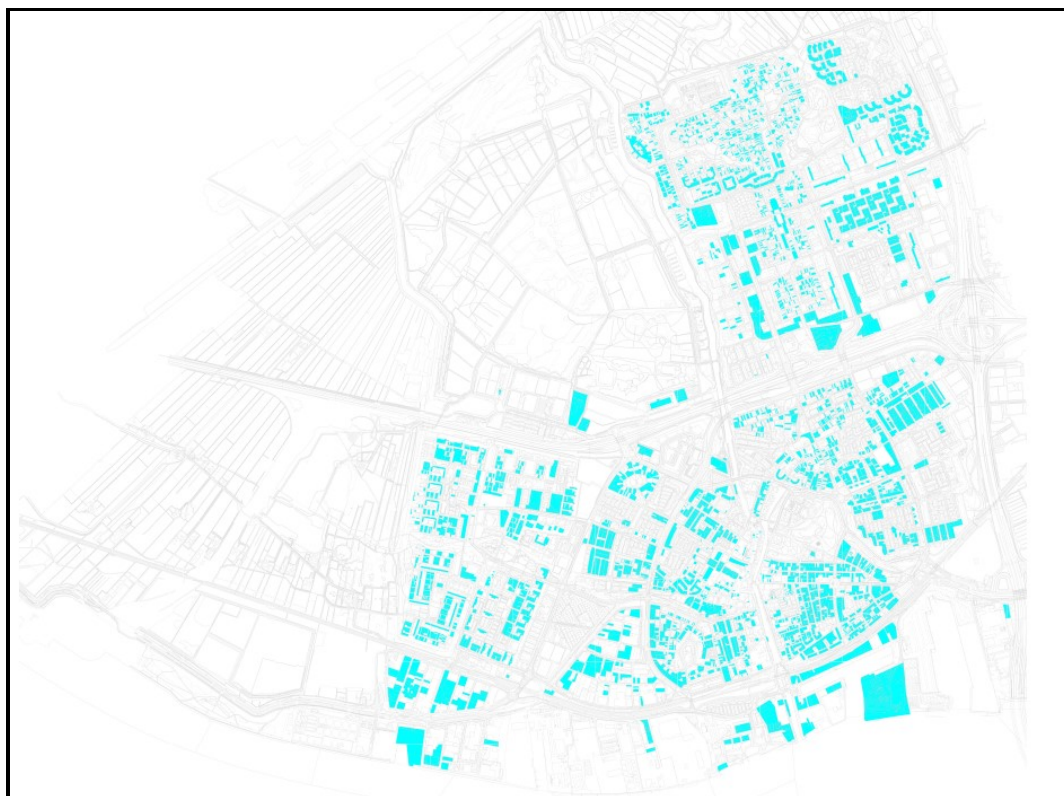




Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

Deze handreiking van de gemeente Vlaardingen gaat over erfpacht, omdat veel inwoners en bedrijven hiermee te maken hebben. Op het kaartje hieronder is goed te zien dat er verspreid over heel Vlaardingen nog veel erfpachtpercelen zijn.



Als je vragen hebt over erfpacht, zoals wat je moet doen als je iets wilt aanpassen of als je meer wilt weten over je rechten en plichten, kun je de hoofdstukken die hierna volgen bekijken. We leggen in elk hoofdstuk de onderwerpen uit aan de hand van vragen die je als erfpachter zou kunnen stellen.

Veel zaken die met erfpacht te maken hebben kan je dus regelen via deze website of met een contactformulier. Daar heb je dan wel toegang tot het internet voor nodig, bijvoorbeeld met een computer, een laptop of een telefoon. Wij noemen dat in de tekst hierna het *beschikken over internet*. Beschik je niet over internet en je wilt toch zelf zaken regelen over jouw erfpacht, dan kun je ook een brief sturen naar de gemeente. Gebruik daarvoor de volgende adressering:

Gemeente Vlaardingen
Team Vastgoed & Facilitair
t.a.v. Erfpacht & Grondzaken
Postbus 1002
3130 EB Vlaardingen

Mocht je nog vragen hebben die hier niet beantwoord worden, dan kun je altijd contact opnemen via het contactformulier, een e-mail sturen naar erfpacht@vlaardingen.nl of een brief sturen naar de gemeente met de hierboven aangegeven adressering.



Gemeente Vlaardingen

Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

Disclaimer:

De tekst van deze webpagina's over Erfpacht is met zorg samengesteld en vooral bedoeld als een *wegwijzer*. Als het in de praktijk toch iets anders blijkt te lopen dan in de tekst is beschreven, kun je aan de tekst verder geen rechten ontleen.



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

INHOUD

I. Algemeen

1. Wat is erfpacht?
2. Wat heb ik als erfpachter en wat zijn de gevolgen van erfpacht voor mij?
3. Als ik een pand op erfpacht wil kopen, waar moet ik dan op letten?
4. Als ik iets met mijn erfpachtrecht wil doen, wat zijn dan de mogelijkheden?
5. Hoe lang loopt een erfpacht in Vlaardingen eigenlijk?

II. Canon

1. Wat is een erfpachtcanon?
2. Hoe betaal ik de canon?
3. Wat gebeurt er als ik de canon niet of niet op tijd betaal?
4. Kan ik een betalingsregeling voor de betaling van de canon afspreken?
5. Kan de canon die ik nu betaal in de toekomst wijzigen?
6. Wat moet ik doen als ik mijn pand op erfpacht verkocht heb maar wel een factuur ontvang?
7. Wat moet ik doen als ik als erfgenaam gerechtigd wordt tot een erfpacht?
8. Kan ik mijn erfpacht (canon) afkopen en wat betekent dat?
9. Wat moet ik doen om mijn canon af te kopen?
10. Wat zijn de fiscale gevolgen van de canon of de afkoopsom?

III. Algemene voorwaarden

1. Wat zijn algemene voorwaarden?
2. Welke algemene erfpachtvoorwaarden heeft Vlaardingen?
3. Zijn er nog andere algemene voorwaarden in het erfpachtbeleid van toepassing?

IV. Erfpachttransacties

1. Welke soorten erfpachttransacties zijn er?
2. Wat moet ik doen als ik nog niet weet welke erfpachttransactie ik wil aangaan?
3. Zijn er situaties waarin ik geen keuze voor een van de twee opties heb?
4. Wat gebeurt er bij appartementsrechten?
5. Wat gebeurt er bij erfpacht op bedrijfsterreinen?
6. Wat gebeurt er als mijn erfpacht in een herstructureringsgebied ligt?

V. Erfpachttransacties – Verkoop bloot-eigendom

1. Wat moet ik doen als ik eigenaar wil worden van mijn erfpachtgrond?
2. Moet ik voor de behandeling van mijn verzoek behandelingskosten betalen?
3. Hoe wordt de door mij te betalen koopsom bloot-eigendom bepaald?
4. De canon van mijn huidige erfpacht is afgekocht; wordt daar rekening mee gehouden?
5. Zijn er verder nog kosten waar ik rekening mee moet houden?
6. Kan ik de notaris zelf kiezen?
7. Heb ik een nieuwe hypotheekakte nodig?
8. Wanneer ben ik eigenaar van mijn erfpachtgrond geworden?
9. Wat zijn de fiscale gevolgen als ik mijn erfpacht omzet in volle eigendom?
10. Heeft de omzetting in volle eigendom gevolgen voor de waarde van mijn pand?



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

VI. Erfpachttransacties – Wijziging in eeuwigdurende erfpacht

1. Wat moet ik doen als ik mijn huidige erfpacht wil wijzigen in een eeuwigdurende?
2. Moet ik voor de behandeling van mijn verzoek behandelingskosten betalen?
3. Hoe wordt de aanvangscanon voor de te wijzigen erfpacht bepaald?
4. De canon van mijn huidige erfpacht is afgekocht; wordt daar rekening mee gehouden?
5. Zijn er verder nog kosten waar ik rekening mee moet houden?
6. Kan ik de notaris zelf kiezen?
7. Heb ik een nieuwe hypotheekakte nodig?
8. Wanneer is mijn huidige erfpacht gewijzigd in een eeuwigdurende?
9. Wat zijn de fiscale gevolgen als ik mijn huidige erfpacht omzet in een eeuwigdurende?
10. Heeft de omzetting in eeuwigdurende erfpacht gevolgen voor de waarde van mijn pand?
11. Kan ik de huidige erfpacht van mijn appartement omzetten in een eeuwigdurende?

VII. Wijziging gebruik erfpachtperceel

1. Als ik een ander gebruik van mijn erfpachtgrond wil gaan maken, wat moet ik dan doen?
2. Moet ik voor de behandeling van mijn verzoek behandelingskosten betalen?
3. Hoe wordt de canon als gevolg van de te wijzigen erfpachtbestemming bepaald?
4. De canon van mijn huidige erfpacht is afgekocht; wordt daar rekening mee gehouden?
5. Zijn er verder nog kosten waar ik rekening mee moet houden?
6. Kan ik de notaris zelf kiezen?
7. Heb ik een nieuwe hypotheekakte nodig?
8. Wanneer is mijn erfpacht gewijzigd als gevolg van een nieuwe erfpachtbestemming?
9. Wat zijn de fiscale gevolgen van de wijziging erfpachtbestemming?
10. Heeft de wijziging van de erfpachtbestemming gevolgen voor de waarde van mijn pand?
11. Kan ik de erfpachtbestemming van mijn appartement wijzigen?

VIII. Herontwikkelingslocaties op erfpacht

1. Wat moet ik doen als ik mijn erfpacht wil herontwikkelen?
2. Moet ik voor de behandeling van mijn verzoek behandelingskosten betalen?
3. Hoe wordt de door mij te betalen koopsom bloot-eigendom of nieuwe canon bepaald?
4. Moet ik naast de erfpacht nog andere zaken met de gemeente afspreken?

IX. Kopen van een pand op erfpacht

1. Als ik een pand op erfpacht wil kopen, kan ik dan ook een erfpachttransactie doen?
2. Welke aspecten zijn anders als ik als koper van het pand de erfpachttransactie doe?
3. Waarom moet ik een kopie van mijn koopovereenkomst voor het pand meesturen?
4. Waarom wordt de teveel betaalde afkoopsom niet ook aan mij terugbetaald?
5. Wanneer ben ik eigenaar van de erfpachtgrond of is de huidige erfpacht eeuwigdurend?

X. Splitsing erfpachtperceel

1. Wat is splitsing van een erfpachtperceel?
2. Wat is verticale splitsing van een erfpachtperceel?
3. Wat is horizontale splitsing van een erfpachtperceel?
4. Welke gevolgen heeft een splitsing op de erfpacht?
5. Hoe wordt de canon verdeeld als gevolg van een splitsing?
6. Blijft de canon die ik voor het totale erfpachtperceel betaal gelijk als ik de erfpacht splits?
7. Wat moet ik doen als ik mijn erfpachtperceel wil splitsen?
8. Moet ik voor de behandeling van mijn verzoek behandelingskosten betalen?
9. Als de canon van mijn erfpachtperceel is afgekocht, blijft dat dan ook zo voor de gedeelten?
10. Zijn er verder nog kosten waar ik rekening mee moet houden?



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

XI. Overzicht jaarlijks wijzigende erfpachtgegevens en (behandelings-)kosten

Overzicht geldend voor het jaar 2025



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

I. ALGEMEEN

1. Wat is erfpacht?

Bij erfpacht is de gemeente eigenaar van de grond, maar heb jij het recht om jouw woning of bedrijfspand op die grond te mogen hebben en gebruiken. De gemeente kan de grond niet zelf gebruiken omdat die aan jou in erfpacht is uitgegeven. Jij hebt als erfpachter binnen het kader van de erfpachtakte wel alle bevoegdheden over het pand en het gebruik ervan, vergelijkbaar met eigendom. Alleen het zijn van eigenaar van de grond heeft de gemeente zelf gehouden. Dat noemen we de *bloot-eigendom*.

Erfpacht is een *zakelijk gebruiksrecht* en wordt geregeld in het Burgerlijk Wetboek. Dat betekent dat de erfpacht kan worden overdragen aan een ander en dat er hypotheek op kan worden gevestigd, net als bij volle eigendom. Als erfpachter heb je wel de risico's en de voordelen van de grond en het pand. Omdat erfpacht een *onroerende zaak* is, moet de vestiging van de erfpacht of een eventuele wijziging van de erfpacht altijd in een *notariële akte* worden vastgelegd.

In Vlaardingen bestaat erfpacht al heel lang (sinds 1860) en is het sinds 1997 mogelijk om erfpacht om te zetten in volle eigendom. Op dit moment is de erfpachtportefeuille van de gemeente circa 10.000 rechten groot, verspreid over de hele stad zoals het kaartje in de Leeswijzer laat zien.

In 2023 is het erfpachtbeleid voor het laatst gewijzigd. Alle informatie over erfpacht op deze pagina's is gebaseerd op het huidige beleid.

2. Wat heb ik als erfpachter en wat zijn de gevolgen van erfpacht voor mij?

Als erfpachter heb je dus veel *bevoegdheden* die vergelijkbaar zijn met die van een grondeigenaar:

- je kunt je pand en de erfpacht van de grond verkopen aan een ander;
- je kunt een hypotheek nemen op de erfpacht;
- je kunt uw pand en de erfpacht van de grond splitsen in appartementsrechten;
- je kunt (een deel van) het pand of de grond verhuren aan een ander.

Tegelijkertijd brengt de erfpacht zijn eigen verplichtingen en gevolgen met zich mee:

- je betaalt jaarlijks een *canon* die fiscaal aftrekbaar is voor de inkomstenbelasting;
- de erfpacht kan op een bepaald moment aflopen;
- als je iets met de grond of het pand wilt doen dat afwijkt van de erfpachtvoorwaarden, heb je daar vooraf de schriftelijke toestemming van de gemeente als grondeigenaar voor nodig; aan die toestemming kan de gemeente voorwaarden verbinden, zoals het aanpassen van de canon;
- daarnaast ben je net als een eigenaar verantwoordelijk voor de zakelijke lasten zoals onroerende zaakbelasting (*OZB*), waterschapslasten en rioolrecht.

3. Als ik een pand op erfpacht wil kopen, waar moet ik dan op letten?

Als je een woning of bedrijfspand op erfpacht wilt kopen, is het belangrijk dat jij of je makelaar vooraf de volgende aspecten controleert:

- de einddatum van de erfpacht, zodat je weet hoe lang je nog gebruik kunt maken van de grond;
- de hoogte van de canon, zodat je weet wat je jaarlijks moet betalen;
- of er achterstand is in de betaling van de canon, om verrassingen te voorkomen;
- of het gebruik dat je van grond en pand wilt maken is toegestaan volgens de erfpachtakte.

Voor meer details en een uitgebreidere uitleg over het kopen van een pand op erfpacht verwijzen wij u graag naar hoofdstuk VIII.



