel eeuwigdurende erfpachten met een vaak (zeer) lage canon (zie paragraaf 3). Het innen van deze canons is vaak duurder dan het canonbedrag zelf. De lage canon is ook de reden dat bij deze erfpachten weinig verkopen bloot-eigendom plaatsvinden. In de AOVV 2014 is voor de verkoop bloot-eigendom van deze *oude eeuwigdurende erfpachten* als tegemoetkoming opgenomen dat de koopsom bloot-eigendom **2,5%** is van de getaxeerde waarde minus de maximale depreciatie. Dit gebeurt echter zo sporadisch dat deze tegemoetkoming met ingang van *1 april 2023* wordt geschrapt.
  12. Als alternatief voor het onder 11 bedoelde schrappen van de tegemoetkoming zal de gemeente de groep erfpachters van deze oude eeuwigdurende rechten gericht benaderen met een aanbieding om de *canon af te kopen*. Deze erfpachten hebben geen einddatum, waardoor wordt de afkoopsom wordt berekend met de (ook in het oorspronkelijke beleid voor verkoop bloot-eigendom gebruikelijke) **factor 26**. Voor het afkopen van de canon is geen taxatie, geen koopovereenkomst en geen notariële akte van levering nodig. Dat kan de drempel voor de erfpachters verlagen. Omdat de gemeente hier een administratief voordeel mee kan bereiken, is het voorstel om in dit geval geen behandelingskosten te berekenen.
  13. Afskoop geschiedt altijd *per 1 januari van een jaar*. Als in de loop van een jaar overeenstemming wordt bereikt, vindt afskoop dus per 1 januari van het volgende jaar plaats. Dat geldt niet alleen voor de onder 11 en 12 bedoelde oude eeuwigdurende erfpachten, maar ook voor de in paragraaf 5 onder 14 bedoelde erfpachten.
  14. Het *maximum van de depreciatie* bij heruitgifte / verkoop bloot-eigendom gedurende de looptijd van een erfpacht en bij verkoop of uitgifte in eeuwigdurende erfpacht na het eindigen van de looptijd van een tijdelijke erfpacht is in het huidige beleid 40%. Dit maximum wordt met ingang



- van 1 april 2023 verlaagd tot **30%**. De getaxeerde grondwaarde minus de depreciatie als hier bedoeld wordt afgerond op € 10,00 naar boven.
15. Een *erfpachtbestemmingswijziging* door de erfpachter gedurende de looptijd van de erfpacht, zonder dat tevens sprake is van een verkoop bloot-eigendom, wordt met ingang van 1 april 2023 afgewikkeld als een heruitgifte. Dat betekent dat de **grondwaarde voor het veranderde gebruik** wordt **getaxeerd**. Op de getaxeerde grondwaarde wordt de depreciatie toegepast en het resultaat is de basis voor de aangepaste canon als gevolg van de gebruiksverandering. De oorspronkelijke erfpacht wordt dan een nieuwe eeuwigdurende erfpacht, waarop de *Algemene Erfpachtvoorwaarden Vlaardingen (AEV) 2023* en (indien noodzakelijk) nieuwe bijzondere erfpachtvoorwaarden van toepassing worden verklaard.
  16. Bij een in appartementsrechten gesplitste erfpacht blijven in geval van een onder 15 bedoelde erfpachtbestemmingswijziging de toepasselijke algemene en bijzondere voorwaarden en de looptijd gelijk. Daar kunnen alleen de canon en de bestemmingsomschrijving aangepast worden aan het nieuwe gebruik.
  17. Door de afwikkeling als een heruitgifte is de erfpachter ook bij een bestemmingswijziging de behandelingskosten als bedoeld onder 6 tot en met 8 verschuldigd.
  18. In het huidige beleid is het verlenen van de privaatrechtelijke toestemming van de gemeente voor een gebruiksverandering door de erfpachter geregeld in de in 1993 door het college vastgestelde *Kadernota Bestemmingswijziging in de erfpachtcontracten*. Als gevolg van het onder 15 en 16 gedane voorstel wordt deze Kadernota na vaststelling van de Nota Erfpacht *per 1 april 2023* ingetrokken.
  19. Met ingang van 1 april 2023 wordt bij een nieuwe uitgifte in erfpacht / heruitgifte de canon aangepast bij een **latere vergroting** van de *bebouwde oppervlakte* op de erfpachtgrond. In de erfpacht-overeenkomst en in de akte van vestiging erfpacht wordt de bebouwde oppervlakte (in m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak, hierna: **BVO**) van het door de erfpachter ingediende bouwplan opgenomen. De aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen is daarvoor maatgevend. De canon wordt verhoogd als de vergroting van het bebouwde oppervlak meer dan **15%** bij woningen of meer dan **10%** bij niet-woningen is. Het percentage van de BVO-vergroting is tevens het percentage van verhoging van de canon.
  20. Bij *herontwikkelingslocaties* wordt een bestaand erfpachtperceel of een aantal aangrenzende bestaande erfpachtpercelen ontwikkeld voor een nieuw gebruik dat afwijkt van het huidige gebruik volgens de erfpachtovereenkomst(en). Daarbij is ook sprake van het slopen van de bestaande bebouwing en eventuele bodemsanering. Dit soort locaties vormt een bijzondere situatie die een andere benadering kan rechtvaardigen. Daar wordt in paragraaf 7 nader op ingegaan.
  21. Ook *corporatiebezit op erfpacht* is een bijzondere situatie die nadere aandacht vraagt. Daarop wordt in paragraaf 8 ingegaan.
  22. Wanneer een ondertekende koopovereenkomst voor een verkoop bloot-eigendom moet worden *ontbonden* omdat de koper de financiering niet rond krijgt, is de koper een bedrag van **1% van de koopsom** met een *minimum* van **€ 200,00** (prijsspeel 1 januari 2024), welk bedrag jaarlijks per 1 januari wordt *geïndexeerd* met het verloop van het CPI en afgerond op € 1,00 naar boven, voor het eerst op 1 januari 2025) aan de gemeente verschuldigd.

### 7. Herontwikkelingslocaties op erfpacht

Bij *herontwikkelingslocaties* als bedoeld in paragraaf 6 onder 20 is sprake van een particulier initiatief, waarin een marktpartij erfpachter is van één of een aantal aangrenzende grondpercelen en de daarop gebouwde opstallen, die hij wil herontwikkelen voor andere bestemming dan de erfpachtbestemming.

Daarvoor heeft de marktpartij zowel de publiekrechtelijke (bestemmingsplan) als de privaatrechtelijke medewerking van de gemeente (als grondeigenaar) nodig. Als de gemeente publiekrechtelijk wil meewerken, zal ook de privaatrechtelijke medewerking worden verleend. Dat gebeurt door een heruitgifte / verkoop bloot-eigendom. Marktpartijen hebben in de praktijk meestal de voorkeur voor een verkoop bloot-eigendom.

De in het huidige erfpachtbeleid gehanteerde berekening van de koopsom bloot-eigendom (taxatie grondwaarde nieuwe bestemming minus depreciatie = koopsom bloot-eigendom) leidt vaak niet tot overeenstemming met de marktpartij, waardoor de herontwikkeling naar woningbouw (die ook de gemeente voorstaat) niet tot stand komt of ernstig wordt vertraagd. Een andere benadering voor dit soort locaties is dan ook gerechtvaardigd, waarbij evenwicht moet worden gevonden tussen het verminderen van de financiële belemmeringen voor de herontwikkeling en het voorkomen dat de gemeente de bloot-eigendom tegen een te lage koopsom verkoopt (ongerechtvaardigde staatssteun).

Met ingang van 1 april 2023 wordt voor herontwikkelingslocaties een *bandbreedte* bepaald op basis van twee hierna toe te lichten methoden. De marktpartij krijgt een aanbieding die is gebaseerd op de methode met de hoogste opbrengst voor de gemeente. Wanneer dat aantoonbaar tot te grote belemmeringen voor de realisatie van de herontwikkeling leidt, kan de aanbieding worden aangepast tot maximaal de onderkant van de bandbreedte.



1. De eerste methode is het huidige erfpachtbeleid. Daarbij is echter sprake van afroming van waarde die er op het moment van de verkoop bloot-eigendom (nog) niet is. De marktwaarde van de grond bij de nieuwe bestemming is er pas als ook de *productiekosten* (sloop, bouwrijp maken, bodemsanering, woonrijp maken) zijn gemaakt. Daarmee wordt in het huidige beleid maar beperkt rekening gehouden (de depreciatie). Het voorstel is om de getaxeerde residuele grondwaarde voor het nieuwe gebruik (de **bruto residuele grondwaarde**) te verminderen met de productiekosten. Op het resultaat (de **netto residuele grondwaarde**) wordt vervolgens de depreciatie toegepast. Door het belang van deze herontwikkelingen voor de gemeentelijke woningbouwtaakstelling wordt in dit soort situaties de maximale depreciatie op **40%** gehandhaafd.
2. De tweede methode gaat uit van het *verschil* tussen de *netto* residuele grondwaarde voor het *nieuwe gebruik* en de getaxeerde *bruto* residuele grondwaarde voor het *huidige gebruik* volgens de erfpachtovereenkomst(en). Op de laatste waarde worden geen productiekosten in mindering gebracht. De depreciatie speelt in deze methode geen rol meer.

Omdat voor het bepalen van de bandbreedte zowel de grondwaarde voor het nieuwe gebruik als die voor het huidige gebruik getaxeed moeten worden, heeft het college op 12 december 2023 besloten de behandelingskosten voor herontwikkelingslocaties (meestal niet-woningen) per *1 januari 2024* te bepalen op **€ 3.000,00**, zoals hiervoor in paragraaf 6 onder 9 al is aangegeven.

De concrete (kengetallen voor de) productiekosten zijn door een deskundig bureau bepaald en opgenomen in de *Kengetallen Vlaardingen 20130519*, die als Bijlage 2 zijn bijgevoegd. De hierin opgenomen kengetallen per m<sup>2</sup> grond worden met ingang van *1 januari 2025* jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met het **percentage kostenstijging**, dat jaarlijks in de door de gemeenteraad vast te stellen **Grondbrief** wordt opgenomen voor de grondexploitaties en afgerond op € 1,00 naar boven.

#### **8. Corporatiebezit op erfpacht**

Bij *erfpachten van woningcorporaties* wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande erfpachten waarbij geen sprake is van gewijzigd gebruik en bestaande erfpachten waar dat wel het geval is (herontwikkelingslocaties en herstructureringen).

##### Bestaande ongewijzigde erfpachten

Voor een verzoek van een corporatie om een heruitgifte of verkoop bloot-eigendom van *bestaande, ongewijzigde erfpachten* wordt in het huidige erfpachtbeleid gerekend met een vaste grondwaarde voor appartementen en voor eengezinswoningen. Daarop wordt geen depreciatie toegepast en er is evenmin sprake van terugbetaling van teveel betaalde afkoopsom. Deze vaste grondwaarden worden jaarlijks herzien en door de raad vastgesteld in de jaarlijkse Grondbrief. Voor 2022 bedragen zij € 18.272,00 voor een grondgebonden woning en € 12.181,00 voor een appartement.

Het voorstel was om per 1 april 2023 bij *bestaande ongewijzigde erfpachten* van corporaties de grondwaarde **te taxeren** en daarop de andere spelregels bij een heruitgifte / verkoop bloot-eigendom (zoals depreciatie en terugbetaling van het teveel betaalde deel van de afkoopsom) van toepassing te laten zijn. Daardoor worden corporaties in dit soort situaties op dezelfde wijze behandeld als particuliere erfpachters.

Omdat het taxeren van sociale huurwoningen gecompliceerd is, zou er een ondergrens moeten zijn, een **minimale grondprijs**. Voor een objectieve bepaling daarvan is aansluiting gezocht bij de jaarlijks verschijnende *Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen*, die in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt gemaakt. Daaruit volgt een gemiddelde grondprijs voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen van € 21.100,00 voor een grondgebonden woning en € 17.300,00 voor een appartement. Deze bedragen zouden voor 2023 de minimale grondwaarde bij heruitgifte / verkoop bloot-eigendom van corporatiebezit zijn wanneer de taxatie daaronder uitkomt. Zij weerspiegelen veel meer de realistische grondprijs voor een sociale huurwoning dan de vaste bedragen in het oude beleid.

Het jaarlijks vaststellen van de vaste grondwaarden voor sociale huurwoningen in de Grondbrief komt hiermee te vervallen.

##### Herontwikkelingslocaties en herstructureringen

In geval van *herontwikkelingen door corporaties* van bestaande erfpachten wordt voorgesteld om ook daar de in paragraaf 7 omschreven nieuwe handelwijze te hanteren.

Bij *herstructureringsopgaven* worden door de gemeente en de corporaties specifieke afspraken (maatwerk) gemaakt over hoe om te gaan met de bestaande erfpachten in het desbetreffende gebied.



Een **herstructureringsgebied** is een groter aaneengesloten geografisch gebied (wijk, buurt), waar een integrale ontwikkeling wordt voorgestaan en waarbij ook het openbare gebied betrokken is en in een herverkaveling betrokken wordt. De afspraken voor een dergelijke herstructurering worden neergelegd in een gebiedsovereenkomst.

#### Verzoek Waterweg Wonen

Waterweg Wonen heeft verzocht om haar bestaande complexen, waar de komende 25 jaar geen sloop/nieuwbouw of verkoop (uitponden) is voorzien, om te mogen zetten in volle eigendom. Daarvoor is een aantal proefcomplexen doorgerekend op basis van het huidige en het nieuwe erfpachtbeleid. Ook is één proefcomplex getaxeerd. Die taxatie kwam uit op een negatieve grondwaarde. Het taxeren van de grondwaarde voor corporatiebezit op erfpacht schiet dan ook het doel voorbij en kan als procedurestap kan worden geschrapd. Daarmee komt een vaste grondwaarde weer in beeld.

In 2023 is een benchmark gemeentelijke grondprijzen gedaan door de Stec Groep. Daaruit blijkt dat ongeveer 60% van de Nederlandse gemeenten een vaste grondprijs voor sociale huurwoningen hanteert. Deze grondprijs ligt landelijk gemiddeld tussen de € 15.000,00 en € 25.000,00 per woning. Ook zijn de in 2023 in de regiogemeenten gehanteerde grondprijzen voor sociale huurwoningen in beeld gebracht:

	<b>Grondgebonden</b>	<b>Appartement</b>
<b>Schiedam</b>	€ 46.000,00	€ 35.000,00
<b>Rotterdam</b>	€ 21.875,00	€ 21.875,00
<b>Westland</b>	€ 20.000,00	€ 16.000,00
<b>Capelle</b>	€ 33.250,00	€ 26.600,00
<b>Lansingerland</b>	€ 31.850,00	€ 25.463,00
<b>Ridderkerk</b>	€ 29.400,00	€ 23.713,00
<b>Zuidplas</b>	€ 19.163,00	€ 16.888,00

De minimale grondprijzen als hiervoor bedoeld zijn zowel in het licht van de landelijke benchmark als in vergelijking met de regio realistisch te noemen, al zijn ze aan de lage kant. Wij hebben in onze vergadering van 12 december 2023 besloten om met ingang van **1 januari 2024** als **vaste grondprijs** bij bestaande ongewijzigde erfpachten van corporaties aan te houden een bedrag van **€ 25.000,00** per grondgebonden sociale huurwoning en **€ 17.300,00** per sociale huurappartement. Vanaf 1 januari 2025 worden deze bedragen jaarlijks geïndexeerd met het verloop van het CPI en afgerond op € 100,00 naar boven. Voor het overige blijft het hiervoor bepaalde onverminderd van toepassing (depreciatie en terugbetaling van teveel betaalde afkoopsom indien van toepassing).

#### **9. Financiële relaties bij erfpacht**

In het erfpachtbeleid ontstaan financiële relaties tussen de gemeente en de erfpachter en tussen de gemeente en haar adviseurs/leveranciers (extern). Erfpacht is ook begrotingstechnisch van belang in de financiële huishouding van de gemeente (intern). In deze paragraaf worden de externe en interne financiële consequenties toegelicht.

##### **Extern**

Zoals in figuur 1 in paragraaf 3 is aangegeven, bestaat de erfpachtportefeuille van de gemeente uit *canonrechten* waarvoor ieder jaar door de erfpachter aan de gemeente een canon wordt betaald, en rechten waarbij de canon tot de einddatum van de erfpacht is afgekocht (*afgekochte rechten*). Dit is de belangrijkste externe financiële relatie.

De jaarlijkse canonopbrengst voor de gemeente is per 1 januari 2022 circa € 1,7 mln. In de loop der tijd is door de erfpachters voor circa € 78,8 mln. betaald aan afkoopsommen betaald. De totale boekwaarde van de erfpachtportefeuille is circa € 116,6 mln.

Voor *nieuwe uitgiften van gemeentegrond* heeft een initiatiefnemer de keuze tussen het kopen van de grond of het in eeuwigdurende erfpacht nemen. Kiest hij voor erfpacht, dan ontstaat een financiële relatie in de vorm van het betalen van een jaarlijkse canon, die ieder jaar geïndexeerd wordt met het verloop van de CPI van het CBS. Bij nieuwe erfpachten kan de canonbetalingsverplichting niet worden afgekocht.

Gedurende de erfpachttermijn ontstaat een nieuwe financiële relatie met de erfpachter (of de koper van diens woning of bedrijfspand) als deze verzoekt om een verkoop bloot-eigendom / heruitgifte. In de afgelopen vijf jaren is de bruto opbrengst uit verkoop bloot-eigendom gemiddeld circa € 2,0 mln. per jaar geweest en leverden de heruitgiften gemiddeld circa € 0,3 mln. per jaar op aan hogere canonopbrengst dan de oorspronkelijke canons van deze erfpachten.



Veel erfpachten zijn voor een periode van 99 of 50 jaar uitgegeven. Als de *erfpachtperiode* van een tijdelijke erfpacht *expireert*, ontstaat ook een nieuwe financiële relatie met de erfpachter. Dan maakt de gemeente met de erfpachter nieuwe afspraken over voortzetting van het gebruik van de grond door de erfpachter. Daarbij heeft de erfpachter de keuze tussen een nieuwe (eeuwigdurende) erfpacht of het kopen van de grond.

Veel erfpachters (of de kopers van hun panden) doen tijdig vóór het verstrijken van de erfpachttermijn een verzoek om heruitgifte / verkoop bloot-eigendom. In een aantal gevallen is de einddatum van de erfpacht wel verstreken en is achteraf een nieuwe uitgifte of een grondverkoop overeengekomen. Na het verstrijken van de looptijd loopt de erfpacht volgens de wet tussen de grondeigenaar (gemeente) en de erfpachter door tot het moment waarop zij de erfpacht als definitief beëindigd beschouwen. Het expireren van de erfpacht heeft dan ook geen consequenties voor het gebruik van de grond door de erfpachter. De geëxpireerde erfpacht is echter niet overdraagbaar, want eigenlijk bestaat hij niet meer.

Verder ontstaan gedurende de looptijd van de erfpacht financiële relaties tussen de gemeente en de erfpachter in geval van:

1. een *erfpachtbestemmingswijziging*, zonder dat tevens sprake is van een verkoop bloot-eigendom;
2. een *splitsing* van de erfpacht in twee of meer gedeelten (horizontaal) of in appartementsrechten (verticaal);
3. het *samenvoegen* van twee of meer erfpachtpercelen tot één perceel.

In situatie 1 wordt de canon aangepast aan het nieuwe gebruik. In het nieuwe erfpachtbeleid zal dat worden vormgegeven als een heruitgifte. In de andere twee situaties wijzigt de canon in principe niet, maar wordt ook de canon gesplitst (situatie 2) of worden de canons bij elkaar opgeteld (situatie 3).

Als naast splitsing of samenvoeging ook sprake is van gebruikswijziging, wordt eerst een nieuwe canon berekend. Deze wordt vervolgens verdeeld over de door de splitsing ontstane gedeelten (situatie 2) of gaat gelden als canon voor de door samenvoeging ontstane erfpacht (situatie 3).

Tenslotte ontstaat een financiële relatie tussen de gemeente en de erfpachter in de vorm van de *behandelingskosten*, die – verhoogd met de daarover eventueel verschuldigde BTW – betaald moeten zijn voordat de gemeente een verzoek van de erfpachter (of diens koper) om verkoop bloot-eigendom, heruitgifte, erfpachtbestemmingswijziging, splitsing of samenvoeging in behandeling neemt.

Ter uitvoering van het erfpachtbeleid vraagt de gemeente voor veel transacties een taxatierapport of een grondwaardebepaling aan een taxateur. Deze *taxatieopdrachten* zijn eveneens een externe financiële relatie van de gemeente. De taxatiekosten en de daarover verschuldigde BTW worden momenteel goedge maakt uit de behandelingskosten (woningen) of rechtstreeks doorbelast aan de verzoekers (niet-woningen). In het nieuwe erfpachtbeleid is het de bedoeling dat in alle gevallen de taxatiekosten worden gedekt uit de behandelingskosten.

De erfpachtadministratie is geautomatiseerd. Daarvoor is een applicatie aangeschaft (GEM) die wordt beheerd en onderhouden door de leverancier (HTA). Dit *applicatiebeheer* is ook een financiële externe relatie van de gemeente.

### **Intern**

Alle financiële gevolgen binnen de gemeentelijke financiële huishouding worden geadmistreerd op het product Erfpacht. Het team Vastgoed is binnen de gemeentelijke organisatie verantwoordelijk voor dit product. Het product Erfpacht kan beschouwd worden als een exploitatie, als een gesloten circuit.

De bestaande voorraad erfpachten heeft een *boekwaarde* van circa € 116,2 mln. Dat bedrag bestaat uit de oorspronkelijke grondwaarden bij de vestiging van al deze nog bestaande erfpachten. Over dit bedrag betaalt het product Erfpacht jaarlijks *rente* aan de algemene dienst (de rekenrente).

### **Canonopbrengst**

Ieder jaar worden in januari/februari de facturen voor de canons opgemaakt en verstuurd aan de erfpachters die op 1 januari van elk jaar in de erfpachtadministratie als erfpachter van een object te boek staan. Dat waren er voor 2022 circa 8.400. Deze bulk aan *erfpachtfacturen* wordt het eerste kohier genoemd. Het grootste deel van de erfpachters betaalt de canon op tijd. In voorkomende gevallen kan er sprake zijn van een overdracht die (nog) niet bij de gemeente bekend is of die in januari of februari heeft plaatsgehad. Of een erfpachter blijkt inmiddels te zijn overleden.

