

Richtlijn verkoop bebouwde erfpachtpercelen

Vastgesteld door het college van dijkgraaf en hoogheemraden van Schieland en de Krimpenerwaard op 8 juli 2025

Registratienummer: 2025.07556

1. Algemeen

1.1 Inleiding

Regelmatig ontvangt het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (hierna: "HHSK") verzoeken van burgers die percelen grond willen kopen. Voor burgers kunnen er verschillende redenen zijn om over te gaan tot aankoop van grond. In veel gevallen betreft het bebouwde percelen grond die in erfpacht zijn uitgegeven en waarvan de erfpachter volledig eigenaar wenst te worden.

1.2 Beleid

In de Nota Eigendommenbeleid 2022 is als algemeen uitgangspunt opgenomen dat het in eigendom hebben of verkrijgen van onroerende zaken voor HHSK geen doel op zich is. Onroerende zaken die nodig c.q. van belang zijn voor de taakuitoefening van HHSK worden verworven en/of behouden. Op verzoek kunnen onroerende zaken die niet langer van waterstaatkundig belang zijn verkocht worden, tenzij het doelmatiger of anderszins van (strategisch) belang is om deze zaken in eigendom te houden.

In het algemeen streeft HHSK naar behoud van het eigendom van de regionale en overige waterkeringen, met als uitzondering dat de met een woning of bedrijf bebouwde erfpachtpercelen in aanmerking kunnen komen voor verkoop aan de zittende erfpachter.

1.3 Uitwerking beleid in richtlijn

In de richtlijn verkoop bebouwde erfpachtpercelen heeft HHSK het beleidsuitgangspunt met betrekking tot de verkoop van bebouwde erfpachtpercelen op regionale en overige waterkeringen uitgewerkt in voorwaarden en procedures. De richtlijn vormt het kader voor de behandeling van verzoeken tot koop. Bebouwde erfpachtpercelen die zijn gelegen op de primaire waterkeringen vallen buiten de reikwijdte van deze richtlijn. De richtlijn heeft tot doel om te komen tot een uniforme, begrijpelijke en een voor beide partijen markconforme uitkomst. Voor zover de richtlijn instructies voor taxateurs omvat, geldt dat deze de onafhankelijke oordeelsvorming van de taxateur niet aantasten.

2. Verkoop bebouwde erfpachtpercelen

2.1 Verkoopprijs

Verkoop vindt plaats tegen een marktconforme waarde die door middel van een taxatie door een onafhankelijke gecertificeerde taxateur van onroerende zaken die geregistreerd is in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) wordt vastgesteld op basis van het huidige en daar van toepassing het voorgenomen gebruik c.q. de (nieuwe) bestemming. HHSK verstrekt de opdracht aan de taxateur.

2.2 Wie komt er in aanmerking voor de koop van het bloot eigendomsrecht van een perceel?

Een erfpachter die het bloot eigendomsrecht van zijn erfpachtperceel wil kopen – en na levering daarvan de volle eigendom van het betreffende perceel verkrijgt – wordt conform het bepaalde in de Nota Eigendommenbeheer 2022 beschouwd als enige serieuze gegadigde voor de aankoop. Verzoeken van anderen dan de huidige erfpachter worden niet in behandeling genomen, met uitzondering van het hierna in 2.3 sub 6 bepaalde.

2.3 Op welke momenten kan een verzoek tot koop worden ingediend?

HHSK biedt in zes, hieronder limitatief opgesomde, situaties de erfpachter de mogelijkheid om een verzoek te doen om het (bloot) eigendomsrecht van het erfpachtperceel te kopen.

1. Bij te organiseren verkoopronde

Op voorstel van de ambtelijke organisatie kan het college besluiten tot het organiseren van een verkoopronde. Tijdens een verkoopronde gaat HHSK projectmatig over tot verkoop van bebouwde erfpachtpercelen. Een verkoopronde wordt beperkt in tijd. Een verkoopronde duurt in beginsel zes (6) maanden. HHSK behoudt zich het recht voor om de periode waarin het verzoek kan worden ingediend te verlengen.

Een besluit tot het organiseren en/of verlengen van een verkoopronde wordt bekendgemaakt. In deze bekendmaking wordt de specifieke periode aangegeven waarbinnen de gelegenheid bestaat om een verzoek in te dienen. Daarbij zal ook worden bekendgemaakt aan welke eisen het verzoek

moet voldoen. Verzoeken die na de sluitingsdatum worden ontvangen worden niet in behandeling genomen.

2. **Bij expiratie van het erfpachtcontract**

Wanneer de einddatum van het erfpachtcontract nadert kan de zittende erfpachter verzoeken om de eigendom van de grond te kopen per de datum van het eindigen van het erfpachtcontract. Dit verzoek kan vanaf vijf (5) jaar voor de einddatum van het erfpachtcontract ingediend worden.