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

4. Als ik iets met mijn erfpachtrecht wil doen, wat zijn dan de mogelijkheden?

Als je liever eigenaar van de erfpachtgrond wil worden of als de erfpacht bijna afloopt en je wilt blijven gebruiken wat je hebt, heb je twee belangrijke opties (*erfpachttransacties*):

- a. *omzetten in volle eigendom* (zie hoofdstuk V): daardoor wordt je eigenaar van de grond en heb je voortaan geen erfpacht meer;
- b. *wijzigen in een eeuwigdurende erfpacht* (zie hoofdstuk VI): daardoor blijft de erfpacht wel bestaan maar zonder einddatum, waardoor je voor altijd als erfpachter gebruik kunt blijven maken van de grond.

Deze opties gelden niet alleen als je de huidige erfpachter bent maar ook als je een pand op erfpachtgrond wilt kopen. In dat geval kan de erfpachttransactie gelijktijdig met de aankoop van het pand en de erfpacht worden geregeld.

5. Hoe lang loopt een erfpacht in Vlaardingen eigenlijk?

Tot 1953 gaf de gemeente grond in *eeuwigdurende* of in *voortdurende* erfpacht uit. Deze erfpachten hebben geen einddatum maar lopen door totdat ze eventueel worden opgezegd. Vanaf 1953 zijn de huidige erfpachten voor een bepaalde periode gevestigd (99 of 50 jaar) en hebben zij een concrete einddatum. Dit noemen we *tijdelijke* erfpachten.

Sinds 2014 geeft de gemeente grond weer in eeuwigdurende erfpacht uit. In dat jaar is ook het omzetten van een bestaande erfpacht in een eeuwigdurende ingevoerd, waardoor je dus een keuze tussen deze twee mogelijke erfpachttransacties hebt, afhankelijk van je wensen en situatie.



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

II. CANON

1. Wat is een erfpachtcanon?

De canon is de jaarlijkse vergoeding die jij als erfpachter aan de gemeente betaalt voor het gebruik van de erfpachtgrond. De canon moet in principe elk jaar op 2 januari betaald zijn.

2. Hoe betaal ik de canon?

De gemeente stuurt je elk jaar in februari een factuur voor de canon, die je op verschillende manieren kunt ontvangen:

- per post;
- als je dat hebt ingesteld: digitaal via de Berichtenbox van mijn.overheid.nl;
- per mail;
- per elektronische facturatie (*E-facturatie*).

Je kunt de factuur betalen zodra je deze ontvangt, graag binnen 14 dagen. Wil je het nog makkelijker maken? Je kunt ook een machtiging geven aan de gemeente zodat de canon automatisch van je rekening wordt afgeschreven. Zo voorkom je dat je te laat betaalt.

3. Wat gebeurt er als ik de canon niet of niet op tijd betaal?

Als je de canon niet binnen 14 dagen na ontvangst van de factuur betaalt, krijg je eerst een betalingsherinnering met het verzoek om het bedrag binnen 5 dagen te voldoen. Als je daarna nog steeds niet betaalt, volgt een aanmaning (*sommatie*) waarin je nog 14 dagen krijgt om de betaling te regelen. En als de canon daarna nog niet is betaald, kan de gemeente de vordering overdragen aan een deurwaarder voor verdere *invordering*.

4. Kan ik een betalingsregeling voor de betaling van de canon afspreken?

Omdat de canon een zogenaamde brengschuld is, ben je als erfpachter verplicht om de betaling te doen, zelfs als de grondeigenaar daar niet uitdrukkelijk vraagt. Al hoeft het niet, de gemeente stuurt je altijd een factuur, en het betalen van de canon moet dus gewoon gebeuren.

Omdat het een brengschuld is, is het niet mogelijk om de betaling in termijnen (*betalingsregeling*) te doen, tenzij er zeer dringende omstandigheden zijn. In dat geval kun je altijd contact opnemen met de gemeente om te bespreken wat mogelijk is.

5. Kan de canon die ik nu betaal in de toekomst wijzigen?

De wijziging van de canon hangt af van de periode waarin de erfpacht is gevestigd en de bijbehorende algemene erfpachtvoorwaarden.

- Van erfpachten die vóór 1953 zijn gevestigd, is de canon een vast bedrag per jaar, dat niet verandert (*vaste canon*).
- Erfpachten die tussen 1953 en 1983 zijn gevestigd, hadden een canon die telkens na verloop van 20, 10 of 5 jaar werd herzien (*periodieke canonherziening*), maar omdat de maatstaf voor deze herziening niet meer bekend is, worden deze canons niet meer aangepast.
- Van erfpachten die tussen 1983 en 2013 zijn gevestigd, wordt de canon wel elke 5 jaar herzien.
- Bij de vanaf 2014 gevestigde erfpachten worden de canons jaarlijks geïndexeerd op basis van het verloop van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI), zodat de canon meegroeit met de inflatie (*indexering*).

Heeft jouw canon zo'n periodieke herziening of indexering, dan ontvang je elk jaar in juli van de gemeente een brief waarin staat wat jouw canon per 1 januari van het volgende jaar zal zijn. Je kunt deze brief op verschillende manieren ontvangen, zoals per post of – als dat mogelijk is en je dat hebt ingesteld – digitaal via de Berichtenbox van <https://mijn.overheid.nl>.



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

Voor alle erfpachten wordt de canon ook opnieuw vastgesteld als je de erfpachtgrond voor een ander doel gaat gebruiken dan waarvoor de grond oorspronkelijk is uitgegeven. Dit zorgt ervoor dat de canon altijd passend is bij het gebruik van de grond (zie ook bij vraag 1.2.).

6. Wat moet ik doen als ik mijn pand op erfpacht verkocht heb maar wel een factuur ontvang?

Als je, ondanks dat het pand op erfpachtgrond hebt verkocht en de levering bij de notaris *vóór of op 31 december* is afgerond, in februari wel een canonfactuur ontvangt, heeft de gemeente deze akte nog niet ontvangen. De administratie is dan nog niet aangepast aan de nieuwe situatie.

In dat geval kun je de factuur retourneren aan de gemeente, met vermelding van de datum van de notariële akte van levering. De gemeente zal de factuur dan van jouw naam halen en op naam zetten van de nieuwe erfpachter. Je hoeft deze factuur dus **niet** te betalen.

Maar als de levering bij de notaris *ná 1 januari* plaatsvindt, moet je de factuur **wel** betalen, omdat de gemeente uitgaat van de erfpachter die op 1 januari in het Kadaster staat. Tot de datum van de akte van levering is de canon voor jouw rekening, daarna is die voor rekening van de nieuwe erfpachter. Het door jou teveel betaalde bedrag aan canon wordt dan verrekend tussen jou en de koper, meestal via de notaris. Dat is zelfs zo als de koopovereenkomst voor de verkoop van jouw pand op erfpacht al *vóór 31 december* door jou en je koper(s) is ondertekend. Pas door de levering bij de notaris is het niet meer jouw erfpacht.

7. Wat moet ik doen als ik als erfgenaam gerechtigd wordt tot een erfpacht?

Wanneer een erfpachter overlijdt, wordt de erfpacht met het pand onderdeel van zijn of haar *nalatenschap* en gaat deze over op de erfgenamen. Erfgenamen kunnen bijvoorbeeld de echtgenoot, kinderen, ouders of broers en zussen zijn, maar ook personen of instellingen die bij testament zijn aangewezen.

Omdat de erfpacht dan in het Kadaster op naam komt te staan van “de erven van ...”, is niet altijd meteen duidelijk wie de canon moet betalen totdat de nalatenschap officieel is verdeeld. Het is daarom verstandig om zo snel mogelijk contact op te nemen met een notaris voor het regelen van een *verklaring van erfrecht*. Zo krijg je duidelijkheid over wie de erfgenamen zijn en wie namens hen kan handelen. De gemeente vraagt meestal om een kopie van de verklaring van erfrecht om de administratie op orde te kunnen houden.

8. Kan ik mijn erfpacht (canon) afkopen en wat betekent dat?

Het afkopen van de erfpacht betekent dat je met de gemeente afsprekt om de jaarlijkse canon te vervangen door een eenmalig bedrag, de *afkoopsom*. Hierdoor betaal je niet meer elk jaar, maar heb je in één keer een betaling gedaan die voor de gemeente het wegvallen van alle jaarlijkse canons ná de afkoop goedmaakt. Het is belangrijk om te weten dat deze mogelijkheid alleen bestaat voor erfpachten die *vóór 2014* zijn gevestigd. Voor erfpachten vanaf 2014 is afkopen niet mogelijk.

Voor het berekenen van de afkoopsom bij *tijdelijke* erfpachten wordt gekeken naar de canons die je nog zou moeten betalen over de resterende periode van de erfpacht. Dat bedrag wordt daarna contant gemaakt (terug gerekend) met een rentepercentage dat gebaseerd is op de oorspronkelijke canonrente.

Bij *oude eeuwigdurende* erfpachten die *vóór 1953* zijn gevestigd, wordt de afkoopsom berekend door *26 keer* de canon te nemen, omdat er geen einddatum is. De afkoop is ook eeuwigdurend. Het is dus niet zo dat de gemeente je na 26 jaar een nieuwe afkoopsom in rekening gaat brengen.

De afkoop van de canon gaat in op 1 januari van het jaar volgend op de ontvangst van de afkoopsom door de gemeente. Als je op 1 juli 2025 de canon afkoopt, is dat vanaf 1 januari 2026. De canon voor 2025 wordt niet verrekend en voor 2026 en alle volgende jaren hoef je geen canon meer te betalen.



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

Voor de duidelijkheid: door het afkopen van de canon verkrijg je **niet** de volle eigendom en word je **geen** eigenaar van je erfpachtgrond. Je blijft gewoon erfpachter. Je hoeft alleen niet meer ieder jaar de canon aan de gemeente te betalen. Als je wel eigenaar van je erfpachtgrond wilt worden, moet je een erfpachttransactie met de gemeente aangaan. Daar lees je in hoofdstuk IV meer over.

9. Wat moet ik doen om mijn canon af te kopen?

Om de erfpachtcanon af te kopen, dien je een verzoek in bij de gemeente. Dit kan op twee manieren: via een online contactformulier als je beschikt over internet, of door een brief te sturen naar het in de leeswijzer vermelde adres als je daar niet over beschikt. Vermeld duidelijk in het verzoek om welk erfpachtperceel het gaat.

De gemeente berekent vervolgens de afkoopsom en stuurt je een vrijblijvend aanbod in de vorm van een formulier. Als je akkoord gaat, onderteken je het formulier en stuur je het terug. Daarna ontvang je een factuur voor het bedrag van de afkoopsom. Zodra de betaling op de rekening van de gemeente is bijgeschreven, is de canon officieel afgekocht. Je krijgt van de gemeente een ontvangstbevestiging van de betaling. Het is handig om het getekende formulier, de factuur en de bevestiging van betaling goed te bewaren, zodat je dat bij verkoop van je pand kunt doorgeven aan de koper(s).

Voor het behandelen van een verzoek tot afkoop van de canon hoeft je geen behandelingskosten aan de gemeente te betalen en er is geen notariële akte nodig.

10. Wat zijn de fiscale gevolgen van de canon of de afkoopsom?

De jaarlijkse canon die je betaalt, is aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. Als je de canon afkoopt, vervalt die aftrekbaarheid omdat je dan geen jaarlijkse canon meer betaalt. De afkoopsom van de canon is zelf **niet** fiscaal aftrekbaar. Wel is het zo dat, als je een hypotheek afsluit of verhoogt om de afkoopsom te betalen, de (hogere) rente over die hypotheek mogelijk wel aftrekbaar is voor de inkomstenbelasting.



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

III. ALGEMENE VOORWAARDEN

1. Wat zijn algemene voorwaarden?

Algemene voorwaarden worden vaak gebruikt door bedrijven en instanties om de afspraken die ze voor hun transacties maken te standaardiseren. Door ze in één document te zetten, hoeven al die voorwaarden niet telkens in elke overeenkomst te worden herhaald. Het is belangrijk dat iedereen de algemene voorwaarden kan inzien, daarom worden ze meestal apart meegestuurd of in het contract of de offerte opgenomen, (de “kleine lettertjes”). Vaak worden ze ook gedeponereerd bij de rechtbank of ingeschreven in openbare registers zoals het Kadaster, zodat ze officieel en transparant zijn.

2. Welke algemene erfpachtvoorwaarden heeft Vlaardingen?

Sinds 1910 gebruikt de gemeente Vlaardingen *algemene erfpachtvoorwaarden* en er zijn door de jaren heen verschillende sets vastgesteld door de gemeenteraad of het college van burgemeester en wethouders (*college*). Al deze voorwaarden zijn ook ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster, zodat ze officieel en transparant zijn.

Om het voor iedereen nog duidelijker te maken, hebben wij in het schema hieronder de verschillende sets voorwaarden overzichtelijk weergegeven. Door op de link te klikken kun je de teksten lezen of downloaden in PDF formaat.

Jaar	Naam algemene erfpachtvoorwaarden
1910	Algemeene Voorwaarden voor de uitgifte van gemeentegrond in erfpacht
1924	Wijziging en aanvulling van de Algemeene Voorwaarden voor de uitgifte van gemeentegrond in erfpacht van 1910
1935	Algemeene Voorwaarden voor de uitgifte van gemeentegrond in erfpacht van 1935 (inclusief die van 1910, gewijzigd in 1912 en 1924)
1953	Algemene bepalingen voor de uitgifte in tijdelijke erfpacht van gronden der gemeente Vlaardingen
1966	Wijziging en aanvulling van de Algemene bepalingen voor de uitgifte in tijdelijke erfpacht van gronden der gemeente Vlaardingen van 1953
1973	Algemene bepalingen voor de uitgifte in tijdelijke erfpacht van gronden der gemeente Vlaardingen (1973)
1983	Algemene bepalingen voor de uitgifte in tijdelijke erfpacht van gronden der gemeente Vlaardingen (1983)
1992	Algemene bepalingen voor de uitgifte in tijdelijke erfpacht van gronden der gemeente Vlaardingen (1992)
2013	Algemene Erfpachtvoorwaarden 2014
2023	Algemene Erfpachtvoorwaarden Vlaardingen (AEV) 2023

3. Zijn er nog andere algemene voorwaarden in het erfpachtbeleid van toepassing?

Sinds 1997 biedt de gemeente aan erfpachters de mogelijkheid om hun erfpacht om te zetten in volle eigendom door de verkoop van de bloot-eigendom. Hiervoor heeft de gemeente ook speciale algemene voorwaarden opgesteld, die zijn ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster (*algemene omzettingsvoorwaarden*).

In het overzicht hieronder worden deze omzettingsvoorwaarden op dezelfde manier gepresenteerd als de erfpachtvoorwaarden. Door op de link te klikken kun je de teksten bekijken of downloaden in PDF formaat.



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

Jaar	Naam algemene omzettingsvoorwaarden
1997	<i>Algemene voorwaarden voor Omzetting van erfpacht in eigendom door de gemeente Vlaardingen (AOVV) 1997</i>
2002	<i>Algemene voorwaarden voor Omzetting van erfpacht in eigendom door de gemeente Vlaardingen (AOVV) 2002</i>
2014	<i>Algemene voorwaarden voor Omzetting van erfpacht in eigendom door de gemeente Vlaardingen (AOVV) 2014</i>
2023	<i>Algemene voorwaarden voor Omzetting van erfpacht in eigendom Vlaardingen (AOVV) 2023</i>



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

IV. ERFPACHTTRANSACTIONEN

1. Welke soorten erfpachttransacties zijn er?

Als je jouw erfpacht zou willen aanpassen heb je twee hoofdopties: of je zet je erfpacht om in volle eigendom (*verkoop bloot-eigendom*), of je wijzigt je huidige erfpacht in een eeuwigdurende erfpacht (*wijziging van de erfpacht*). In de volgende hoofdstukken (V en VI) gaan we dieper in op de specifieke vragen en procedures voor deze twee opties.