In dat soort situaties wordt de erfpachtfactuur geretourneerd aan de gemeente. Dat leidt tot de toezending van de aangepaste facturen: het tweede kohier. Soms blijkt het noodzakelijk zelfs een derde kohier te maken.





De erfpachtfacturen die niet (op tijd) worden betaald, gaan vervolgens een *invorderingstraject* in. Er volgt een betalingsherinnering en daarna een aanmaning. Als dan nog steeds niet is betaald, wordt de zaak in handen gegeven aan een deurwaarder. De canon wordt in de wet aangemerkt als een zogenaamde hoofdelijke schuld. Dat betekent dat zowel de oude als de nieuwe erfpachter door de grondeigenaar kunnen worden aangesproken tot betaling van de canon. Daarmee heeft de gemeente na de aanmaning een extra invorderingsmogelijkheid, naast incasso door de deurwaarder.

De jaarlijkse facturering en de invordering van de erfpachtcanons gebeurt in nauwe samenwerking tussen team Vastgoed en team Debiteuren. Team Vastgoed verzorgt de inhoud (de gegevens van de debiteuren, de bedragen van de canon), team Debiteuren de facturatie en de invordering.

Op deze wijze wordt gezorgd dat de jaarlijkse canonopbrengst binnen komt. Als na de incasso blijkt dat de canonachterstand echt niet kan worden verhaald, wordt deze canonachterstand (en de incassokosten) afgeboekt.

Tot 2014 zat in de canonrente een opslag voor risico (1%) en administratiekosten (0,25%). Daarmee vormt de canon ook dekking voor een deel van de kosten van de erfpachtadministratie (zowel de personeelskosten als de kosten van de applicatie). In 2014 is deze opslag geschrapt (zie paragraaf 6 onder 2). In deze Nota wordt de opslag opnieuw ingevoerd, nu met 0,5% voor administratiekosten naast de risicovergoeding van 1%.

#### Periodieke canonherziening

Bij veel bestaande erfpachten is in de toepasselijke algemene voorwaarden opgenomen dat de *canon periodiek* (telkens na verloop van 5, 10 of 20 jaar) wordt *herzien*. De in de algemene voorwaarden gekozen herzieningsmethoden hebben tot gevolg gehad dat de canons niet mee bewogen met de grondwaardestijging (zoals de verwachting was), maar juist verlaagd werden. In de desbetreffende erfpachtcontracten is geen ondergrens opgenomen, waardoor de canons van deze erfpachten fors onder de oorspronkelijke aanvangscanon zijn komen te liggen.

De canonopbrengst is daardoor niet marktconform. Daar is echter niet op te sturen. Voor wijziging van de herzieningsmethodiek of het alsnog invoeren van een ondergrens is een aanpassing van het erfpachtcontract nodig en moeten de erfpachters daar expliciet mee instemmen. Een contract is immers een tweezijdige rechtshandeling. Zolang de aanpassingen in het nadeel van de erfpachter zijn, zal deze daar niet snel mee instemmen.

De gegevens die nodig zijn voor de periodieke canonherziening krachtens de algemene voorwaarden van 1966 en 1973, worden sinds 2021 niet meer bijgehouden. Zoals in paragraaf 5 onder 15 is aangegeven, worden met ingang van 1 januari 2022 deze canons niet meer periodiek herzien en blijven ze op het huidige niveau voor de resterende looptijd.

Het onder de aanvangscanon dalen heeft nog een financieel effect. Zoals gezegd betaalt het product Erfpacht ieder jaar de rekenrente over de boekwaarde van de erfpachtgronden. Met de jaarlijkse canonopbrengst kan de te betalen rente worden terugverdiend. De totale canonopbrengst (per 1 januari 2022 circa € 1,7 mln.) is echter lager dan de te betalen rente (per 1 januari 2022 circa € 1,75 mln.), waardoor de erfpachtexploitatie op dit punt negatief is.

Daarnaast levert de lagere canonopbrengst bij deze rechten een lager bedrag ter dekking van de administratiekosten op. Dit aspect en het schrappen van de opslag op de canon in 2014 maken dat de kosten voor de erfpachtadministratie nog meer op het resultaat van het product Erfpacht drukken.

#### Voorziening Afkoopsommen

De in het verleden betaalde afkoopsommen zijn gestort in een financiële voorziening, de *Voorziening Afkoopsommen*. De afkoopsom vervangt de jaarlijkse canonbetalingen en wordt als het ware op de bank gezet. Ieder jaar valt het bedrag van de oorspronkelijke canon van een afgekochte erfpacht vrij ten behoeve van de erfpachtexploitatie.

Over de in de voorziening gestorte bedragen ontvangt het product Erfpacht de rekenrente. De jaarlijkse vrijval uit de reserve en de ontvangen rente over de reserve zorgen ervoor dat het product Erfpacht jaarlijks een positief saldo kent, ondanks het negatieve saldo van de jaarlijkse canons als hiervoor bedoeld.

#### Verkoop bloot-eigendom

Bij een verkoop bloot-eigendom wordt een bestaande erfpacht opgeheven. Door de verkoop van de bloot-eigendom aan de erfpachter gaat het erfpachtrecht (het zwakste recht) door vermenging teniet en wast de bloot-eigendom aan tot volle eigendom. De verzoeker om een verkoop bloot-eigendom betaalt aan de gemeente de koopsom bloot-eigendom.



De koopsom bloot-eigendom die door de verzoeker wordt betaald is een bruto bedrag. Na ontvangst van deze koopsom wordt de boekwaarde van de oorspronkelijke erfpacht afgeboekt. Deze erfpacht verdwijnt dus uit de voorraad erfpachten. Het restant van de koopsom is de netto verkoopopbrengst, die in principe toevloeit aan de algemene middelen.

Uit de door de verzoeker te betalen *behandelingskosten* wordt het benodigde taxatieverslag betaald. Dit bedrag dient eveneens als gedeeltelijke dekking van de ambtelijke kosten voor behandeling van het verzoek. Verder zijn er geen kosten voor een verkoop bloot-eigendom, die moeten worden goedge maakt uit de koopsom bloot-eigendom.

Bij een verkoop bloot-eigendom van een afgekochte erfpacht wordt sinds 2014 het deel van de betaalde afkoopsom, dat ziet op de periode tussen de levering van de bloot-eigendom en de einddatum van de erfpacht, aan de erfpachter terug betaald. De erfpachter heeft immers de canon afgekocht voor een langere periode dan de erfpacht feitelijk heeft geduurd en dus teveel afkoopsom betaald. Het is overigens niet zo dat de koopsom bloot-eigendom in dit soort situaties wordt verlaagd met het terug te betalen deel van de afkoopsom. Onder de streep is dat wel het resultaat voor de erfpachter, maar administratief en juridisch zijn dit twee verschillende grootheden.

In paragraaf 6 onder 4 is aangegeven dat deze terugbetaling voortaan wordt beperkt tot de situaties waarin de **huidige erfpachter** de bloot-eigendom verkrijgt. Tot nog toe wordt de terugbetaling ook verleend aan kopers van een object, die de verkoop bloot-eigendom gelijktijdig met de aankoop van hun woning of bedrijfspand willen afwickelen. Deze kopers hebben echter niet de afkoopsom aan de gemeente betaald. Zij worden door de terugbetaling onevenredig bevoordeeld.

Het terug te betalen deel van de afkoopsom wordt door de gemeente betaald vanuit de Voorziening Afkoopsommen. Die voorziening wordt in dergelijke situaties dus verminderd met het terug te betalen bedrag. De koopsom bloot-eigendom is het resultaat van de getaxeerde grondwaarde minus de depreciatie. Voor de grondwaarde is het afgekocht zijn van de canon in het geheel niet relevant.

Ter illustratie dient het volgende *voorbeeld*<sup>1</sup>.

Twee dezelfde woningen staan naast elkaar in dezelfde straat op erfpachtgrond (50 jaar, van 1992 tot en met 2042). Van woning A is de canon afgekocht (afkoopsom € 20.000,00), waar voor woning B nog jaarlijks canon wordt betaald (€ 400,00 per jaar). Beide erfpachters verzoeken de gemeente om een verkoop bloot-eigendom. De getaxeerde grondwaarde is voor beide percelen gelijk (€ 50.000,00), net als de depreciatie (1% per jaar over de periode 1992-2022 = 30%). Voor beide percelen is dezelfde koopsom bloot-eigendom verschuldigd (€ 35.000,00).

De **erfpachter** van woning B is daarmee klaar. Hij betaalt € 35.000,00 en wordt volle eigenaar van zijn grond.

De **gemeente** boekt met de ontvangen koopsom bloot-eigendom de boekwaarde af (€ 18.000,00) en de jaarlijkse canon van € 400,00 wordt afgeboekt van de jaarlijkse canonopbrengst. De netto koopsom bloot-eigendom is dan € 17.000,00.

De **erfpachter** van woning A betaalt eveneens de koopsom bloot-eigendom van € 35.000,00 en wordt volle eigenaar van de grond. Hij heeft echter ooit al € 20.000,00 betaald om de 50 jaarlijkse canons in één keer te voldoen aan de gemeente. Nu wordt na 30 jaar door de verkoop bloot-eigendom de erfpacht opgeheven. Dat betekent dat hij het deel van de afkoopsom over de periode 2022-2042 teveel heeft betaald. Hij krijgt dus 20/50<sup>e</sup> deel van de al betaalde afkoopsom terug (€ 8.000,00). Dat is géén verlaging van de koopsom bloot-eigendom maar een op zichzelf staande terugbetaling.

De **gemeente** boekt met de ontvangen koopsom bloot-eigendom de boekwaarde af (€ 18.000,00). De netto koopsom bloot-eigendom is dan € 17.000,00. De Voorziening Afkoopsommen wordt verminderd met het terug te betalen bedrag aan afkoopsom (€ 8.000,00). Daar staat tegenover dat uit deze voorziening voortaan niet meer jaarlijks de canon van € 400,00 vrijvalt.

#### Heruitgifte

Sinds 2014 is het ook mogelijk dat een erfpachter tussentijds zijn tijdelijke erfpacht omzet in een nieuwe eeuwigdurende erfpacht. Juridisch gaat de vestiging van een nieuwe eeuwigdurende erfpacht gepaard met het beëindigen van het oorspronkelijke tijdelijke recht. De procedure is gelijk aan die van een verkoop bloot-eigendom, met dien verstande dat er geen koopsom ineens wordt betaald.

1) Alle in deze Nota opgenomen voorbeelden zijn puur ter illustratie. Er kan geen enkel recht aan worden ontleend.



In het voorbeeld heeft woning B een canon van € 400,00 per jaar voor een 50-jarige erfpacht die nog 20 jaar loopt. De erfpachter verzoekt de gemeente om een heruitgifte. De getaxeerde grondwaarde is – net als bij de verkoop bloot-eigendom – € 50.000,00 met een depreciatie van 30%. De basis voor de aanvangscanon van het nieuwe eeuwigdurende recht is dus € 35.000,00.

De nieuwe canon wordt onder het huidige erfpachtbeleid berekend tegen de rekenrente (voor 2022: 1,5%) en komt dan uit op € 525,00. In deze Nota wordt voorgesteld de rekenrente te verhogen met een opslag van 1,5% (1% risico, 0,5% administratiekosten). De aanvangscanon voor de nieuwe erfpacht wordt dan 3% van € 35.000,00 ofwel € 1.050,00. De canon van het nieuwe recht wordt zowel in het huidige als het nieuwe erfpachtbeleid jaarlijks geïndexeerd met het verloop van de CPI.

De gemeente mag in deze situatie volgens de BBV **niet** de boekwaarde (de grondwaarde in 1992, € 18.000,00) afboeken en vervangen door de grondwaarde van nu (€ 35.000,00). De oorspronkelijke grondwaarde blijft in geval van heruitgifte de boekwaarde van dit perceel erfpachtgrond. Wel wordt de huidige canon (€ 400,00) afgeboekt van de jaarlijkse canonopbrengst en de nieuwe canon voor de heruitgifte (€ 525,00 of € 1.050,00) aan de jaarlijkse canonopbrengst toegevoegd.

Als de erfpachter van woning A uit het voorbeeld een heruitgifte wenst, is het plaatje gelijk voor wat betreft de canonbepaling. Omdat in het huidige en nieuwe erfpachtbeleid de canon niet kan worden afgekocht, zal aan de erfpachter van woning A – net als bij verkoop bloot-eigendom – € 8.000,00 aan teveel betaalde afkoopsom worden terugbetaald.

#### Erfpachtbestemmingswijziging

Als het gebruik van een erfpachtperceel wijzigt, zonder dat sprake is van een verkoop bloot-eigendom, is daarvoor de toestemming van de grondeigenaar en worden daaraan voorwaarden verbonden, zoals een verhoging van de canon. In het nieuwe erfpachtbeleid wordt voorgesteld dit in de vorm van een heruitgifte af te wikkelen, dus met een nieuwe eeuwigdurende erfpacht op basis van de getaxeerde grondwaarde bij het nieuwe gebruik. De financiële gevolgen van een erfpachtbestemmingswijziging zijn dus dezelfde als hiervoor bij heruitgifte omschreven.

#### **10. Doorkijk financiële consequenties nieuw erfpachtbeleid**

Een belangrijke aanleiding voor de in deze Nota opgenomen herziening van het erfpachtbeleid is het beter laten renderen van het product Erfpacht. Dat is ook meegenomen als maatregel in het Herstelplan van 2020.

In zijn algemeenheid is het in 2014 invoeren van de mogelijkheid van een heruitgifte naast een verkoop bloot-eigendom al een financiële impuls voor het product Erfpacht gebleken.

Veel erfpachten met een voor de gemeente nadelige canon zijn inmiddels vervangen door volle eigendom of door nieuwe eeuwigdurende erfpachten met een marktconforme canon, die jaarlijks wordt geïndexeerd en niet onder de aanvangscanon kan dalen. Deze keuzemogelijkheid blijft uiteraard gehandhaafd in het nieuwe erfpachtbeleid. Ook aan de jaarlijkse indexatie met het verloop van het CPI wordt niet getornd.

De belangrijkste wijzigingen met financiële gevolgen uit het nieuwe erfpachtbeleid zijn:

1. het invoeren van een opslag voor risico en administratiekosten (1,5%) op de rekenrente ter bepaling van de nieuwe aanvangscanon bij nieuwe erfpachtuitgiften en heruitgiften (*paragraaf 6 onder 2*);
2. het invoeren van een hertaxatie van de grondwaarde na verloop van een tijdvak van 50 jaar, welke herziene grondwaarde de basis wordt voor de canon voor het jaar volgend op de hertaxatie (*paragraaf 6 onder 3*);
3. het voortaan alleen restitueren van het teveel betaalde deel van de afkoopsom bij verkoop bloot-eigendom / heruitgifte van een bestaande afgekochte erfpacht als het verzoek wordt afgehandeld met de zittende erfpachter (*paragraaf 6 onder 4*);
4. het verhogen van de behandelingskosten voor verzoeken om verkoop bloot-eigendom of heruitgifte en om toestemming voor horizontale of verticale splitsing van bestaande erfpachten (*paragraaf 6 onder 6 tot en met 9 en 17*);
5. het schrappen van de tegemoetkoming bij oude eeuwigdurende erfpachten met (meestal) zeer lage canons en het alternatief om deze canons gericht te laten afkopen (*paragraaf 6 onder 11, 12 en 13*);
6. het verlagen van de maximum depreciatie bij verkoop bloot-eigendom / heruitgifte van 40% tot 30% (*paragraaf 6 onder 14*);
7. het invoeren van een koppeling met de oppervlakte van de bebouwing die bij nieuwe uitgiften op de grond gaat worden gerealiseerd, waardoor bij latere vergroting van bebouwing ook de canon kan worden aangepast (*paragraaf 6 onder 19*);



8. een herziening van de rekenregels voor de verkoop bloot-eigendom / heruitgifte van herontwikkelingslocaties op erfpacht (*paragraaf 6 onder 20 en paragraaf 7*);
9. een herziening van de rekenregels voor verkoop bloot-eigendom / heruitgifte van corporatiebezit op erfpacht (*paragraaf 6 onder 21 en paragraaf 8*).

#### Ad 1. Opslag

Het invoeren van de opslag zal leiden tot structureel hogere canoninkomsten per jaar, waarmee een buffer kan worden gecreëerd als het alleen indexeren van de rekenrente niet voldoende zal blijken te zijn om de door het product Erfpacht te betalen rekenrente (aangepast aan de ontwikkeling van de marktrente) op te vangen. Ook komt er meer ruimte om de stijgende personele en administratieve kosten van de erfpachtextploitatie binnen de canonopbrengst op te vangen en niet binnen de exploitatie zelf.

#### Voorbeeld

Een perceel grond van 125 m<sup>2</sup> wordt nieuw in erfpacht uitgegeven dan wel na 25 jaar omgezet in een nieuw eeuwigdurend recht (heruitgifte).

Omschrijving	Nieuwe uitgifte		Heruitgifte	
	Huidig beleid	Nieuw beleid	Huidig beleid	Nieuw beleid
Getaxeerde grondwaarde	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00
AF: depreciatie	n.v.t.	n.v.t.	25%	25%
Grondwaarde	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 37.500,00	€ 37.500,00
Canonpercentage	1,5%	3,0%	1,5%	3,0%
<b>Aanvangscanon</b>	<b>€ 750,00</b>	<b>€ 1.500,00</b>	<b>€ 562,50</b>	<b>€ 1.125,00</b>

#### Ad 2. Tijdvakken

Door het invoeren van de tijdvakken blijft niet alleen de canon (via de indexatie) marktconform, maar ook de grondwaarde. Bij een eeuwigdurende erfpacht is er eigenlijk alleen sprake van *value capturing* (het verzilveren van de grondwaardestijging door de grondeigenaar) als tussentijds een erfpachter om een verkoop bloot-eigendom vraagt.

Met de tijdvakken vindt deze value capturing telkens na verloop van 50 jaar plaats door voor het volgende tijdvak uit te gaan van de op dat moment marktconforme grondwaarde. Ook al wordt niet de volledige meerwaarde ontvangen, het leidt wel tot hogere canoninkomsten.

#### Voorbeeld

Een perceel van 125 m<sup>2</sup> wordt per 1 januari 2024 nieuw uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht. Op 1 januari 2074 vangt het nieuwe tijdvak van 50 jaar aan.

Omschrijving	Nieuwe uitgifte (1 januari 2024)		Nieuw tijdvak (1 januari 2074)	
	Huidig beleid	Nieuw beleid	Huidig beleid	Nieuw beleid
Getaxeerde grondwaarde	€ 50.000,00	€ 50.000,00	n.v.t.	€ 93.000,00
AF: depreciatie	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	30% (max.)
Grondwaarde	€ 50.000,00	€ 50.000,00	n.v.t.	€ 65.100,00
Canonpercentage	1,5%	3,0%	geïndexeerd	5,5%
<b>(Aanvangs)canon</b>	<b>€ 750,00</b>	<b>€ 1.500,00</b>	<b>€ 1.396,00 / 2.792,00</b>	<b>€ 3.581,00</b>

Voor de berekening zijn de grondwaarde en de canonbedragen in 2023 en het canonpercentage met 1,25% over 50 jaar geïndexeerd om de bedragen in 2073 te krijgen (in rood de aanvangscanon huidig beleid geïndexeerd)

In de op 12 december 2023 door het college vastgestelde *Algemene Erfpachtvoorwaarden Vlaardingen (AEV) 2023* (zie Bijlage 3) is bij de regeling van het telkens na verloop van een tijdvak van 50 jaar opnieuw bepalen van de grondwaarde en de daarop gebaseerde canon opgenomen dat – als de gemeente en de erfpachter het over de nieuwe grondwaarde niet eens worden – deze grondwaarde wordt bepaald door een commissie van drie deskundigen, waarvan er één wordt aangewezen door de gemeente, één door de erfpachter en de derde door de twee aldus aangewezen deskundigen.



### Ad 3. Alleen terugbetaling afkoopsom bij huidige erfpachter

In een groot aantal gevallen vindt een verkoop bloot-eigendom / heruitgifte plaats in combinatie met de verkoop van een woning. De transactie wordt dan afgewikkeld met de kopers van de woning. In geval van een afgekochte erfpacht zijn dat niet degenen die bij de uitgifte in erfpacht of tussentijds de canon hebben afgekocht. Zij krijgen tot op heden echter wel het teveel betaalde deel van de (door een ander betaalde) afkoopsom terug en worden daardoor onevenredig bevoordeeld.

#### Voorbeeld

Een perceel grond van 125 m<sup>2</sup> is in 1993 voor 50 jaar in erfpacht uitgegeven en wordt in 2023 (na 30 jaar) **door de kopers** van de woning op dit perceel omgezet in volle eigendom (verkoop bloot-eigendom) of in een nieuwe eeuwigdurende erfpacht (heruitgifte). De canon is in 1993 afgekocht.

De afkoopsom bij uitgifte in erfpacht is gelijk aan de grondwaarde (€ 21.500,00). Het teveel betaalde deel van de afkoopsom is  $20/50 \times € 21.500,00 = € 8.600,00$ .