3. **Bij onwenselijke juridische gevolgen van een voorgenomen herontwikkeling**

Wanneer de zittende erfpachter voornemens is om een omvangrijke (her)ontwikkeling van de bestaande bebouwing te realiseren, kan de zittende erfpachter verzoeken het (bloot) eigendomsrecht van het erfpachtperceel te kopen. Indien deze omvangrijke (her)ontwikkeling tot onwenselijke juridische gevolgen en/of financiële risico's voor HHSK leidt of zou kunnen leiden, zulks ter uitsluitende beoordeling van HHSK, kan dit verzoek alsdan middels daartoe te nemen besluit door HHSK gehonoreerd worden.

4. **Bij een geïsoleerde ligging van het erfpachtperceel**

Indien het bebouwde erfpachtperceel geïsoleerd gelegen is, kan de zittende erfpachter verzoeken het (bloot) eigendomsrecht van het erfpachtperceel te kopen. Met een geïsoleerde ligging van het erfpachtperceel wordt bedoeld dat het bebouwde erfpachtperceel hooguit aan één ander bebouwd en door HHSK uitgegeven erfpachtperceel grenst, welk laatstgenoemd aangrenzend bebouwd erfpachtperceel op haar beurt niet mag grenzen aan een ander bebouwd erfpachtperceel behoudens het bebouwde erfpachtperceel waarvan de zittende erfpachter conform deze bepaling een verzoek tot koop van het (bloot)eigendomsrecht heeft ingediend, zulks echter ter uitsluitende beoordeling van HHSK.

5. **Bij oversluiting van de hypotheek op het erfpachtperceel**

Wanneer de zittende erfpachter de hypotheek welke op het erfpachtrecht is gevestigd dient over te sluiten, bijvoorbeeld in geval van expiratie van een rentevast-periode.

6. **Bij aankoop van een erfpachtperceel**

Indien een koper een erfpachtperceel met een woning, een bedrijfsruimte of kantoor heeft aangekocht, kan die koper van het erfpachtperceel van de zittende erfpachter de bloot-eigendom van dat perceel van HHSK kopen. Bij het verzoek zal een door de koper en de zittende erfpachter ondertekend exemplaar van de koopovereenkomst moeten worden ingediend. In dit geval verdient het de voorkeur, indien mogelijk, ter voorkoming van dubbele notariskosten en/of eventuele belastingen, de leveringsdatum van het erfpachtrecht door de zittende erfpachter aan de koper op een niet al te korte termijn te plannen, zodat deze samen kan vallen met de levering van de bloot-eigendom door HHSK aan de koper.

2.4 Hoe kan een verzoek tot koop worden ingediend?

Een verzoek tot koop van een bebouwd erfpachtperceel moet schriftelijk of per e-mail (vastgoed@hhs.nl) worden ingediend. Voor het indienen van het verzoek is op de website van HHSK een formulier beschikbaar. De ambtelijke organisatie neemt het verzoek in behandeling nadat beoordeeld is of het verzoek valt binnen de reikwijdte van deze richtlijn.

In het verzoek moet in ieder geval worden opgenomen op welk erfpachtperceel het verzoek betrekking heeft (adres en kadastrale perceelnummers). Ook moeten de contactgegevens van de verzoeker worden opgenomen. In geval van een verzoek conform 2.3 sub 6 dient ook een door de zittende erfpachter en de koper getekende koopovereenkomst bij het verzoek te worden meegezonden. De verzoeker ontvangt altijd een bevestiging van de ontvangst van het verzoek.

2.5 Kosten en voorwaarden bij koop

Behandelvergoeding

Bij aanvang van de procedure om een aanbod tot koop te ontvangen, dient de verzoeker:

- indien het erfpachtrecht een woning betreft een bedrag van € 350,- exclusief BTW als behandelvergoeding te betalen;
- indien het erfpachtrecht een bedrijfsruimte of kantoor betreft een bedrag van € 2.500 exclusief BTW als behandelvergoeding te betalen.

Dit is een bijdrage aan de behandelkosten. Na betaling van deze vergoeding wordt het verzoek inhoudelijk in behandeling genomen.

Taxateur en taxatiekosten

De taxatie wordt in opdracht van HHSK uitgevoerd door een onafhankelijke register taxateur van onroerende zaken (NRVT) die bekend is met de vastgoedmarkt van de regio waarin het erfpachtperceel is gelegen. De taxateur moet onafhankelijk zijn, conform de richtlijnen van het NRVT, en aantoonbare ervaring hebben met het taxeren van erfpachtpercelen. De uit te brengen taxatie dient een Professionele Taxatie Dienst te zijn, één en ander conform de richtlijnen van het NRVT. De taxateur krijgt de opdracht om de (gealloceerde) grondwaarde (marktwaaarde) van het betreffende erfpachtperceel in volle eigendom

vast te stellen op grond van het huidige gebruik of indien van toepassing op basis van het beoogde nieuwe gebruik (bestemming). De taxatie zal gebaseerd zijn op prijspeil van binnenkomst aanvraag.

De werkelijke taxatiekosten worden betaald door de verzoeker. Nadat de werkelijke taxatiekosten zijn betaald, krijgt de verzoeker het aanbod toegestuurd.

Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de waardebepaling die in opdracht van HHSK is gedaan, wordt de erfpachter (nadat de erfpachter dit schriftelijk bij HHSK kenbaar heeft gemaakt), in de gelegenheid gesteld zelf een taxatie van de (gealloceerde) grondwaarde in volle eigendom door een onafhankelijke NRVT-gecertificeerde taxateur te laten opstellen die tevens aantoonbare ervaring heeft met erfpacht. Indien de taxateur van HHSK en de taxateur van de erfpachter tot een zelfde getaxeerde waarde komen (met een maximale bandbreedte van 20% verschil) wordt de grondwaarde op basis van de taxateur/taxatie van HHSK vastgesteld. Indien de taxaties meer dan 20% van elkaar afwijken, wordt door beide taxateurs een derde NRVT-gecertificeerde (onafhankelijke) taxateur benoemd en vormen de drie taxateurs tezamen de taxatiecommissie. De taxatiecommissie stelt de marktwaarde van het bloot eigendom van de onroerende zaak met meerderheid van de stemmen bindend vast. In deze procedure dragen partijen ieder de kosten van de door hen ingeschakelde taxateur. De kosten van de derde taxateur worden gelijkelijk verdeeld tussen de erfpachter (50%) en HHSK (50%).

Depreciatie

Het depreciatiepercentage weerspiegelt het verschil tussen de (gealloceerde) grondwaarde en grondwaarde belast met erfpacht c.q. gecorrigeerd met de bezwarende bepalingen van erfpacht. De taxateur respectievelijk de taxatiecommissie krijgt als bijzondere uitgangspunt (NRVT regelgeving) om beleidsmatig een depreciatie van 25% toe te passen op de (gealloceerde) grondwaarde.

Restitutie afgekochte jaarlijkse erfpachtcanon

Indien de erfpachtcanon van het betreffende perceel voor de gehele duur van het erfpachtcontract is afgekocht, zal bij de koop van de bloot-eigendom kunnen worden overeengekomen dat het gedeelte van die afkoopsom, te weten dat gedeelte van de afkoopsom dat ziet op de periode ingaande één dag na de notariële levering van het bloot-eigendom van het betreffende perceel tot en met de oorspronkelijke einddatum van erfpachtcontract, met de koopprijs wordt verrekend.

Bijkomende kosten en belastingen

De koopsom en alle bijkomende kosten, zoals de notariskosten, de kosten voor het Kadaster (openbare registers) en belastingen, zijn voor rekening van de koper (kosten koper) en moeten in één keer bij de juridische levering worden betaald.

Financiering

HHSK verleent geen ondersteuning bij de financiering. De eventueel benodigde financiering moet door de koper zelf worden geregeld. Ook alle daarmee samenhangende kosten, zoals notariskosten, afsluitprovisie(s) en Kadasterkosten, zijn voor rekening van de koper.

Geldigheidsduur van het aanbod

Het aanbod dat wordt gedaan heeft een geldigheidsduur van vier (4) maanden vanaf de datum van de brief waarin het aanbod is gedaan. Na het verstrijken van deze termijn vervalt het aanbod en kan het niet meer geaccepteerd worden.

Staat van aanvaarding

Het perceel moet door de koper worden aanvaard in de staat waarin het perceel verkeert, "as is", ten tijde van de verkoop. HHSK laat geen onderzoeken doen naar de toestand van de bodem van het te verkopen perceel. Het staat een erfpachter vrij om zelf en op eigen kosten onderzoek te laten doen en de resultaten te gebruiken om de aankoopbeslissing op te baseren. HHSK geeft geen enkele garantie voor wat betreft de staat/geschiktheid van de grond en de koper vrijwaart HHSK ter zake.

Voorbehoud van financiering

Het is toegestaan om het aanbod tot koop te accepteren onder de ontbindende voorwaarde van het verkrijgen van financiering. Deze ontbindende voorwaarde wordt nader uitgewerkt in de koopovereenkomst.

Overige voorwaarden

HHSK kan in bepaalde gevallen aan de verkoop van het bloot eigendomsrecht de voorwaarde verbinden van vestiging van een zakelijk recht, zoals een recht van overpad of een recht van opstal als dat voor de uitvoering van de waterstaatkundige taken van HHSK gewenst is.

2.6 Bekendmaking voornemen tot sluiten van een overeenkomst

HHSK publiceert een mededeling van het voornemen tot het sluiten van een overeenkomst op de website. In de publicatie wordt ten minste opgenomen:

- Kadastrale aanduiding van het onroerend goed
- Plaatselijke omschrijving van het onroerend goed
- De motivering op basis waarvan HHSK oordeelt dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria vaststaat (of mag worden aangenomen) dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. Op grond van het bepaalde in de Nota Eigendommenbeheer 2022 wordt de zittende erfpachter beschouwd als enige serieuze gegadigde voor de aankoop.

Er wordt een wachttijd van twintig (20) kalenderdagen na de datum van de publicatie in acht genomen waarbinnen HHSK geen uitvoering zal geven aan het voornemen tot het sluiten van de overeenkomst. Hierdoor wordt voldaan aan de vereisten van de zogenaamde Didam-jurisprudentie.