2. Wat moet ik doen als ik nog niet weet welke erfpachttransactie ik wil aangaan?

Het kan inderdaad lastig zijn om te bepalen welke erfpachttransactie het beste bij je past, omdat beide opties verschillende gevolgen kunnen hebben. Je kunt de gemeente dan vragen om beide mogelijkheden voor jouw erfpachtperceel in beeld te brengen. Je kunt dat op twee manieren doen:

- als je over internet beschikt, vul dan het webformulier in op de website van de gemeente en geef bij je keuze aan “nog niet bekend”;
- als je daar niet over beschikt, stuur dan een brief aan de gemeente naar het in de leeswijzer vermelde adres met de vermelding dat je een aanbieding wilt voor het omzetten van je erfpacht in volle eigendom of in eeuwigdurende erfpacht.

Na je verzoek doorloop je hetzelfde proces als beschreven in de hoofdstukken IV en V.

3. Zijn er situaties waarin ik geen keuze voor een van de twee opties heb?

In een aantal situaties heb je als erfpachter geen keuze tussen de twee erfpachttransacties. Dat geldt bijvoorbeeld als je een of meer *appartementsrechten* hebt, als je grond op een *bedrijfsterrein* in erfpacht hebt, of als je erfpachtperceel ligt in een zogenaamd *herstructureringsgebied*. In deze gevallen wordt de vorm van de erfpachttransactie door de gemeente bepaald omdat er speciale regels of afspraken voor gelden, of is er geen erfpachttransactie mogelijk. Voor meer informatie hierover kan je een mail sturen naar erfpacht@vlaardingen.nl.

4. Wat gebeurt er bij appartementsrechten?

Wanneer een flatgebouw staat op erfpachtgrond, is het voor de verkoop van de woningen in die flat nodig om de erfpacht en het gebouw in appartementsrechten te splitsen, zodat elke eigenaar zijn eigen appartement kan overdragen.

Bij een *splitsing in appartementsrechten* wordt het gebouw en de grond (het *complex*) in privé- en gemeenschappelijke gedeelten verdeeld. De privé-gedeelten kunnen zijn de woning, de berging, een parkeerplaats of een bedrijfshal. Dat zijn zelfstandig overdraagbare eenheden (*appartementsrechten*) en zij krijgen elk een eigen nummer in het complex (*appartementsindex*). De eigenaar van elke index is zelf verantwoordelijk voor dat appartementsrecht. De gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw kunnen zijn de gevels, het dak, de lift, de tuin, het parkeerterrein. Daarvoor zijn alle appartementseigenaren gezamenlijk verantwoordelijk.

Alle eigenaren van de appartementsindices samen zijn eigenaar van de (erfpacht van) de grond en het gebouw en vormen de *Vereniging van Eigenaars (VvE)*, die verantwoordelijk is voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten. In sommige erfpachtgemeenten betaalt de VvE ook de canon. In Vlaardingen wordt de canon bij een splitsing in appartementsrechten ook gesplitst en betalen de individuele eigenaren de canon die bij hun appartementsrecht hoort. Vandaar dat een individuele appartementseigenaar ook een erfpachttransactie kan aanvragen bij de gemeente.

Omdat het complex als een soort kooi om het erfpachtrecht ligt, is het niet mogelijk om de erfpacht voor één appartement te wijzigen, tenzij alle eigenaren unaniem akkoord gaan – wat in grote complexen bijna nooit lukt. Daarom is voor appartementseigenaren die een erfpachttransactie willen aangaan altijd sprake van een verkoop van de bloot-eigendom en niet van wijziging van de erfpacht.



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

5. Wat gebeurt er bij erfpacht op bedrijfsterreinen?

Tot de jaren 1990 gaf de gemeente ook de grond op de bedrijfsterreinen vooral in erfpacht uit. Van het in 1997 ingevoerde beleid om erfpachters de mogelijkheid te geven om eigenaar te worden van hun erfpachtgrond is ook door veel bedrijven gebruikt gemaakt. Voor gebieden waar sprake is van een herstructurering, was verkoop van bloot-eigendom toen niet mogelijk en dat geldt nog steeds.

De laatste jaren merkt de gemeente dat steeds meer ongewenste activiteiten plaatsvinden op de bedrijfsterreinen. Daarom onderzoekt de gemeente manieren om dit te voorkomen of te beheersen en erfpacht speelt daarbij een belangrijke rol.

Met erfpacht kan de gemeente als grondeigenaar het gebruik van de grond sturen. Het college heeft daarom aangegeven dat verkoop van de bloot-eigendom op de bedrijfsterreinen niet meer wordt toegestaan. Als er toch een erfpachttransactie plaatsvindt, is dat alleen nog maar een wijziging van de erfpacht in een eeuwigdurende erfpacht.

6. Wat gebeurt er als mijn erfpacht in een herstructureringsgebied ligt?

Een herstructureringsgebied is een gebied waar de kwaliteit en leefbaarheid van de woningen achteruit zijn gegaan en waar de gemeente samen met een woningcorporatie grote plannen maakt voor sloop en nieuwbouw om het gebied weer leefbaar te maken. Ook het openbare gebied wordt heringericht. Deze grootschalige aanpak noemen we *herstructurering*. Voorbeelden in Vlaardingen zijn de Rivierzone, Babberspolder-Oost, MUWI 1, de Nieuwe Vogelbuurt en de Zuidbuurt.

In deze gebieden zijn meestal de woningen van woningcorporaties en het openbare gebied van de gemeente, maar soms staan er ook panden van andere eigenaren op erfpachtgrond. Als erfpachters in zo'n gebied een erfpachttransactie willen, zal de gemeente bekijken of dat invloed heeft op de herstructurering. Als dat het geval is, kan de gemeente het verzoek afwijzen. Het is daarom verstandig om vooraf te informeren of jouw pand in een herstructureringsgebied ligt voordat je een erfpachttransactie aanvraagt. Daarvoor kan je een mail sturen naar erfpacht@vlaardingen.nl.



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

V. ERFPACHTTRANSACTIES – VERKOOP BLOOT-EIGENDOM

1. Wat moet ik doen als ik eigenaar wil worden van mijn erfpachtgrond?

Sinds 1997 is het in Vlaardingen mogelijk voor erfpachters om eigenaar te worden van hun erfpachtgrond door de *verkoop van de bloot-eigendom* die de gemeente bij de uitgifte in erfpacht heeft gehouden. Door deze verkoop komen erfpacht en bloot-eigendom in één hand, waardoor de erfpacht tenietgaat en de bloot-eigendom volledig eigendom wordt. Dit proces noemen we *vermenging*. Voor de goede orde: als de erfpacht gesplitst is in appartementsrechten vindt vermenging **niet** plaats.

Wil je je erfpacht omzetten in volle eigendom? Je kunt daarvoor een verzoek indienen bij de gemeente op twee manieren:

- als je over internet beschikt, vul dan het webformulier in op de website van de gemeente en geef bij je keuze aan “verkoop bloot-eigendom”;
- als je daar niet over beschikt, stuur dan een brief aan de gemeente naar het in de leeswijzer vermelde adres en vermeld dat je je erfpacht wilt omzetten in volle eigendom.

2. Moet ik voor de behandeling van mijn verzoek behandelingskosten betalen?

Voor het in behandeling nemen van je verzoek tot omzetting van erfpacht in volle eigendom moet je inderdaad *behandelingskosten* betalen aan de gemeente. Voor 2025 zijn die kosten vastgesteld op € 597,00 voor woningen en € 1.371,00 voor niet-woningen. Als je het webformulier invult, krijg je meteen de mogelijkheid om deze kosten online te betalen via iDEAL of een andere elektronische betaalmethode. Als je het verzoek per post hebt ingediend, ontvang je eerst een bevestiging en een factuur voor de betaling. Zodra de gemeente de behandelingskosten heeft ontvangen, wordt je verzoek verder in behandeling genomen.

3. Hoe wordt de door mij te betalen koopsom bloot-eigendom bepaald?

De gemeente laat een onafhankelijke taxateur de grondwaarde bepalen van jouw erfpachtperceel: de marktwaarde van de grond als de gemeente nu een vergelijkbare bouwkegel zou uitgeven om daarop eenzelfde pand als het jouwe neer te mogen zetten. Dit wordt de *getaxeerde grondwaarde* genoemd. Omdat jouw perceel geen bouwkegel is maar al jaren is bebouwd, wordt hierop een afwaardering (*depreciatie*) toegepast van *1% per jaar* dat de erfpacht heeft gelopen, met een maximum van *30%*. De waarde na deze afwaardering is de koopsom voor de bloot-eigendom (*koopsom bloot-eigendom*).

Getaxeerde grondwaarde – Depreciatie = Koopsom bloot-eigendom

De taxatie is een intern waardeadvisie aan de gemeente en wordt niet aan jou verstrekt, maar de uitkomst wordt wel gebruikt in de berekening voor de omzetting. De getaxeerde grondwaarde is geldig tot één jaar na de taxatiedatum.

Nadat de gemeente de berekening van de koopsom voor de bloot-eigendom heeft gemaakt, krijg je een vrijblijvende aanbieding. Als je *akkoord* gaat, onderteken je de koopovereenkomst en stuur je die terug naar de gemeente. Als je *niet akkoord* bent, kun je dat aangeven en de koopovereenkomst zonder verdere verplichtingen vernietigen. In beide gevallen worden de behandelingskosten **niet** terugbetaald of verrekend. De aanbieding wordt vastgelegd in een formulier dat je ook ondertekend terug moet sturen.



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

Rekenvoorbeeld:	
Ingangsdatum erfpacht:	01-01-1986
Einddatum erfpacht:	31-12-2035 (50 jaar)
Datum aanbidding verkoop bloot-eigendom:	01-07-2025
Getaxeerde grondwaarde:	€ 95.000,00 (01-07-2025)
Verstreken looptijd erfpacht:	39 jaar (1986-2025)
AF: Depreciatie (1% per jaar, maximaal 30%)	30%
Koopsom bloot-eigendom:	€ 95.000,00 min 30% = € 66.500,00

Nadat je het formulier en de koopovereenkomst hebt ondertekend en naar de gemeente hebt gestuurd, ondertekent de gemeente ook de overeenkomst. Vervolgens wordt namens het college een besluit genomen om de bloot-eigendom van jouw erfpachtperceel aan jou te verkopen, gebaseerd op de volledig ondertekende overeenkomst.

4. De canon van mijn huidige erfpacht is afgekocht; wordt daar rekening mee gehouden?

Als je de erfpacht hebt afgekocht en later besluit om deze om te zetten in volle eigendom, kan het gebeuren dat je al een afkoopsom hebt betaald voor een periode die niet meer van toepassing is, omdat de erfpacht dan al is beëindigd. In dat geval betaalt de gemeente het teveel betaalde bedrag aan jou terug (*restitutie teveel betaalde afkoopsom*). Dit gebeurt niet door de koopsom te verlagen maar als een aparte betaling, vaak via de notaris. Het is belangrijk om te weten dat deze terugbetaling alleen plaatsvindt als jij de huidige erfpachter bent. Als je de erfpacht en het pand verkoopt aan een koper en die sluit de erfpachttransactie met de gemeente, wordt deze restitutie **niet** gedaan.

Rekenvoorbeeld:	
Ingangsdatum erfpacht:	01-01-1986
Einddatum erfpacht:	31-12-2035 (50 jaar)
Afkoopdatum:	01-01-1986 (bij uitgifte)
Afkoopsom:	€ 50.000,00
Akte van levering bloot-eigendom:	01-01-2026
Resterende looptijd na akte van levering:	10 jaar
Restitutie teveel betaalde afkoopsom:	10/50 ^e deel van € 50.000,00 → € 10.000,00

5. Zijn er verder nog kosten waar ik rekening mee moet houden?

De verkoop van de bloot-eigendom is een onroerend goed-transactie en daarvoor is wettelijk een notariële akte vereist, namelijk de *akte van levering*. De kosten die hiermee gemoeid zijn, zoals het notaristarief, kadasterkosten en overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van de koper, net als bij de aankoop van een pand ("kosten koper"). Het is verstandig om op tijd contact op te nemen met een notaris, zodat je een goede inschatting kunt krijgen van de kosten en eventuele bijkomende kosten, bijvoorbeeld voor een nieuwe hypotheekakte.

6. Kan ik de notaris zelf kiezen?

Je kunt inderdaad aangeven of je een Vlaardingse notaris of een notaris van buiten Vlaardingen wilt gebruiken en je kunt de gegevens van dat notariskantoor vermelden op het formulier dat je ontvangt. De gemeente stuurt een kopie van het besluit namens het college en de volledig ondertekende koopovereenkomst naar de door jou gekozen notaris, met het verzoek om de akte van levering in concept op te maken. Als jij en de gemeente akkoord zijn met de *conceptakte*, plant de notaris een afspraak om de akte officieel te passeren. De notaris zorgt ook voor de *nota van afrekening*, waarin staat wat jij moet betalen of ontvangt. Ook de gemeente ontvangt zo'n nota van afrekening, zodat alles duidelijk is voor beide partijen.



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

7. Heb ik een nieuwe hypotheekakte nodig?

Als je een hypotheek hebt op je erfpachtgrond en pand, is een nieuwe hypotheekakte nodig zodra je de bloot-eigendom koopt. Dit komt omdat de erfpacht als onderpand voor de bank vervalt als gevolg van de verkoop van de bloot-eigendom en de bank dus een *nieuwe hypotheekakte* op de volle eigendom verlangt. De kosten voor deze nieuwe hypotheekakte zijn voor jou als koper en de notaris zal deze kosten opnemen in de nota van afrekening. Het is ook verstandig om op tijd contact op te nemen met je bank, zodat alle voor de hypotheek benodigde documenten op tijd bij de notaris worden aangeleverd.

8. Wanneer ben ik eigenaar van mijn erfpachtgrond geworden?

Nadat de akte van levering is gepasseerd, zorgt de notaris dat deze wordt ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Hierdoor wordt jij officieel eigenaar van de grond die je voorheen in erfpacht had. Na de inschrijving ontvang je een afschrift van de akte van levering. Bewaar deze akte goed bij de erfpachtakte en de akte waarbij je het pand hebt verkregen. Samen vormen deze documenten jouw volledige *eigendomsbewijs*.

9. Wat zijn de fiscale gevolgen als ik mijn erfpacht omzet in volle eigendom?

Wanneer je de bloot-eigendom koopt en de erfpacht daardoor eindigt, vervalt ook de mogelijkheid om de canon voor de inkomstenbelasting af te trekken. Als je echter je bestaande hypotheek verhoogt en deze op de volle eigendom laat vestigen, dan is de rente over die nieuwe hypotheek wel aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. Ook de kosten voor de nieuwe hypotheekakte vallen onder die aftrek.