Omschrijving	Verkoop bloot-eigendom		Heruitgifte	
	Huidig beleid	Nieuw beleid	Huidig beleid	Nieuw beleid
Getaxeerde grondwaarde	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00
AF: depreciatie	30%	30%	30%	30%
Grondwaarde			€ 35.000,00	€ 35.000,00
<b>Koopsom bloot-eigendom</b>	<b>€ 35.000,00</b>	<b>€ 35.000,00</b>		
Canonpercentage			1,5%	3,0%
<b>Aanvangscanon</b>			<b>€ 450,00</b>	<b>€ 1.050,00</b>
AF: Terugbetaling afkoopsom	€ 8.600,00	€ 0,00	€ 8.600,00	€ 0,00
<b>Door verzoeker te betalen</b>	<b>€ 26.400,00</b>	<b>€ 35.000,00</b>	<b>€ -8.150,00 *)</b>	<b>€ 1.050,00</b>
Boekwaarde	€ 21.500,00	€ 21.500,00		
Huidige canon			€ 0,00	€ 0,00
<b>Netto verkoopopbrengst</b>	<b>€ 13.500,00</b>	<b>€ 13.500,00</b>		
<b>Extra canonopbrengst</b>			<b>€ 450,00 **)</b>	<b>€ 1.050,00 **)</b>

\*) eenmalig in het eerste jaar

\*\* ) jaarlijks (en te indexeren)

Doordat de terugbetaling van de teveel betaalde afkoopsom ten laste wordt gebracht van de Voorziening Afkoopsommen, is in dit voorbeeld de netto verkoopopbrengst van de bloot-eigendom ook onder het huidige beleid € 13.500,00. De voorziening wordt echter wel verlaagd met het te restitueren bedrag van € 8.600,00. Dat betekent lagere rente-inkomsten voor het product Erfpacht dan in het nieuwe voorstel, waar de voorziening niet wordt aangesproken voor de terugbetaling.

### Ad. 4. Behandelingskosten

Het bepalen van de behandelingskosten op deze bedragen en het jaarlijks indexeren daarvan maakt de behandelingskosten meer kostendekkend voor de voor een verkoop bloot-eigendom / heruitgifte benodigde taxatieverslagen en een deel van de ambtelijke kosten voor de behandeling van dergelijke verzoeken. Voor een erfpachtbestemmingswijziging zijn in het nieuwe beleid ook behandelingskosten verschuldigd, omdat deze voortaan als een heruitgifte wordt afgewikkeld. Bij een horizontale (een erfpachtperceel wordt gesplitst in twee of meer stukken grond) of verticale splitsing van erfpachten (splitsing in appartementsrechten) is geen taxatieverslag nodig. De hogere behandelingskosten dienen daar alleen ter dekking van de ambtelijke kosten. Omdat voor het bepalen van de bandbreedte zowel de grondwaarde voor het nieuwe gebruik als die voor het huidige gebruik getaxeerd moeten worden, heeft het college op 12 december 2023 besloten voor *herontwikkelingslocaties* (meestal niet-woningen) een afzonderlijk bedrag aan behandelingskosten in te voeren. Alle behandelingskosten in deze Nota worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met het verloop van het CPI en afgerond op € 1,00 naar boven. Zij worden niet terugbetaald als partijen geen overeenstemming bereiken over de heruitgifte / verkoop bloot-eigendom.

### Ad. 5. Schrappen tegemoetkoming oude eeuwigdurende erfpachten + afkopen canons

Door het schrappen van de tegemoetkoming heeft een oude eeuwigdurende erfpacht geen uitzonderingspositie meer heeft ten opzichte van de andere erfpachten. In het huidige erfpachtbeleid wordt de koopsom bloot-eigendom van een oude eeuwigdurende erfpacht als volgt bepaald: getaxeerde grondwaarde minus maximale depreciatie x 2,5%. Die laatste stap was bedoeld om deze erfpachters, die vaak een (zeer) lage canon betalen, te verleiden om hun (voor de gemeente niet rendabele) erfpacht



om te zetten in volle eigendom. Doordat maar zeer sporadisch van deze regeling gebruik is gemaakt, wordt dit geschrapt. In voorkomende gevallen zal de netto opbrengst van een verkoop bloot-eigendom dan ook veel hoger zijn.

De gemeente maakt echter veel kosten om de erfpachtfacturen voor deze circa 2.700 erfpachten te maken, te versturen en te incasseren bij de erfpachters. Die kosten wegen bijna niet op tegen de canon-opbrengst uit de oude eeuwigdurende erfpachten en drukken de netto canonopbrengst, ook al omdat in deze oude canons geen opslag voor administratiekosten is opgenomen.

Om het negatieve effect op het product Erfpacht te minimaliseren zal de gemeente de erfpachters van de oude eeuwigdurende rechten te benaderen om hun canon af te kopen. De afkoopsom is gebruikelijk het bedrag van de contant gemaakte canon over de resterende looptijd. Deze contante waarde kan hier echter niet berekend worden omdat eeuwigdurende erfpachten geen einddatum hebben. Wel kan de in de financiële rekenkunde gebruikelijke factor van 26 worden gebruikt, zoals in de periode van 1997 tot 2011 gedaan is bij de verkoop bloot-eigendom van eeuwigdurende erfpachten.

#### *Voorbeeld*

Uit tabel 1 in paragraaf 3 blijkt dat de circa 2.700 oude eeuwigdurende rechten een jaarlijkse canon vertegenwoordigen van € 0,243 mln. Als 30% van deze groep erfpachters bereid is hun canon af te kopen, betekent dat 800 te factureren canonrechten minder per jaar. De daarmee gemoeide canonopbrengst is circa € 73.000,00 per jaar. Deze valt weg, maar daar staat een ontvangen afkoopsom van (26 x € 73.000,00 =) circa € 1,9 mln. tegenover.

#### Ad 6. Maximum depreciatie

Het verlagen van de maximum depreciatie zal leiden tot een structureel hogere verkoopopbrengst bij verkopen bloot-eigendom en – in combinatie met het invoeren van de opslag als bedoeld ad 1 – tot nog meer canoninkomsten bij heruitgiften. Doordat de boekwaardes van de in volle eigendom omgezette erfpachten veelal laag zijn, wordt de netto opbrengst van de verkopen bloot-eigendom hoger. Die netto-opbrengst vloeit in principe toe aan de algemene middelen.

#### *Voorbeeld*

Een perceel grond van 125 m<sup>2</sup> is in 1983 in erfpacht uitgegeven en wordt in 2023 (na 40 jaar) omgezet in volle eigendom (verkoop bloot-eigendom) of in een nieuwe eeuwigdurende erfpacht (heruitgifte).

Omschrijving	Verkoop bloot-eigendom		Heruitgifte	
	Huidig beleid	Nieuw beleid	Huidig beleid	Nieuw beleid
Getaxeerde grondwaarde	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00
AF: depreciatie	40% (max.)	30% (max.)	40% (max.)	30% (max.)
<i>Grondwaarde</i>			€ 30.000,00	€ 35.000,00
<b>Koopsom bloot-eigendom</b>	<b>€ 30.000,00</b>	<b>€ 35.000,00</b>		
Canonpercentage			1,5%	3,0%
<b>Aanvangscanon</b>			<b>€ 450,00</b>	<b>€ 1.050,00</b>
Boekwaarde	€ 12.500,00	€ 12.500,00		
Huidige canon			€ 250,00	€ 250,00
<i>Netto verkoopopbrengst</i>	<i>€ 17.500,00</i>	<i>€ 22.500,00</i>		
<i>Extra canonopbrengst</i>			<i>€ 200,00</i>	<i>€ 800,00</i>

#### Ad 7. Bebouwingspercentage

Door de canonaanpassing als gevolg van een vergroting van de bebouwde oppervlakte van de in erfpacht uitgegeven grond ná de vestiging van de erfpacht wordt de canon beter afgestemd op wat er daadwerkelijk op de erfpachtgrond is en wordt gerealiseerd. Dit is in feite een concretisering van de erfpachtbestemmingswijziging, waarbij de gemeente als grondeigenaar al de gelegenheid heeft om de canon te verhogen op basis van een bij het nieuwe gebruik horende grondwaarde.

Om dit te kunnen toetsen zal bij een nieuwe uitgifte in erfpacht / heruitgifte in de overeenkomst en in de akte van vestiging de bebouwde oppervlakte in m<sup>2</sup> BVO van het door de erfpachter ingediende bouwplan worden opgenomen. De aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen bepaalt de bebouwde oppervlakte.

De canon wordt als gevolg van de vergroting van het bebouwde oppervlak verhoogd als de vergroting meer dan **15%** bij woningen of **10%** bij niet-woningen van de bebouwde oppervlakte in de akte van



vestiging beslaat. Het percentage van de BVO-vergroting is tevens het percentage van verhoging van de canon en wordt afgerond naar boven op een veelvoud van € 1,00. De volgende *rekenvoorbeelden* mogen dit verduidelijken:

Een *woning* van 2 verdiepingen met een BVO van 160 m<sup>2</sup> staat op erfpachtgrond, waarvoor de canon in 2022 € 500,00 bedraagt. In 2025 vraagt de erfpachter een omgevingsvergunning aan om een halve extra verdieping te mogen realiseren, waardoor de BVO wordt vergroot tot 200 m<sup>2</sup>. Dat is een vergroting van 25% ten opzichte van de oorspronkelijke BVO. Dat is meer dan 15%. De canon wordt dan met 25% verhoogd tot € 625,00.

Op een bedrijfsterrein heeft een erfpachter een perceel grond van 2.000 m<sup>2</sup> in erfpacht. Daarop is na de uitgifte in erfpacht een *bedrijfspan* in 1 laag met een BVO van 750 m<sup>2</sup> gebouwd. In 2022 is de canon voor dit perceel € 4.000,00. In 2025 vraagt de erfpachter een omgevingsvergunning aan om het bedrijfspan deels te vergroten op maaiveld en deels met een verdieping op het bestaande gebouw. De BVO neemt daardoor toe tot 1.100 m<sup>2</sup>, een vergroting van 46,7%. Dat is meer dan 10%. De canon wordt hier met 46,7% verhoogd tot € 5.866,66 ofwel afgerond € 5.867,00 per jaar.

#### Ad 8. Herontwikkelingslocaties op erfpacht

Bij herontwikkelingslocaties wordt een erfpachtperceel (vaak een verouderd stuk bedrijfsterrein) door de erfpachter (vaak een ontwikkelaar) herontwikkeld voor een nieuw gebruik, een nieuwe bestemming (meestal woningbouw). Dat heeft consequenties voor de erfpacht en leidt tot een verkoop bloot-eigendom / heruitgifte. Het nieuwe erfpachtbeleid voor herontwikkelingslocaties op erfpacht gaat uit van twee benaderingen, die een bandbreedte opleveren voor de onderhandelingen met de herontwikkende marktpartij (*zie paragraaf 7*).

De eerste methode is gebaseerd op het huidige erfpachtbeleid: getaxeerde waarde nieuw gebruik minus depreciatie = koopsom bloot-eigendom / grondwaarde voor een nieuwe aanvangscanon. Nieuw zijn het rekening houden met de productiekosten, die gemaakt moeten worden om het nieuwe gebruik mogelijk te maken (zoals slopen, bouwrijp maken, in voorkomende gevallen bodemsanering) en het voor deze gevallen handhaven van de maximum depreciatie op 40%.

De tweede methode is een vergelijking tussen de getaxeerde grondwaarde voor het nieuwe gebruik, rekening houdend met de productiekosten, en de getaxeerde grondwaarde van het huidige gebruik. Het verschil is het bedrag dat voor de bloot-eigendom moet worden betaald dan wel het bedrag waar de nieuwe aanvangscanon mee wordt bepaald bij een heruitgifte. Hier is dus sprake van twee taxaties. In deze benadering is depreciatie niet aan de orde.

De gemeente gaat onderhandelen met het hoogste bedrag van de twee methoden. Kan daarover niet tot zaken worden gekomen, dan is de andere methode de ondergrens van de onderhandelingen.

De concrete (kengetallen voor de) productiekosten zijn door een deskundig bureau bepaald en opgenomen in de *Kengetallen Vlaardingen 20130519*, die als Bijlage 2 zijn bijgevoegd. De hierin opgenomen kengetallen per m<sup>2</sup> grond worden met ingang van *1 januari 2025* jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met het **percentage kostenstijging**, dat jaarlijks in de door de gemeenteraad vast te stellen **Grondbrief** wordt opgenomen voor de grondexploitaties.

#### *Voorbeeld*

Op bedrijfsterrein Deltaweg e.o. heeft een erfpachter fictief een perceel grond in erfpacht van 10.000 m<sup>2</sup>. Dit is een oud eeuwigdurend recht met een vaste canon van € 500,00 per jaar. Het huidige gebruik is een bedrijfshal van 5.000 m<sup>2</sup>. De erfpachter wil het terrein herontwikkelen voor 40 grondgebonden koopwoningen met bijbehorende openbare ruimte op het erfpachtperceel zelf. Het terrein bevat bodemverontreiniging, die gesaneerd moet worden.

#### **Methode 1 :**

		<b>Per woning</b>
Getaxeerde grondwaarde nieuw gebruik ( <i>fictief</i> ):	€ 4.000.000,00	€ 100.000,00
AF: productiekosten → Deltaweg e.o. (basisprijs: € 56,50/m <sup>2</sup> x 10.000 m <sup>2</sup> =)	€ 565.000,00	
AF: kosten bodemsanering ( <i>fictief</i> )	<u>€ 335.000,00</u>	
Gecorrigeerde grondwaarde nieuw gebruik:	€ 3.100.000,00	
AF: depreciatie (1% per jaar dat de erfpacht loopt, maximaal 40%)	<u>€ 1.240.000,00</u>	
<b>Koopsom bloot-eigendom</b> = grondwaarde nieuwe canon	<b>€ 1.860.000,00</b>	<b>€ 46.500,00</b>
<b>Aanvangscanon bij heruitgifte in eeuwigdurende erfpacht (in 2022: 3,0%)</b>	<b>€ 55.800,00</b>	<b>€ 1.395,00</b>

**Methode 2 :**

		<b>Per woning</b>
Getaxeerde grondwaarde nieuw gebruik ( <i>fictief</i> ):	€ 4.000.000,00	€ 100.000,00
AF: productiekosten → Deltaweg e.o. (basisprijs: € 56,50/m <sup>2</sup> x 10.000 m <sup>2</sup> =)	€ 565.000,00	
AF: kosten bodemsanering ( <i>fictief</i> )	<u>€ 335.000,00</u>	
Gecorrigeerde grondwaarde nieuw gebruik:	€ 3.100.000,00	€ 77.500,00
AF: getaxeerde grondwaarde huidig gebruik ( <i>fictief</i> ):	<u>€ 750.000,00</u>	
<b>Koopsom bloot-eigendom</b> = grondwaarde nieuwe canon	<b>€ 2.350.000,00</b>	<b>€ 58.750,00</b>
<b>Aanvangscanon bij heruitgifte in eeuwigdurende erfpacht (in 2022: 3,0%)</b>	<b>€ 70.500,00</b>	<b>€ 1.763,00</b>

De gemeente zal in dit voorbeeld de onderhandelingen aanvangen met de koopsom bloot-eigendom in methode 2 van € 2.35 mln. en de onderkant van de bandbreedte is de koopsom bloot-eigendom in methode 1 van € 1,86 mln.

Een ander voorbeeld is een fictief erfpachtperceel met een oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup> in de Oostwijk. Dit perceel, eveneens een oud eeuwigdurend recht, heeft een vaste canon van € 150,00 per jaar. Het huidige gebruik is bedrijfspand met kantoor en de erfpachter wil hierop 10 woningen realiseren. Het terrein bevat geen bodemverontreiniging die gesaneerd moet worden.

**Methode 1 :**

		<b>Per woning</b>
Getaxeerde grondwaarde nieuw gebruik ( <i>fictief</i> ):	€ 1.000.000,00	€ 100.000,00
AF: productiekosten → Oostwijk-Zuid (basisprijs: € 122,00/m <sup>2</sup> x 2.000 m <sup>2</sup> =)	€ 244.000,00	
Gecorrigeerde grondwaarde nieuw gebruik:	€ 756.000,00	
AF: depreciatie (1% per jaar dat de erfpacht loopt, maximaal 40%)	<u>€ 302.400,00</u>	
<b>Koopsom bloot-eigendom</b> = grondwaarde nieuwe canon	<b>€ 453.600,00</b>	<b>€ 45.360,00</b>
<b>Aanvangscanon bij heruitgifte in eeuwigdurende erfpacht (in 2023: 2,5%)</b>	<b>€ 11.340,00</b>	<b>€ 1.134,00</b>

**Methode 2 :**

		<b>Per woning</b>
Getaxeerde grondwaarde nieuw gebruik ( <i>fictief</i> ):	€ 1.000.000,00	€ 100.000,00
AF: productiekosten → Oostwijk-Zuid (basisprijs: € 122,00/m <sup>2</sup> x 2.000 m <sup>2</sup> =)	€ 244.000,00	
Gecorrigeerde grondwaarde nieuw gebruik:	€ 756.000,00	€ 75.600,00
AF: getaxeerde grondwaarde huidig gebruik ( <i>fictief</i> ):	<u>€ 350.000,00</u>	
<b>Koopsom bloot-eigendom</b> = grondwaarde nieuwe canon	<b>€ 406.000,00</b>	<b>€ 40.600,00</b>
<b>Aanvangscanon bij heruitgifte in eeuwigdurende erfpacht (in 2023: 2,5%)</b>	<b>€ 10.150,00</b>	<b>€ 1.015,00</b>

De aanbidding aan deze ontwikkelaar zal in dit rekenvoorbeeld de koopsom bloot-eigendom van methode 1 (€ 453.600,00) zijn met als bandbreedte die van methode 2 (€ 406.000,00).

**Ad 9. Corporatiebezit op erfpacht**

Door de in *paragraaf 8* omschreven beleidswijziging wordt corporatiebezit op erfpacht op vergelijkbare wijze behandeld als het bezit van particuliere erfpachters. In het huidige erfpachtbeleid wordt de koopsom bloot-eigendom bepaald op een vast bedrag per grondgebonden woning of appartement, dat jaarlijks in de Grondbrief wordt geïndexeerd. Voor 2022 is dat € 18.272,00 voor grondgebonden woningen en € 12.181,00 voor appartementen.

In het nieuwe erfpachtbeleid zou voor een complex, waarvoor een corporatie om een heruitgifte / verkoop bloot-eigendom vraagt, de grondwaarde worden getaxeerd waarop vervolgens de depreciatie wordt toegepast. Als de canon van het complex is afgekocht, krijgt de corporatie het teveel betaalde deel van de afkoopsom in het nieuwe beleid terugbetaald. De minimale grondwaarde is vooralsnog voor een grondgebonden woning op € 21.100,00 en voor een appartement op € 17.300,00 gesteld.

Deze bedragen weerspiegelen veel meer de realistische grondprijs voor een sociale huurwoning dan de vaste bedragen in het oude beleid.





Naar aanleiding van een verzoek van Waterweg Wonen is een aantal proefcomplexen doorgerekend op basis van het huidige en het nieuwe erfpachtbeleid. Ook is één proefcomplex getaxeerd met een negatieve grondwaarde als uitkomst. Het taxeren van de grondwaarde voor corporatiebezit op erfpacht schiet dan ook het doel voorbij en kan als procedurestap kan worden geschrapd. Daarmee komt een vaste grondwaarde weer in beeld.

Zoals in paragraaf 8 is uitgelegd zijn de minimale grondprijzen als hiervoor bedoeld zowel in het licht van de landelijke benchmark als in vergelijking met de regio realistisch te noemen, al zijn ze aan de lage kant. Het college heeft op 12 december 2023 besloten om met ingang van *1 januari 2024* als **vaste grondprijs** bij bestaande ongewijzigde erfpachten van corporaties aan te houden een bedrag van € 25.000,00 per grondgebonden sociale huurwoning en € 17.300,00 per sociale huurappartement. Vanaf 1 januari 2025 worden deze bedragen jaarlijks geïndexeerd met het verloop van het CPI. Voor het overige blijft de in paragraaf 8 beschreven handelwijze onverminderd van toepassing (depreciatie en terugbetaling van teveel betaalde afkoopsom indien van toepassing).

#### Voorbeeld

Een corporatie verzoekt in 2024 om de bloot-eigendom van een op erfpachtgrond gerealiseerd complex van 50 grondgebonden sociale huurwoningen en 50 sociale huurappartementen, waar de komende 25 jaar geen veranderingen (sloop en nieuwbouw) voor zijn gepland, te mogen kopen en daar eigenaar van te worden. De grond is in 1970 in 99-jarige erfpacht uitgegeven en de canon is destijds afgekocht tegen € 0,60 mln. De resterende looptijd is nog 45 jaar. De vaste grondwaarde per woning bedraagt in 2024 volgens het nieuwe beleid als omschreven in paragraaf 8 voor de grondgebonden woningen € 25.000,00 en voor de appartementen € 17.300,00.

Omschrijving	Grondgebonden woningen		Appartementen	
	Huidig beleid	Nieuw beleid	Huidig beleid	Nieuw beleid
Vaste grondwaarde	€ 913.600,00	€ 1.250.000,00	€ 609.000,00	€ 865.000,00
AF: depreciatie		30% (max.)		30% (max.)
<b>Koopsom bloot-eigendom</b>	<b>€ 913.600,00</b>	<b>€ 875.000,00</b>	<b>€ 609.000,00</b>	<b>€ 605.500,00</b>
AF: Terugbetaling afkoopsom		€ 159.000,00		€ 113.700,00
<b>Door corporatie te betalen</b>	<b>€ 913.600,00</b>	<b>€ 716.000,00</b>	<b>€ 609.000,00</b>	<b>€ 491.800,00</b>
Boekwaarde	€ 250.000,00	€ 250.000,00	€ 150.000,00	€ 150.000,00
<b>Netto verkoopopbrengst</b>	<b>€ 663.600,00</b>	<b>€ 466.000,00</b>	<b>€ 459.000,00</b>	<b>€ 341.800,00</b>

Ook hier wordt de terugbetaling van de teveel betaalde afkoopsom ten laste gebracht van de Voorziening Afkoopsommen. De voorziening wordt verlaagd met het terug te betalen bedrag (€ 272.700,00).

In dit voorbeeld is de totale grondwaarde waarmee de berekening wordt gestart in het huidige beleid € 1.522.600,00 en in het nieuwe beleid € 2.115.000,00.

De corporatie betaalt voor het gehele complex in het huidige beleid € 1.522.600,00 aan koopsom bloot-eigendom. In het nieuwe beleid is dat netto (na depreciatie en terugbetaling van de teveel betaalde afkoopsom) € 1.207.800,00. Dit is een circa € 300.000,00 lagere koopsom bloot-eigendom dan volgens het huidige erfpachtbeleid, maar leidt in ieder geval tot een *level playing field* (een gelijke behandeling van de corporaties als erfpachter ten opzichte van de andere erfpachters).

De netto verkoopopbrengst van de gemeente is in het huidige beleid € 1.122.600,00, in het nieuwe beleid is dat € 808.400,00, vermeerderd met het ten laste van de voorziening komende bedrag aan terug te betalen afkoopsom, ofwel € 1.081.100,00.

