

RAPPORT 2024-03

Optoppen en erfpacht: advies voor gemeenten en initiatiefnemers

Hoe steden in provincie Zuid-Holland
optoppen kunnen stimuleren om de
woningnood aan te pakken

Inhoud

Inleiding	3
Recentelijke ontwikkelingen en discussies	3
Verschillende rekenmethodes	3
Stappenplan: weten waar je aan toe bent bij optoppen	4
Advies gemeenten: optoppen stimuleren om woningnood aan te pakken	5
Advies 1: wegnemen van risico's	5
Advies 2: oprichting van een duurzaamheidsfonds	5
Advies 3: financiële stimulansen voor duurzame ontwikkeling	5
Advies 4: realistische grondwaarde berekening	5
Advies 5: inrichting van een erfpacht optop loket	5
Advies 6: transparante communicatie	5
Advies 7: aanpassing van erfpachtvoorwaarden	5
Erfpacht in provincie Zuid-Holland	6
Bronnen	6



Deze handleiding is opgesteld om initiatiefnemers voor optoppen inzicht te geven in de uitdagingen die zij kunnen tegenkomen wanneer het gebouw op erfpachtgrond staat. Tegelijkertijd biedt het gemeenten advies over de hindernissen die optop initiatiefnemers ervaren, met als doel het stimuleren van optoppen. Dit rapport zal de focus leggen op verschillende gemeenten in de provincie Zuid Holland.

Inleiding

Erfpacht in Nederland heeft zijn oorsprong in het middeleeuwse Europa waar het diende als een manier voor landeigenaren om controle over hun grond te behouden en tegelijkertijd inkomsten te genereren. Deze praktijk werd formeel geïntegreerd in het Nederlandse rechtssysteem met de introductie van het Burgerlijk Wetboek in 1838, waarin erfpacht werd gedefinieerd als een zakelijk recht dat iemand het gebruik van een onroerende zaak toestaat tegen een vergoeding (canon) aan de eigenaar van de grond.

Volgens het moderne Nederlandse recht, specifiek Titel 7 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, wordt erfpacht gedefinieerd als een recht om de onroerende zaak van iemand anders te houden en te gebruiken. De erfpachter heeft het genot van de zaak alsof hij de eigenaar is, maar de grond blijft eigendom van de verpachter (meestal een gemeente of een institutionele landeigenaar).

In de 20e eeuw werd erfpacht een belangrijk instrument voor Nederlandse gemeenten, vooral in stedelijke gebieden zoals Amsterdam en Den Haag, om grondbeheer te sturen zonder volledige eigendomsrechten op te geven. Dit hielp gemeenten om controle te houden over stedelijke ontwikkeling en om te profiteren van de waardeverhoging van grond. Erfpacht maakt het ook mogelijk voor gemeenten om specifieke doelen zoals betaalbare woningbouw en stadsvernieuwing te bevorderen.

Recentelijke ontwikkelingen en discussies

Discussies over erfpacht betreffen vaak de transparantie en voorspelbaarheid van kosten. Kritieken richten zich op de manier waarop canons worden berekend en aangepast, wat kan leiden tot financiële onzekerheid voor erfpachters. Dit heeft geleid tot diverse aanpassingen in erfpachtsystemen van verschillende gemeenten, gericht op het verhogen van de transparantie en het verlagen van de financiële last voor erfpachters.

Erfpacht blijft een veelzijdig en soms controversieel instrument binnen het Nederlandse vastgoedbeheer. Het biedt gemeenten de mogelijkheid om de ontwikkeling van hun grondgebied actief te beïnvloeden en te profiteren van waardeverhogingen, terwijl het ook kansen creëert voor burgers om onroerend goed te gebruiken op manieren die anders financieel onbereikbaar zouden zijn. De uitdaging blijft echter om een evenwicht te vinden dat zowel de belangen van de grondeigenaren als die van de erfpachters dient.