De verkoop van de bloot-eigendom is meestal vrij van BTW, maar je moet wel *overdrachtsbelasting* betalen als verkrijger. De notaris kan je precies vertellen hoeveel dat is.

Als de opstallen op de erfpachtgrond gesloopt zijn en de levering van de bloot-eigendom fiscaal als bouwterrein wordt aangemerkt, moet je mogelijk wel *BTW* betalen over de koopsom. In dat geval is de overdrachtsbelasting niet verschuldigd.

10. Heeft de omzetting in volle eigendom gevolgen voor de waarde van mijn pand?

Vanuit economisch oogpunt is een pand op eigen grond meestal meer waard dan hetzelfde pand op erfpachtgrond, omdat je dan volledige eigendom hebt. Dit zou ook moeten doorwerken in de verkoopprijs als je je pand na de omzetting naar volle eigendom wilt gaan verkopen. Voor een exacte inschatting kun je het beste contact opnemen met een makelaar.

De onroerendezaakbelasting (OZB) en de *WOZ-waarde* worden niet beïnvloed door de omzetting van erfpacht naar volle eigendom. De *WOZ-waarde* wordt namelijk vastgesteld alsof het pand op eigen grond staat, ongeacht de werkelijke eigendomssituatie. De *WOZ-waarde* dus blijft hetzelfde.



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

VI. ERFPACHTTRANSACTIES – WIJZIGING IN EEUWIGDURENDE ERFPACHT

1. Wat moet ik doen als ik mijn huidige erfpacht wil wijzigen in een eeuwigdurende?

Sinds 2014 kunnen erfpachters in Vlaardingen niet alleen kiezen voor een verkoop bloot-eigendom maar ook om hun huidige erfpacht om te zetten in een eeuwigdurende erfpacht, vooral wanneer de einddatum van de huidige erfpacht in zicht komt.

Wil je jouw erfpacht omzetten in een eeuwigdurende erfpacht? Je kunt daarvoor een verzoek indienen bij de gemeente op twee manieren:

- als je over internet beschikt, vul dan het webformulier in op de website van de gemeente en geef bij je keuze aan “wijzigen erfpacht”;
- als je daar niet over beschikt, stuur dan een brief aan de gemeente naar het in de leeswijzer vermelde adres en vermeld dat je je erfpacht wilt omzetten in een eeuwigdurende erfpacht.

2. Moet ik voor de behandeling van mijn verzoek behandelingskosten betalen?

Voor het in behandeling nemen van je verzoek tot het wijzigen van je erfpacht in een eeuwigdurende erfpacht moet je inderdaad *behandelingskosten* betalen aan de gemeente. Voor 2025 zijn die kosten vastgesteld op € 597,00 voor woningen en € 1.371,00 voor niet-woningen. Als je het contactformulier via de website invult, kun je meteen betalen via iDEAL of een andere elektronische betaalmethode. Als je het verzoek per post hebt ingediend, ontvang je eerst een bevestiging en een factuur. Zodra de gemeente de behandelingskosten heeft ontvangen, wordt je verzoek verder in behandeling genomen.

3. Hoe wordt de aanvangscanon voor de te wijzigen erfpacht bepaald?

De gemeente laat een onafhankelijke taxateur de grondwaarde bepalen van jouw erfpachtperceel: de marktwaarde van de grond als de gemeente nu een vergelijkbare bouwka­vel zou uitgeven om daarop eenzelfde pand als het jouwe neer te mogen zetten. Dit wordt de *getaxeerde grondwaarde* genoemd. Omdat jouw perceel geen bouwka­vel is maar al jaren is bebouwd, wordt hierop een afwaardering (*depreciatie*) toegepast van 1% per jaar dat de erfpacht heeft gelopen, met een maximum van 30%. De waarde na deze afwaardering vormt de basis voor de berekening van de aanvangscanon voor de te wijzigen erfpacht (*grondwaarde*).

De *aanvangscanon* wordt berekend door de grondwaarde te vermenigvuldigen met de *canonrente*, die bestaat uit de rekenrente van de gemeentebegroting, die jaarlijks wordt vastgesteld, vermeerderd met een opslag voor administratiekosten en risicodekking van 1,5%. Deze canonrente is voor 2025 op 2,0% vastgesteld.

$$\text{Getaxeerde grondwaarde} - \text{Depreciatie} = \text{Grondwaarde} \times \text{Canonrente} = \text{Aanvangscanon}$$

De taxatie is een intern waardead­vies aan de gemeente en wordt niet aan jou verstrekt, maar de uitkomst wordt wel gebruikt in de berekening voor de omzetting. De getaxeerde grondwaarde is geldig tot één jaar na de taxatiedatum.

Na de berekening van de aanvangscanon voor de te wijzigen erfpacht ontvang je een *vrijblijvende aanbieding*. Als je *akkoord* gaat, ondertekent en stuurt je de erfpacht­overeenkomst terug. Als je *niet akkoord* bent, kun je dat aangeven en de overeenkomst zonder verdere verplichtingen vernietigen. In beide gevallen worden de behandelingskosten **niet** verre­kend of terugbetaald. De aanbieding wordt vastgelegd in een formulier dat je ook ondertekend terug moet sturen.



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

Rekenvoorbeeld:	
Ingangsdatum erfpacht:	01-01-1986
Einddatum erfpacht:	31-12-2035 (50 jaar)
Datum aanbidding wijziging erfpacht:	01-07-2025
Getaxeerde grondwaarde:	€ 95.000,00 (01-07-2025)
Verstreken looptijd erfpacht:	39 jaar (1986-2025)
AF: Depreciatie (1% per jaar, maximaal 30%)	30%
<i>Grondwaarde:</i>	€ 95.000,00 min 30% = € 66.500,00
Canonrente 2025:	2,0%
Aanvangscanon te wijzigen erfpacht:	€ 66.500,00 x 2,0% = € 1.330,00
Eerstvolgende indexering canon:	01-01-2026

Nadat je het formulier en de erfpachtovereenkomst hebt ondertekend en naar de gemeente hebt gestuurd, ondertekent de gemeente ook de overeenkomst. Vervolgens wordt namens het college een besluit genomen om de huidige erfpacht van jouw erfpachtperceel te wijzigen in een eeuwigdurende erfpacht, gebaseerd op de volledig ondertekende overeenkomst.

4. De canon van mijn huidige erfpacht is afgekocht; wordt daar rekening mee gehouden?

Wanneer je de erfpacht hebt afgekocht, betekent dat je geen jaarlijkse canon meer hoeft te betalen tot de einddatum van de erfpacht. Echter, sinds de algemene erfpachtvoorwaarden van 2014 is afkoop niet meer mogelijk en wordt bij het omzetten van de erfpacht in een eeuwigdurende erfpacht alsnog een aanvangscanon vastgesteld. Omdat je al een afkoopsom hebt betaald voor een periode die nu niet meer van toepassing is, wordt het teveel betaalde bedrag door de gemeente aan je terugbetaald (*restitutie teveel betaalde afkoopsom*). Dit gebeurt als een aparte betaling, vaak via de notaris. Het is belangrijk om te weten dat deze restitutie alleen plaatsvindt als jij de huidige erfpachter bent. Als je jouw erfpacht en het pand verkoopt en de erfpachttransactie wordt door de koper aangevraagd, wordt deze terugbetaling **niet** gedaan.

Rekenvoorbeeld:	
Ingangsdatum erfpacht:	01-01-1986
Einddatum erfpacht:	31-12-2035 (50 jaar)
Afkoopdatum:	01-01-1986 (bij uitgifte)
Afkoopsom:	€ 50.000,00
Akte van levering bloot-eigendom:	01-01-2026
Resterende looptijd na akte van levering:	10 jaar
Restitutie teveel betaalde afkoopsom:	10/50 ^e deel van € 50.000,00 → € 10.000,00

5. Zijn er verder nog kosten waar ik rekening mee moet houden?

Het wijzigen van de erfpacht in een eeuwigdurende erfpacht is ook een onroerend goed-transactie, waarvoor wettelijk een notariële akte vereist is, namelijk de *akte van wijziging erfpacht*. De kosten voor deze akte, zoals het notaristarief, kadasterkosten en overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van de koper, net als bij de aankoop van een pand ("kosten koper"). Het is daarom verstandig om op tijd contact op te nemen met een notaris, zodat je een goede inschatting kunt krijgen van de kosten en eventuele bijkomende kosten, bijvoorbeeld voor een nieuwe hypotheek.

6. Kan ik de notaris zelf kiezen?

Je kunt aangeven of je een Vlaardingse notaris of een notaris van buiten Vlaardingen wilt gebruiken, en je kunt de gegevens van dat notaris kantoor vermelden op het formulier dat je ontvangt. De gemeente stuurt een kopie van het besluit en de volledig ondertekende erfpachtovereenkomst naar de door jou gekozen notaris, met het verzoek om de akte van wijziging erfpacht in concept op te maken.



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

Als jij en de gemeente akkoord zijn met de *conceptakte*, plant de notaris een afspraak om de akte officieel te passeren. De notaris zorgt ook voor de *nota van afrekening*, waarin staat wat jij moet betalen of ontvangt. Ook de gemeente ontvangt zo'n nota van afrekening, zodat alles duidelijk is voor beide partijen.

De canon, die in de overeenkomst is opgenomen, is bepaald op het moment van de aanbieding en wordt jaarlijks geïndexeerd op 1 januari. Als de overeenkomst voor de erfpachtwijziging ná 1 juli wordt afgesloten, ontvang je ook een brief met de nieuwe canon per 1 januari van het volgende jaar. Deze brief wordt ook aan de notaris gestuurd, zodat de notaris de op de passeerdatum van de akte geldende canon correct kan verwerken. Hierdoor kan de canon in de akte afwijken van die in de erfpachtovereenkomst.

7. Heb ik een nieuwe hypotheekakte nodig?

Bij het wijzigen van de erfpacht in een eeuwigdurende erfpacht blijft de erfpacht meestal het onderpand voor je hypotheek en in de meeste gevallen is een *nieuwe hypotheekakte* dan **niet** nodig. Echter, sommige banken kunnen dat wel verlangen. Daarom is het verstandig om vooraf contact op te nemen met je bank om te controleren of zij een nieuwe akte eisen. Als een nieuwe hypotheekakte nodig is, zijn de kosten daarvoor voor jou als erfpachter en zal de notaris deze kosten opnemen in de nota van afrekening. In dat geval is het zaak dat je tijdig contact legt met je bank, zodat alle voor de hypotheek benodigde documenten op tijd bij de notaris worden aangeleverd.

8. Wanneer is mijn huidige erfpacht gewijzigd in een eeuwigdurende?

Nadat de akte van wijziging erfpacht is gepasseerd, zorgt de notaris dat deze wordt ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Hierdoor wordt de wijziging van de erfpacht officieel. Na de inschrijving ontvangt je een afschrift van de akte van wijziging erfpacht. Bewaar deze akte goed bij de oorspronkelijke erfpachtakte en de akte waarbij je het pand hebt verkregen. Samen vormen deze documenten jouw volledige *eigendomsbewijs*.

9. Wat zijn de fiscale gevolgen als ik mijn huidige erfpacht omzet in een eeuwigdurende?

Anders dan bij verkoop van de bloot-eigendom blijft er bij het wijzigen van de erfpacht in een eeuwigdurende erfpacht een canon bestaan en die is voor de inkomstenbelasting aftrekbaar. Als je je bestaande hypotheek verhoogt of een nieuwe hypotheek afsluit op de gewijzigde erfpacht, is de rente over die hypotheek ook aftrekbaar, evenals de kosten voor de nieuwe hypotheekakte.

De wijziging van erfpacht is meestal vrij van BTW, maar je betaalt wel *overdrachtsbelasting* als je de erfpacht wijzigt. De notaris kan je precies vertellen hoeveel dat is.

Als de opstallen op de erfpachtgrond gesloopt zijn en het erfpachtperceel fiscaal wordt aangemerkt als bouwterrein, moet je mogelijk *BTW* betalen over de grondwaarde. Dan is de overdrachtsbelasting echter niet verschuldigd.

10. Heeft de omzetting in eeuwigdurende erfpacht gevolgen voor de waarde van mijn pand?

Economisch gezien blijft je pand op erfpacht staan, ook nadat de erfpacht is gewijzigd in een eeuwigdurende erfpacht. Het feit dat de erfpacht niet meer afloopt maar voor altijd doorloopt, zou mogelijk de waarde kunnen verhogen. Maar die hogere waarde wordt meestal weer gecompenseerd door de hogere aanvangscanon. Voor een exacte inschatting kun je het beste contact opnemen met een makelaar.

De onroerendezaakbelasting (OZB) en de *WOZ-waarde* worden niet beïnvloed door de omzetting van de huidige erfpacht in een eeuwigdurende. De *WOZ-waarde* wordt namelijk vastgesteld alsof het pand op eigen grond staat, ongeacht de werkelijke eigendomssituatie. De *WOZ-waarde* dus blijft hetzelfde.



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

11. Kan ik de huidige erfpacht van mijn appartement omzetten in een eeuwigdurende?

Omdat de erfpacht van een appartement gekoppeld is aan het hele complex en de voor dat complex geldende erfpachtvoorwaarden (zie ook hoofdstuk III onder 4), kan de erfpacht van jouw individuele appartementsrecht niet worden omgezet in een eeuwigdurende erfpacht. De enige mogelijkheid om iets te doen met de erfpacht van je appartement is het aankopen van de bloot-eigendom.



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

VII. WIJZIGING GEBRUIK ERFPACHTPERCEEL

1. Als ik een ander gebruik van mijn erfpachtgrond wil gaan maken, wat moet ik dan doen?

De erfpachtakte geeft aan voor welk doel de grond door de gemeente aan de erfpachter in gebruik wordt gegeven, en die *erfpachtbestemming* mag niet zonder toestemming van de gemeente worden gewijzigd. Als je de grond voor een ander doel wilt gebruiken, moet je dus vooraf schriftelijk toestemming vragen aan de gemeente als grondeigenaar. De gemeente kan daarbij voorwaarden stellen, zoals het aanpassen van de canon, het aanpassen van de looptijd of het toepassen van de nieuwste algemene erfpachtvoorwaarden.

Het is belangrijk om te weten dat deze toestemming *privaatrechtelijk* is, omdat de gemeente als grondeigenaar optreedt, maar dat voor sommige gebruikswijzigingen ook een omgevingsvergunning nodig kan zijn. Die vergunning is *publiekrechtelijk* en wordt door de gemeente als overheid afgegeven. Het is dus een tweeledige procedure: je vraagt toestemming voor de erfpachtwijziging en mogelijk moet je ook een omgevingsvergunning aanvragen. Een verleende toestemming op grond van de erfpacht betekent echter niet dat je daarmee ook een omgevingsvergunning hebt en omgekeerd is een al verleende omgevingsvergunning niet automatisch de privaatrechtelijke toestemming voor de erfpacht.