Als de canon van het complex uit het voorbeeld niet zou zijn afgekocht, ziet het plaatje er als volgt uit:

Omschrijving	Grondgebonden woningen		Appartementen	
	Huidig beleid	Nieuw beleid	Huidig beleid	Nieuw beleid
Vaste grondwaarde	€ 913.600,00	€ 1.250.000,00	€ 609.000,00	€ 865.000,00
AF: depreciatie		30% (max.)		30% (max.)



<b>Koopsom bloot-eigendom</b>	<b>€ 913.600,00</b>	<b>€ 875.000,00</b>	<b>€ 609.000,00</b>	<b>€ 605.500,00</b>
AF: Terugbetaling afkoopsom				
<b>Door corporatie te betalen</b>	<b>€ 913.600,00</b>	<b>€ 875.000,00</b>	<b>€ 609.000,00</b>	<b>€ 605.500,00</b>
Boekwaarde	€ 250.000,00	€ 250.000,00	€ 150.000,00	€ 150.000,00
<b>Netto verkoopopbrengst</b>	<b>€ 663.600,00</b>	<b>€ 625.000,00</b>	<b>€ 459.000,00</b>	<b>€ 455.500,00</b>

De totale grondwaarde waarmee de berekening wordt gestart is in het huidige beleid € 1.522.600,00 en in het nieuwe beleid € 2.115.000,00. Deze laatste grondwaarde weerspiegelt echter een realistischer grondwaarde dan die volgens het huidige beleid.

De corporatie betaalt voor het gehele complex in het huidige beleid € 1.522.600,00 aan koopsom bloot-eigendom. In het nieuwe beleid is dat netto (na depreciatie) € 1.480.500,00. Dit is een vrijwel gelijke koopsom bloot-eigendom (circa € 42.000,00 lager) dan volgens het huidige erfpachtbeleid

De netto verkoopopbrengst van de gemeente is in het huidige beleid € 1.122.600,00, in het nieuwe beleid is dat € 1.080.500,00.

Van afboeking van de Voorziening Afkoopsommen is in dit geval geen sprake, waardoor de rente-inkomsten van het product Erfpacht niet veranderen. Wel wordt de jaarlijkse canonopbrengst verminderd met het wegvallen van de canon voor dit complex.

#### **Gemeente Vlaardingen**

Westnieuwland 6  
3131 VX Vlaardingen

Postadres:  
Postbus 1002  
3130 EB Vlaardingen

T (010) 248 4000  
F (010) 248 4250

[www.vlaardingen.nl](http://www.vlaardingen.nl)  
[info@vlaardingen.nl](mailto:info@vlaardingen.nl)



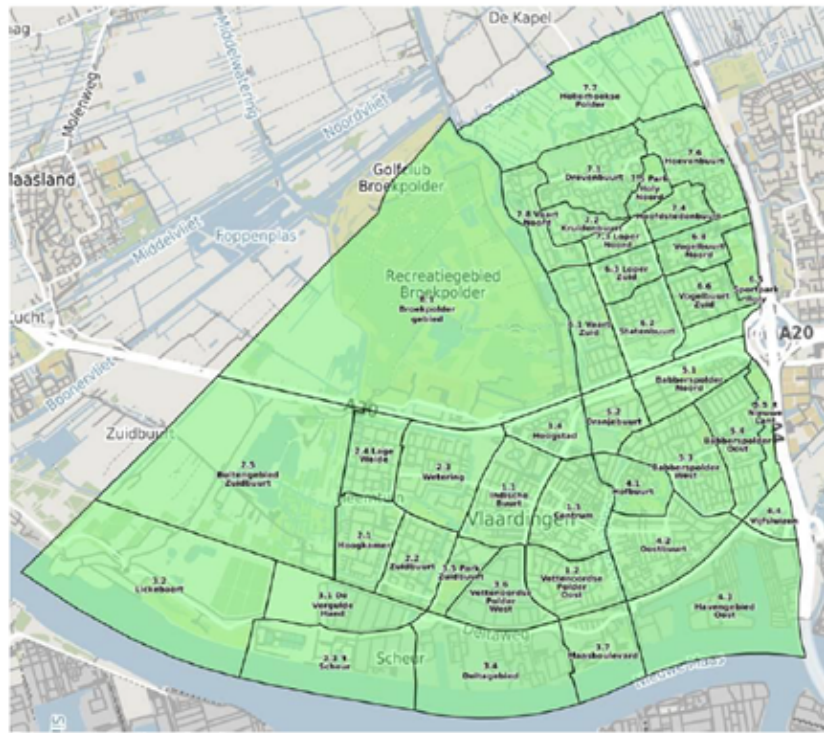
BIJLAGE 2 BIJ NOTA ERFPACHT 2023 – KENGETALLEN VLAARDINGEN 20230519

Wijk	Gebied	Bouwwijp maken(prijs per m2)										Totaal m2 plangebied
		Sloop m2 plangebied	Opn. + afv. m2 plangebied	Milieukosten m2 plangebied	O phoging m2 plangebied	Grondwerk m2 plangebied	Bouwstraat m2 plangebied	Riolering m2 plangebied	Diversen m2 plangebied			
1. Ambacht	1 a. (oud) Ambacht	€ 21,00	€ 8,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 21,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 8,50	€ 68,50
	1 b. Babberspolder - Oost	€ 18,50	€ 5,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 19,00	€ 0,00	€ 3,50	€ 2,00	€ 13,00	€ 6,00	€ 65,00
	1 c. Babberspolder - West	€ 17,50	€ 5,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 18,50	€ 0,00	€ 2,00	€ 2,00	€ 12,50	€ 6,00	€ 62,00
2. Buitengebied	2 a. Broekpolder	€ 3,00	€ 3,00	€ 0,00	€ 25,00	€ 3,50	€ 0,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 11,50	€ 4,50	€ 59,50
	2 b. Noordrand	€ 4,00	€ 4,00	€ 0,00	€ 25,00	€ 3,50	€ 0,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 11,50	€ 4,50	€ 61,50
3. Centrum	2 c. Westrand	€ 3,00	€ 5,00	€ 0,00	€ 25,00	€ 3,50	€ 0,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 11,50	€ 4,50	€ 61,50
	3. Centrum	€ 18,00	€ 5,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 15,00	€ 0,00	€ 1,50	€ 1,50	€ 12,00	€ 6,00	€ 58,00
4. Holy	4 a. Holy-Noord	€ 15,00	€ 8,00	€ 0,00	€ 2,50	€ 9,00	€ 0,00	€ 1,50	€ 1,50	€ 6,50	€ 7,50	€ 50,00
	4 b. Holy-Zuid	€ 14,00	€ 8,00	€ 0,00	€ 2,50	€ 9,00	€ 0,00	€ 1,50	€ 1,50	€ 6,00	€ 7,00	€ 48,00
5. Hoogstad	5. Hoogstad	€ 14,50	€ 4,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 7,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 5,00	€ 4,00	€ 35,50
	6. Indische buurt	€ 20,00	€ 8,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 19,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 10,00	€ 8,00	€ 65,00
7. Oostwijk	7 a. Oostwijk-Noord	€ 21,00	€ 8,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 23,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 9,50	€ 8,50	€ 70,50
	7 b. Oostwijk-Zuid	€ 22,00	€ 9,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 24,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 10,00	€ 9,00	€ 74,00
8. Rivierzone	8 a. Benelux Workpark	€ 15,00	€ 4,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 6,00	€ 0,00	€ 1,50	€ 1,50	€ 5,00	€ 3,50	€ 35,50
	8 b. Deltaweg e.o.	€ 21,00	€ 9,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 16,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 7,50	€ 3,00	€ 56,50
	8 c. Groot Vettenoord	€ 23,00	€ 6,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 11,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 6,00	€ 3,00	€ 49,50
	8 d. KW-haven/Vulcaanhaven	€ 16,00	€ 5,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 9,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 4,50	€ 5,00	€ 40,00
	8 e. Maaswijk	€ 21,00	€ 5,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 18,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 4,00	€ 4,00	€ 52,00
	8 f. Stationsgebied	€ 16,00	€ 7,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 14,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 3,00	€ 5,00	€ 45,00
	8 g. t Scheur/Koggehaven/De Grootte Lucht	€ 15,00	€ 4,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 6,00	€ 0,00	€ 1,50	€ 1,50	€ 5,00	€ 3,50	€ 35,50
	8 h. Vergulde Hand Oost	€ 23,00	€ 6,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 11,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 6,00	€ 3,00	€ 49,50
	8 i. Vergulde Hand West	€ 0,00	€ 1,00	€ 0,50	€ 30,00	€ 3,50	€ 0,00	€ 5,50	€ 5,50	€ 7,00	€ 3,50	€ 51,00
	8 j. Vijfsluizen	€ 16,00	€ 10,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 12,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 6,00	€ 6,00	€ 50,00
9. Vettenoordsepolder	9 a. VOP wijk	€ 19,00	€ 6,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 23,00	€ 0,00	€ 6,00	€ 6,00	€ 9,00	€ 4,00	€ 67,00
	9 b. VOP Zuid/Museumkwartier	€ 21,00	€ 4,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 23,00	€ 0,00	€ 5,50	€ 5,50	€ 8,50	€ 3,00	€ 65,50
10. Westwijk	10 a. Centrumgebied	€ 22,00	€ 5,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 16,00	€ 0,00	€ 2,50	€ 2,50	€ 10,00	€ 8,00	€ 63,50
	10 b. Hoogkamer	€ 18,00	€ 6,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 20,00	€ 0,00	€ 2,00	€ 2,00	€ 10,00	€ 5,00	€ 61,00
	10 c. Lage Weide	€ 23,00	€ 5,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 19,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 13,50	€ 7,50	€ 68,50
	10 d. Marathonweg zone	€ 10,00	€ 5,00	€ 0,00	€ 18,00	€ 7,00	€ 0,00	€ 3,00	€ 3,00	€ 8,00	€ 4,00	€ 55,00
	10 e. Wetering	€ 21,00	€ 5,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 18,50	€ 0,00	€ 2,00	€ 2,00	€ 12,50	€ 6,00	€ 65,00
	10 f. Zuidbuurt	€ 18,00	€ 5,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 18,00	€ 0,00	€ 2,50	€ 2,50	€ 11,50	€ 6,00	€ 61,00



# Kengetallen Vlaardingen

Toelichting op de kengetallen, versie 3 d.d. 20230519



Totaaloverzicht wijken, Vlaardingen

## 1. Basisgegevens

- De GBKN van Vlaardingen in .dwg,
- Totaaloverzicht wijken, Vlaardingen,
- Het prijzenboek 2020 en de SUV 2020 van de gemeente Vlaardingen.
- Diverse GREX-ramingen van deelgebieden in Vlaardingen,
- Het overzicht wijken met gegevens kengetallen.

## 2. Algemeen

Op basis van zowel het totaaloverzicht wijken, Vlaardingen, de GBKN en de wijken waarvoor kengetallen dienen te worden opgezet is per wijk een relevant deelgebied geselecteerd en zijn van dit deelgebied de belangrijkste gegevens gedestilleerd, zoals de oppervlakten bebouwing met hoogten, de rijwegen, de voetpaden, het parkeren, het groen, het water en ook de lengtes riolering.

Op basis van het prijzenboek Vlaardingen, nieuwe samengestelde eenheidsprijzen met prijspeil april 2023 en al opgestelde kostenramingen van verschillende deelgebieden zijn voor deze onderdelen de kosten bepaald en vervolgens zijn, op grond van de totale oppervlakte van het desbetreffende wijkdeel, de kosten per m2 van dit wijkdeel bepaald. **N.B.** De kosten van de sloopwerkzaamheden betreffen alleen de sloopkosten van de bebouwing. In onderstaand overzicht zijn vervolgens de kenmerken per wijkdeel in het kort aangegeven.



### 3. Overzicht wijken

Wijk	Gebied
1. Ambacht	1 a. (oud) Ambacht 1 b. Babberspolder - Oost 1 c. Babberspolder - West
2. Buitengebied	2 a. Broekpolder 2 b. Noordrand 2 c. Westrand
3. Centrum	3. Centrum
4. Holy	4 a. Holy-Noord 4 b. Holy-Zuid
5. Hoogstad	5. Hoogstad
6. Indische buurt	6. Indische buurt
7. Oostwijk	7 a. Oostwijk-Noord 7 b. Oostwijk-Zuid
8. Rivierzone	8 a. Benelux Workpark 8 b. Deltaweg e.o. 8 c. Groot Vettenoord 8 d. KW-haven/Vulcaanhaven 8 e. Maaswijk 8 f. Stationsgebied 8 g. 't Scheur/Koggehaven/De Groote Lucht 8 h. Vergulde Hand Oost 8 i. Vergulde Hand West 8 j. Vijfsluizen
9. Vettenoordsepolder	9 a. VOP-wijk 9 b. VOP Zuid/Museumkwartier
10. Westwijk	10 a. Centrumgebied 10 b. Hoogkamer 10 c. Lage Weide 10 d. Marathonwegzone 10 e. Wetering 10 f. Zuidbuurt

## 1 Ambacht

### 1.1a (oud) Ambacht

Deze wijk wordt gekenmerkt door laagbouw eengezinswoningen in een mix van rijenwoningen, vrijstaande en 2/1 kap woningen met een straatprofiel, waarin ruimte is voor langsparkeren en bomen. Verder is de groenvulling voornamelijk te vinden in de privé tuinen en langs de randen van de wijk, zoals begraafplaats Emaus en langs de Mauritssingel. Ook het open wateroppervlak is gering. Van het huidige openbare gebied zijn de gebakken materialen in de wegen geschikt voor hergebruik.

### 1.1b Babberspolder - Oost

Babberspolder-Oost wordt gekenmerkt door laagbouw eengezinswoningen, voornamelijk rijenwoningen, afgewisseld met middelhoge hoogbouw met 3 à 4 bouwlagen. Dit geldt zowel voor de oudere wijkdelen als de al heringerichte wijkdelen. De wijk is verder redelijk groen met name door het grote groengebied, park, aan de oostzijde met gazons en waterpartijen en de groene wiggen, waar ook het spelen is geconcentreerd. Van het huidige openbare gebied zijn de gebakken materialen in de wegen geschikt voor hergebruik.



### 1.1c Babberspolder - West

Evenals Babberspolder-Oost wordt Babberspolder-West gekenmerkt door laagbouw eengezinswoningen, voornamelijk rijenwoningen, afgewisseld met middelhoge hoogbouw met 3 à 4 bouwlagen. De wijk is verder redelijk groen met name door het grote groengebied, park, aan de zuid- en westzijde met gazons en waterpartijen, waar ook het spelen is geconcentreerd. Van het huidige openbare gebied zijn de gebakken materialen in de wegen geschikt voor hergebruik.

## 2 Buitengebied

### 2.1a Broekpolder

De Broekpolder is een groen buitengebied met aan de randen diverse recreatie en sport, zoals volkstuinten, tennis, voetbal, hockey, scouting, golfclub **Broekpolder** en een kleine jachthaven langs de Vlaardingse Vaart. Ook zijn aan de oostzijde van dit plangebied en aan de oostzijde van De Vlaardingse Vaart een aantal percelen met voornamelijk laagbouw gesitueerd. Uitgangspunt bij een eventuele bebouwing in deze polder is dat hier sprake is van bodemverontreiniging en van voorbelasting.

### 2.1b Noordrand

Voor de noordrand geldt hetzelfde als bij de Broekpolder, namelijk een groen buitengebied met in dit plandeel verspreid liggende landbouwbedrijven. Uitgangspunt bij een eventuele bebouwing in deze polder is dat hier waarschijnlijk geen sprake is van bodemverontreiniging, maar wel van voorbelasting.

### 2.1c Westrand

De Westrand met buitengebied Zuidbuurt en Lickebaert, is een groen buitengebied met forse waterpartijen, zoals de Surfplas en de Krabbeplas, met aan de randen diverse horeca, recreatie en sport, zoals golfbaan en brasserie Schinkelshoek. Ook zijn aan de oostzijde van dit plangebied een aantal boerderijen gesitueerd. Uitgangspunt bij een eventuele bebouwing in deze polder is dat hier sprake is van voorbelasting.

## 3 Centrum

### 3.1 Centrum

De wijk Centrum bestaat voornamelijk uit monumentale panden en laagbouw eengezinswoningen, voornamelijk rijenwoningen. Het openbaar gebied kent een aangepaste invulling gebied met veel gebakken en natuursteen materialen. De wijk is verder redelijk groen met name door de verspreid liggende groengebiedjes. Afgezien van de door dit plangebied stromende Oude Haven is er verder geen water in het plangebied opgenomen. Van het huidige openbare gebied zijn nagenoeg alle bestratingmaterialen herbruikbaar.

## 4 Holy

### 4.1a Holy-Noord

Holy-Noord wordt gekenmerkt door voornamelijk laagbouw eengezinswoningen afgewisseld met hoogbouw tot 15 bouwlagen aan de zuidzijde van de wijk. De wijk is ruimer van opzet dan Holy-Zuid met parken, zoals het wijkpark en de begraafplaats aan de noordwestzijde met waterpartijen door de gehele wijk. De speelvoorziening zijn geïntegreerd in deze groene zones.

### 4.1b Holy-Zuid

Ook Holy-Zuid wordt gekenmerkt door voornamelijk laagbouw eengezinswoningen met aan de zuidzijde van de wijk verschillende hoogbouw blokken tot 15 bouwlagen. De wijk is verder redelijk groen met groenzones langs de oost- en zuidrand en langs de beide noord-zuid lopende singels en de oost-west gelegen Europaboulevard. De watergangen zijn eveneens voornamelijk gelegen langs deze singels en boulevard. Het spelen is geconcentreerd in de grote speelvoorziening In Holy-Zuidwest.



## 5 Hoogstad

### 5.1 Hoogstad

Hoogstad is een industriële zone tussen A20, Vlaardingse Vaart en Westlandse weg en wordt gekenmerkt door showrooms van autodealers en meubelzaken met integratie van Stadslandbouw Van Ruytenburch. De hoogte van de panden varieert van ca. 5,00 m – 6,00 m. In dit plandeel is ook ruimte gecreëerd voor zowel groen als water.

## 6 Indische buurt

### 6.1 Indische buurt

Deze wijk wordt gekenmerkt door laagbouw eengezinswoningen met smalle straten en toch redelijk groen, niet alleen door de tuinen bij de woningen, maar ook een parkachtige omgeving aan de zuidzijde van de wijk. Ook zijn in de wijk zowel een oost-west als een noord-zuid lopende groensingel met watergang opgenomen met concentratie van spelen in deze groengebieden. Van het huidige openbare gebied zijn de gebakken materialen in de wegen geschikt voor hergebruik.

## 7 Oostwijk

### 7.1a Oostwijk-Noord

Deze wijk wordt gekenmerkt door een dichte bebouwing van voornamelijk laagbouw eengezinswoningen in rijen met smalle straten en toch redelijk groen, niet alleen door de tuinen bij de woningen, maar door het Oranjepark aan de Noordwestzijde van dit plangebied. Hierin zijn ook de speelvoorzieningen opgenomen. In de wijk is nagenoeg geen water aanwezig. Van het huidige openbare gebied zijn de gebakken materialen in de wegen geschikt voor hergebruik.

### 7.1b Oostwijk-Zuid

Oostwijk-Zuid is vergelijkbaar met Oostwijk-Noord met als kenmerk laagbouw eengezinswoningen in rijen met smalle straten, waarbij groene invulling voornamelijk moet worden gezocht in de privétuinen bij de woningen. Verder valt ook hier de afwezigheid op van waterpartijen en watergangen. De speelvoorzieningen zijn meest kleinschalig. Van het huidige openbare gebied zijn de gebakken materialen in de wegen geschikt voor hergebruik.

## 8 Rivierzone

### 8.1a Benelux Workpark

Dit onderdeel wordt gekenmerkt door industriële bebouwing, loodsen, parkeren op eigen terrein, weinig tot geen groen en grote verharde terreinoppervlakken voor buitenopslag.

### 8.1b Deltaweg e.o.

De Deltaweg, gelegen tussen Galgkade en Maassluisdijk, vormt met de Marathonweg de verbinding tussen de aan de Nieuwe Maas gelegen industriegebieden naar de A20 en met de Galgkade en de Vulcaanweg naar de A4. Met aan de zuidzijde industriële bebouwing en kantoren en aan de noordzijde de nieuwbouw Galgkade en een groene berm als afscheiding tussen de naastgelegen spoorzone.

### 8.1c Groot Vettoord

Dit onderdeel wordt gekenmerkt door industriële bebouwing, loodsen, parkeren op eigen terrein, weinig tot geen groen en grote verharde terreinoppervlakken voor buitenopslag. De groeninvulling vindt vooral plaats langs de buitenranden van het plandeel en de groensingel met water langs de Taanderijstraat. Van het huidige openbare gebied zijn de gebakken materialen in de wegen geschikt voor hergebruik.

### 8.1d KW haven/Vulcaanhaven

Ook dit onderdeel wordt gekenmerkt door water gebonden industriële bebouwing, loodsen, parkeren op eigen terrein, weinig tot geen groen en verharde terreinoppervlakken voor buitenopslag. De groeninvulling is nagenoeg geheel afwezig afgezien van enkele plukjes op eigen terreinen. Van het huidige openbare gebied zijn ook hier de gebakken materialen in de wegen geschikt voor hergebruik.



### 8.1e Maaswijk

Maaswijk is een groen woongebied langs de Nieuwe Maas met als kenmerk voornamelijk hoogbouw in 3 tot 20 bouwlagen. Naast grote groen oppervlakken zijn de wegen ruim van opzet en is er voldoende parkeerruimte aanwezig mede ook door de aanwezigheid van het Deltahotel

### 8.1f Stationsgebied

Zoals de naam al aangeeft gaat het hierbij om de omgeving van het station. Het gaat daarbij om de Parallelweg, die een verbinding vormt naar o.a. het stadscentrum, en de huidige parkeervoorziening voor het station. De omgeving bestaat naast een groot oppervlak aan parkeerruimte voor auto's en fietsen ook enkele rijen middelhoge bouw aan De noordzijde van de Parallelweg met enkele winkelpanden. De groenvoorziening bestaat voornamelijk uit een groene middenberm in de Parallelweg en langs de spoorlijn. Watergangen zijn afgezien de nabijgelegen Oude Haven niet aanwezig in het plangebied.