Het lastige bij erfpacht is dat er meer dan 80 verschillende systemen zijn en ook binnen een gemeente verschillende systemen zijn hoe erfpacht wordt bepaald. Het hangt dat per gebouw af wat de erfpacht precies gaat worden. Hierdoor is het heel ingewikkeld om van tevoren snel een overzicht te krijgen wat erfpacht precies voor het project betekent en wat de kosten zijn. Hierdoor is het heel belangrijk om in een vroeg stadium onderzoek te doen naar de consequenties van het erfpachtbeleid.

Verskillende rekenmethodes

In Nederland varieert de rekenmethode voor erfpachtcanon aanzienlijk tussen verschillende gemeenten, afhankelijk van lokale beleidskeuzes en historische ontwikkelingen. Hier is een samenvatting van enkele gangbare rekenmethodes:

Percentage van de grondwaarde: Dit is de meest gebruikelijke methode waarbij het jaarlijkse erfpachtcanon wordt berekend als een vast percentage van de grond-

waarde. De grondwaarde wordt doorgaans getaxeerd bij het aangaan van het erfpachtrecht of bij de herziening van de canon.

Vaste canon: Sommige gemeenten stellen een vaste canon in voor de gehele looptijd of een lange periode. Dit biedt erfpachters zekerheid over hun betalingsverplichtingen, maar kan minder flexibel zijn bij veranderende marktomstandigheden.

Indexatie van canon: In deze methode wordt het erfpachtcanon jaarlijks of periodiek aangepast op basis van een inflatie-index of een andere economische indicator. Dit zorgt ervoor dat de canon in lijn blijft met de economische waardeontwikkeling.

Eeuwigdurende erfpacht: Bij eeuwigdurende erfpacht kan de erfpachter ervoor kiezen om de canon eeuwigdurend af te kopen. De berekening van deze afkoopsom is vaak complex en hangt af van de resterende looptijd van het contract, de grondwaarde en de gebruikte discontovoet.

Afkoop van canon: Erfpachters hebben soms de mogelijkheid om de canon af te kopen voor een bepaalde periode of voor altijd. De afkoopsom wordt meestal berekend op basis van de contante waarde van de toekomstige canonbetalingen, rekening houdend met een discontovoet.

Elke methode heeft zijn eigen voor- en nadelen en wordt gekozen op basis van de specifieke doelen van de gemeente en de behoeften van de lokale vastgoedmarkt. Erfpachtcanons en de bijbehorende berekeningen zijn vaak onderwerp van debat, vooral vanwege hun impact op de betaalbaarheid van wonen en de toegankelijkheid van de vastgoedmarkt.

Stappenplan: weten waar je aan toe bent bij optoppen

Optoppen kan veel eigenaren, woningcorporaties en beleggers helpen om het bestaande vastgoed te verduurzamen. Vaak wordt erfpacht over het hoofd gezien,

wat tot onaangename verrassingen kan leiden. Erfpacht moet daarom vrij vroeg in kaart worden gebracht. Hieronder staat een stappenplan dat men kan volgen om niet verrast te worden.