Als jouw voorgenomen andere gebruik wel publiekrechtelijk is toegestaan volgens het omgevingsplan (de opvolger van het bestemmingsplan), zal de aan te vragen omgevingsvergunning worden verleend. Uiteraard zal de gemeente dan ook meewerken aan de wijziging van jouw erfpachtrecht, maar daar kunnen zoals gezegd dus voorwaarden aan verbonden worden.

Wil je het gebruik van jouw erfpachtperceel wijzigen? Je kunt daarvoor een verzoek indienen bij de gemeente op twee manieren:

- als je over internet beschikt, vul dan een contactformulier in op de website van de gemeente;
- als je daar niet over beschikt, stuur dan een brief aan de gemeente naar het in de leeswijzer vermelde adres en geef daarin duidelijk aan van welk (deel van het) erfpachtperceel je het gebruik wilt veranderen, wat het nieuwe gebruik wordt en vanaf wanneer dat ingaat of is ingegaan.

De wijziging van jouw erfpacht als gevolg van een afwijkend gebruik wordt als een omzetting in eeuwigdurende erfpacht afgehandeld en de procedure zoals beschreven in hoofdstuk VII is dan van overeenkomstige toepassing.

2. Moet ik voor de behandeling van mijn verzoek behandelingskosten betalen?

Omdat de wijziging van de erfpacht door een nieuwe bestemming wordt gezien als een omzetting naar een eeuwigdurende erfpacht, zijn er *behandelingskosten* aan verbonden. Voor 2025 bedragen deze kosten € 597,00 voor woningen en € 1.371,00 voor niet-woningen. Na het indienen van je verzoek ontvang je een bevestiging en een factuur. Zodra de gemeente de behandelingskosten heeft ontvangen, wordt je verzoek verder in behandeling genomen.

3. Hoe wordt de canon als gevolg van de te wijzigen erfpachtbestemming bepaald?

De gemeente laat een onafhankelijke taxateur de grondwaarde bepalen van jouw erfpachtperceel: de marktwaarde van de grond als de gemeente nu een vergelijkbare bouwkegel zou uitgeven met dezelfde ligging en oppervlakte, maar voor het *nieuwe* gebruik. Dit wordt de *getaxeerde grondwaarde* genoemd. Omdat jouw perceel geen bouwkegel is maar al jaren is bebouwd, wordt hierop een afwaardering (*depreciatie*) toegepast van *1% per jaar* dat de erfpacht heeft gelopen, met een maximum van *30%*. De waarde na deze afwaardering vormt de basis voor de berekening van de aanvangscanon voor de te wijzigen erfpacht (*grondwaarde*).



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

De *aanvangscanon* wordt berekend door de grondwaarde te vermenigvuldigen met de *canonrente*, die bestaat uit de rekenrente van de gemeentebegroting, die jaarlijks wordt vastgesteld, vermeerderd met een opslag voor administratiekosten en risicodekking van 1,5%. Deze canonrente is voor 2025 op 2,0% vastgesteld.

Getaxeerde grondwaarde nieuw gebruik – Depreciatie = Grondwaarde x Canonrente = Nieuwe canon

Na de berekening van de nieuwe canon voor de te wijzigen erfpachtbestemming ontvang je een *erfpachtovereenkomst* met daarin de voorwaarden, zoals de nieuwe canon, de eeuwigdurende looptijd en het van toepassing verklaren van de algemene erfpachtvoorwaarden van 2023. Als je *akkoord* gaat, onderteken je en stuur je de overeenkomst terug. Als je *niet akkoord* bent, gaat de gemeente met je in overleg om alsnog tot een overeenkomst te komen. Lukt dat niet, dan moet je het gebruik van de erfpachtgrond ongewijzigd laten of het oorspronkelijke gebruik op eigen kosten herstellen. In beide gevallen worden de behandelingskosten **niet** verrekend of terugbetaald.

Rekenvoorbeeld:

Ingangsdatum erfpacht:	01-01-1986
Einddatum erfpacht:	31-12-2035 (50 jaar)
Erfpachtbestemming:	kantoor
Huidige canon:	€ 330,00 per jaar
Voorgenomen gebruik:	woning
Datum wijziging erfpacht:	01-07-2025
Getaxeerde grondwaarde nieuw gebruik:	€ 95.000,00 (01-07-2025)
Verstreken looptijd erfpacht:	39 jaar (1986-2025)
AF: Depreciatie (1% per jaar, maximaal 30%)	30%
Grondwaarde:	€ 95.000,00 min 30% = € 66.500,00
Canonrente 2025:	2,0%
Nieuwe canon a.g.v. te wijzigen gebruik:	€ 66.500,00 x 2,0% = € 1.330,00
Eerstvolgende indexering canon:	01-01-2026

Nadat je de erfpachtovereenkomst hebt ondertekend en naar de gemeente hebt gestuurd, ondertekent de gemeente ook de overeenkomst. Vervolgens wordt namens het college een besluit genomen om de erfpachtbestemming en de overige voorwaarden van je erfpacht te wijzigen, gebaseerd op de volledig ondertekende overeenkomst.

4. De canon van mijn huidige erfpacht is afgekocht; wordt daar rekening mee gehouden?

Als je de erfpacht hebt afgekocht, hoef je geen jaarlijkse canon meer te betalen tot de einddatum van de erfpacht. Echter, sinds de algemene erfpachtvoorwaarden van 2014 is afkoop niet meer mogelijk en wordt bij het wijzigen van de erfpacht door een nieuwe bestemming alsnog een aanvangscanon vastgesteld op basis van het nieuwe gebruik. Omdat je al een afkoopsom hebt betaald voor een periode die nu niet meer van toepassing is, wordt het teveel betaalde bedrag door de gemeente aan je terugbetaald (*restitutie teveel betaalde afkoopsom*). Dit gebeurt als een aparte betaling, vaak via de notaris. Het is belangrijk om te weten dat deze restitutie alleen plaatsvindt als jij de huidige erfpachter bent. Als je jouw erfpacht en het pand verkoopt en de erfpachtbestemmingswijziging wordt door de koper aangevraagd, wordt deze terugbetaling **niet** gedaan.



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

Rekenvoorbeeld:

Ingangsdatum erfpacht:	01-01-1986
Einddatum erfpacht:	31-12-2035 (50 jaar)
Afkoopdatum:	01-01-1986 (bij uitgifte)
Afkoopsom:	€ 50.000,00
Akte van levering bloot-eigendom:	01-01-2026
Resterende looptijd na akte van levering:	10 jaar
Restitutie teveel betaalde afkoopsom:	10/50 ^e deel van € 50.000,00 → € 10.000,00

De teveel betaalde afkoopsom wordt alleen terugbetaald door de gemeente aan de huidige erfpachter. Als de wijziging van de erfpacht als gevolg van een nieuwe erfpachtbestemming wordt afgewikkeld met de koper van uw pand vindt deze restitutie **niet** plaats.

5. Zijn er verder nog kosten waar ik rekening mee moet houden?

Het wijzigen van de erfpacht in verband met een nieuwe bestemming is ook een onroerend goed-transactie, waarvoor wettelijk een notariële akte vereist is. In dit geval is dat de *akte van wijziging erfpachtbestemming*. De kosten voor deze akte, zoals het notaristarief, kadasterkosten en overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van de koper, net als bij de aankoop van een pand ("kosten koper"). Het is daarom verstandig om op tijd contact op te nemen met een notaris, zodat je een goede inschatting kunt krijgen van de kosten en eventuele bijkomende kosten, bijvoorbeeld voor een nieuwe hypotheek.

6. Kan ik de notaris zelf kiezen?

In de erfpachtovereenkomst kun je aangeven welk notariskantoor je wilt gebruiken voor de afwikkeling van de wijziging. De gemeente stuurt dan een kopie van het besluit namens het college en de ondertekende erfpachtovereenkomst naar dat notariskantoor, met het verzoek om de akte in concept op te maken. Als jij en de gemeente akkoord zijn met de *conceptakte*, plant de notaris een afspraak om de akte officieel te passeren. De notaris zorgt ook voor de *nota van afrekening*, waarin staat wat jij moet betalen of ontvangt. Ook de gemeente ontvangt zo'n nota van afrekening, zodat alles duidelijk is voor beide partijen.

De nieuwe canon die in de overeenkomst is opgenomen, wordt bepaald op het moment dat de overeenkomst wordt verstuurd en wordt jaarlijks geïndexeerd op 1 januari. Als de overeenkomst voor de erfpachtwijziging ná 1 juli wordt afgesloten, ontvang je ook een brief met de nieuwe canon per 1 januari van het volgende jaar. Deze brief wordt ook aan de notaris gestuurd, zodat de notaris de op de passeerdatum van de akte geldende canon correct kan verwerken. Hierdoor kan de canon in de akte afwijken van die in de erfpachtovereenkomst.

7. Heb ik een nieuwe hypotheekakte nodig?

Bij het wijzigen van de erfpacht vanwege een nieuwe erfpachtbestemming blijft de erfpacht meestal het onderpand voor je hypotheek en in de meeste gevallen is een *nieuwe hypotheekakte* dan **niet** nodig. Echter, sommige banken kunnen dat wel verlangen. Daarom is het verstandig om vooraf contact op te nemen met je bank om te controleren of zij een nieuwe akte eisen. Als een nieuwe hypotheekakte nodig is, zijn de kosten daarvoor voor jou als erfpachter en zal de notaris deze kosten opnemen in de nota van afrekening. In dat geval is het zaak dat je tijdig contact legt met je bank, zodat alle voor de hypotheek benodigde documenten op tijd bij de notaris worden aangeleverd.

8. Wanneer is mijn erfpacht gewijzigd als gevolg van een nieuwe erfpachtbestemming?

Nadat de akte van wijziging erfpachtbestemming is gepasseerd, zorgt de notaris dat deze wordt ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Hierdoor wordt de wijziging van de erfpacht officieel. Na de inschrijving ontvang je een afschrift van de akte van wijziging erfpachtbestemming.



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

Bewaar deze akte goed bij de oorspronkelijke erfpachtake en de akte waarbij je het pand hebt verkregen. Samen vormen deze documenten jouw volledige *eigendomsbewijs*.

9. Wat zijn de fiscale gevolgen van de wijziging erfpachtbestemming?

Bij het wijzigen van de erfpacht in verband met een nieuwe bestemming blijft er een canon bestaan, en die is voor de inkomstenbelasting aftrekbaar. Als je je bestaande hypotheek verhoogt of een nieuwe hypotheek afsluit op de gewijzigde erfpacht, is de rente over die hypotheek ook aftrekbaar, evenals de kosten voor de hypotheekakte.

De wijziging van de erfpacht door een gebruiksverandering is meestal vrij van BTW, maar je betaalt wel overdrachtsbelasting als je de erfpacht wijzigt. De notaris kan je precies vertellen hoeveel dat is. Als de opstallen op de erfpachtgrond gesloopt zijn en het erfpachtperceel wordt fiscaal aangemerkt als bouwterrein, moet je mogelijk BTW betalen over de grondwaarde. Dan is de overdrachtsbelasting echter niet verschuldigd.

10. Heeft de wijziging van de erfpachtbestemming gevolgen voor de waarde van mijn pand?

Economisch gezien blijft je pand op erfpacht staan, ook na de wijziging van de erfpachtbestemming. Het is mogelijk dat het nieuwe gebruik meer waard is dan het huidige, maar die waarde-effecten kunnen worden gecompenseerd door een hogere canon voor dat nieuwe gebruik. Een makelaar kan je helpen om te beoordelen of dat inderdaad het geval is.

De wijziging van de erfpachtbestemming kan wel invloed hebben op de onroerendezaakbelasting (OZB) en de *WOZ-waarde*. De WOZ-waarde wordt namelijk vastgesteld zonder rekening te houden met erfpacht, maar wel op basis van het gebruik van de grond en opstallen. Dus, als je gebruik verandert, kan de WOZ-waarde en daarmee de OZB-hoogte afwijken van de huidige situatie.

11. Kan ik de erfpachtbestemming van mijn appartement wijzigen?

Omdat de erfpacht van een appartement gekoppeld is aan het hele complex en de voor dat complex geldende erfpachtvoorwaarden (zie ook hoofdstuk III onder 4), kan de erfpacht van jouw individuele appartementsrecht niet worden omgezet in een eeuwigdurende erfpacht.

Als je de erfpachtbestemming van jouw appartement wilt wijzigen, dan kan dat, maar dan worden de looptijd of de toepasselijke algemene erfpachtvoorwaarden **niet** aangepast. Die blijven voor het hele complex gelden en kunnen niet voor één appartementsrecht worden gewijzigd. Wel wordt de canon van jouw appartement aangepast aan het nieuwe gebruik. Daardoor kan het voorkomen dat je een appartementsrecht hebt in een complex waarin de andere appartementseigenaren een lage canon betalen, terwijl jouw appartement een hoge canon heeft. Dit komt doordat jouw nieuwe canon gebaseerd is op de actuele grondwaarde voor het nieuwe gebruik, terwijl de oude canons van de overige appartementsrechten vele jaren geleden bij de oorspronkelijke uitgifte zijn vastgesteld op basis van de grondwaarde die toen gold voor het oorspronkelijke gebruik.



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

VIII. HERONTWIKKELINGSLOCATIES

1. Wat moet ik doen als ik mijn erfpacht wil herontwikkelen?

Als je een bestaand erfpachtperceel hebt gekocht en van plan bent om het te herontwikkelen, bijvoorbeeld voor woningbouw, wordt dat een *herontwikkelingslocatie* genoemd. Bij zo'n project komt veel kijken, zoals het maken van plannen voor de nieuwe functie, het afstemmen met de erfpachtvoorwaarden, het verkrijgen van de juiste vergunningen en het voorbereiden van de bouw.

De reden voor een apart hoofdstuk over herontwikkelingslocaties naast het hoofdstuk over gebruiksverandering bij erfpacht heeft te maken met de speciale situatie en doelstellingen van de gemeente. Omdat de gemeente zich inzet voor het bouwen van meer woningen binnen de bestaande stad, vooral in gebieden zoals de Rivierzone, worden herontwikkelingslocaties gezien als belangrijke kansen om aan die woningbouwtaakstelling te voldoen.

Deze locaties hebben vaak oude erfpachtcontracten van vóór 1953 en de herontwikkeling naar woningbouw heeft grote gevolgen voor de erfpachtvoorwaarden. Daarom zijn er speciale spelregels voor deze locaties, zodat de gemeente de herontwikkeling niet onnodig belemmert en de woningbouwdoelstellingen kan realiseren. Dit wijkt af van de procedure voor gebruiksveranderingen, omdat hier meer aandacht is voor de strategische en maatschappelijke belangen.

Als erfpachter van zo'n locatie heb je de keuze om je erfpacht om te zetten in volle eigendom of in een nieuwe eeuwigdurende erfpacht. Wil je dit regelen, dan kun je contact opnemen met de gemeente via erfpacht@vlaardingen.nl of een brief sturen naar het in de leeswijzer vermelde adres, waarin je aangeeft welke transactie je wilt aangaan.