### 8.1g 't Scheur/Koggehaven/De Grootte Lucht

Deze onderdelen worden gekenmerkt door een AWZI en water gebonden industriële bebouwing, loodsen, parkeren op eigen terrein, weinig tot geen groen en verharde terreinoppervlakken voor buitenopslag. De groenvulling is nagenoeg geheel afwezig in de terreinen uitgezonderd op het terrein van de AWZI. De overige groenvoorziening bestaat uit groene bermen aan de noordzijde.

### 8.1h Vergulde Hand Oost

Dit onderdeel wordt gekenmerkt door industriële bebouwing, loodsen, parkeren op eigen terrein, weinig tot geen groen en grote verharde terreinoppervlakken voor buitenopslag. De groenvulling vindt vooral plaats langs de buitenranden van het plandeel. Van het huidige openbare gebied zijn ook hier de gebakken materialen in de wegen geschikt voor hergebruik.

### 8.1i Vergulde Hand West

Vergulde Hand West is een industrieterrein in ontwikkeling. Hier is voor de kengetallen gebruik gemaakt van de kostenraming voor het bouw- en woonrijp maken van dit plangebied.

### 8.1j Vijfsluizen

Vijfsluizen is een woongebied in ontwikkeling. Voor de kengetallen is in dit onderdeel gebruik gemaakt van de kengetallen van Babberspolder-Oost.

## 9 Vettenoordse polder

### 9.1a VOP-wijk

De VOP-wijk wordt gekenmerkt door laagbouw eengezinswoningen in rijen en hoogbouw in 3-4 lagen met smalle straten met weinig tot geen groenvoorzieningen en watergangen grenzend aan het centrum. Van het huidige openbare gebied zijn met name de gebakken materialen in de wegen geschikt voor hergebruik.

### 9.1b VOP-wijk Zuid/Museumkwartier

De VOP-wijk Zuid/Museumkwartier wordt gekenmerkt door monumentale panden langs de Westhavenkade en het museum op de hoek met de Vettenoordsekade en voor het overige wat verouderde industriële panden en laagbouw eengezinswoningen in rijen en hoogbouw in 3-4 lagen met smalle straten met weinig tot geen groenvoorzieningen en watergangen grenzend aan het centrum. Van het huidige openbare gebied zijn de gebakken materialen in de wegen geschikt voor hergebruik.

## 10 Westwijk

### 10.1a Centrumgebied

Het centrumgebied wordt gekenmerkt door een concentratie van grootwinkelbedrijven (Dirk, AH en ALDI) en overige winkels in de plint van de bebouwing rondom het Erasmusplein en de Dr. W Beckmarsingel ter hoogte van de Marnixlaan. In de bouwlagen boven de plint met winkels bevinden zich de wooneenheden. Het Erasmusplein e.o. heeft voornamelijk een functie als parkeer- en verblijfsruimte met een invulling die daarbij past.





### **10.1b, c, e, f Hoogkamer/Lage Weide/Wetering/Zuidbuurt**

De wijken Hoogkamer/Lage Weide/Wetering/Zuidbuurt zijn vergelijkbare groene wijken met een afwisseling van laagbouw eengezinswoningen in rijen, afgewisseld met middelhoge hoogbouw met 5 bouwlagen. De wijken zijn ruim opgezet met veel groen ( $\geq 30\%$ ) tussen de bebouwing. Waterpartijen en watergangen zijn gesitueerd langs de randen van de wijkdelen en door het skatepark en heemtuin Westwijk. Spelen en recreatie is ondergebracht in de groenzones.

### **10.1d Marathonwegzone**

De Marathonweg, gelegen tussen A20 en Deltaweg is de verbindingsweg tussen de aan de Nieuwe Maas gelegen industriegebieden en de A20. Aan de oostzijde wordt de Marathonweg begrenst door woonwijken sportvelden een de westzijde door volkstuinen, woongebieden en overige bebouwing. Bij de bepaling van de kengetallen is voornamelijk gekeken naar de invulling van het gebied tussen A20, Fortunapad en Floris de Vijfdelaan.



## BIJLAGE 3 BIJ NOTA ERFPACHT 2023 – ALGEMENE ERFPACHTVOORWAARDEN VLAARDINGEN (AEV) 2023

### ALGEMENE ERFPACHTVOORWAARDEN VLAARDINGEN (AEV) 2023

#### INHOUD

- Artikel 1: Begripsomschrijvingen
- Artikel 2: Duur van de erfpacht
- Artikel 3: Hoofdelijke aansprakelijkheid erfpachters
- Artikel 4: Vrijwaring door de erfpachter
- Artikel 5: Betaling canon en andere lasten
- Artikel 6: Berekening aanvangscanon; jaarlijkse canonindexering; terugbetaling afkoopsom
- Artikel 7: Herziening canon en voorwaarden; akte van wijziging; tijdvakken
- Artikel 8: Verplichtingen van de erfpachter
- Artikel 9: Verboden handelingen van de erfpachter
- Artikel 10: Overgang en splitsing van de erfpacht
- Artikel 11: Opzegging om redenen van algemeen belang
- Artikel 12: Vergoeding waarde erfpacht bij opzegging om redenen van algemeen belang
- Artikel 13: Opzegging om reden van tekortschieten in de nakoming
- Artikel 14: Financiële afwikkeling en oplevering bij opzegging om reden van tekortschieten in de nakoming
- Artikel 15: Opzegging van de erfpacht door de erfpachter
- Artikel 16: Opheffing krachtens gerechtelijke uitspraak
- Artikel 17: Aanspraken hypotheekhouders
- Artikel 18: Wijziging van de erfpacht bij onderlinge overeenstemming
- Artikel 19: Hypotheekverklaring
- Artikel 20: Deskundigen
- Artikel 21: Ontruiming onroerende zaak
- Artikel 22: In gebreke zijn van de erfpachter
- Artikel 23: Inlevering van stukken bij het college
- Artikel 24: Boetes
- Artikel 25: Rechtsmiddelen van de gemeente
- Artikel 26: Kiezen woonplaats door de erfpachter
- Artikel 27: Aangetekende brieven
- Artikel 28: Kosten, rechten en belastingen
- Artikel 29: Toepasselijkheid van de voorwaarden

#### Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze algemene voorwaarden worden de hieronder vermelde en omschreven begrippen regelmatig gebruikt. In het vervolg van de tekst van deze algemene voorwaarden worden de omschreven begrippen met een hoofdletter aangeduid.

*aanvangscanon*: de bij de vestiging van de erfpacht verschuldigde canon als vermeld in de akte van vestiging, die vervolgens jaarlijks wordt geïndexeerd;

*algemene voorwaarden*: deze algemene erfpachtvoorwaarden;

*akte van vestiging*: de goederenrechtelijke overeenkomst, belichaamd in een notariële akte, waarbij de gemeente op de onroerende zaak ten behoeve van de erfpachter een erfpacht vestigt, welke akte wordt ingeschreven in de openbare registers;

*akte van wijziging*: de goederenrechtelijke overeenkomst, belichaamd in een notariële akte, waarbij een wijziging van een erfpacht wordt geconstateerd;

*behandelingskosten*: het geldbedrag dat een erfpachter aan de gemeente verschuldigd is voor het in behandeling nemen van een uit hoofde van de erfpacht in te dienen verzoek om toestemming of heruitgifte, welk bedrag jaarlijks geïndexeerd wordt op vergelijkbare wijze als de canon en gepubliceerd wordt op de gemeentelijke website;

*bodem*: de tot de onroerende zaak behorende grond en/of het grondwater in de onroerende zaak;

*canon*: de door de erfpachter jaarlijks aan de grondeigenaar verschuldigde vergoeding wegens erfpacht, als erkenning van de grondeigendom van de gemeente en als gebruiksvergoeding voor de onroerende zaak;



*canonrente*: het percentage dat wordt gehanteerd om op basis van de grondwaarde de jaarlijkse canon te berekenen; dit bestaat uit de rekenrente van de gemeente, verhoogd met een opslag van 1,5% (anderhalf procent) voor risicodekking en administratiekosten;

*college*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente;

*CPI*: het Consumentenprijsindexcijfer, reeks Alle Huishoudens, Totaal bestedingen, met als basis 2015=100, zoals deze wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek; als deze basis door het Centraal Bureau voor de Statistiek wordt aangepast, treedt de gewijzigde basis in de plaats van 2015=100;

*erfpacht*: het zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft de onroerende zaak van een ander (de grondeigenaar) te houden en te gebruiken;

*erfpachtbestemming*: het in de erfpachtovereenkomst en in akte van vestiging te bepalen gebruik waarvoor de gemeente de onroerende zaak in erfpacht uitgeeft aan de erfpachter;

*erfpachter*: de wederpartij van de gemeente in de erfpachtovereenkomst;

*erfpachtovereenkomst*: de tussen de gemeente en de erfpachter te sluiten obligatoire schriftelijke overeenkomst waarin de gemeente zich verplicht de onroerende zaak aan de koper in eeuwigdurende erfpacht uit te geven en te leveren en de erfpachter zich verplicht de onroerende zaak in eeuwigdurende erfpacht te aanvaarden en waarin verder zijn vastgelegd de condities voor deze uitgifte in erfpacht, waaronder het van toepassing verklaren van deze algemene voorwaarden;

*eeuwigdurend*: voortdurend, zonder bepaalde einddatum;

*exploot*: een deurwaardersexploot;

*gemeente*: de gemeente Vlaardingen, tevens grondeigenaar;

*grondwaarde*: de waarde in het economisch verkeer (marktwaarde) van de onroerende zaak, op basis waarvan de canon met de canonrente wordt berekend;

*heruitgifte*: de obligatoire rechtshandeling, waarbij partijen op verzoek van de erfpachter dan wel een rechtsoptvolger van de erfpachter gezamenlijk de bestaande erfpacht van de onroerende zaak wijzigen in een nieuwe eeuwigdurende erfpacht onder de in de erfpachtovereenkomst opgenomen condities, waaronder het van toepassing verklaren van deze algemene voorwaarden;

*hypotheekhouder*: een natuurlijk persoon of rechtspersoon, die blijkens het hypotheekregister op het moment van de toepassing van deze algemene voorwaarden als gerechtigde tot een hypotheekrecht op de onroerende zaak is geregistreerd;

*jaar*: een periode van 360 dagen die voor de berekening van rente- en eventuele andere vergoedingen naar tijdsgelang op grond van deze algemene voorwaarden wordt aangehouden;

*lasten*: alle ter zake van de vestiging van de erfpacht of het gebruik van de onroerende zaak geheven of nog te heffen belastingen, rechten of heffingen;

*maand*: een periode van 30 dagen die voor de berekening van rente- en eventuele andere vergoedingen naar tijdsgelang op grond van deze algemene voorwaarden wordt aangehouden;

*onroerende zaak*:

- de in erfpacht uitgegeven grond inclusief de duurzaam daarop, daaraan of daarin aangebrachte gebouwen, bouwwerken, werken en beplantingen;
- het appartementsrecht in de erfpacht (als het oorspronkelijk in erfpacht uitgegeven grondperceel gedurende de looptijd van de erfpacht in appartementsrechten is gesplitst);
- het appartementsrecht dat voorwerp is van de uitgifte in erfpacht (als de eigendom van het grondperceel in appartementsrechten is gesplitst en de afzonderlijke appartementsrechten in erfpacht zijn uitgegeven); alsmede
- de erfpacht zelf;

*openbare registers*: de registers waarin feiten, die voor de rechtstoestand van registergoederen van belang zijn, worden ingeschreven en die worden gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers voor het gebied, waartoe Vlaardingen op het moment van inschrijving behoort;



*opstal of opstallen*: een of meerdere op de onroerende zaak geplaatste gebouwen of bouwwerken;

*overmacht*: een niet toerekenbare tekortkoming van de schuldenaar (de erfpachter) in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de erfpacht; daarvan is sprake als de tekortkoming in de nakoming niet te wijten is aan zijn schuld, noch krachtens wet, rechtshandeling of in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening komt;

*partij of partijen*: de gemeente, de erfpachter, alsmede de gemeente en de erfpachter samen;

*rekenrente*: het gemiddelde rentepercentage dat wordt afgeleid uit alle door de gemeente aangegane leningen, dat intern door de gemeente wordt gerekend over de waarde van alle activa van de gemeentewaartegen binnen de gemeente; voor deze algemene voorwaarden wordt de rekenrente per 1 januari van elk jaar aangehouden als basis voor de canonrente, ongeacht op in de loop van het betreffende jaar de rekenrente wordt aangepast;

*uitgifte in erfpacht*: de obligatoire rechtshandeling, waarbij de gemeente de onroerende zaak aan de erfpachter in eeuwigdurende erfpacht uitgeeft onder de in de erfpachtovereenkomst opgenomen condities, waaronder het van toepassing verklaren van deze algemene voorwaarden; onder uitgifte in erfpacht wordt mede een heruitgifte begrepen;

*verontreiniging*: zich in de bodem bevindende stoffen die naar de op het moment van toepasbaarheid van een van deze algemene voorwaarden geldende maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu en de volksgezondheid;

*vervaldag*: de datum waarop de erfpachter jaarlijks de krachtens deze algemene voorwaarden verschuldigde canon aan de gemeente moet voldoen, te weten 2 januari van elk jaar;

*vestiging erfpacht*: de goederenrechtelijke rechtshandeling, waarbij door middel van de akte van vestiging en de inschrijving daarvan in de openbare registers de erfpacht op de onroerende zaak door de gemeente ten behoeve van de erfpachter wordt gevestigd; onder vestiging erfpacht wordt mede de wijziging van de erfpacht bij een heruitgifte begrepen;

*wettelijke rente*: de in het Burgerlijk Wetboek bedoelde rente voor niet-handelstransacties;

## **Artikel 2 Duur van de erfpacht**

1. De Uitgifte in erfpacht van gemeentegrond geschiedt Eeuwigdurend en met van toepassing verklaring van deze Algemene voorwaarden, voor zover daarvan niet wordt afgeweken in de Erfpachtovereenkomst of krachtens een besluit van of namens het College.
2. De Vestiging erfpacht geschiedt bij akte, te verlijden ten overstaan van een door de Erfpachter aan te wijzen notaris.
3. Indien de Erfpachter geen keuze als bedoeld in lid 2 van dit artikel maakt, wijst de Gemeente een notaris aan.

## **Artikel 3 Hoofdelijke aansprakelijkheid erfpachters**

Indien de Erfpacht aan meer dan één persoon toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving van de voorwaarden, die ingevolge de Akte van vestiging en/of een latere Akte van wijziging gelden, behoudens het bepaalde in artikel 9 lid 5 en in artikel 29.

## **Artikel 4 Vrijwaring door de erfpachter**

1. Het risico voor het gebruik van de Onroerende zaak berust vanaf de ingangsdatum van de Erfpacht bij de Erfpachter.
2. De Erfpachter vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van kosten, schaden en rente, ontstaan na de ingangsdatum van de Erfpacht als gevolg van:
  - a. het gebruik van de Onroerende zaak;
  - b. Verontreiniging als gevolg van het onder a. bedoelde gebruik;
  - c. gehele of gedeeltelijke instorting van of een ander gebrek aan Opstallen, werken of beplantingen die zich op of in de Onroerende zaak bevinden.

## **Artikel 5 Betaling canon en andere lasten**

1. De Canon moet door de Erfpachter jaarlijks bij vooruitbetaling, zonder enige korting uit welke hoofde dan ook, op de Vervalddag aan de Gemeente worden voldaan.
2. De Canon wordt vanaf de ingangsdatum van de Erfpacht tot aan de eerstvolgende Vervalddag berekend per dag, waarbij 1 (één) Maand op 30 (dertig) dagen wordt berekend.
3. Alle Lasten komen vanaf de ingangsdatum van de Erfpacht ten laste van de Erfpachter.



4. Heeft – al dan niet door Overmacht – de betaling van enig ingevolge de leden 1 en 2 van dit artikel aan de Gemeente verschuldigd bedrag niet plaatsgehad binnen 14 (veertien) dagen na de Vervaldag, dan is de Erfpachter aan de Gemeente een verdragingsrente verschuldigd van 1% (één procent) per Maand over het achterstallige bedrag vanaf de Vervaldag, met een minimum van € 25,00 (vijfentwintig euro) voor elke ingegane Maand verzuim. Een gedeelte van een Maand wordt voor een volle Maand gerekend. Dit laat onverlet het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen alsmede de overige rechten die de Gemeente krachtens de wet dan wel deze Algemene voorwaarden, in het bijzonder de in artikel 13 omschreven rechten, aan de niet-nakoming kan ontnemen.
5. Iedere gedane betaling door de Erfpachter strekt in de eerste plaats tot kwijting van de in lid 4 van dit artikel bedoelde verdragingsrente, daarna tot kwijting van eventueel door de Erfpachter verschuldigde boeten, vervolgens tot kwijting van eventueel door de Gemeente gemaakte kosten die voorafgaan aan en verband houden met een opzegging dan wel gerechtelijke opheffing van de Erfpacht, en tenslotte van tot kwijting van hetgeen de Erfpachter overigens nog terzake van de Erfpacht is verschuldigd.

#### **Artikel 6 Berekening aanvangscanon; jaarlijkse canonindexering; terugbetaling afkoopsom**

1. De Aanvangscanon wordt berekend door de in opdracht van de Gemeente getaxeerde Grondwaarde voor het gebruik, waarvoor de Onroerende zaak door de Gemeente in erfpacht wordt uitgegeven, te vermenigvuldigen met de Canonrente op het moment van sluiten van de Erfpachtovereenkomst.
2. In geval van een Heruitgifte van een Onroerende zaak wordt, op verzoek van de Erfpachter en na betaling door de Erfpachter van de Behandelingskosten, in opdracht van de Gemeente de Grondwaarde van een vergelijkbare onbebouwde bouwkavel getaxeerd, waarop een depreciatie in mindering wordt gebracht van 1% (één procent) per jaar dat de bestaande Erfpacht heeft geduurd tot het moment van Heruitgifte, met een maximum van 30% (dertig procent). Van deze gedevalueerde Grondwaarde wordt vervolgens de Aanvangscanon berekend als bedoeld in lid 1 van dit artikel.
3. De Aanvangscanon wordt afgerond naar boven op hele euro's.
4. De Aanvangscanon wordt na de Vestiging erfpacht jaarlijks per 1 (één) januari geïndexeerd met de ontwikkelingen van het algemeen prijsniveau. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het verloop van het jaargemiddelde van de CPI. De canonaanpassing wordt jaarlijks bepaald met de volgende formule:

$$\text{Gewijzigde canon} = \frac{\text{jaargemiddelde CPI van } J - 1}{\text{jaargemiddelde CPI van } J - 2} \times \text{huidige canon}$$

In de berekening van de nieuwe geïndexeerde Canon is J het Jaar voorafgaande aan de Vervaldag van het Jaar van indexeren, omdat op de Vervaldag van het Jaar van indexeren het jaargemiddelde van het Jaar ervoor nog niet bekend is. In de formule wordt verstaan onder:

- J - 1 = 1 (één) Jaar vóór het Jaar, voorafgaande aan de Vervaldag van het Jaar van indexeren;
- J - 2 = 2 (twee) Jaar vóór het Jaar, voorafgaande aan de Vervaldag van het Jaar van indexeren.

*Voorbeeld: als de Canon per 1 januari 2025 wordt geïndexeerd wordt het jaargemiddelde van de CPI van 2023 (J - 1) gedeeld door het jaargemiddelde van de CPI van 2022 (J - 2). De daaruit voortvloeiende factor wordt vermenigvuldigd met de Canon van 2024 en levert de voor 2025 verschuldigde canon op.*

5. De geïndexeerde Canon wordt eveneens afgerond naar boven op hele euro's.
6. De verplichting tot jaarlijkse betaling van de Canon kan niet door de Erfpachter worden afgekocht door betaling van een bedrag ineens.
7. In geval van Heruitgifte van een bestaande Erfpacht, waarvan de verplichting tot jaarlijkse canonbetaling bij de Vestiging erfpacht dan wel gedurende de looptijd is afgekocht, betaalt de Gemeente het gedeelte van de reeds door de Erfpachter betaalde afkoopsom over de periode tussen de ingangsdatum van de Heruitgifte en de einddatum van de bestaande Erfpacht terug aan de Erfpachter.
8. Het door de Gemeente terug te betalen bedrag als bedoeld in lid 7 van dit artikel wordt berekend door de reeds door de Erfpachter betaalde afkoopsom te delen door de looptijd van de bestaande Erfpacht en het bedrag per Jaar te vermenigvuldigen met het aantal gehele Jaren dat ligt tussen de ingangsdatum van de Heruitgifte en de einddatum van de bestaande Erfpacht.
9. De in lid 7 van dit artikel beschreven terugbetaling door de Gemeente geldt alleen als de Heruitgifte wordt afgewikkeld met de zittende Erfpachter. Als de Heruitgifte door de Gemeente wordt overeengekomen met degene(n) die de Onroerende zaak koopt of kopen van de Erfpachter, vindt deze terugbetaling niet plaats.