- Onderzoek gemeentelijk beleid:** Bezoek de website van de gemeente om specifieke beleidsdocumenten en informatie over erfpacht te vinden. Zoek naar informatie over het beleid bij optopping. Dit kan vaak gevonden worden in documenten zoals de grondbeleidnota's of specifieke bouwreglementen.
- Vraag informatie aan bij de gemeente:** Neem contact op met de afdeling ruimtelijke ordening of erfpacht van de gemeente. Vraag om specifieke informatie over de mogelijkheden en beperkingen voor optoppen. Vraag naar de procedures en welke documenten je moet indienen.
- Laat de grondwaarde herberekenen:** Vraag een onafhankelijke taxateur om een herberekening van de grondwaarde na optopping. Dit is belangrijk om de nieuwe erfpachtcanon te bepalen. Zorg ervoor dat deze taxatie marktconform en actueel is.
- Bereken de extra kosten:** Vraag een schatting van de nieuwe erfpachtcanon gebaseerd op de herberekende grondwaarde. Bereken ook eventuele extra kosten zoals leges voor vergunningen, bouwkosten en mogelijke verhogingen van de WOZ-waarde.
- Vraag om een gesprek met een erfpachtdeskundige:** Plan een afspraak met een erfpachtdeskundige of juridisch adviseur die bekend is met het beleid van jouw gemeente. Bespreek de gevolgen van optoppen voor je erfpachtcontract en eventuele juridische implicaties.
- Vergunning aanvragen:** Verzamel alle benodigde documenten, inclusief de herberekende grondwaarde en aangepaste erfpachtcanon. Dien een aanvraag in voor een bouwvergunning bij de gemeente, met inbegrip van de plannen voor optopping en de financiële implicaties.
- Overleg en bevestiging:** Voer overleg met de gemeente om definitieve goedkeuring te verkrijgen en eventuele bezwaren te bespreken. Krijg schriftelijke bevestiging van de nieuwe erfpachtvoorwaarden en de hoogte van de erfpachtcanon na optopping.

Advies gemeenten: optoppen stimuleren om woningnood aan te pakken

De praktijk van optoppingen biedt een uitstekende gelegenheid voor stedelijke verdichting en revitalisering van oude panden. Erfpachtopbrengsten, een significante inkomstenbron voor veel gemeenten, kunnen een sleutelrol spelen in dit proces. Uit uitgebreid onderzoek blijkt dat optoppen duurder is dan nieuwbouw of renovatie. Deze hogere kosten worden niet meegenomen in het berekenen van de grondprijs, waardoor optoppen op erfpachtgrond in de meeste gevallen onmogelijk is. Gemeenten kunnen op verschillende manieren ingrijpen om optoppen te versnellen. Hieronder volgen enkele adviezen:

Advies 1: wegnemen van risico's

Gemeenten kunnen risico's verminderen in kansrijke optopgebieden door bijvoorbeeld funderingsonderzoeken en flora- en faunaonderzoeken uit te voeren. Door deze maatregelen te nemen, kunnen projectontwikkelaars de extra kosten voor het optoppen compenseren door minder risico's te lopen. Deze onderzoeken en maatregelen bevorderen tevens de verduurzaming van de bouw.

Advies 2: oprichting van een duurzaamheidsfonds

Een deel van de erfpachtopbrengsten kan specifiek worden toegewezen aan een duurzaamheidsfonds. Dit fonds zou subsidies kunnen verstrekken voor projecten die niet alleen optoppen, maar ook verduurzamen. Denk hierbij aan betere isolatie, installatie van zonnepanelen en systemen voor regenwateropvang.

Advies 3: financiële stimulansen voor duurzame ontwikkeling

Bied verlaagde erfpachtcanons of fiscale voordelen voor projectontwikkelaars en eigenaren die investeren in groene optoppingen of het verduurzamen van hun gebouw.

Advies 4: realistische grondwaarde berekening

Zorg ervoor dat bij de berekening van de grondwaarde de hogere bouwkosten voor optoppen worden meegenomen. Alle kosten voor de verkoop van de woningen en belastingen moeten ook worden meegenomen in de grondwaarde berekening.

Advies 5: inrichting van een erfpacht optop loket

Richt een speciaal adviescentrum in waar erfpachters terecht kunnen met vragen over hun specifieke situatie. Dit centrum kan adviseren over zaken zoals de afkoop van erfpacht, juridische implicaties van contractwijzigingen en de gevolgen van herontwikkelingsprojecten voor erfpachters.

Advies 6: transparante communicatie

Zorg voor heldere en transparante communicatie over de mogelijkheden en vereisten van optoppen binnen het erfpachtstelsel. Dit kan via informatiesessies, gedetailleerde webpagina's en directe ondersteuning via gemeentelijke helpdesk. Het gebruik van digitale tools, zoals online calculators en databases met contractvoorwaarden, kan hierbij ondersteunen.