2. Moet ik voor de behandeling van mijn verzoek behandelingskosten betalen?

De herontwikkeling van jouw erfpachtperceel heeft een erfpachttransactie tot gevolg. Daarom zijn er *behandelingskosten* aan verbonden. Voor 2025 bedragen deze kosten € 3.116,00. Nadat je je verzoek hebt ingediend, ontvang je een bevestiging en een factuur. Zodra de gemeente deze kosten heeft ontvangen, wordt je verzoek verder in behandeling genomen. De regels voor herontwikkelingslocaties zijn nog nieuw. Omdat er weinig ervaring mee is, kan het bedrag mogelijk nog wijzigen.

3. Hoe wordt de door mij te betalen koopsom bloot-eigendom of nieuwe canon bepaald?

De gemeente schakelt een onafhankelijke taxateur in om de residuele grondwaarde van jouw erfpachtperceel te bepalen. Dat is de marktwaarde van grond voor het *nieuwe* gebruik, gebaseerd op een vergelijkbare bouwkavel met dezelfde ligging en oppervlakte. Eerst wordt bepaald wat de totale verwachte verkoopprijs vrij op naam van het nieuw te realiseren programma is. Vervolgens wordt er gekeken naar de verwachte bouwkosten en bijkomende kosten en het bedrag dat overblijft na aftrek hiervan is de *residuele grondwaarde*.

Voordat er op jouw erfpachtkavel gebouwd kan worden, zullen vaak werkzaamheden nodig zijn zoals het slopen van bestaande opstallen, het kappen van bomen of het saneren van de bodem. Deze zogenaamde *productiekosten* worden niet meegenomen in de residuele grondwaardeberekening. Daarom wordt het resultaat van die berekening de *bruto residuele grondwaarde* genoemd.

De bruto residuele grondwaarde van het nieuwe programma kan echter niet zonder het maken van de productiekosten tot stand komen. De gemeente houdt daarmee rekening en past een aftrek toe voor deze productiekosten. Daarvoor gebruikt de gemeente *forfaitaire bedragen per m²* per wijk of buurt. Deze bedragen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd en helpen bij het snel bepalen van de productiekosten zonder dat voor elke locatie apart een raming moet worden gemaakt. In hoofdstuk XI is de tabel met de bedragen per 1 januari 2025 opgenomen.



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

De grondoppervlakte van de herontwikkelingslocatie wordt vermenigvuldigd met het vaste bedrag per m² aan productiekosten en het resultaat wordt naar boven afgerond op € 1.000,00. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de bruto residuele grondwaarde. Het resultaat is de *getaxeerde grondwaarde* voor de herontwikkelingslocatie. Vervolgens voert de gemeente de verdere berekeningen uit voor de erfpachttransactie, zoals beschreven in de hoofdstukken V en VI.

Bruto residuele grondwaarde grondwaarde – Productiekosten = Getaxeerde grondwaarde

Ter verduidelijking volgt hieronder een rekenvoorbeeld.

Rekenvoorbeeld:

Erfpachtperceel + oppervlakte:	Koningin Wilhelminahaven (Rivierzone), 2.000 m ²
Ingangsdatum erfpacht:	01-01-1925
Einddatum erfpacht:	geen (eeuwigdurend)
Huidige erfpachtbestemming:	bedrijfspannend met open grond
Voorgenomen gebruik:	20 woonappartementen (koop)
A. Bruto residuele grondwaarde (taxatie):	€ 1.200.000,00
B. Productiekosten (tabel):	€ 42,50 per m ² x 2.000 m ² = € 85.000,00
Getaxeerde grondwaarde (A – B):	€ 1.200.000,00 min € 85.000,00 = € 1.115.000,00

Omdat jouw perceel geen bouwkaavel is maar al jaren is bebouwd, wordt hierop een afwaardering (*depreciatie*) toegepast van *1% per jaar* dat de erfpacht heeft gelopen, met een maximum van *40%*. Dit percentage wijkt af van het maximum bij de gewone erfpachttransacties om de door jou te betalen kosten van de erfpachttransactie voor jouw herontwikkeling redelijk te houden.

Als je kiest voor een verkoop bloot-eigendom en eigenaar wilt worden van jouw erfpachtperceel is de waarde na deze afwaardering de koopsom voor de bloot-eigendom (*koopsom bloot-eigendom*).

Getaxeerde grondwaarde – Depreciatie = Koopsom bloot-eigendom

In het rekenvoorbeeld ziet dat er als volgt uit.

Rekenvoorbeeld:

Erfpachtperceel + oppervlakte:	Koningin Wilhelminahaven (Rivierzone), 2.000 m ²
Ingangsdatum erfpacht:	01-01-1925
Einddatum erfpacht:	geen (eeuwigdurend)
Huidige erfpachtbestemming:	bedrijfspannend met open grond
Voorgenomen gebruik:	20 woonappartementen (koop)
A. Bruto residuele grondwaarde (taxatie):	€ 1.100.000,00
B. Productiekosten (tabel):	€ 42,50 per m ² x 2.000 m ² = € 85.000,00
<i>Getaxeerde grondwaarde (A – B):</i>	<i>€ 1.200.000,00 min € 85.000,00 = € 1.115.000,00</i>
AF: Depreciatie (1% per jaar, maximaal 40%)	40%
Koopsom bloot-eigendom:	€ 1.015.000,00 min 40% = € 669.000,00
Per woning:	€ 669.000,00 20 woningen = € 33.450,00

Als je kiest voor wijziging van de huidige erfpacht in een eeuwigdurende is de waarde na afwaardering de basis voor de berekening van de aanvangscanon van de te wijzigen erfpacht (*grondwaarde*). De *aanvangscanon* wordt berekend door de grondwaarde te vermenigvuldigen met de *canonrente*, die voor 2025 op *2,0%* vastgesteld.

Getaxeerde grondwaarde nieuw gebruik – Depreciatie = Grondwaarde x Canonrente = Nieuwe canon



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

Dat leidt in het rekenvoorbeeld tot de volgende totale aanvangscanon voor de 20 woningen.

Rekenvoorbeeld:	
Erfpachtperceel + oppervlakte:	Koningin Wilhelminahaven (Rivierzone), 2.000 m ²
Ingangsdatum erfpacht:	01-01-1925
Einddatum erfpacht:	geen (eeuwigdurend)
Huidige erfpachtbestemming:	bedrijfspannd met open grond
Voorgenomen gebruik:	20 woonappartementen (koop)
A. Bruto residuele grondwaarde (taxatie):	€ 1.100.000,00
B. Productiekosten (tabel):	€ 42,50 per m ² x 2.000 m ² = € 85.000,00
Getaxeerde grondwaarde (A – B):	€ 1.200.000,00 min € 85.000,00 = € 1.115.000,00
AF: Depreciatie (1% per jaar, maximaal 40%)	40%
Grondwaarde:	€ 1.015.000,00 min 40% = € 669.000,00
Canonrente 2025:	2,0%
Nieuwe canon a.g.v. voorgenomen gebruik:	€ 669.000,00 x 2,0% = € 13.380,00
Per woning:	€ 13.380,00 / 20 woningen = € 669,00
Eerstvolgende indexering canon:	01-01-2026

Na de berekening van de koopsom bloot-eigendom of de nieuwe aanvangscanon voor de te wijzigen erfpacht ontvang je – afhankelijk van je keuze – een *koopovereenkomst* of een *erfpachtovereenkomst* met daarin de voorwaarden en het van toepassing verklaren van de op de gekozen transactie betrekking hebbende algemene voorwaarden van 2023.

Als je *akkoord* gaat, onderteken en stuur je de overeenkomst terug. Als je *niet akkoord* bent, gaat de gemeente met je in overleg om alsnog tot een overeenkomst te komen. Lukt dat niet, dan moet je het gebruik van de erfpachtgrond ongewijzigd laten of het oorspronkelijke gebruik op eigen kosten herstellen. In beide gevallen worden de behandelingskosten **niet** verrekend of terugbetaald.

Nadat je de overeenkomst hebt ondertekend en naar de gemeente hebt gestuurd, ondertekent de gemeente ook de overeenkomst. Vervolgens wordt namens het college een besluit genomen om de bloot-eigendom aan jou te verkopen of je huidige erfpacht te wijzigen, gebaseerd op de volledig ondertekende overeenkomst.

4. Moet ik naast de erfpacht nog andere zaken met de gemeente afspreken?

Ruimtelijke procedure en omgevingsvergunning

Om ervoor te zorgen dat je voorgenomen gebruik daadwerkelijk gerealiseerd kan worden, heb je een publiekrechtelijke omgevingsvergunning nodig van de gemeente. De gemeente zal eerst bekijken of jouw plannen passen binnen het bestaande omgevingsplan. Als dat niet het geval is, moet het omgevingsplan mogelijk worden aangepast via een *ruimtelijke procedure*.

Zodra de aanpassing van het omgevingsplan en de omgevingsvergunning onherroepelijk zijn geworden, kun je met de bouw kunt beginnen. Ook de erfpachttransactie met de gemeente kan pas worden afgerond nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. In de overeenkomst wordt dan ook een *ontbindende voorwaarde* opgenomen, zodat de overeenkomst wordt ontbonden als de benodigde vergunning niet wordt verkregen of niet onherroepelijk wordt.

Kostenverhaal en anterieure overeenkomst

De gemeente is wettelijk verplicht de kosten die voortvloeien uit een wijziging van een ruimtelijk plan, zoals de *plankosten* en de kosten voor het aanpassen van de openbare ruimte (inclusief eventuele *bovenwijkse voorzieningen*), te verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt het *kostenverhaal* genoemd.



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

Het is een manier om ervoor te zorgen dat de kosten die door een planwijziging ontstaan, niet volledig door de gemeente worden gedragen, maar dat de initiatiefnemer hieraan bijdraagt. Het kostenverhaal kan de gemeente op een aantal manieren doen, afhankelijk van wie de eigenaar is van de grond en de situatie. Kort samengevat:

- als de grond van een andere partij is, vraagt de gemeente een *exploitatiebijdrage*, berekend op basis van een exploitatieplan, wat **achteraf** wordt geregeld als financiële voorwaarde van de omgevingsvergunning (*posterieur* kostenverhaal).
- als de grond van een andere partij is en de gemeente geen exploitatieplan wil vaststellen, maakt ze **vooraf** contractuele afspraken met de initiatiefnemer (*anterieur* kostenverhaal).
- als de gemeente zelf eigenaar is en de grond verkoopt, wordt de koopsom zo vastgesteld dat de kosten van de gemeente gedekt zijn en wordt het kostenverhaal op die manier geregeld (*"anderszins verzekerd"* kostenverhaal).

De gemeente sluit voor herontwikkelingslocaties meestal een samenwerkingsovereenkomst of een gebiedsovereenkomst met de initiatiefnemer. Deze overeenkomst maakt duidelijk wie welke rol heeft in het proces, wie welke risico's draagt en welke afspraken er zijn over kostenverhaal en planvorming. Omdat deze overeenkomsten vooraf, dus vóór de daadwerkelijke ontwikkeling, worden afgesloten, worden ze ook wel *anterieure overeenkomsten* genoemd.

De plankosten van de gemeente worden altijd betrokken in de anterieure overeenkomsten. Voor het kostenverhaal van de bovenwijkse voorzieningen, zoals aanpassingen aan gebiedsontsluitingswegen of maatregelen tegen hoog water) gelden echter strengere regels. Deze kosten worden dan ook niet standaard in het kostenverhaal meegenomen.

Kostenverhaal en erfpachttransactie

De berekeningsmethode die bij vraag 3 is uitgelegd houdt **geen** rekening met een exploitatiebijdrage voor plankosten en/of bovenwijkse voorzieningen. Als zo'n bijdrage van toepassing is, moet jij als initiatiefnemer deze exploitatiebijdrage betalen op basis van de afspraken in de anterieure overeenkomst, naast de bedragen die je voor de erfpachttransactie moet betalen.

Als je kiest voor een wijziging van de erfpacht naar een eeuwigdurende erfpacht voor het nieuwe gebruik, wordt de nieuwe aanvangscanon gebaseerd op de marktwaarde van de grond voor dat gebruik. Deze canon wordt echter niet in één keer betaald, maar jaarlijks door de gemeente ontvangen. Hierdoor kan deze jaarlijkse canonontvangst niet door de gemeente gebruikt worden als dekking voor plankosten of een eventuele exploitatiebijdrage voor bovenwijkse voorzieningen.

Bij een keuze voor verkoop bloot-eigendom als erfpachttransactie betaal je in één keer de volledige koopsom bloot-eigendom. Dat is vergelijkbaar met de verkoop van bouwgrond door de gemeente. De koopsom die jij aan de gemeente betaalt, kan, na aftrek van de oorspronkelijke grondwaarde op het moment van uitgifte in erfpacht, worden gebruikt voor het kostenverhaal van de plankosten. Een eventuele op basis van de anterieure overeenkomst verschuldigde exploitatiebijdrage voor bovenwijkse voorzieningen is **niet** in de koopsom bloot-eigendom inbegrepen en moet je altijd apart betalen.



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

IX. KOPEN VAN EEN PAND OP ERFPACHT

1. Als ik een pand op erfpacht wil kopen, kan ik dan ook een erfpachttransactie doen?

Als je een pand op erfpachtgrond wilt kopen, kun je inderdaad een verzoek indienen om de erfpacht om te zetten in volle eigendom of in een eeuwigdurende erfpacht. De procedures die hiervoor nodig zijn, zijn vergelijkbaar met die uit de hoofdstukken IV, V en VI. Dit is vooral belangrijk als de erfpacht bijna afloopt, omdat je dan mogelijk geen hypotheek kunt krijgen voor de aankoop.

Banken verstrekken meestal geen hypothecaire lening als de huidige erfpacht nog maar kort loopt. Zij zullen dan als voorwaarde stellen dat de erfpacht wordt omgezet, omdat de huidige erfpacht als onderpand dan niet meer volledig zekerheid biedt. Dit betekent dat je niet alleen de financiering voor de aankoop moet regelen, maar ook rekening moet houden met de kosten en gevolgen van de erfpachttransactie.

2. Welke aspecten zijn anders als ik als koper van het pand de erfpachttransactie doe?

De procedure voor een erfpachttransactie bij aankoop van een pand verschilt op een paar belangrijke punten van de procedure als je zelf de erfpacht wilt wijzigen. Zo moet je bij de aanvraag een kopie meesturen van de *koopovereenkomst* die je met de verkoper hebt gesloten voor het pand. Daarnaast wordt de terugbetaling van de teveel betaalde afkoopsom niet gedaan als de erfpachttransactie wordt gedaan door een koper van het pand; die terugbetaling geldt alleen voor de huidige erfpachter. Verder is er een belangrijke voorwaarde: voordat de erfpachttransactie notarieel wordt afgerond, moet je het pand en de erfpacht officieel op jouw naam hebben staan. Dit is een *opschortende voorwaarde* die in de overeenkomst met de gemeente wordt opgenomen.

3. Waarom moet ik een kopie van mijn koopovereenkomst voor het pand meesturen?

De gemeente wil zeker weten dat jij daadwerkelijk de nieuwe erfpachter wordt voordat de erfpachttransactie wordt afgerond. Daarom vragen we bij de aanvraag een kopie van de ondertekende koopovereenkomst tussen jou en de verkoper. Hoewel daar nog ontbindende voorwaarden in kunnen staan, is dit een rechtsgeldig document en het meest concrete bewijs dat jij het pand op erfpacht zult verkrijgen.