#### **Artikel 7 Herziening canon en voorwaarden; akte van wijziging; tijdvakken**



1. De Gemeente kan een herziening van de erfpachtvoorwaarden en/of de Canon slechts vorderen als voorwaarde voor een te verlenen schriftelijke toestemming van of namens het College als bedoeld in artikel 9 en op grond van lid 7 van dit artikel.
2. De nieuwe voorwaarden en/of het bedrag van de nieuwe Canon worden door de Gemeente zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de Erfpachter.
3. Indien met de Erfpachter omtrent de nieuwe Canon geen overeenstemming kan worden verkregen treedt artikel 20 in werking.
4. Binnen 3 (drie) Maanden na dagtekening van de kennisgeving als bedoeld in lid 2 van dit artikel worden de herziening van de Canon en de voorwaarden bij Akte van wijziging, te verlijden ten overstaan van een door de Erfpachter aan te wijzen notaris, geconstateerd. Dit geldt niet voor de jaarlijkse indexering van de Canon als bedoeld in artikel 6 en voor de nieuw te bepalen Aanvangscanon voor een nieuw tijdvak op de voet van leden 10 tot en met 13 van dit artikel.
5. Indien de Erfpachter geen keuze als bedoeld in lid 4 van dit artikel maakt, wijst de Gemeente een notaris aan.
6. Alle kosten, rechten en belastingen vallende op de Akte van wijziging worden door de Erfpachter gedragen.
10. De Canon kan telkens na verloop van een tijdvak van 50 (vijftig) jaar door de Gemeente worden herzien op basis van een hertaxatie door een onafhankelijke taxateur van de Grondwaarde voor het op het moment van herziening door de Erfpachter uitgeoefende gebruik van de Onroerende zaak. Daarop wordt standaard de maximale depreciatie als bedoeld in artikel 6 lid 2 toegepast. Met de dan geldende Canonrente wordt de Aanvangscanon voor het nieuwe tijdvak bepaald, die vervolgens weer jaarlijks wordt geïndexeerd op de voet van artikel 6 lid 3. De Aanvangscanon van het nieuwe tijdvak kan niet op een lager bedrag worden gesteld dan de laatste Canon van het vorige tijdvak.
11. Als de Gemeente en de Erfpachter het over de nieuwe Grondwaarde als bedoeld in lid 7 van dit artikel niet eens worden, wordt deze Grondwaarde bepaald door de in artikel 20 bedoelde commissie van drie deskundigen.
12. De aanvangscanon voor het nieuwe tijdvak wordt afgerond naar boven op hele euro's.
13. De in lid 7 bedoelde herziening van de grondwaarde en daarmee van de canon geschiedt ambtshalve en daarmee niet op verzoek van de erfpachter. De erfpachter is dan ook geen behandelingskosten aan de gemeente verschuldigd voor deze herziening.

#### **Artikel 8 Verplichtingen van de erfpachter**

1. De Erfpachter is verplicht voor eigen rekening en risico:
  - a. de Onroerende zaak binnen 2 (twee) jaar na de ingangsdatum van de Erfpacht volgens het door de Gemeente goedgekeurde bouwplan te bebouwen en nadien bebouwd te houden met inachtneming van de wettelijke voorschriften en de overige erfpachtvoorwaarden. In bijzondere gevallen kan deze termijn door het College worden verlengd. In verband met het gestelde in artikel 9 lid 1 onder j. tot en met l. zal in de Akte van vestiging van de Erfpacht van nog te bebouwen grond de bruto vloeroppervlakte van de op de Onroerende zaak te stichten Opstallen worden opgenomen;
  - b. bij latere herbouw, vernieuwing, verbouw of stichting van Opstallen op de Onroerende zaak, de voormelde voorschriften en voorwaarden als opgenomen in de Akte van vestiging alsmede het gestelde in artikel 9 lid 1 onder j. tot en met k. in acht te nemen;
  - c. de niet door bebouwing en door bij die bebouwing behorende schuren, tuinhuizen en dergelijke ingenomen gedeelten van de Onroerende zaak binnen de onder a. bedoelde termijn in te richten met inachtneming van de wettelijke voorschriften en de overige erfpachtvoorwaarden;
  - d. indien het onder c. bedoelde gedeelte van de Onroerende zaak in verschillende tuinen mocht worden verdeeld, deze onderling af te scheiden op de wijze als in de Akte van vestiging zal worden bepaald;
  - e. de Onroerende zaak, voor zover de erfscheiding niet plaats heeft door gevelmuren, binnen de onder a. bedoelde termijn van de openbare weg en van de overige belendingen af te scheiden en vervolgens daarvan afgescheiden te houden, voor zover van deze verplichting geen algehele of gedeeltelijke ontheffing is verleend;
  - f. de Onroerende zaak en de zich daarop bevindende Opstallen en erfscheidingen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen.
2. De Erfpachter is verplicht voor zichzelf, voor zijn rechtverkrijgenden of voor de personen die hij op de Onroerende zaak toelaat, afstand te doen ten behoeve van de Gemeente van de rechten die hij aan de wet zou kunnen ontnemen op alle voorwerpen, die op of in de Bodem van de Onroerende zaak worden gevonden en die uit historisch of wetenschappelijk oogpunt van waarde kunnen zijn. De Gemeente verbindt zich daartegenover de vinder een billijke schadeloosstelling te verlenen.
- 3.



- a. De Erfpachter is verplicht te gedogen dat op, in de Bodem van, aan of boven de Onroerende zaak zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, muurrozetten, schakelkasten, steunijzers, pijpstellingen (een en ander met toebehoren), gas- en waterleidingen, radio- en televisiekabels met versterker-, verdeel-, schakelkasten en dergelijke alsmede rioleringen met putten en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen ten behoeve van de openbare voorzieningen als door of namens het College nodig wordt geacht overeenkomstig de bepalingen in de Akte van vestiging. Onder deze gedoogplicht valt ook het ophangen aan beugels van leidingen en/of kabels.
- b. De Gemeente is terzake van dit gedogen niet tot enige vergoeding gehouden.
- c. De voormelde gedoogplicht zal overgaan op degenen die de Erfpacht van de Erfpachter zullen verkrijgen.
- d. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het door of vanwege de Gemeente aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van in lid 3 onder a. van dit artikel bedoelde palen, kabels, draden, isolatoren, muurrozetten, schakelkasten, steunijzers, pijpstellingen (een en ander met toebehoren) gas- en waterleidingen, radio- en televisiekabels met versterker- verdeel, schakelkasten en dergelijke, alsmede rioleringen met putten en andere voorwerpen zal door de Gemeente naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende partij worden vergoed.

### **Artikel 9 Verboden handelingen van de erfpachter**

1. Het is de Erfpachter niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van of namens het College:
  - a. de Onroerende zaak voor een ander doel te gebruiken dan in de Akte van vestiging dan wel latere Akte van wijziging is omschreven; aan deze toestemming kan het College voorwaarden verbinden, waaronder de betaling van Behandelingskosten, de herziening van de Canon en de van toepassing verklaring van de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden;
  - b. in de op de Onroerende zaak gebouwde Opstallen verandering te brengen indien daardoor zou worden afgeweken van de voorwaarden van de Akte van vestiging; aan deze toestemming kan het College voorwaarden verbinden, waaronder de betaling van Behandelingskosten, de herziening van de Canon en de van toepassing verklaring van de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden;
  - c. de op de Onroerende zaak gestichte Opstallen, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk te slopen;
  - d. op de Onroerende zaak en in de Opstallen werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van de hygiëne van het milieu te duchten is;
  - e. de Erfpacht te splitsen door overdracht of toedeling van de Erfpacht op een gedeelte van de Onroerende zaak; aan deze toestemming kan het College voorwaarden verbinden, waaronder de betaling van Behandelingskosten. In dat geval wordt de Canon voor de Erfpacht door de Gemeente gesplitst en toegedeeld aan de door de splitsing ontstane gedeelten, met vaststelling van de voor deze gedeelten geldende Erfpachtbestemming;
  - f. de Erfpacht te splitsen in appartementsrechten; aan deze toestemming kan het College voorwaarden verbinden, waaronder de betaling van Behandelingskosten. In dat geval wordt de Canon voor de Erfpacht door de Gemeente gesplitst en toegedeeld aan de door de splitsing in appartementsrechten ontstane afzonderlijke appartementsrechten, met vaststelling van de voor deze appartementsrechten geldende Erfpachtbestemming;
  - g. de Erfpacht in te brengen in een vennootschap; aan deze toestemming kan het College voorwaarden verbinden, waaronder de betaling van Behandelingskosten;
  - h. de Erfpacht te verdelen tussen gezamenlijke rechthebbenden; aan deze toestemming kan het College voorwaarden verbinden, waaronder de betaling van Behandelingskosten. In dat geval wordt de Canon voor de Erfpacht door de Gemeente gesplitst en toegedeeld aan de door de verdeling ontstane gedeelten en hun rechthebbenden, met vaststelling van de voor deze gedeelten geldende Erfpachtbestemming;
  - i. de Onroerende zaak geheel of ten dele in ondererfpacht uit te geven of te belasten met een ander zakelijk gebruiksrecht; aan deze toestemming kan het College voorwaarden verbinden, waaronder de betaling van Behandelingskosten en de herziening van de Canon;
  - j. de bruto vloeroppervlakte van de Opstallen op de Onroerende zaak met een woonfunctie met meer dan 15% (vijftien procent) te vergroten ten opzichte van de in de Akte van vestiging opgenomen bruto vloeroppervlakte als bedoeld in artikel 8 lid 1 onder a. In dat geval wordt de Canon verhoogd met het percentage van de vergroting van de bebouwde oppervlakte;
  - k. de bruto vloeroppervlakte van de Opstallen op de Onroerende zaak met een niet-woonfunctie met meer dan 10% (tien procent) te vergroten ten opzichte van de in de Akte van vestiging opgenomen bruto vloeroppervlakte als bedoeld in artikel 8 lid 1 onder a. In dat geval wordt de Canon verhoogd met het percentage van de vergroting van de bebouwde oppervlakte.



- De op de voet van dit artikellid te verdelen dan wel te herziene Canons worden afgerond naar boven op hele euro's.
- Voorts is het de Erfpachter niet toegestaan handelingen te verrichten of na te laten, waardoor de Onroerende zaak met gevaarlijke, chemische, giftige of andere agressieve stoffen worden verontreinigd dan wel beschadigd.
  - De toestemming bedoeld in lid 1 onder a., b., h. en i. van dit artikel kan voor een bepaalde tijd of tot wederopzegging worden verleend.
  - De in dit artikellid bedoelde toestemmingen moeten schriftelijk door de Erfpachter worden verzocht en worden na betaling van de daarvoor eventueel verschuldigde Behandelingskosten door de Erfpachter aan de Gemeente in behandeling genomen.

#### **Artikel 10 Overgang en splitsing van de erfpacht**

- De Erfpachter is verplicht zich te onthouden van al datgene wat:
  - ten gevolge kan hebben dat derden ten aanzien van de Onroerende zaak rechten verkrijgen waarvan het voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van de Erfpacht;
  - een overgang van de Erfpacht kan veroorzaken of ten gevolge kan hebben waardoor de voorwaarden van de Akte van vestiging op de Erfpacht niet van toepassing zouden zijn.
- De in artikel 9 lid 1 bedoelde overdracht of toedeling van de Erfpacht of een gedeelte daarvan of van een onverdeeld aandeel daarin, splitsing of splitsing in appartementsrechten van de Erfpacht en verdeling van de Canon als gevolg daarvan, inbreng in een vennootschap van de Erfpacht alsmede verdeling van de Erfpacht tussen gezamenlijke rechthebbenden moet bij notariële akte geschieden en in de Openbare registers worden ingeschreven.
- Binnen 1 (één) maand nadat de notariële akte als bedoeld in lid 2 van dit artikel in de Openbare registers is ingeschreven, moet daarvan aan de erfpachtadministratie van de Gemeente worden verstrekt een afschrift of een authentiek afschrift van de in de Openbare registers ingeschreven titel met vermelding van de dagtekening en het deel en nummer van de inschrijving.
- Zolang de voorschriften vervat in de voorgaande leden van dit artikel niet in acht zijn genomen, kan de Erfpachter aan het feit van de overgang generlei rechtsgevolg tegenover de Gemeente ontlenen.

#### **Artikel 11 Opzegging om redenen van algemeen belang**

- De Gemeente kan de Erfpacht, of een gedeelte daarvan, opzeggen om redenen van algemeen belang. Deze opzegging vindt plaats nadat het College een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
- Indien de Gemeente het voornemen heeft de Erfpacht om redenen van algemeen belang op te zeggen als bedoeld in lid 1 van dit artikel, dan wordt daarvan door het College aan de Erfpachter en de eventuele hypotheekhouders bij aangetekende brief kennis geven, met vermelding van het doel waarvoor wordt opgezegd.
- Omtrent het voorstel tot opzegging van de Erfpacht neemt het College geen besluit zolang niet tenminste 1 (één) Maand sedert dagtekening van de in lid 2 van dit artikel bedoelde kennisgeving is verstrekt. Gedurende deze termijn kunnen de Erfpachter en de eventuele hypotheekhouders bezwaren tegen het voorstel tot opzegging van de Erfpacht bij het College inbrengen. Deze bezwaren dienen te zijn gemotiveerd.
- Het College neemt een besluit op het voorstel na afloop van de in lid 3 van dit artikel bedoelde termijn en met inachtneming van de eventueel ingebrachte bezwaren. Indien het College niet binnen 1 (één) Jaar na dagtekening van de kennisgeving als bedoeld in lid 2 van dit artikel besluit tot opzegging van de Erfpacht, wordt het in lid 2 van dit artikel bedoelde voorstel geacht niet te zijn gedaan.
- Indien het College een besluit tot opzegging van de Erfpacht in het algemeen belang neemt, stelt het College tevens de dag vast waarop de Erfpacht eindigt. Opzegging vindt vervolgens plaats bij Exploot en met inachtneming van een termijn van tenminste 1 (één) jaar tussen het betreffende besluit en de dag waartegen wordt opgezegd.
- De in dit artikel bedoelde opzegging moet op straffe van nietigheid binnen 8 (acht) dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouders en aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger in de Openbare registers staan ingeschreven.
- Indien de Erfpacht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel, draagt het College zorg voor de inschrijving in de Openbare registers van het Exploot, met verwijzing naar het besluit van het College en naar de aan de Erfpachter gedane opzegging.
- Indien op de dag dat de Erfpacht eindigt de Onroerende zaak niet volledig door de Erfpachter is ontruimd, kan het College zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

#### **Artikel 12 Vergoeding waarde erfpacht bij opzegging om redenen van algemeen belang**

- Indien de Erfpacht eindigt door opzegging als bedoeld in artikel 11 heeft de Erfpachter recht op vergoeding van de waarde van de Erfpacht.





2. Indien Partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over de hoogte van de vergoeding van de waarde van de Erfpacht, zal deze worden bepaald door de in artikel 20 bedoelde commissie van deskundigen. De waardebepaling door de deskundigen is voor Partijen een bindend advies.
3. Onder vergoeding van de waarde van de Erfpacht wordt verstaan de vergoeding door de Gemeente aan de Erfpachter van waarde die de Erfpacht ten tijde van de opzegging heeft, onder aftrek van hetgeen de Gemeente eventueel nog van de Erfpachter te vorderen heeft. Daarvoor wordt aansluiting gezocht bij de regelgeving en jurisprudentie op het vlak van minnelijke onteigening.
4. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de Akte van vestiging en/of een latere Akte van wijziging is gesticht. Evenmin zal worden vergoed de schade ter zake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de Akte van vestiging en/of een latere Akte van wijziging wordt uitgeoefend, tenzij daarvoor door of namens het College schriftelijk toestemming is verleend.
5. Bij de bepaling van de te vergoeden waarde als bedoeld in lid 3 van dit artikel wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, die op de Onroerende zaak heeft plaatsgevonden nadat door middel van de in artikel 11 lid 2 bedoelde aangetekende brief het voorstel tot opzegging ter kennis van de Erfpachter is gebracht.
6. Indien de Erfpacht ten tijde van het eindigen van de Erfpacht met hypotheek is bezwaard, wordt in afwijking van lid 3 van dit artikel de vergoeding, na aftrek van al hetgeen de Erfpachter aan de Gemeente met betrekking tot de Erfpacht nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouders uitgekeerd tot een door het College vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouders zou toekomen indien sprake zou zijn van een verdeling van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van de Erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de vergoeding wordt uitgekeerd aan de Erfpachter.
7. Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats zolang de Onroerende zaak niet ter vrije beschikking van de Gemeente is gesteld.

### **Artikel 13 Opzegging om reden van tekortschieten in de nakoming**

1.
  - a. Indien de Erfpachter -al dan niet door Overmacht- in verzuim is de Canon te betalen over een periode van 2 (twee) achtereenvolgende Jaren of in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van enige andere verplichting voortvloeiend uit deze Algemene voorwaarden, de Akte van vestiging en/of een latere Akte van wijziging, kan de Gemeente de Erfpacht opzeggen. Deze opzegging kan niet geschieden dan nadat de Erfpachter bij aangetekende brief door de Gemeente in de gelegenheid is gesteld de verplichtingen alsnog na te komen. De opzegging vindt plaats nadat het College een daartoe strekkend besluit heeft genomen. De Gemeente is in dat geval tevens gerechtigd vergoeding te vorderen van kosten, schaden en rente uit hoofde van de Erfpacht.
  - b. Onder het in ernstige mate tekort schieten in de nakoming als bedoeld onder a. wordt in ieder geval begrepen:
    1. het niet bebouwen van de Onroerende zaak, indien deze conform de Akte van vestiging voor bebouwing is bestemd;
    2. het niet overgaan tot herbouw na sloop of het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de Opstallen conform de voorwaarden in de Akte van vestiging;
    3. het in strijd met de voorschriften gebruiken van de Onroerende zaak;
    4. indien de Erfpacht is gesplitst of in appartementsrechten is gesplitst zonder inachtneming van het bepaalde in artikel 9 lid 1 onder e. en f. en in artikel 9 lid 5 en voor deze splitsing of splitsing in appartementsrechten niet alsnog goedkeuring verkregen wordt;
    5. het als gevolg van overgang van de Erfpacht niet op de Erfpacht van toepassing zijn van enige voorwaarde voortvloeiend uit de Akte van vestiging en deze Algemene voorwaarden.
2. Indien de Gemeente het voornemen heeft om de Erfpacht om reden van tekortschieten in de nakoming op te zeggen, dan wordt daarvan door het College aan de Erfpachter en aan de hypotheekhouders bij aangetekende brief kennis gegeven.
3. Omtrent het voorstel tot opzegging van de Erfpacht neemt het College geen besluit zolang niet tenminste 2 (twee) Maanden sedert dagtekening van de in lid 2 van dit artikel bedoelde kennisgeving zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de Erfpachter, de eventuele hypotheekhouders en andere belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel tot opzegging van de Erfpacht bij het College inbrengen. Deze bezwaren dienen te zijn gemotiveerd.
4. Het College neemt een besluit op het voorstel na afloop van de in lid 3 van dit artikel bedoelde termijn en met inachtneming van de eventueel ingebrachte bezwaren. Indien het College niet binnen 1 (één) Jaar na dagtekening van de kennisgeving als bedoeld in lid 2 van dit artikel besluit tot opzegging van de Erfpacht, wordt het in lid 2 van dit artikel bedoelde voorstel geacht niet te zijn gedaan.



5. Het College bepaalt de dag waarop de Erfpacht wordt opgezegd. Kennisgeving van de opzegging vindt vervolgens plaats bij Exploot en met inachtneming van een termijn van tenminste 1 (één) Maand tussen het betreffende collegebesluit en de dag waartegen wordt opgezegd.
6. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen 8 (acht) dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouders en aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de Erfpacht in de Openbare registers staan ingeschreven.
7. Indien vóór de in het in lid 5 van dit artikel bedoelde besluit van het College vastgestelde dag waarop de Erfpacht zal eindigen de oorzaak van de opzegging weggenomen wordt en vóór die dag bovendien door de Erfpachter aan de Gemeente wordt vergoed alle kosten, schaden en rente als bedoeld in lid 1 onder a. van dit artikel, zijn aan het besluit van het College en aan de aan de Erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.
8. Indien de Erfpacht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel, draagt het College zorg voor de inschrijving in de Openbare registers van het Exploot, met verwijzing naar het betreffende collegebesluit en naar de aan de Erfpachter gedane opzegging.
9. Indien op de dag waarop de Erfpacht eindigt de Onroerende zaak niet volledig door de Erfpachter is ontruimd, kan het College zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen.

#### **Artikel 14 Financiële afwikkeling en oplevering bij opzegging om reden van tekortschieten in de nakoming**

1. Indien de Erfpacht eindigt door opzegging als bedoeld in artikel 13, mag de Erfpachter de Opstallen, beplantingen en werken geheel noch gedeeltelijk wegnemen of hieraan wijzigingen aanbrengen.
2. Aan de Erfpachter zal worden vergoed de waarde van de Erfpacht – waaronder begrepen de op de Onroerende zaak gestichte Opstallen – op het moment van beëindiging, verminderd met hetgeen de Gemeente uit hoofde van de Erfpacht van de Erfpachter te vorderen heeft, kosten, schade en rente daaronder begrepen.
3. Indien met de Erfpachter en de eventuele hypotheekhouders geen overeenstemming wordt bereikt over de aan de Erfpachter te vergoeden waarde als bedoeld in lid 2 van dit artikel, is de Gemeente verplicht binnen 6 (zes) Maanden na de dag waarop de Erfpacht is geëindigd, naar haar keuze ofwel een openbare verkoop van de Onroerende zaak volgens plaatselijke gebruiken en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden, ofwel bij publieke inschrijving een op de Onroerende zaak te vestigen nieuwe Erfpacht op de markt te brengen. De nieuw te vestigen Erfpacht geschiedt onder de in de Akte van vestiging en/of een latere Akte van wijziging met betrekking tot de opgezegde Erfpacht en de in die akte(n) van toepassing verklaarde algemene en bijzondere voorwaarden, zulks met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.
4. De opbrengst van de in lid 3 van dit artikel bedoelde openbare verkoping wordt uitgekeerd aan de Erfpachter, na aftrek van al hetgeen de Erfpachter nog aan de Gemeente met betrekking tot de Erfpacht verschuldigd is, van de ten laste van de Gemeente komende kosten van de openbare verkoping of publieke inschrijving als bedoeld in lid 3 van dit artikel en alle kosten die voorafgaande aan en in verband met de opzegging om reden van tekortschieten in de nakoming door de Gemeente zijn gemaakt.
5. De kosten vallende op de Exploiten als bedoeld in artikel 13 komen ten laste van de Erfpachter.
6. Indien de Erfpacht ten tijde van het eindigen van de Erfpacht met hypotheek is bezwaard, wordt in afwijking van lid 4 van dit artikel de opbrengst, na aftrek van al hetgeen de Erfpachter nog met betrekking tot de Erfpacht, de Onroerende zaak en de Opstallen verschuldigd is aan de Gemeente en, indien van toepassing, van de ten laste van de Gemeente komende kosten van de openbare verkoping of publieke inschrijving als bedoeld in lid 3 van dit artikel, aan de hypotheekhouders uitgekeerd tot een door het College vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouders zou toekomen indien sprake zou zijn van een verdeling van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van de Erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de vergoeding wordt uitgekeerd aan de Erfpachter.
7. Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats zolang de Onroerende zaak en de Opstallen niet door de Erfpachter ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van het College geen bezwaren opleveren.
8. Indien bij de openbare verkoping dan wel bij de publieke inschrijving als bedoeld in lid 3 van dit artikel geen bod wordt gedaan of indien een prijs wordt geboden die niet toereikend is voor hetgeen de Gemeente op grond van lid 4 van dit artikel in mindering brengt, vervalt de verplichting tot gunning en is de Gemeente niet tot enige uitkering aan de Erfpachter of de eventuele hypotheekhouders verplicht.

