

Veel gestelde vragen

Moet ik nu omzetten ?

Nee, het is vrijblijvend, u bent tot niets verplicht.

Kom ik in aanmerking om mijn erfpachtrecht om te zetten in vol eigendom ?

De gemeente heeft besloten dat de mogelijkheid tot omzetting openstaat voor bestaande erfpachters en hun rechtsopvolgers. Omzetting is niet van toepassing op de volgende situaties:

- scholen, sportcomplexen, sociaal-culturele voorzieningen of maatschappelijke doeleinden en op erfpachten betreffende grond met opstal in de openbare ruimte, zoals bijvoorbeeld, doch niet uitsluitend, kiosken;
- erfpachtrechten waarbij vooruitbetaling van de canon is uitgesloten;
- erfpachtrechten op panden staande en gelegen in door het college van B&W aan te wijzen (her)ontwikkelingsgebieden;
- erfpachtrechten waarop de 'Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978' niet van toepassing zijn, indien deze erfpachtrechten zijn gevestigd voor onbepaalde tijd.

Als ik een offerte aanvraag, ben ik dan verplicht om daadwerkelijk tot omzetting over te gaan ?

Nee, maar de behandelingskosten die voldaan zijn, worden niet gerestitueerd.

Van welke WOZ-waarde gaat de gemeente uit ?

De gemeente hanteert de WOZ-waarde per peildatum 01 januari 2008 voor de berekeningen in 2010.

Wat is de grondquote ?

Dit is de grondprijs, uitgedrukt als percentage van de WOZ waarde. In de jaarlijks door het college van B&W vast te stellen "Nota Grondprijzen", wordt deze grondquote vastgesteld. Als de commerciële waarde stijgt, stijgt ook de grondquote.

Wat is de reductie ?

Op de ontstane grondwaarde wordt een reductie toegepast van 1% per jaar met ingang van het jaar van offerte tot en met het jaar waarin de einddatum van het erfpachttijdvak valt, met een maximum van 30%.

Gelden de percentages voor berekening van de koopsom ook in de komende jaren ?

Nee, het college van B&W stelt jaarlijks diverse uitgangspunten (percentages en dergelijke) voor de berekening van de koopsom vast.

Waarom past de gemeente de parameters voor het berekenen van de koopsom jaarlijks aan ?

Bij het opnieuw vaststellen van de parameters en het bepalen van de koopsom, wil de gemeente zoveel mogelijk aansluiten bij de marktontwikkelingen in het Vastgoed.

Mijn offerte is verlopen. Kan ik evengoed nog mijn erfpachtrecht omzetten in vol eigendom ?

Ja, u dient echter wel opnieuw een offerte aan te vragen en de daarbij behorende behandelingskosten te voldoen.

Kan er over de koopsom onderhandeld worden ?

Nee, de berekeningsmethodiek is door het college van Burgemeester en Wethouders van Alkmaar vastgesteld.

Mijn huis staat nu te koop, wat moet ik doen ?

- Als uw woning nog niet is verkocht, kunt u de erfpacht omzetten in vol eigendom en de woning te zijner tijd in volledig eigendom verkopen.
- U kunt het huis met erfpachtrecht verkopen. De nieuwe eigenaar kan, als de koopovereenkomst is getekend, zelf een offerte aanvragen bij de gemeente.

Wat moet ik doen als ik een huis ga kopen ?

Als u de koopovereenkomst van de woning ondertekent, kunt u een offerte aanvragen bij de gemeente.

Ik heb meerdere panden / woningen op erfpacht, krijg ik korting ?

Wanneer er drie of meer woningen en / of garages op één erfpachtperceel of op aan elkaar grenzende percelen staan, dan ontvangt u een reductie van € 500 per woning of garage op de uiteindelijke koopsom.

Kan ik in de toekomst nog omzetten ?

Ja, zolang het beleid van de gemeente niet wordt gewijzigd.

Kan het niet omzetten nog gevolgen hebben voor de toekomst ?

Ja, u moet er rekening mee houden dat in de toekomst bij een tussentijdse aanpassing, of na expiratie van het erfpachttijdvak, een hogere canon en afkoopsom moet worden betaald.

Gelden er speciale regels voor de omzetting bij koopappartementen, waarbij de grond met andere appartementseigenaren wordt gedeeld ?

Ja, omzetting is alleen toegestaan na een collectief verzoek van alle appartementsgerechtigden in één complex, bijvoorbeeld namens de Vereniging van Eigenaren. Omzetting is bij een individuele woning, behorende tot een appartementencomplex, niet toegestaan.

Is er bij de omzetting voor de berekening van de afkoopsom een verschil tussen contracten van vóór en ná 1978 (in 1978 werden de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht vastgesteld) ?

Nee, de koopsom bij alle woningen wordt op dezelfde wijze berekend, ongeacht de van toepassing zijnde bepalingen.

Wat is het uitgangspunt voor de gemeente voor de te ontvangen vergoeding voor het omzetten van het recht van erfpacht naar vol eigendom ?

De gemeente wil bij een omzetting een marktconforme vergoeding ontvangen en gaat daarom bij alle omzettingen uit van de actuele grondwaarde.

Is er verschil tussen erfpachters die de canon hebben afgekocht en de erfpachters die jaarlijks canon betalen ?

Ja, een erfpachter die jaarlijks canon betaalt, moet naast de koopsom over de grondwaarde ook nog de contante waarde van de nog te betalen canonbedragen betalen.

Ik heb de canon al afgekocht, dan ben ik toch al eigenaar van de grond ?

Nee, u hebt de verplichting tot het betalen van een canon over een bepaalde periode afgekocht, meestal voor een periode van 50 jaar. U heeft daarmee de grond niet in eigendom.

Ik wil geen eigenaar worden van de grond, maar wel de jaarlijkse erfpachtcanon afkopen. Kan dat ?

Ja, u blijft dan wel erfpachter. U kunt hiertoe schriftelijk een verzoek indienen bij de afdeling Vastgoedmanagement.