4. Waarom wordt de teveel betaalde afkoopsom niet ook aan mij terugbetaald?

Als de huidige erfpachter zelf de erfpachttransactie zou doen en destijds de afkoopsom heeft betaald, dan heeft deze erfpachter echt **zelf** teveel betaald en is het redelijk dat de gemeente het teveel betaalde deel terugbetaalt aan die erfpachter.

Dat ligt anders als jij het pand en de erfpacht koopt zoals de erfpacht nu geldt –met een afgekochte canon – en daarna een erfpachttransactie met de gemeente aangaat. Omdat de afkoopsom in het verleden door de verkoper is betaald en niet door jou, heb jij niet teveel betaald door het aangaan van de erfpachttransactie en is het dus niet redelijk dat jij het voordeel krijgt van een restitutie van de teveel betaalde afkoopsom.

5. Wanneer ben ik eigenaar van de erfpachtgrond of is de huidige erfpacht eeuwigdurend?

Nadat je met de gemeente een overeenkomst hebt gesloten voor de erfpachttransactie, stuurt de gemeente de benodigde documenten naar de door jou gekozen notaris. Vervolgens worden de diverse aktes in deze volgorde gepasseerd:

- eerst de akte van levering van *het pand en de erfpacht* door je verkoper aan jou, waardoor jij officieel erfpachter wordt;
- daarna de *akte van levering* van de bloot-eigendom of de *akte van wijziging erfpacht*, waarmee de afspraken tussen de gemeente en jou definitief worden;
- en tenslotte de *hypotheekakte*, op basis waarvan de bank de hypothecaire lening voor de aankoop van het pand en voor de erfpachttransactie verstrekt; de hypotheek wordt gevestigd op de volle eigendom of op de eeuwigdurende erfpacht.



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

Als je kiest voor wijziging van de erfpacht in een eeuwigdurende, wordt de aanvangscanon die in de erfpachtovereenkomst is opgenomen bepaald op het moment dat de overeenkomst wordt verstuurd en jaarlijks geïndexeerd op 1 januari. Als de erfpachtovereenkomst ná 1 juli wordt afgesloten, ontvang je ook een brief met de nieuwe canon per 1 januari van het volgende jaar. Deze brief wordt ook aan de notaris gestuurd, zodat de notaris de op de passeerdatum van de akte geldende canon correct kan verwerken. Hierdoor kan de canon in de akte afwijken van die in de erfpachtovereenkomst.



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

X. SPLITSING ERFPACHTPERCEEL

1. Wat is splitsing van een erfpachtperceel?

Als een perceel grond door de gemeente in erfpacht is uitgegeven, wordt de *oppervlakte* vastgesteld door het Kadaster en krijgt het een unieke *kadastrale aanduiding*. De kadastrale aanduiding van een woningbouwkavel op erfpachtgrond in Holy is bijvoorbeeld gemeente Vlaardingen, sectie K nummer 7890, groot 400 m². En een bedrijfskavel op erfpachtgrond in Groot Vettoenord kan de volgende aanduiding hebben: gemeente Vlaardingen, sectie D nummer 1111, groot 3.000 m².

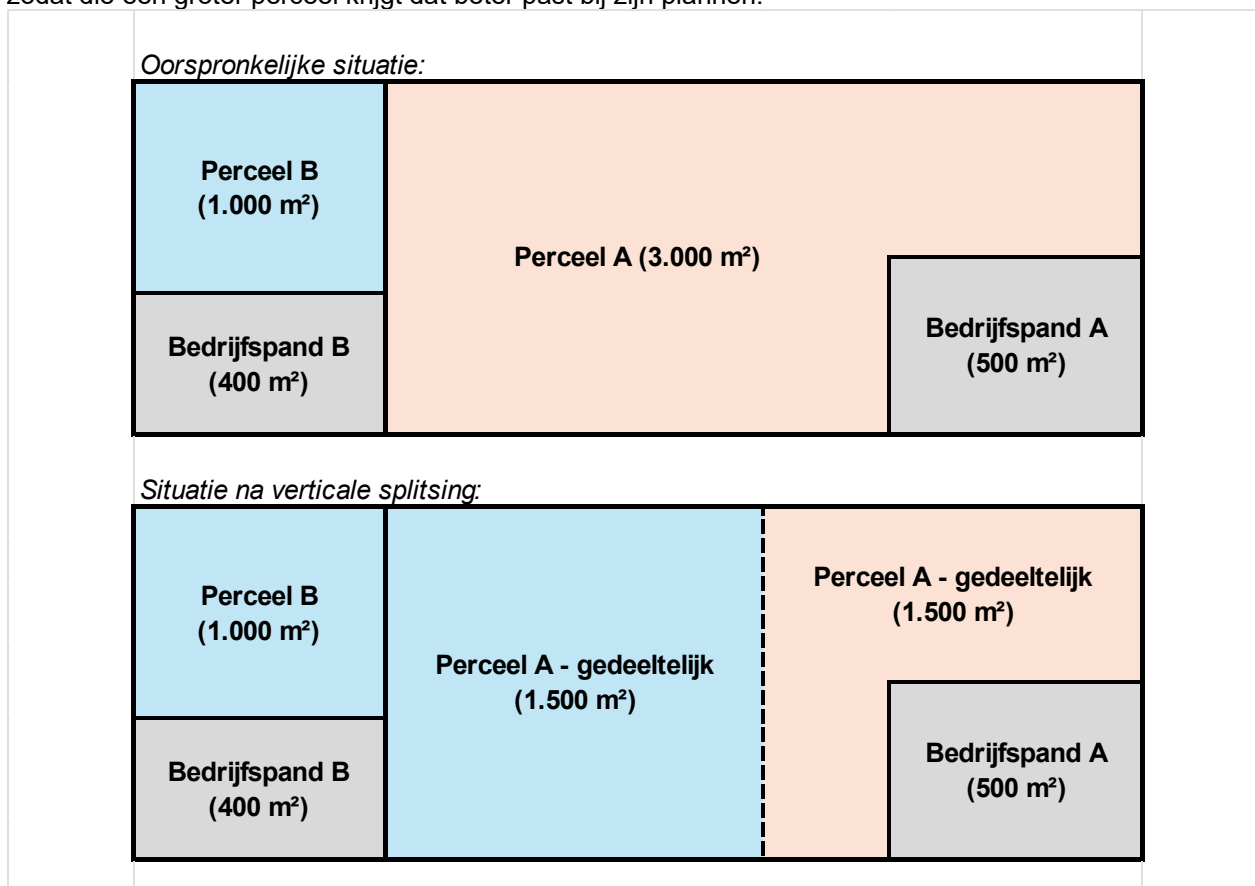
Na verloop van tijd kan jij als erfpachter het grondperceel te groot of te klein gaan vinden of wil je jouw pand opdelen in meerdere eenheden. In dat geval kan je de gemeente vragen om toestemming voor het splitsen van de erfpachtgrond. Er zijn twee vormen van splitsing van een erfpachtperceel:

- *verticale splitsing*;
- *horizontale splitsing*.

2. Wat is verticale splitsing van een erfpachtperceel?

Bij een verticale splitsing wordt het erfpachtperceel opgedeeld in meerdere kleinere percelen, alsof je met een mes een taart van boven naar beneden (*verticaal*) in stukken snijdt. Dit wordt ook *afplitsen* of *opsplitsen* genoemd.

In het voorbeeld van de bedrijfskavel in Groot Vettoenord wil de erfpachter van dat perceel (erfpachter A) een deel van zijn open terrein (bijvoorbeeld 1.500 m²) overdragen aan zijn buurman (erfpachter B), zodat die een groter perceel krijgt dat beter past bij zijn plannen.





Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

In het plaatje zien we dat erfpachter A na deze splitsing 1.500 m² erfpachtterrein overhoudt. Erfpachter B had een erfpachtperceel van 1.000 m² en krijgt er door de splitsing van perceel A 1.500 m² bij. Dit soort splitsingen kan dus handig zijn om de omvang van de erfpachtgrond beter af te stemmen op de wensen van de erfpachters.

3. Wat is horizontale splitsing van een erfpachtperceel?

Bij een horizontale splitsing wordt het op de erfpachtgrond gerealiseerde pand opgedeeld in meerdere verdiepingen (en die verdiepingen vaak weer in één of meer eenheden), alsof je met een mes een taart van links naar rechts (*horizontaal*) in laagjes snijdt.

In het voorbeeld van de woningbouwkavel in Holy heeft de erfpachter (een beleggingsmaatschappij) op dat erfpachtperceel een woongebouw gerealiseerd met 10 huurwoningen in 5 verdiepingen (het complex). De erfpachter wil na verloop van tijd de 10 huurwoningen in het gebouw afzonderlijk gaan verkopen ('uitpenden'). Hiervoor moet eerst (de erfpacht van) het complex horizontaal worden gesplitst in 10 zelfstandig overdraagbare eenheden: de *splitsing in appartementsrechten* (zie ook hoofdstuk IV onder 4). Elk appartement krijgt dan een eigen recht, dat de erfpachter individueel aan 10 verschillende eigenaren kan verkopen. De eigenaren van de 10 appartementen samen vormen de VVE, die verantwoordelijk is voor de gemeenschappelijke delen van het complex.

De kadastrale aanduiding van het grondperceel blijft door de horizontale splitsing hetzelfde, maar het te splitsen complex krijgt van het Kadaster een *complexaanduiding* (bijvoorbeeld sectie K complexaanduiding 7899-A) en elk appartementsrecht krijgt een indexnummer, in dit geval 1 tot en met 10 (*de indices*).



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

<i>Oorspronkelijke situatie:</i>	
Huurwoning 9	Huurwoning 10
Huurwoning 7	Huurwoning 8
Huurwoning 5	Huurwoning 6
Huurwoning 3	Huurwoning 4
Huurwoning 1	Huurwoning 2

Perceel sectie K nummer 7890, groot 400 m²

<i>Situatie na horizontale splitsing:</i>	
Koopwoning 9 (index 9)	Koopwoning 10 (index 10)
Koopwoning 7 (index 7)	Koopwoning 8 (index 8)
Koopwoning 5 (index 5)	Koopwoning 6 (index 6)
Koopwoning 3 (index 3)	Koopwoning 4 (index 4)
Koopwoning 1 (index 1)	Koopwoning 2 (index 2)

Perceel sectie K nummer 7899-A, appartementsindices 1 t/m 10

Door de splitsing in appartementsrechten wordt het complex gemeenschappelijke eigendom van alle appartementseigenaren. Elk individuele appartementsrecht krijgt in de splitsingsakte een aandeel (*breukdeel*) in deze gemeenschappelijke eigendom toebedeeld. De breukdelen in de gemeenschap kunnen gebaseerd zijn op het *aantal appartementen* in het complex of op de *gebruiksoppervlakte* van elk appartement. Bijvoorbeeld, als er 10 appartementsrechten zijn maar ook als alle appartementen even groot zijn, krijgen ze elk een 1/10e aandeel. Als de appartementen verschillen in grootte, wordt het aandeel daarop aangepast.

4. Welke gevolgen heeft een splitsing op de erfpacht?

Voor zowel een verticale als een horizontale splitsing van een erfpachtperceel is vooraf schriftelijke toestemming van de gemeente als grondeigenaar nodig. Zonder deze toestemming mag de erfpacht niet worden opgesplitst in meerdere delen of in appartementsrechten. Tegelijk met de toestemming verdeelt de gemeente ook de canon over de nieuwe gedeelten die ontstaan door de splitsing.

Ook voor de wijziging van een al bestaande splitsing in appartementsrechten en voor de zogenaamde ondersplitsing in appartementsrechten is vooraf schriftelijke toestemming van de gemeente als grondeigenaar nodig. Bij *wijziging van een bestaande splitsing* moet je denken aan het aanpassen van de splitsingstekening of van het reglement van splitsing dat in de splitsingsakte is opgenomen. Meestal hebben deze wijzigingen geen gevolgen voor de canon en je hoeft daarvoor ook geen behandelingskosten te betalen aan de gemeente.



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

Bij een *ondersplitsing in appartementsrechten* wordt een bestaand appartementsrecht opgedeeld in twee of meer ook weer zelfstandig over te dragen eenheden, als het ware een splitsing in een splitsing. Bijvoorbeeld, een winkel met een op de bovenverdieping gelegen opslagruimte zijn samen één appartementsrecht (index 1) in een complex met 10 indices. De eigenaar van index 1 wil de winkel zelf houden en de bovenverdieping verkopen als kantoor. Dan wordt index 1 ondergesplitst in appartementsrechten. Index 1 komt dan te vervallen en er ontstaan twee nieuwe indices: 11 en 12. Het complex telt daardoor niet meer 10 maar 11 indices. Dat heeft dus wel gevolgen voor de canon. Een ondersplitsing wordt dan ook voor de erfpacht beschouwd als een op zichzelf staande horizontale splitsing.

5. Hoe wordt de canon verdeeld als gevolg van een splitsing?

Bij een *verticale splitsing* wordt de canon verdeeld op basis van de *oppervlakte van het perceel*. De canon van de bedrijfskavel op Groot Vettenoord is ten tijde van de verticale splitsing **€ 3.000,00** per jaar. Deze canon wordt vervolgens op basis van de grondoppervlakte van het perceel verdeeld. Het deel dat bij erfpachter A blijft krijgt een canon van (€ 3.000,00 gedeeld door 3.000 m² =) € 1,00/m² x 1.500 m² ofwel **€ 1.500,00** per jaar. Het deel dat erfpachter A aan erfpachter B wil overdragen is ook 1.500 m² groot, dus ook van dat gedeelte wordt de canon **€ 1.500,00** per jaar.

Bij een *horizontale splitsing* kan de canon voor het wooncomplex in Holy, die ten tijde van de splitsing **€ 5.000,00** per jaar is, op de volgende twee manieren worden verdeeld over de appartementen die door de splitsing ontstaan:

- a. op basis van het *aantal appartementsrechten*: elk van de 10 indices krijgt dan een canon van **€ 500,00 per appartement** per jaar;
- b. op basis van de *breukdelen* van elk appartementsrecht in de gemeenschap (het complex):
 - dat kan voor alle appartementen hetzelfde zijn: op basis van het aantal woningen of als alle appartementen even groot zijn hebben alle 10 indices het 1/10^e aandeel en dus een canon van **€ 500,00 per appartement** per jaar;
 - als de breukdelen verschillen per index, hebben de 10 indices niet allemaal dezelfde canon; bijvoorbeeld, als de 5 oneven indices het 75/1.000^e aandeel hebben in de gemeenschap is de canon **€ 375,00 per appartement** per jaar en bij het 125/1.000^e aandeel voor de 5 even indices wordt de canon **€ 625,00 per appartement** per jaar.

6. Blijft de canon die ik voor het totale erfpachtperceel betaal gelijk als ik de erfpacht splits?

Als het gebruik van het erfpachtperceel door de splitsing niet wijzigt, is het totaal van de verdeelde canons gelijk aan de canon voor het gehele erfpachtperceel. Echter, als de splitsing gepaard gaat met een *gebruiksverandering*, wordt eerst de canon opnieuw berekend op basis van het nieuwe gebruik op de wijze als in hoofdstuk VIII is omschreven. Daarna wordt die nieuwe canon verdeeld over de gedeelten of appartementsrechten die door de splitsing ontstaan. Een gebruiksverandering kan ook invloed hebben op de looptijd van de erfpacht en op de toepasselijke algemene erfpachtvoorwaarden.