#### **Artikel 15 Opzegging van de erfpacht door de erfpachter**

De Erfpachter kan de Erfpacht niet tussentijds opzeggen, noch daarvan eenzijdig afstand doen. Deze bepaling wordt geacht te zijn opgenomen in de Akte van vestiging als bedoeld in artikel 87 lid 1 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, waarin tevens deze Algemene voorwaarden van toepassing worden verklaard.



### **Artikel 16 Opheffing krachtens gerechtelijke uitspraak**

1. De rechter van het arrondissement waartoe Vlaardingen behoort of zal behoren is bevoegd om in geval van onvoorziene omstandigheden, die van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de Erfpacht niet van de Gemeente of van de Erfpachter kan worden gevegd, de Erfpacht tussentijds op te heffen.
2. Indien de Erfpacht eindigt volgens het bepaalde in lid 1 van dit artikel draagt het College zorg voor de inschrijving van het vonnis in de Openbare registers.

### **Artikel 17 Aanspraken hypotheekhouders**

Indien de Gemeente, uitgezonderd in de gevallen als bedoeld in de artikelen 11 en 13, aan een overeenkomst meewerkt of een rechtshandeling verricht, waardoor de Erfpacht ten nadele van de hypotheekhouder eindigt, is zij tegenover deze hypotheekhouder gehouden tot vergoeding van de kosten, schaden en rente, voortvloeiende uit het eindigen van de Erfpacht.

### **Artikel 18 Wijziging van de erfpacht bij onderlinge overeenstemming**

Slechts bij onderlinge overeenstemming tussen de Gemeente, de Erfpachter en de eventuele hypotheekhouders, waarvan schriftelijk moet blijken, zal:

- a. in afwijking van het bepaalde in artikel 20, een taxatie van de waarde van de Erfpacht kunnen plaatsvinden door een enkele deskundige;
- b. een wijziging kunnen worden gebracht in de voorwaarden die in de Akte van vestiging en/of latere Akte van wijziging van toepassing zijn verklaard.

### **Artikel 19 Hypotheekverklaring**

Het bepaalde in de artikelen 11, 13, 14, 17 en 18, voorzover dit betrekking heeft op de hypotheekhouder, zal slechts van toepassing zijn indien de hypotheekhouder een verklaring bij het College heeft ingediend, opgemaakt volgens het bij deze voorwaarden behorende formulier A.

### **Artikel 20 Deskundigen**

1. Zo dikwijls in deze Algemene voorwaarden sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.
2. Indien het College besluit het advies van deskundigen te vragen, geeft het College de Erfpachter van dat besluit bij aangetekende brief kennis. Gedurende 1 (één) Maand na dagtekening van deze brief wordt de Erfpachter in de gelegenheid gesteld voor de beslechting van het geschil door de gewone rechter te kiezen, dan wel te verklaren al dan niet met de aanwijzing in te stemmen. Laat de Erfpachter deze termijn ongebruikt voorbijgaan, dan wordt hij geacht in te stemmen met de beslechting van het geschil door deskundigen conform het besluit van het College.
3. Indien Partijen binnen 1 (één) Maand na dagtekening van de in lid 2 van dit artikel bedoelde brief over de aanwijzing van deskundigen geen overeenstemming bereikt, wijst ieder der Partijen binnen 6 (zes) weken na genoemde dagtekening 1 (één) deskundige aan.
4. De 2 (twee) deskundigen als bedoeld in lid 3 van dit artikel wijzen binnen 3 (drie) maanden na de in lid 2 van dit artikel bedoelde dagtekening een derde deskundige aan.
5. De aanwijzing van een deskundige door de Gemeente wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de Erfpachter en de aanwijzing van een deskundige door de Erfpachter wordt schriftelijk ter kennis gebracht aan de Gemeente. Van de aanwijzing van de derde deskundige wordt schriftelijk gelijktijdig aan de Gemeente en aan de Erfpachter kennis gegeven. De aanwijzing van de door de Gemeente aan te wijzen deskundige en de bekrachtiging van de aanwijzing van de andere deskundigen geschiedt bij besluit van het College.
6. Indien binnen de termijn als bedoeld in lid 3 van dit artikel de Erfpachter de aanwijzing van de deskundige niet schriftelijk ter kennis aan de Gemeente heeft gebracht, geschiedt diens aanwijzing op verzoek van de Gemeente zo spoedig mogelijk door de terzake bevoegde rechter.
7. De door de rechter als bedoeld in lid 6 van dit artikel aangewezen deskundige en door de Gemeente aangewezen deskundige zullen binnen 3 (drie) maanden na dagtekening van de mededeling als bedoeld in lid 3 van dit artikel een derde deskundige aanwijzen. Het bepaalde in lid 5, tweede volzin, van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.
8. Indien binnen de termijn als bedoeld in leden 4 en 7 van dit artikel de aanwijzing van de derde deskundige niet ter kennis is gebracht overeenkomstig het bepaalde in de tweede en derde volzin van lid 5 van dit artikel, geschiedt de aanwijzing van de derde deskundige op verzoek van de Gemeente zo spoedig mogelijk door de terzake bevoegde rechter.
9. Het advies van de 3 (drie) deskundigen moet ter kennis van Partijen worden gebracht binnen 2 (twee) Maanden na de aanwijzing van de derde deskundige.
10. Indien aan het bepaalde in lid 9 van dit artikel niet is voldaan, zal het uitbrengen van het deskundigenadvies geschieden op de wijze, te bepalen door de terzake bevoegde rechter, op verzoek van de meest gerede Partij.
11. De kosten van deskundigen worden gedragen:



- a. in de gevallen als bedoeld in artikel 12 lid 2 door de Gemeente;
  - b. in de gevallen als bedoeld in artikel 7 leden 3 en 7 door de Erfpachter.
12. Indien een aanwijzing van deskundigen wordt vereist voor de beoordeling van feiten of omstandigheden die meer Erfpachters, met door de Gemeente in Erfpacht uitgegeven Onroerende aken in dezelfde omgeving, gezamenlijk betreffen, zullen deze andere Erfpachters door het College tevens worden opgeroepen om hun medewerking te verlenen aan de benoeming van een deskundige van de zijde van de gezamenlijke Erfpachters.
13. De wijze waarop in het geval als bedoeld in lid 12 van dit artikel de medewerking door de andere Erfpachters wordt verleend en de benoeming en de verdeling van de kosten van de deskundigen geschieden, wordt door het College bepaald.

#### **Artikel 21 Ontruiming onroerende zaak**

Indien na het eindigen van de Erfpacht de Onroerende zaak niet vrijwillig door de Erfpachter wordt ontruimd, zal de Gemeente de ontruiming uit kracht van de grosse van de Akte van vestiging kunnen doen bewerkstelligen, een en ander op kosten van de Erfpachter.

#### **Artikel 22 In gebreke zijn van de erfpachter**

Voorzover in deze Algemene voorwaarden dan wel de bijzondere erfpachtvoorwaarden waaronder de Erfpacht is gevestigd een termijn is gesteld of naar een termijn wordt verwezen, zal de Gemeente nimmer tot enige ingebrekestelling of gerechtelijke aanmaning gehouden zijn, doch zal de Erfpachter steeds in verzuim zijn enkel door het verloop van de termijn.

#### **Artikel 23 Inlevering van stukken bij het college**

1. Indien volgens voorwaarden, welke voor de Erfpacht gelden, stukken bij het College moeten worden ingeleverd, wordt van die inlevering door of namens hen een bewijs afgegeven.
2. Indien zodanig bewijs van ontvangst niet kan worden getoond, zal aan de Gemeente de inlevering van stukken niet kunnen worden tegengeworpen.
3. Indien het College zulks noodzakelijk acht, kan het College verlenging van de betreffende termijnen voor inlevering van stukken of afwijking van de bij deze bepaling behorende formulieren toestaan.

#### **Artikel 24 Boetes**

1. Bij elke niet, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming, al dan niet door Overmacht, van de verplichtingen die aan de Erfpachter in de Akte van vestiging en/of een latere Akte van wijziging of deze Algemene voorwaarden zijn opgelegd, kan het College (onverminderd het recht om nakoming te vorderen alsmede de overige rechten die de Gemeente uit de wet of deze Algemene voorwaarden, in het bijzonder de rechten omschreven in artikel 13, aan de niet-nakoming kan ontlenen) de Erfpachter ten bate van de Gemeente een boete opleggen van ten hoogste 10 (tien) maal het bedrag van de Canon. De Erfpachter moet de boete binnen 1 (één) Maand na een daartoe strekkende aangetekende brief van het College hebben voldaan.
2. De verplichting van de Erfpachter tot betaling van de boete als bedoeld in lid 1 van dit artikel is persoonlijk.
3. Tegen het opleggen van een boete als bedoeld in lid 1 van dit artikel kan de Erfpachter binnen 1 (één) Maand schriftelijk bezwaren inbrengen bij het College. Deze bezwaren dienen te zijn gemotiveerd. Het College is bevoegd bij zijn beslissing op deze bezwaren wijzigingen te brengen in het bedrag van de opgelegde boete, met inachtneming van het maximum als bedoeld in lid 1 van dit artikel. Worden de bezwaren van de Erfpachter door het College afgewezen, dan begint de termijn van 1 (één) Maand als bedoeld in lid 1 van dit artikel te lopen met ingang van de dag, volgende op die waarop het College de beslissing heeft genomen.

#### **Artikel 25 Rechtsmiddelen van de gemeente**

Waar in deze Algemene voorwaarden aan het College enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de Gemeente om alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voor zover dat recht niet uitdrukkelijk is beperkt.

#### **Artikel 26 Kiezen woonplaats door de erfpachter**

Ter zake van de Erfpacht kiest de Erfpachter bij de Akte van vestiging en bij elke andere akte als bedoeld in deze Algemene voorwaarden woonplaats kantore van de notaris die de desbetreffende akte verlijdt.

#### **Artikel 27 Aangetekende brieven**

In de gevallen waarin krachtens deze Algemene voorwaarden door het College een mededeling of aanschrijving wordt gedaan bij aangetekende brief, geldt het afgegeven ontvangstbewijs van deze mededeling of aanschrijving als volledig bewijsmiddel.

#### **Artikel 28 Kosten, rechten en belastingen**



---

Alle kosten, rechten en belastingen vallende op de Vestiging erfpacht, overgang, splitsing of splitsing in appartementsrechten van de Erfpacht, waaronder begrepen die van het aan de Gemeente te verstrekken afschrift van de notariële akte en alle kosten, rechten en belastingen van de kadastrale uitmeting van de Onroerende zaak, worden door de Erfpachter gedragen.

**Artikel 29 Toepasselijkheid van de voorwaarden**

De voorwaarden waaronder de Erfpacht is gevestigd – daaronder begrepen deze Algemene voorwaarden – zijn mede van toepassing op de afzonderlijke onverdeelde aandelen in de Erfpacht, op zelfstandige aandelen in de Erfpacht na een splitsing en een splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder e. en f., voorzover deze erfpachtvoorwaarden niet uitsluitend van toepassing zijn op de Erfpacht als geheel.

**Artikel 30 Citeertitel**

Deze Algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald in schriftelijke stukken onder de citeertitel Algemene Erfpachtvoorwaarden (AEV) 2023.

-o-o-o-o-

Deze algemene voorwaarden zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vlaardingen bij besluit van 12 december 2023, zijn neergelegd in een notariële akte, verleden op @ ten overstaan van notaris @ te Vlaardingen en zijn ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op @ in register Hypotheken 4 deel @ nummer @.

Zij treden in werking met ingang van 1 januari 2024.



## BIJLAGE 4 BIJ NOTA ERFPACHT 2023 – ALGEMENE OMZETTINGSVOORWAARDEN VLAARDINGEN (AOVV) 2023

### ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR OMZETTING VAN ERFPACHT IN EIGENDOM VLAARDINGEN (AOVV) 2023

#### INHOUD

- Artikel 1: Begripsomschrijvingen
- Artikel 2: Vormvereisten voor de overdracht van de bloot-eigendom
- Artikel 3: Procedure
- Artikel 4: Bepaling van de koopsom voor de bloot-eigendom
- Artikel 5: Hoofdelijke aansprakelijkheid
- Artikel 6: Vrijwaring door de koper
- Artikel 7: Betaling van de lasten
- Artikel 8: Aflevering van de onroerende zaak
- Artikel 9: Oppervlakte, ligging, over- en ondermaat
- Artikel 10: Verplichtingen van de koper
- Artikel 11: Verboden handelingen van de koper
- Artikel 12: Kwalitatieve verplichtingen, ketting- en boetebeding
- Artikel 13: In gebreke zijn van de koper
- Artikel 14: Ontbindende voorwaarde
- Artikel 15: Rechtsmiddelen van de gemeente
- Artikel 16: Kiezen woonplaats door de koper
- Artikel 17: Aangetekende brieven
- Artikel 18: Toepasselijkheid van de voorwaarden
- Artikel 19: Citeertitel

#### **Artikel 1 Begripsomschrijvingen**

In deze algemene voorwaarden worden de hieronder vermelde en omschreven begrippen regelmatig gebruikt. In het vervolg van de tekst van deze algemene voorwaarden worden de omschreven begrippen met een hoofdletter aangeduid.

*afkoopsom*: het geldbedrag dat door de erfpachter of diens rechtsvoorganger is betaald om de jaarlijkse verplichting tot canonbetaling te vervangen door een bedrag ineens (af te kopen) tot de einddatum van de erfpacht;

*akte van levering*: de goederenrechtelijke overeenkomst, belichaamd in een notariële akte, waarbij de gemeente de onroerende zaak aan de koper levert, welke akte wordt ingeschreven in de openbare registers;

*algemene voorwaarden*: deze algemene omzettingsvoorwaarden;

*behandelingskosten*: het geldbedrag dat de koper (als erfpachter) aan de gemeente verschuldigd is voor het in behandeling nemen van een verzoek om verkoop van de bloot-eigendom, welk bedrag jaarlijks geïndexeerd wordt op vergelijkbare wijze als de canon volgens de Algemene Erfpachtvoorwaarden Vlaardingen 2023 en gepubliceerd wordt op de gemeentelijke website;

*bloot-eigendom*: het zakelijk recht van eigendom van een onroerende zaak dat na de vestiging van de erfpacht verblijft aan de grondeigenaar en waarvoor de erfpachter, als erkenning van die eigendom en als gebruiksvergoeding voor de onroerende zaak, een jaarlijkse canon betaalt aan de grondeigenaar;

*bodem*: de tot de onroerende zaak behorende grond en/of het grondwater in de onroerende zaak;

*college*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente;

*CPI*: het Consumentenprijsindexcijfer, reeks Alle Huishoudens, Totaal bestedingen, met als basis 2015=100, zoals deze wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek; als deze basis door het Centraal Bureau voor de Statistiek wordt aangepast, treedt de gewijzigde basis in de plaats van 2015=100;

*depreciatie*: het waardeverschil tussen een in erfpacht uitgegeven onroerende zaak en een vergelijkbare onroerende zaak in volle eigendom als gevolg van de beperkingen die de erfpacht geeft op het genot van de onroerende zaak ten opzichte van het volle genot als eigenaar;



*eigendom*: het na de levering bij notariële akte van de bloot-eigendom door de gemeente aan de erfpachter door vermenging krachtens artikel 3:81 van het Burgerlijk Wetboek ontstane zakelijke recht, dat de verkrijger (de koper) de bevoegdheid geeft de onroerende zaak als eigenaar met uitsluiting van een ieder te gebruiken, mits dit gebruik niet strijdt met de rechten van anderen en de op wettelijke voorschriften en regels van ongeschreven recht gegronde beperkingen daarbij in acht worden genomen;

*erfpacht*: het zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft de onroerende zaak van een ander (de grondeigenaar) te houden en te gebruiken;

*gemeente*: de gemeente Vlaardingen, tevens grondeigenaar;

*grondwaarde*: de waarde in het economisch verkeer (marktwaarde) van de onroerende zaak, op basis waarvan de koopsom wordt berekend;

*jaar*: een periode van 360 dagen, die in deze algemene voorwaarden voor de berekening van rente- en eventuele andere vergoedingen wordt aangehouden;

*koopovereenkomst*: de tussen de gemeente en de koper gesloten obligatoire schriftelijke overeenkomst, waarin de gemeente zich verplicht de onroerende zaak aan de koper te verkopen en te leveren en de koper zich verplicht de onroerende zaak te kopen en te aanvaarden en waarin de condities voor deze verkoop zijn vastgelegd, waaronder het van toepassing verklaren van deze algemene voorwaarden;

*koopsom*: het door de koper aan de gemeente te betalen geldbedrag, berekend op de wijze als omschreven in artikel 4 van deze algemene voorwaarden, dat de tegenprestatie voor de verkoop en levering van de onroerende zaak is;

*koper*: de wederpartij van de gemeente in de koopovereenkomst;

*lasten*: alle ter zake van de verkoop of het gebruik van de onroerende zaak geheven of nog te heffen belastingen, rechten of heffingen;

*levering*: de goederenrechtelijke rechtshandeling, waarbij door de inschrijving van de akte van levering in de openbare registers de eigendom van de onroerende zaak door de gemeente aan de koper wordt overgedragen;

*maand*: een periode van 30 dagen die in deze algemene voorwaarden voor de berekening van rente- en eventuele andere vergoedingen naar tijdsgelang wordt aangehouden;

*naar tijdsgelang*: de eventuele op grond van deze algemene voorwaarden verschuldigde rente- en andere vergoeding(en) en/of het terug te betalen deel van de afkoopsom worden verrekend over de periode, waarop de reden voor deze vergoeding(en) en/of terugbetaling betrekking heeft;

*omzetting*: de verkoop en levering door de gemeente aan de erfpachter van de onroerende zaak, waardoor de erfpacht door vermenging krachtens het bepaalde in artikel 3:81 van het Burgerlijk Wetboek teniet gaat en waardoor de erfpachter tot eigenaar wordt;

*onroerende zaak*:

- de in erfpacht uitgegeven grond inclusief de duurzaam daarop, daaraan of daarin aangebrachte gebouwen, bouwwerken, werken en beplantingen;
- het appartementsrecht in de erfpacht (als het oorspronkelijk in erfpacht uitgegeven grondperceel gedurende de looptijd van de erfpacht in appartementsrechten is gesplitst);
- het appartementsrecht dat voorwerp is van de uitgifte in erfpacht (als de eigendom van het grondperceel in appartementsrechten is gesplitst en de afzonderlijke appartementsrechten in erfpacht zijn uitgegeven); alsmede
- de bloot-eigendom zelf;

*openbare registers*: registers waarin feiten die voor de rechtstoestand van registergoederen van belang zijn, worden ingeschreven en die worden gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers voor het gebied, waartoe Vlaardingen op het moment van inschrijving behoort;

*opstal of opstallen*: een of meerdere met op de onroerende zaak geplaatste gebouwen of bouwwerken;

*overmacht*: een niet toerekenbare tekortkoming van de schuldenaar (de koper) in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de verkoop; daarvan is sprake als de tekortkoming in de nakoming niet te wijten is aan zijn schuld, noch krachtens wet, rechtshandeling of in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening komt;



*partij of partijen:* de gemeente, de koper alsmede de gemeente en de koper samen;

*verkoopdatum:* datum, waarop de verkoop feitelijk plaats heeft, te weten de datum, waarop de transportakte wordt verleden;

*verkoop:* de obligatoire rechtshandeling, waarbij de gemeente op verzoek van de koper als erfpachter dan wel een rechtsopvolger van de koper als erfpachter de onroerende zaak aan de koper verkoopt onder de in de koopovereenkomst opgenomen condities, waaronder het van toepassing verklaren van deze algemene voorwaarden;

*verontreiniging:* zich in de bodem bevindende stoffen die naar de op het moment van toepasbaarheid van een van deze algemene voorwaarden geldende maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu en de volksgezondheid;

*wettelijke rente:* de in het Burgerlijk Wetboek bedoelde rente voor niet-handelstransacties.

### **Artikel 2 Vormvereisten voor de overdracht van de bloot-eigendom**

1. De Verkoop van de Bloot-eigendom van een Onroerende zaak vindt plaats met toepassing van deze Algemene voorwaarden, voor zover daarvan niet wordt afgeweken in de Koopovereenkomst, die door of namens het College bekrachtigd dient te worden.
2.
  - a. De Levering van de Onroerende zaak vindt plaats bij een Akte van levering, te verlijden ten overstaan van een door de Koper aan te wijzen notaris en wel binnen 3 (drie) maanden na het besluit door of namens het College tot bekrachtiging van de Verkoop.
  - b. Indien de Koper geen keuze als bedoeld in lid 2 onder a. van dit artikel maakt, wijst de Gemeente een notaris aan.
  - c. Indien de in lid 2 onder a. van dit artikel bedoelde termijn wordt overschreden is de Koper met ingang van de datum van het besluit door of namens het College tot en met de datum van passeren van de Akte van levering aan de Gemeente een rentevergoeding over de Koopsom verschuldigd ten belope van de Wettelijke rente, berekend Naar tijdsgelang.
3.
  - a. Het is de Koper verboden zijn vordering tot Levering te vervreemden aan (een) derde(n), tenzij met schriftelijke toestemming van de Gemeente en tegen de door of namens het College goed te keuren leveringsvoorwaarden. Aan deze toestemming kan de Gemeente voorwaarden verbinden.
  - b. De Koper is verplicht bij een in lid 3 onder a. van dit artikel bedoelde vervreemding in elk geval de hem bij of krachtens de Koopovereenkomst opgelegde verplichtingen, met de eventueel daarop gestelde sancties, aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen.
  - c. Bij overtreding door de Koper van het bepaalde in dit artikellid is hij aan de Gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verschuldigd van 10% (tien procent) van de door hem aan de Gemeente verschuldigde Koopsom, zonder dat de Gemeente tot levering aan de in dit artikellid onder a. bedoelde derde(n) gehouden zal zijn.

### **Artikel 3 Procedure**

1. De procedure om tot Verkoop van de Bloot-eigendom te komen start met een schriftelijk verzoek daartoe van de Koper aan de Gemeente.
2. De Gemeente stuurt de Koper een ontvangstbevestiging van het in lid 1 van dit artikel bedoelde verzoek, met daarbij gevoegd een factuur voor de Behandelingskosten.
3. Na ontvangst van de in lid 2 van dit artikel bedoelde Behandelingskosten laat de Gemeente de Grondwaarde van de Onroerende zaak taxeren door een onafhankelijk taxateur op de wijze als vermeld in artikel 4.
4. Binnen 4 (vier) weken na ontvangst van het in lid 3 van dit artikel bedoelde taxatieverslag ontvangt de Koper een concrete schriftelijke aanbieding voor de verkrijging van de Bloot-eigendom, vergezeld van het taxatieverslag van de Grondwaarde van de Onroerende zaak en de Koopovereenkomst in tweevoud.
5.
  - a. De Koper heeft vervolgens maximaal 6 (zes) maanden bedenktijd om zich over de aanbieding een oordeel te vormen en eventueel een financiering van de Koopsom te regelen.
  - b. Gedurende deze bedenktijd is de aanbieding van de Gemeente geldig.
- 6.





- a. Indien de Koper binnen de in lid 5 van dit artikel vermelde termijn besluit tot verkrijging van de Onroerende Zaak onder de in de Koopovereenkomst opgenomen condities, stuurt hij beide exemplaren van de Koopovereenkomst ondertekend en gedagtekend aan de Gemeente.
  - b. De Gemeente stuurt de Koper een ontvangstbevestiging van de in dit artikellid onder a. bedoelde, door de Koper ondertekende en gedagtekende Koopovereenkomsten. Voor het bepalen van de geldigheidstermijn van de aanbieding als vermeld in lid 4 van dit artikel dient de datum van de ontvangstbevestiging altijd te zijn gelegen in de in dat lid vermelde periode van de bedenktijd.
  - c. Na ontvangst van de door de Koper ondertekende exemplaren worden de Koopovereenkomsten ook namens de Gemeente ondertekend en vindt de besluitvorming door of namens het College plaats.
7. De Gemeente geeft vervolgens de in artikel 2 lid 2 bedoelde notaris opdracht de Verkoop van de Onroerende zaak aan de Koper notarieel af te wikkelen en de Akte van levering op te maken en te verlijden.
  8. De met de Akte van levering en de inschrijving daarvan in de Openbare registers gemoeide kosten, de vanwege de Omzetting verschuldigde overdrachtsbelasting of andere belastingen en de overige kosten en rechten, vallende op de Levering van de Onroerende zaak zijn voor rekening van de Koper. Hetzelfde geldt voor de kosten, rechten en belastingen die gemoeid zijn met het doorhalen en opnieuw vestigen van een eventueel op de Erfpacht gevestigd zakelijk recht van hypotheek.
  9. De door de Koper betaalde Behandelingskosten als vermeld in lid 2 van dit artikel worden nimmer door de Gemeente gerestitueerd of bij de Levering verrekend.
  10. Indien de Koper binnen de in lid 4 onder b. bedoelde termijn besluit niet tot verkrijging van de Bloot-eigendom onder de in de Koopovereenkomst opgenomen condities over te gaan en dat schriftelijk aangeeft aan de Gemeente óf niet binnen de bedoelde termijn heeft gereageerd, vervalt terstond de aanbieding van de Gemeente.

#### **Artikel 4 Bepaling van de koopsom voor de bloot-eigendom**

1. De Gemeente geeft een onafhankelijke taxateur opdracht om de Grondwaarde van de Onroerende zaak te taxeren, voor welke taxatie de volgende uitgangspunten gelden:
  - a. de taxateur bepaalt met inachtneming van de in opdracht van de Gemeente vervaardigde taxatie-instructie de waarde in het economisch verkeer van van een met de Onroerende zaak vergelijkbare kavel bouwgrond, met een vergelijkbare oppervlakte, ligging en waarop een vergelijkbare Opstal kan en mag worden gebouwd en legt deze waarde neer in een taxatieverslag;
  - b. het taxatieverslag is vanaf de datum waarop het door de taxateur(s) is ondertekend 1 (één) Jaar geldig.
  - c. als niet binnen de bedenktijd van artikel 3 lid 4 – tevens de geldigheidstermijn van de aanbieding van de Gemeente – door de Koper van de aanbieding gebruik wordt gemaakt, vervalt deze aanbieding maar blijft de taxatie wel gelden; wanneer na het vervallen van de aanbieding maar vóór het einde van de geldigheidstermijn van de taxatie een nieuw verzoek wordt ingediend, wordt de nieuwe aanbieding door de Gemeente op basis van de taxatie gedaan; de verzoeker is in dat geval wel de Behandelingskosten verschuldigd.
2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde taxatiewaarde wordt voor elk verstreken gehele Jaar van de Erfpacht van de Onroerende zaak gedeprimeerd met 1% (één procent), met dien verstande dat het percentage nooit hoger kan zijn dan 30 (dertig).
3.
  - a. De taxatiewaarde verminderd met de Depreciatie is de Koopsom voor de Bloot-eigendom.
  - b. Het resultaat van de in dit artikellid onder a. bedoelde berekening wordt afgerond op € 10,00 (tien euro) naar boven.
4. De op de voet van dit artikel te bepalen Koopsom is afgeleid van de waarde in het economisch verkeer van de Onroerende zaak met de gebruiksbestemming, die deze op de Verkoopdatum heeft krachtens de akte van vestiging van de Erfpacht dan wel het vigerende bestemmingsplan. Deze gebruiksbestemming wordt in de Koopovereenkomst expliciet vermeld.
5. Wanneer de Koper of diens rechtsopvolger(s) de Onroerende zaak na de Verkoopdatum voor een ander doel gaat of gaan gebruiken dan de in lid 4 van dit artikel bedoelde bestemming en dat andere gebruik een hogere getaxeerde Grondwaarde heeft dan die waarop de Koopsom is gebaseerd, is de Koper of diens rechtsopvolger(s) verplicht om op eerste aanzegging van de Gemeente het verschil tussen de Koopsom die op het moment van gebruiksverandering verschuldigd zou zijn en de door de Koper betaalde Koopsom aan de Gemeente bij te betalen.
6. Wanneer de Grondwaarde bij het nieuwe gebruik lager uitvalt dan die waarop de door de Koper betaalde Koopsom is gebaseerd, vindt geen restitutie door de Gemeente plaats.
7. Als de verplichting tot jaarlijkse canonbetaling van de Erfpacht van de Onroerende zaak door de Koper als erfpachter is afgekocht door betaling van een Afkoopsom, heeft de Koper in principe



recht op terugbetaling van het deel van de Afkoopsom dat ziet op de na de Verkoopdatum resterende looptijd van de Erfpacht.

- a. Het door de Gemeente terug te betalen bedrag als bedoeld in dit artikellid wordt berekend door de reeds door de Koper als erfpachter betaalde Afkoopsom te delen door de looptijd van de bestaande Erfpacht en het bedrag per Jaar te vermenigvuldigen met het aantal gehele Jaren dat ligt tussen de Verkoopdatum en de einddatum van de Erfpacht van de Onroerende zaak.
  - b. Het door de Gemeente terug te betalen bedrag strekt niet in mindering op de Koopsom, maar wordt door de Gemeente aan de Koper betaald bij de Levering.
8. De in lid 7 van dit artikel beschreven terugbetaling door de Gemeente geldt alleen als de Verkoop wordt afgewikkeld met de zittende erfpachter als Koper. Als de Verkoop door de Gemeente wordt overeengekomen met degene(n) die de Onroerende zaak koopt of kopen van de Koper als erfpachter, vindt deze terugbetaling niet plaats.

#### **Artikel 5 Hoofdelijke aansprakelijkheid**

Indien de Onroerende zaak aan meer dan één persoon in Erfpacht toebehoort en de Bloot-eigendom derhalve door de Gemeente aan meer dan één persoon wordt verkocht en geleverd, dan wel indien de Onroerende zaak na de Levering aan de Koper aan meer dan één persoon in Eigendom gaat toebehoren, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving van de bepalingen, die ingevolge de Akte van levering gelden.

#### **Artikel 6 Vrijwaring door de koper**

1. Het risico voor de Opstallen, werken, beplantingen op en het gebruik van de Onroerende zaak berustte gedurende de Erfpacht bij de Koper als erfpachter en berust vanaf de Verkoopdatum bij de Koper als eigenaar.
2. De Koper vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van kosten, schaden en rente, ontstaan vóór of na de Verkoopdatum als gevolg van:
  - a. het gebruik van de Onroerende zaak;
  - b. Verontreiniging van de Onroerende zaak als gevolg van het onder a. bedoelde gebruik;
  - c. gehele of gedeeltelijk instorting van of een ander gebrek aan Opstallen, werken of beplantingen die zich op of in de Onroerende zaak bevinden.

#### **Artikel 7 Betaling van de lasten**

1. Uiterlijk op de dag van ondertekening van de Akte van levering dient de Koopsom en al hetgeen verder door de Koper in het kader van de Koopovereenkomst of deze Algemene voorwaarden is verschuldigd, aan de Gemeente hetzij rechtstreeks, hetzij via de notaris te zijn voldaan.
2. Alle betalingen volgens dit artikel dienen te geschieden op de wijze als wordt bepaald in de Koopovereenkomst.
3. Alle Lasten welke op of ter zake van de Onroerende zaak of wegens de bebouwing daarvan worden geheven, komen voortaan ten laste van de Koper als eigenaar.

#### **Artikel 8 Aflevering van de onroerende zaak**

1. De aflevering van de Onroerende zaak door de Gemeente aan de Koper geschiedt bij de ondertekening van de Akte van levering in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van de Koopovereenkomst bevindt.
2. De Onroerende zaak zal worden afgeleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken alsmede met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen, vrij van hypotheken en beslagen en inschrijvingen daarvan.
3.
  - a. Voorzover de Gemeente aan de Koper hiervan nog geen kennis heeft gegeven, zal de notaris, voordat de Levering plaatsheeft, onderzoek doen naar lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de Openbare registers en de daarin ingeschreven notariële akten met betrekking tot de Onroerende zaak.
  - b. Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen, kenbaar uit de Openbare registers, als in dit artikellid onder a. omschreven.
  - c. De Gemeente staat er voor in dat zij aan de Koper met betrekking tot de Onroerende zaak al die inlichtingen heeft verschaft, die naar de geldende verkeersopvattingen ter kennis van de Koper behoren te worden gebracht.
  - d. De Gemeente is niet gehouden inlichtingen te verstrekken over feiten welke de Koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van de Koper verlangd mag worden.



- e. De Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar de feiten en omstandigheden, die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.

#### **Artikel 9 Oppervlakte, ligging, over- en ondermaat**

1. De Onroerende zaak is een bestaand kadastraal perceel en als zodanig kenbaar vanuit de Openbare registers. Aan de Koopovereenkomst zal dan ook geen tekening met de aanduiding van de Onroerende zaak worden gehecht.
2. Over- of ondermaat van de Onroerende zaak zal aan geen van de Partijen recht verlenen tot het instellen van enigerlei actie, noch tot verrekening van de Koopsom.

#### **Artikel 10 Verplichtingen van de koper**

1. Voorzover de navolgende verplichtingen nog niet in een eerdere akte op de Erfpacht van de Onroerende zaak van toepassing zijn verklaard, is de Koper verplicht:
  - a. de Onroerende zaak na de Verkoopdatum, voorzover nog niet bebouwd en uitgegeven met het doel bebouwing te realiseren, te bebouwen en nadien bebouwd te houden, met inachtneming van de wettelijke voorschriften en eventuele voorwaarden uit de Koopovereenkomst;
  - b. bij latere herbouw, vernieuwing, verbouw of stichting van Opstallen, in acht te nemen de wettelijke voorschriften en eventuele voorwaarden uit de Koopovereenkomst;
  - c. de niet door bebouwing en door bij die bebouwing behorende schuren, tuinhuizen en dergelijke ingenomen gedeelten van de Onroerende zaak in te richten, met inachtneming van de wettelijke voorschriften en eventuele voorwaarden uit de Koopovereenkomst;
  - d. de Onroerende zaak, voor zover de erfafscheiding niet plaats heeft door gevelmuren, op enigerlei wijze van de openbare weg en de overige belendingen af te scheiden en vervolgens daarvan afgescheiden te houden, met inachtneming van de wettelijke voorschriften en eventuele voorwaarden uit de Koopovereenkomst;
  - e. de Onroerende zaak en eventuele erfafscheidingen in alle opzichten goed te onderhouden, voor een goede afwatering zorg te dragen en, waar nodig, een en ander tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen, met inachtneming van de wettelijke voorschriften en eventuele voorwaarden uit de Koopovereenkomst;
  - f. het onbebouwde deel van de Onroerende zaak afwaterend te verharden en die verhardingen gelijktijdig met de omliggende openbare verhardingen op het in de akte van vestiging van de Erfpacht van de Onroerende zaak geregelde en in de Akte van levering over te nemen peil te brengen of te houden, met inachtneming van de wettelijke voorschriften en de eventuele voorwaarden uit de Koopovereenkomst;
  - g.1. voor zichzelf, voor zijn rechtverkrijgenden of voor de personen die hij op de Onroerende zaak toelaat, afstand te doen ten behoeve van de Gemeente van de rechten welke hij aan de wet zou kunnen ontlenen op alle voorwerpen, die op of in de Onroerende zaak worden gevonden en die uit een historisch of wetenschappelijk oogpunt van waarde kunnen zijn;
  - g.2. de Gemeente verbindt zich daartegenover de vinder een billijke schadeloosstelling te verlenen;
  - h. alle bijzondere erfpachtvoorwaarden uit de akte van vestiging van de Erfpacht van de Onroerende zaak, voor zover deze van toepassing worden verklaard in de Koopovereenkomst, na te leven.
2.
  - a. De Koper is verplicht te gedogen dat op, in, aan of boven de Onroerende zaak palen, kabels, draden, isolatoren, muurozetten, schakelkasten, steunijzers, pijpstellingen (een en ander met toebehoren), gas-, elektriciteits- en waterleidingen, centrale-antenne-inrichting- en telecommunicatiekabels met versterker-, verdeel-, schakelkasten en dergelijke alsmede rioleringen met putten en andere voorwerpen worden onderhouden en vervangen ten behoeve van de openbare voorzieningen.
  - b. De Gemeente dan wel de desbetreffende (leiding-)beheerder is ter zake van dit gedogen niet tot enige vergoeding aan de Koper gehouden.
3. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van in lid 2 onder a. van dit artikel bedoelde palen, kabels, draden, isolatoren, muurozetten, schakelkasten, steunijzers, pijpstellingen (een en ander met toebehoren), gas-, elektriciteits- en waterleidingen, centrale-antenne-inrichting- en telecommunicatiekabels met versterker-, verdeel- en schakelkasten en dergelijke, alsmede rioleringen met putten en andere voorwerpen zal conform de geldende regelgeving inzake schade-aansprakelijkheid worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.
- 4.



- a. Voor het in lid 1 onder f. van dit artikel bedoelde op hoogte brengen of houden van het onbebouwde gedeelte van de Onroerende zaak mogen door de Koper uitsluitend grondaanvullingen plaatsvinden met aan de in de geldende milieuwetgeving gestelde eisen voldoende, geschikte grond.
- b. In verband hiermee dient de Koper omtrent de herkomst en hoedanigheid van de grond vooraf de nodige gegevens ter beoordeling aan de Gemeente te verstrekken.
- c. Overtollige grond, alsmede de ingevolge de milieuwetgeving voor de verwerking op de Onroerende zaak ongeschikte grond, dient voor rekening van de Koper met inachtneming van de milieuwetgeving te worden afgevoerd.

#### **Artikel 11 Kwalitatieve verplichting, ketting- en boetebeding**

1. De in artikel 4 lid 5 en in artikel 10 van deze Algemene voorwaarden en de eventuele in de Koopovereenkomst omschreven verplichtingen en/of verboden handelingen van de Koper worden opgelegd als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de Onroerende zaak.
2. Desalniettemin verbindt de Koper zich hierbij jegens de Gemeente, die dit hierbij voor zich aanvaardt, de hiervoor aangehaalde bepalingen alsmede de onderwerpelijkke bepaling (voor zover de inhoud en strekking van die bepalingen zich daar niet tegen verzetten) bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Onroerende zaak, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijke of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de Gemeente op te leggen, die ten behoeve van de Gemeente aan te nemen en, in verband daarmee, om deze bepalingen in de akte van levering, vestiging van een beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruik- of genotsrecht wettelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de definitie/naam van de Koper door die van de nieuwe daartoe gerechtigde.
3. Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming (hierna te noemen: 'niet nakoming') ten aanzien van het bepaalde in dit artikel, wordt door de overtreder respectievelijk de nalatige ten behoeve van de Gemeente een terstond opeisbare boete verbeurd van 10% (tien procent) van de koopsom, met een maximum van € 10.000,00 (tienduizend euro) voor iedere overtreding of niet-nakoming en voor iedere dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt.
4. De in lid 3 van dit artikel bedoelde boete zal verschuldigd zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming of door het enkel verloop van de bepaalde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van de eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de Gemeente om tegelijk nakoming van de betreffende verbintenis te verlangen.
5. De Koper is verplicht van zijn rechtsoptolger(s) te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichting(en) gebonden is (zijn) en dat deze zijn (hun) rechtsoptolger(s) gelijke verplichtingen oplegt (opleggen), op straffe van de in lid 3 van dit artikel vermelde boete wegens niet-nakoming van deze verplichting(en).

#### **Artikel 12 In gebreke zijn van de koper**

1. Voor zover in deze Algemene voorwaarden of in de bijzondere verkoopvoorwaarden, waaronder de Onroerende zaak aan de Koper is verkocht, een termijn is gesteld of naar een termijn wordt verwezen, zal de Gemeente nimmer tot enige ingebrekestelling of gerechtelijke aanmaning gehouden zijn, doch zal de Koper steeds in verzuim zijn enkel door het verloop van de termijn.
2. In de overige gevallen is een Partij in verzuim jegens de wederpartij als deze, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld met inachtneming van een termijn van 8 (acht) dagen, nalatig is of blijft aan de verplichtingen uit hoofde van deze Algemene voorwaarden of de Koopovereenkomst te voldoen.
3. Wanneer een Partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en is die wederpartij gerechtigd de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden.
4.
  - a. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de Levering en/of de aflevering van de Onroerende zaak, dan wel op de voldoening van de Koopsom, en/of de overige betalingen, zal de nalatige Partij voorts ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete ten belope van 10% (tien procent) van de Koopsom verbeuren, met een minimum van € 350,00 (driehonderdvijftig euro) per Onroerende zaak (prijsspeel 1 januari 2024), welk bedrag jaarlijks per 1 januari wordt geïndexeerd aan de hand van de ontwikkelingen van het algemeen prijsniveau, weergegeven door het CPI, en wordt afgerond naar boven op € 1,00 (één euro).
  - b. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft deze recht op aanvullende schadevergoeding.



#### **Artikel 13 Ontbindende voorwaarde**

1. Indien de Koper vóór de Verkoopdatum in staat van faillissement wordt verklaard of aan hem surséance van betaling wordt verleend, alsmede wanneer er vóór de Verkoopdatum op de Onroerende zaak executoriaal beslag wordt gelegd, is de Gemeente bevoegd de Koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat daartoe enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. Wanneer een door de Koper ondertekende Koopovereenkomst moet worden ontbonden omdat de Koper de financiering niet rond krijgt, is de Koper aan de Gemeente een bedrag van 1% (één procent) van de Koopsom, met een minimum van € 200,00 (tweehonderd euro), verschuldigd (prijspeil 1 januari 2024), welk bedrag jaarlijks per 1 januari wordt geïndexeerd aan de hand van de ontwikkelingen van het algemeen prijsniveau, weergegeven door het CPI en wordt afgerond naar boven op € 1,00 (één euro).

#### **Artikel 14 Rechtsmiddelen van de gemeente**

Waar in deze Algemene voorwaarden en in de bijzondere verkoopvoorwaarden, waaronder de Onroerende zaak is verkocht, aan het College enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de Gemeente om alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voor zover dat recht niet uitdrukkelijk is beperkt.

#### **Artikel 15 Kiezen woonplaats door de koper**

1. Ter zake van de Verkoop kiest de Koper bij de Akte van levering woonplaats ten kantore van de notaris als bedoeld in artikel 2 lid 2.
2. Het staat de Koper vrij, in de plaats van een eerder gekozen woonplaats, een andere te kiezen, mits hiervan aan de Gemeente wordt kennisgegeven bij aangetekende brief.

#### **Artikel 16 Aangetekende brieven**

Indien krachtens een voorwaarde door het College een mededeling of aanschrijving wordt gedaan bij aangetekende brief, geldt het afgegeven ontvangstbewijs van deze mededeling of aanschrijving als volledig bewijsmiddel.

#### **Artikel 17 Toepasselijkheid van de voorwaarden**

Deze Algemene voorwaarden en de bijzondere verkoopvoorwaarden waaronder de Onroerende zaak is verkocht, zijn mede van toepassing op de onverdeelde aandelen in de Eigendom afzonderlijk als gevolg van een splitsing in appartementsrechten en op de aandelen in de Eigendom als gevolg van het gedeeltelijk vervreemden.

#### **Artikel 18 Citeertitel**

Deze Algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald in schriftelijke stukken onder de citeertitel Algemene Omzettingsvoorwaarden Vlaardingen (AOVV) 2023.

-o-o-o-o-

Deze algemene voorwaarden zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vlaardingen bij besluit van 12 december 2023, zijn neergelegd in een notariële akte, verleden op @ ten overstaan van notaris @ te Vlaardingen en zijn ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op @ in register Hypotheken 4 deel @ nummer @.

Zij treden in werking met ingang van 1 januari 2024.