

## Bijlage VI: Vraag en antwoord.

1. Stel iemand wil tussentijds de bestaande erfpacht naar een nieuw contract omzetten. De waarde van de grond wordt getaxeerd en met toepassing van de depreciatie wordt de nieuwe canon bepaald. De depreciatie betreft het maximale: 40%. Nu blijft hij daar gewoon wonen en wil na 5 jaar alsnog omzetten naar eigendom. Hoeveel depreciatie krijgt hij dan? Kun je dat ook aangeven waar dat staat in de nota?
  - a. *In paragraaf 6.4.1 van de Nota erfpacht (pagina 26) spreken wij over de depreciatieregeling. Hier beschrijven wij dat de depreciatie berekend wordt op basis van de verstreken jaren sinds eerste uitgifte van het recht. Deze erfpachter kan na het aangaan van een nieuwe recht op ieder moment zijn erfpachtrecht omzetten in eigendom. De koopsom is dan de bij uitgifte getaxeerde grondwaarde minus depreciatie geïndexeerd naar het jaar van omzetting. Voorbeeld:*
    - *Nieuw recht aangegaan in 2012 (40% depreciatie van toepassing vanwege eerste uitgifte recht meer dan 40 jaar geleden)*
    - *Getaxeerde grondwaarde in 2012 is 100, minus 40% depreciatie = 60*
    - *In 2017 (5 jaar later) wil hij omzetten. Koopsom eigendom:  $60 * (1+index)^5$*
2. Er wordt een woning verkocht met de bestaande erfpacht. De bestaande erfpacht loopt al 30 jaar. De koper hoeft blijkbaar de erfpacht niet mee te financieren. Hoeveel depreciatie krijgt hij als hij de erfpacht na 5 jaar om wil zetten naar eigendom? En hoeveel als hij na 20 jaar om moet zetten? (afloop van de erfpacht).
  - a. *Wanneer de erfpachter na 5 jaar het erfpachtrecht (dat op dat moment dus 35 jaar loopt ) wil omzetten naar eigendom, is de depreciatie 35% (= 30 + 5 = 35 jaar). De depreciatie geldt immers vanaf eerste uitgifte van het recht. De koopsom is dan de getaxeerde grondwaarde min 35%.*
  - b. *Als de erfpachter 20 jaar na overgang van het recht op de nieuwe erfpachter (= 20 + 30 = 50 jaar na eerste uitgifte) het recht wil omzetten in eigendom betaalt hij daar de getaxeerde grondwaarde op dat moment minus 40% depreciatie (depreciatie = 1% per verstreken jaar sinds eerste uitgifte, met een maximum van 40%).*
3. Er wordt bij omzetting tussentijds of aan het eind van de looptijd gerekend met de rekenrente, op dit moment 4,5%. Als we er vanuit gaan dat de gemeente het bedrag ook tegen die rente moet lenen, dan is de erfpachtportefeuille toch nooit kostendekkend? Er wordt niet gesproken over een opslag zoals dat bij de huidige regeling wel geldt.
  - a. *De erfpachtportefeuille kan de lasten van de daarbij horende organisatie vanwege twee redenen goed dragen :*
    - *De canons en getaxeerde grondwaardes worden geïndexeerd. Hier ontstaat een positief verschil met de rente en de boekwaarde.*
    - *De gemeente leent momenteel tegen een lager percentage dan 4,5%. Het verschil tussen de canonrente en het percentage waartegen de gemeente leent is een positief resultaat voor de erfpachtportefeuille.*
4. Bij uitgifte van nieuwe kavels kan de gemeente besluiten om dat in erfpacht uit te geven. Op dit moment is dat niet à priori het beleid van de gemeente, maar bij uitgifte van bedrijfsterreinen is dat wel ter sprake gekomen. Daarbij is het idee geopperd om het voor 5 jaar in erfpacht uit te geven om het daarna te verkopen aan het betreffende bedrijf. Dit is nog het idee onder de huidige regeling. Voor welk bedrag wordt het dan verkocht onder de nieuwe regeling? En ook hier met depreciatie?
  - a. *De grond wordt dan na vijf jaar verkocht tegen de getaxeerde grondwaarde + vijf jaar indexatie minus 5% (depreciatie).*
  - b. *Ja, ook hier is dus sprake van depreciatie. Daarnaast is het in dit geval belangrijk om te realiseren dat het verplicht kopen van de grond na vijf jaar niet opgenomen kan worden in het contract. Verplichte koop na een bepaalde looptijd houdt geen stand bij de rechter.*
5. Een sociale huurwoning, eigendom van een corporatie, wordt verkocht aan de huidige bewoner. De erfpacht is destijds voor de rest van de looptijd afgekocht. Over 10 à 15 jaar