Advies 7: aanpassing van erfpachtvoorwaarden

Herzie erfpachtvoorwaarden om flexibeler te zijn met betrekking tot veranderingen in het gebruik of de structuur van het gebouw. Dit kan betekenen dat er minder vaak een canonherziening plaatsvindt bij structurele wijzigingen of dat de voorwaarden voor het wijzigen van het gebouw minder strikt zijn.

Door deze adviezen op te volgen, kunnen gemeenten de barrières voor optoppen verminderen, de woningnood aanpakken en bijdragen aan een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Erfpacht in provincie Zuid-Holland

In de provincie Zuid-Holland hebben verschillende gemeenten erfpachtstelsels gehanteerd, hoewel het beleid en de praktijken in de loop der tijd kunnen variëren. Enkele gemeenten die erfpacht hanteren of hebben gehanteerd. Gemeenten gebruiken erfpacht als een strategisch instrument om maatschappelijke, economische en ruimtelijke doelstellingen te bereiken. Erfpacht biedt hen langdurige controle over het grondgebruik, wat essentieel is voor de duurzame ontwikkeling en groei van steden. In de onderzochte gemeenten in de provincie Zuid-Holland wordt de

grondwaarde vastgesteld door onafhankelijke taxateurs. De werking van erfpacht kan per gemeente in Zuid-Holland verschillen, afhankelijk van lokaal beleid en historische praktijken.

Sommige steden hebben dus hun eigen benaderingen en historische paden met betrekking tot erfpacht, met waar de ene gemeente actief werkt aan het omzetten van erfpacht naar volledig eigendom, terwijl andere gemeenten nog een actief erfpachtsysteem hebben maar wel opties voor hervorming overweegt. Het lijkt er op dat bij de meeste gemeenten het optoppen gepaard gaat met hogere erfpachtlasten.

Bronnen

[Algemene erfpachtbepalingen 2012 \(Delft\)](#)

[Erfpacht stelselwijziging \(Den Haag\)](#)

[Gemeente Schiedam erfpacht](#)

[Nota Grondbeleid 2022-2025 \(Delft\)](#)

[Nota Grondbeleid 2024 - Op goede gronden \(Dordrecht\)](#)

[Nota Rotterdams grondbeleid \(2023\)](#)

[Nota grondbeleid gemeente Zoetermeer 2021](#)

[Praatplaat grondbeleid gemeente Zoetermeer 2021](#)

[Schiedam erfpacht](#)

[Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Zoetermeer 2022](#)

Colofon

In opdracht van

Provincie Zuid-Holland



Uitgave

Creative City solutions



Auteur

Levi Koppenhol

Thijs Müller

Younes El Ayadi

Vormgeving

Studio Weikamp Verstraten

Datum

juni 2024

Als u suggesties voor verbeteringen heeft of aanvullingen wilt doen, neem dan gerust contact op met de auteurs via contact@creativecitysolutions.com

Disclaimer:

Dit document betreft algemene informatie over erpacht aspecten bij een optopping. Hoewel Creative City Solutions BV dit document met de grootst mogelijke zorg heeft samengesteld, pretendeert het document niet om volledig te zijn. Creative City Solutions BV staat niet in voor de juistheid daarvan. De mogelijkheden voor een optopping zijn afhankelijk van de concrete situatie ter plaatse. De inhoud van dit document kan niet worden beschouwd als feiten, adviezen, toezeggingen of garanties op een bepaald resultaat van Creative City Solutions BV; aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van dit document is voor eigen rekening en risico; Creative City Solutions BV is op geen enkele wijze aansprakelijk voor eventuele onjuistheden of eventuele gevolgen van het gebruik van dit document. Voorafgaand aan een optopping raden wij aan advies in te winnen over de concrete mogelijkheden in uw situatie; dit document kan niet als dergelijk advies worden beschouwd.



**CREATIVE
CITY
SOLUTIONS**

Creative City Solutions

Professor J.H. Bavincklaan 7

1181 AT Amstelveen

T 020 226 2166



Uit dezelfde serie:

