



Den Haag

Erfpacht Bijsluiter

Gemeente Den Haag (AB2024)



Algemeen

Wat is erfpacht?

Gebruik van de grond

Erfpachtcanon

Soorten erfpachtrechten

Onder welke voorwaarden valt uw erfpachtrecht?

Verkoop woning bij erfpacht

Rekenvoorbeeld in geval van verkoop woning bij erfpacht

Voorbeeld erfpachtberekening

Overstappen naar AB2024

Kenmerken AB2024

Canonpercentages ter vergelijking; voorbeeld AB1986 en AB2024

Wanneer kunt u overstappen?

De afdeling Erfpacht van de gemeente Den Haag beheert de lopende erfpachtcontracten. Erfpacht is een ingewikkeld onderwerp. De eigenschappen van erfpacht zijn voor veel (toekomstige) erfpachters daardoor niet altijd duidelijk. Hieronder leest u daar meer over.

De gemeente Den Haag heeft één centraal telefoonnummer waar u terecht kunt voor algemene vragen over erfpacht: 070 - 3535240 op werkdagen bereikbaar tussen 9.00 uur en 16.00 uur. Buiten deze uren kunt u bellen met 14070, het algemene telefoonnummer van de gemeente Den Haag. U kunt ook een mail sturen naar erfpachtbedrijf@denhaag.nl.



Wat is erfpacht?

Erfpacht betekent dat u grond van de gemeente mag gebruiken. U mag hierop een huis of ander gebouw zetten. De grond blijft van de gemeente. U betaalt elk jaar een vergoeding voor het gebruik van de grond. Dit heet de canon. U mag het gebouw gebruiken zolang het erfpachtcontract geldig is. In dat contract staan de afspraken. Die kunnen per situatie anders zijn.

Gebruik van de grond

Als erfpachter mag u:

- De grond gebruiken
- Uw woning verbouwen (soms met toestemming van de gemeente)
- Uw woning verhuren (met toestemming van uw hypotheekhouder (bank/verzekeraar))
- Uw woning verkopen (u verkoopt dan het erfpachtrecht)

Let op: de grond blijft eigendom van de gemeente. U bent gebruiker van de grond.

Erfpachtcanon

Als erfpachter betaalt u een vergoeding (canon) aan de gemeente voor het gebruik van de grond.

U betaalt de erfpachtcanon twee keer per jaar: in januari en in juli. U betaalt dan achteraf, dus voor zes maanden. U kunt er ook voor kiezen om de canon in één keer voor altijd af te kopen. Dan betaalt u daarna geen canon meer.

De canon wordt als volgt berekend;

Canon = grondwaarde x canonpercentage



De waarde van de grond kunt u vinden in uw leveringsakte die u kreeg toen u de woning kocht. Dit is dus niet de koopprijs die u heeft betaald aan de verkoper. De waarde van de grond is toen bepaald op basis van:

- De marktprijzen van huizen en grond op dat moment
- En wat u met de grond mag doen (bijvoorbeeld wonen)

Voorbeeld bebouwde grond:

- Marktwaarde (opstal + grond): € 350.000
- Grondwaarde: € 120.000
- Canonpercentage: 3,0%
- Jaarlijkse canon: € 3.600



Soorten erfpachtrechten

Kenmerk	Tijdelijk	Voortdurend	Eeuwigdurend
Looptijd	Beperkt (bijvoorbeeld 50 of 75 jaar)	Voor altijd – stopt nooit, maar met canontermijnen van 49 of 99 jaar	Voor altijd – stopt nooit
Canon	Elke 5 jaar aangepast op het dan geldende canonpercentage	Elke 5 jaar geïndexeerd, na 50 jaar herziening op basis van oorspronkelijke (vaste) grondwaarde	Elke 5 jaar aangepast op het dan geldende canonpercentage van de voorwaarden die van toepassing zijn
Grondwaarde	Wordt aangepast bij verlenging (heruitgifte van het erfpachtrecht)	Eénmalig vastgesteld, blijft gelijk (géén hertaxatie)	Eénmalig vastgesteld, verandert niet
Afkoop canon mogelijk?	Ja	Ja, in overleg met gemeente	Ja
Afkoop beheerkosten?	Ja, alleen samen met afkoop canon	Ja, alleen samen met afkoop canon	Ja, alleen samen met afkoop canon

Onder welke voorwaarden valt uw erfpachtrecht?

In Den Haag zijn erfpachtcontracten uitgegeven onder verschillende voorwaarden/bepalingen:

- Algemene Voorwaarden 1923
- Algemene Bepalingen 1977
- Algemene Bepalingen 1986 (herzien in 1993/2008)
- Algemene Bepalingen 2024

Waar vindt u uw voorwaarden?

In uw koopakte of erfpachtcontract staat welke voorwaarden voor u gelden.

Let op: heeft u de Algemene Voorwaarden Scheveningen? Dan wijken de voorwaarden af van deze bijsluit. Neem contact op met de gemeente voor meer informatie.

Verkoop woning bij erfpacht

Als u uw woning verkoopt, moet de erfpachtovereenkomst ook worden overgedragen aan de koper.

Dit gebeurt op één van de volgende manieren:

- **Bij een obligatoire erfpachtovereenkomst (een losse overeenkomst met de gemeente zonder naar de notaris te gaan, dit komt voor bij appartementen):** De koper moet in de koopakte én in de akte van levering opnemen dat hij deze erfpachtvoorwaarden aanvaardt
- **Bij een niet-obligatoire erfpachtovereenkomst (gewone erfpachtrechten):** De erfpachtvoorwaarden gaan automatisch met het erfpachtrecht over op de koper. Er hoeft dan niets extra's te worden opgenomen in de koopakte of leveringsakte

Let op: het is belangrijk om dit goed te regelen, zodat de koper volledig op de hoogte is van de erfpachtvoorwaarden.



Rekenvoorbeeld in geval van verkoop woning bij erfpacht

In het volgende rekenvoorbeeld leggen we aan de hand van de situatie van Jan uit wat ontwikkeling van de marktwaarde betekent voor de opbrengst bij de verkoop van het huis. De marktwaarde is de totale waarde van de woning, dus de waarde van de opstal (het huis) en de grondwaarde samen.

Marktontwikkeling	Verkoopprijs woning van Jan	Grondwaarde	Opbrengst voor Jan
+25%	€ 437.500	€ 120.000	€ 437.500
0%	€ 350.000	€ 120.000	€ 350.000
-25%	€ 262.500	€ 120.000	€ 262.500

De erfpachtgrond blijft € 120.000 waard.

- Bij verkoop ontvangt Jan de opbrengst van de woning (het opstal). De grond blijft eigendom van de gemeente en maakt geen deel uit van de opbrengst
- Bij waardestijging profiteert Jan
- Bij waardedaling draagt Jan ook het verlies
- Afkoopmogelijkheid (tegen grondwaarde en afkoop beheerkosten) blijft geldig en gaat over naar de koper

Voorbeeld erfpachtberekening

Marco heeft een woning met een woningwaarde € 350.000 en een grondwaarde van € 120.000. Afhankelijk van het canonpercentage betaalt hij canon (grondwaarde x canonpercentage). Hieronder staan voorbeelden van wat een wijziging in het canonpercentage betekent voor zijn betalingen.

Betaling van de canon bij verschillende canonpercentages

Canonpercentage	Per jaar	Per halfjaar	Per maand
2,0%	€ 2.400	€ 1.200	€ 200
4,0%	€ 4.800	€ 2.400	€ 400
6,0%	€ 7.200	€ 3.600	€ 600

Let op: dit zijn voorbeeldbedragen. Uw werkelijke kosten kunnen afwijken.

Scenario 1: Stijgende canon – Marco's canonpercentage stijgt

Periode	Canonpercentage	Jaarlijkse betaling
1-1-2025 t/m 31-12-2029	2,0%	€ 2.400
1-1-2030 t/m 31-12-2034	3,0%	€ 3.600

Bij een stijging van 1% betaalt Marco jaarlijks € 1.200 meer aan canon.

Scenario 2: Dalende canon – Marco's canonpercentage daalt

Periode	Canonpercentage	Jaarlijkse betaling
1-1-2025 t/m 31-12-2029	2,0%	€ 2.400
1-1-2030 t/m 31-12-2034	1,0%	€ 1.200

Bij een daling van 1% betaalt Marco jaarlijks € 1.200 minder aan canon.



Overstappen naar AB2024

Als u een woning heeft op erfpachtgrond onder de Algemene Bepalingen 1986 (AB1986) of Algemene Bepalingen zoals AB1986, herziening 1993 of AB1986, herziening 1993/2008 kunt u vrijwillig overstappen naar de nieuwe Algemene Bepalingen 2024 (AB2024).

De gemeente heeft het erfpachtstelsel aangepast om de canon stabiel en voorspelbaarder te maken voor erfpachters. Onder de oude regels (AB1986) kon de canon flink veranderen door het gebruikte canonpercentage. Het canonpercentage werd jaarlijks berekend en vastgesteld op één peilmoment.

In de Algemene Bepalingen 2024 (AB2024) is dat anders geregeld. In plaats van één peilmoment wordt het canonpercentage berekend op basis van het **gemiddelde van de afgelopen tien jaar**. Dit zorgt ervoor dat de canon minder sterk schommelt. Lees meer over de AB2024 op denhaag.nl/erfpacht.

Kenmerken AB2024

Kenmerk	AB2024
Looptijd	Eeuwigdurend – eindigt niet
Grondwaarde	Wordt één keer vastgesteld – blijft gelijk tenzij: – Wijziging van de functie (bijvoorbeeld van woning naar kantoor) – Uit- of opbouw op de woning – Splitsing in appartementsrechten
Afkoop mogelijk*	Canon en beheerkosten kunnen worden afgekocht. U betaalt dan eenmalig een bedrag. U hoeft daarna geen jaarlijkse canon meer te betalen, tenzij u de grond anders gaat gebruiken (zie hierboven)
Beheerkosten*	Jaarlijks vastgesteld – apart van de canon
Canonherziening	Elke 5 jaar
Canonpercentage berekening	Op basis van 10-jaarsgemiddelde

* Neem hiervoor contact op met de afdeling Erfpacht, mocht u de canon en beheerkosten willen afkopen.

Overstappen naar de Algemene Bepalingen 2024, wat betekent dat voor u?

U kunt overstappen als u de schokken in de hoogte van de te betalen canon wilt dempen. Door de nieuwe regels is er een minder sterke schommeling over de langere termijn. Dit werkt twee kanten op, uw erfpacht-canon gaat minder hard omhoog maar daalt ook minder hard.

Door het 10-jaarsgemiddelde is het canonpercentage de aankomende 5 jaar in ieder geval stabiel. De canon wijzigt iedere 5 jaar, en kan hoger of lager uitvallen dan bij de laatste wijziging voor een periode van vijf jaar.

U kunt na het overstappen niet meer terug naar de oude voorwaarden, bijvoorbeeld wanneer het erfpacht-percentage onder de oude voorwaarden voordeliger is.

Canonpercentages ter vergelijking; voorbeeld AB1986 en AB2024

Jaar	Met 1 peilmoment (AB1986)	Met 10-jaarsgemiddelde (AB2024)
2023	4,0%	1,9%
2024	4,2%	2,0%
2025	3,3%	2,1%



Wat moet u weten vóór u wilt overstappen

Dat is mogelijk bij:

- **U betaalt extra kosten.** Denk hierbij aan de notariskosten bij het overstappen
- **Overstappen is niet altijd voordelig.** Het financiële voordeel moet u afwegen tegen de extra kosten
- **U kunt geld terugkrijgen.** Wanneer de canon voor het laatst is aangepast in 2023 of 2024, krijgt u mogelijk een deel van de betaalde canon terug
- **U kunt niet terug.** Als u eenmaal bent overgestapt, kunt u niet meer terug naar de oude voorwaarden
- **U hoeft niet nu te beslissen.** U kunt ook later overstappen. Neem de tijd om te kijken wat voor u het beste is

Vraag altijd advies aan een financieel adviseur!

Wanneer kunt u overstappen?

- U krijgt een aanbod van de gemeente om bij de eerste herzieningsperiode van uw huidige erfpachtcanon over te stappen
- U kunt altijd overstappen naar AB2024 dus ook op een later moment na deze eerste herzieningsperiode. Op dat moment gelden er wel andere canonpercentages waardoor de situatie om over te stappen steeds verandert. Vraag daarom altijd advies aan een financieel adviseur

Wilt u overstappen, neem dan contact op met de afdeling Erfpacht. De contactgegevens vindt u op pagina 2.

Let op. Deze bijsluiters is informatief en geen juridisch bindend document. Raadpleeg de officiële tekst van de Algemene Bepalingen 2024 of een jurist voor de volledige voorwaarden.