loopt de erfpacht af. De koper wil het perceel in eigendom hebben. Wat wordt nu de grondwaarde en vindt er nog een verrekening plaats van de afgekochte erfpachtcanon?

- a. *De te betalen grondwaarde is de getaxeerde grondwaarde minus depreciatie (= 1% per verstreken jaar sinds eerste uitgifte, met een maximum van 40%).*
  - b. *Bij afkoop van de canon is ook betaald voor de bij omzetting nog resterende periode. Het deel van de afgekochte canon dat nog niet verstreken is, wordt verrekend met de koopsom voor omzetting in eigendom. Voorbeeld:*
    - *De getaxeerde grondwaarde is 100, depreciatie is 40%: te betalen grondwaarde = **60***
    - *Verstreken periode sinds eerste uitgifte: 40 jaar*
    - *De canonverplichtingen zijn afgekocht voor 50 jaar, totale afkoopsom = 70*
    - *Afgekochte canonverplichtingen nog niet verstreken jaren:  $((50-40)/50) * 70 =$   
**14***
    - *Koopsom voor omzetting erfpacht in eigendom =  $60 - 14 =$   
**46***
6. Par. 6.4.3 Uitzonderingen. Is de gemeente verplicht ook een mogelijkheid te treffen voor bestaande eeuwigdurende rechten? Het begrip bestaande eeuwigdurende rechten zal goed gedefinieerd moeten worden, om te voorkomen dat de nieuwe eeuwigdurende rechten straks ook de bestaande eeuwigdurende rechten zullen worden. Het afkopen van de canonverplichting: met hoeveel jaar reken je dan? Juridisch bepaalt op 26 jaar? Is het mogelijk om voor een dergelijk geval een voorbeeld berekening te maken?
- a. *De gemeente is niet verplicht een mogelijkheid te treffen voor bestaande eeuwigdurende rechten. Ons voorstel hierover staat beschreven in 6.4.3.*
  - b. *De verschillende definities van de twee soorten eeuwigdurende rechten is inderdaad essentieel. Voorstel: hanteer bijvoorbeeld de definitie 'Eeuwigdurend recht van na 2012'. **Alternatief: voor het nieuwe stelsel moeten nieuwe Erfpachtvoorwaarden komen. Alle rechten die onder oude voorwaarden vallen, worden op de oude manier behandeld. Voor rechten die onder de nieuwe voorwaarden vallen, gelden de nieuwe regels.***
  - c. *Berekening van de contante waarde van een eeuwigdurende canon: canon/rekenrente. Dit is de rekenmethode die bij de oud, niet-geïndexeerde eeuwigdurende rechten geldt. In het nieuwe stelsel is eeuwigdurend afkopen niet aan de orde. Het is óf het betalen van een jaarlijkse canon óf het kopen van de grond.*
7. In dezelfde paragraaf onder koopappartementen. Begrijp ik het goed dat de individuele bewoner in een koopappartement zelf de keuze heeft voor omzetting naar eigendom, maar dat de betreffende VvE dat alleen maar kan als alle erfpachters het omgezet hebben naar eigendom?
- a. *Het klopt dat de individuele eigenaren van de koopappartementen de keuze hebben tussen erfpacht en het kopen van het bloot eigendom. Maar de individuele eigenaren kunnen niet zelf door vermenging (zie paragraaf 6.4.3 'Koopappartementen') vol eigenaar worden, dit kan alleen de VvE. Pas als alle eigenaren in de VvE individueel eigenaar zijn geworden van de grond krijgt de VvE als geheel door vermenging het volle eigendom op de grond. Zie voor verdere toelichting paragraaf 6.4.3.*