7. Wat moet ik doen als ik mijn erfpachtperceel wil splitsen?

Als je jouw erfpachtperceel wilt splitsen, kun je dat (laten) aanvragen bij de gemeente op twee manieren:

- als je over internet beschikt, vul dan het webformulier in op de website van de gemeente, geef bij je keuze aan “splitsen erfpacht” en kies vervolgens voor “verticale” of “horizontale splitsing”;
- als je daar niet over beschikt, stuur dan een brief aan de gemeente naar het in de leeswijzer vermelde adres en vermeld dat je je erfpachtperceel verticaal of horizontaal wilt splitsen.

Voor een verticale splitsing, waarbij je het perceel in delen verdeelt, moet je meestal zelf een tekening meesturen van de voorgenomen verdeling. Geef daarbij ook aan wat het voorgenomen gebruik van de na de splitsing ontstane delen is. Voor een *horizontale splitsing* (in appartementsrechten) schakel je meestal een notaris kantoor in. Dit notaris kantoor vraagt namens jou de toestemming voor de horizontale splitsing, zorgt voor de benodigde *splitsingstekening* en vraagt het Kadaster de *complexaanduiding*.



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

De splitsingstekening en een concept van de splitsingsakte moeten door het notariskantoor bij het verzoek worden meegestuurd. Ook hier is het van belang om het voorgenomen gebruik van de appartementsrechten duidelijk aan te geven.

8. Moet ik voor de behandeling van mijn verzoek behandelingskosten betalen?

Voor het in behandeling nemen van je verzoek tot splitsing van je erfpachtperceel moet je inderdaad *behandelingskosten* betalen aan de gemeente. Voor 2025 zijn die kosten vastgesteld op:

- a. voor **verticale splitsing** van erfpachtpercelen: € 138,00 eenmalig;
- b. voor **horizontale splitsing – woningen**:
 - bij 2 tot en met 10 woningen: € 35,00 per appartementsrecht;
 - bij 11 of meer woningen: € 32,00 per appartementsrecht;
- c. voor **horizontale splitsing – niet-woningen**: € 343,00 eenmalig.

Na het indienen van je verzoek ontvang je een bevestiging en een factuur. Zodra de gemeente de kosten heeft ontvangen, wordt je verzoek verder in behandeling genomen.

9. Als de canon van mijn erfpachtperceel is afgekocht, blijft dat dan ook zo voor de gedeelten?

Als de erfpachtgrond na de splitsing hetzelfde gebruik houdt, blijft de canon voor het hele perceel en ook voor de gedeelten of appartementsrechten afgekocht. Maar als er wel een gebruiksverandering plaatsvindt, wordt een nieuwe canon vastgesteld volgens de in hoofdstuk VIII beschreven procedure en wordt de huidige erfpacht omgezet in een eeuwigdurende erfpacht. In dat geval kan de berekende canon voor het nieuwe gebruik **niet** worden afgekocht. In dat geval wordt het teveel betaalde deel van de eerdere afkoopsom door de gemeente terugbetaald.

Als bij een wijziging van een bestaande splitsing of bij een ondersplitsing in appartementsrechten wel sprake is van een gebruiksverandering, kan niet worden getoond aan de toepasselijke algemene erfpachtvoorwaarden. In zo'n situatie wordt de bij het nieuwe gebruik behorende canon berekend en wordt de afkoopsom voor deze nieuwe canon berekend. Het verschil tussen de afkoopsom van de nieuwe canon en de al betaalde afkoopsom moet vervolgens aan de gemeente worden bijbetaald.

10. Zijn er verder nog kosten waar ik rekening mee moet houden?

Zowel de verticale splitsing van een erfpachtperceel als de splitsing in appartementsrechten zijn onroerend goed transacties die een notariële akte vereisen. Deze procedures kunnen invloed hebben op bijvoorbeeld een bestaande hypotheek of leiden tot het betalen van overdrachtsbelasting. Al deze kosten zijn voor jouw rekening, dus het is verstandig om tijdig contact op te nemen met een notariskantoor voor een goede inschatting.

Sinds [datum] geldt in Vlaardingen de *Huisvestingsverordening*, die voor het splitsen van woningen met een WOZ-waarde tot € 300.000,00 (peil 2025) een publiekrechtelijke *splitsingsvergunning* van de gemeente vereist, waarvoor je leges aan de gemeente moet betalen. Dit is een andere vergunning dan de privaatrechtelijke toestemming voor de erfpacht en beide kunnen samenlopen. De notaris zal pas overgaan tot het passeren van de splitsingsakte als beide trajecten zijn afgerond. Voor eventueel te splitsen woningen met een WOZ-waarde onder de € 300.000,00, die **niet** op erfpachtgrond staan, is alleen de splitsingsvergunning nodig. Voor meer informatie over deze vergunning kun je kijken op [webpagina van Wonen?].



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

XI. OVERZICHT JAARLIJKS WIJZIGENDE ERFPACHTGEGEVENS EN (BEHANDELINGS-)KOSTEN

Overzicht geldend voor het jaar 2025



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

Bedrijfsvoering
Vastgoed



Gemeente Vlaardingen

MANDAATBESLUIT

Onderwerp
Vaststellen behandelingskosten en andere variabele bedragen bij erfpacht per 1 januari 2025

Van
René Veeren
Datum
27 januari 2025
Versienummer
2014969

Gelet op het Ondernemingsbesluit coördinatoren team Vastgoed van 1 augustus 2023:

Besluit namens burgemeester en wethouders

- De *canonrente*, waarmee de aanvangscanon wordt berekend van de getaxeerde grondwaarde (al dan niet na depreciatie), **per 1 januari 2025 voor het gehele jaar 2025** vaststellen op **2,0%** (rekenrente gemeentebegroting per 1-1-2025: 0,5% + opslag risico en administratiekosten: 1,5%).
- De conform de Nota Erfpacht 2023 voor diverse werkzaamheden of transacties ten aanzien van erfpachtpercelen door de gemeente als grondeigenaar bij de verzoeker / erfpachter in rekening te brengen en jaarlijks per 1 januari te indexeren *behandelingskosten* per **1 januari 2025** vaststellen op de bedragen als opgenomen in het als Bijlage 1 bij dit besluit gevoegde overzicht.
- De conform de Nota Erfpacht 2023 te hanteren vaste grondprijs voor erfpachttransacties met betrekking tot *corporatiebezit* per **1 januari 2025** vaststellen op:
 - € 25.960,00** voor een grondgebonden sociale huurwoning;
 - € 17.970,00** voor een sociale huurappartement.
- Het conform de Nota Erfpacht 2023 voor de ontbinding van een koopovereenkomst voor de bloot-eigendom van een bestaande erfpacht als gevolg van het niet rondkomen van de financiering door de erfpachter aan de gemeente te betalen *minimale bedrag aan vergoeding* per **1 januari 2025** vaststellen op **€ 210,00**.
- De *kengetallen voor de productiekosten*, die conform de Nota Erfpacht 2023 in mindering worden gebracht op de getaxeerde grondwaarde van het voorgenomen nieuwe gebruik bij herontwikkelingslocaties, per **1 januari 2025** vaststellen op de bedragen als opgenomen in het als Bijlage 2 bij dit besluit gevoegde overzicht.
- Dit besluit en de 2 bijlagen daarbij publiceren op de gemeentelijke website.

Coördinator Erfpacht en Grondzaken, Team Vastgoed:

mr. R.J.A. Veeren

Datum:

27 januari 2025



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

Bedrijfsvoering
Vastgoed



Gemeente Vlaardingen

Bijlage 1

Behandelingskosten erfpacht per 1 januari 2024

Verzoek tot	Was	Wordt	E.v. indexering
1. VBE / heruitgifte woning	€ 574,00	€ 597,00	1 januari 2026
2. VBE / heruitgifte niet-woning	€ 1.320,00	€ 1.371,00	1 januari 2026
3. VBE / heruitgifte herontwikkelingslocatie	€ 3.000,00	€ 3.116,00	1 januari 2026
4. Splitsen (opdelen) erfpachtperceel (eenmalig)	€ 132,00	€ 138,00	1 januari 2026
5. Splitsing in appartementsrechten (t/m 10 woningen) #)	€ 33,00	€ 35,00	1 januari 2026
6. Splitsing in appartementsrechten (11 woningen of meer) #)	€ 30,00	€ 32,00	1 januari 2026
7. Splitsing in appartementsrechten niet-woning (eenmalig)	€ 330,00	€ 343,00	1 januari 2026

Toelichting:

VBE	verkoop bloot-eigendom van een bestaande erfpacht aan de erfpachter, waardoor de erfpachter volledig eigenaar wordt.
Heruitgifte	het wijzigen van een bestaande tijdelijke erfpacht in een nieuwe eeuwigdurende erfpacht.
Herontwikkelingslocatie	een erfpachtperceel (vaak met een niet-woningbestemming) dat wordt herontwikkeld door de erfpachter tot woningbouw.
Eenmalig	is niet afhankelijk van het aantal gedeelten dat door de opdeling ontstaat (bij 4) of van het aantal appartementsrechten (bij 7).
#)	de bedragen bij 5 en 6 zijn per appartementsrecht.
E.v.	eerstvolgende.

Alle bedragen zijn conform de Nota Erfpacht 2023, de Algemene Erfpachtvoorwaarden Vlaardingen (AEV) 2023 en de Algemene Omzettingsvoorwaarden Vlaardingen (AOVV) 2023 per **1 januari 2025** geïndexeerd met het verloop van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) van het CBS en daarna afgerond op € 1,00 naar boven. Het verloop van het CPI is per 1 januari 2025 door het CBS bepaald op 3,84%.

Alle bedragen zijn exclusief de eventueel daarover verschuldigde BTW.



Handreiking Erfpacht Vlaardingen 2026

Voor inwoners en bedrijven

Bedrijfsvoering
Vastgoed

Gemeente Vlaardingen

Bijlage 2

Kengetallen productiekosten bij herontwikkelingslocaties per 1 januari 2025

Wijk	Gebied	BOUWRIJP MAKEN									Totaal
		Sloop m ² plangebied	Opn. en afv. m ² plangebied	Milieukosten m ² plangebied	Ophoging m ² plangebied	Grondwerk m ² plangebied	Bouwstraat m ² plangebied	Riolering m ² plangebied	Diverse m ² plangebied		
1. Ambacht	1 a. (oud) Ambacht	€ 22,00	€ 9,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 22,00	€ 0,00	€ 10,00	€ 9,00	€ 72,00	
	1 b. Babberspolder - Oost	€ 19,50	€ 5,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 20,00	€ 4,00	€ 13,50	€ 6,50	€ 69,00	
	1 c. Babberspolder - West	€ 18,50	€ 6,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 19,50	€ 2,50	€ 13,00	€ 6,50	€ 66,00	
2. Buitengebied	2 a. Broekpolder	€ 3,50	€ 3,50	€ 0,00	€ 26,00	€ 4,00	€ 9,50	€ 12,00	€ 5,00	€ 63,50	
	2 b. Noordrand	€ 4,50	€ 4,50	€ 0,00	€ 26,00	€ 4,00	€ 9,50	€ 12,00	€ 5,00	€ 65,50	
	2 c. Westrand	€ 3,50	€ 5,50	€ 0,00	€ 26,00	€ 4,00	€ 9,50	€ 12,00	€ 5,00	€ 65,50	
3. Centrum	3. Centrum	€ 19,00	€ 6,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 15,50	€ 2,00	€ 12,50	€ 6,50	€ 61,50	
4. Holy	4 a. Holy-Noord	€ 15,50	€ 8,50	€ 0,00	€ 3,00	€ 9,50	€ 2,00	€ 7,00	€ 8,00	€ 53,50	
	4 b. Holy-Zuid	€ 14,50	€ 8,50	€ 0,00	€ 3,00	€ 9,50	€ 2,00	€ 6,50	€ 7,50	€ 51,50	
5. Hoogstad	5. Hoogstad	€ 15,00	€ 5,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 8,00	€ 0,00	€ 5,50	€ 4,50	€ 38,00	
6. Indische buurt	6. Indische buurt	€ 21,00	€ 8,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 20,00	€ 0,00	€ 10,50	€ 8,50	€ 68,50	
7. Oostwijk	7 a. Oostwijk-Noord	€ 22,00	€ 9,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 24,00	€ 0,00	€ 10,00	€ 9,00	€ 74,00	
	7 b. Oostwijk-Zuid	€ 23,00	€ 9,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 25,00	€ 0,00	€ 10,50	€ 9,50	€ 77,50	
8. Rivierzone	8 a. Benelux Workpark	€ 15,50	€ 5,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 6,50	€ 2,00	€ 5,50	€ 4,00	€ 38,50	
	8 b. Deltaweg e.o.	€ 22,00	€ 9,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 16,50	€ 0,00	€ 8,00	€ 3,50	€ 59,50	
	8 c. Groot Vettenoord	€ 24,00	€ 6,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 12,00	€ 0,00	€ 6,50	€ 3,50	€ 52,50	
	8 d. KW-haven/Vulcaanhaven	€ 16,50	€ 6,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 9,50	€ 0,00	€ 5,00	€ 5,50	€ 42,50	
	8 e. Maaswijk	€ 22,00	€ 5,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 19,00	€ 0,00	€ 4,50	€ 4,50	€ 55,50	
	8 f. Stationsgebied	€ 16,50	€ 7,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 14,50	€ 0,00	€ 3,50	€ 5,50	€ 47,50	
	8 g. 't Scheur/Koggehaven/De Groote Lucht	€ 15,50	€ 5,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 6,50	€ 2,00	€ 5,50	€ 4,00	€ 38,50	
	8 h. Vergulde Hand Oost	€ 24,00	€ 6,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 12,00	€ 0,00	€ 6,50	€ 3,50	€ 52,50	
	8 i. Vergulde Hand West	€ 0,00	€ 1,50	€ 1,00	€ 31,00	€ 4,00	€ 8,00	€ 7,50	€ 4,00	€ 55,00	
	8 j. Vijfsluizen	€ 16,50	€ 10,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 12,50	€ 0,00	€ 6,50	€ 6,50	€ 52,50	
9. Vettenoordsepoolder	9 a. VOP wijk	€ 20,00	€ 6,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 24,00	€ 6,50	€ 9,50	€ 4,50	€ 71,00	
	9 b. VOP Zuid/Museumkwartier	€ 22,00	€ 5,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 24,00	€ 6,00	€ 9,00	€ 3,50	€ 69,50	
10. Westwijk	10 a. Centrumgebied	€ 23,00	€ 5,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 16,50	€ 3,00	€ 10,50	€ 8,50	€ 67,00	
	10 b. Hoogkamer	€ 19,00	€ 6,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 21,00	€ 2,50	€ 10,50	€ 5,50	€ 65,00	
	10 c. Lage Weide	€ 24,00	€ 8,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 20,00	€ 0,00	€ 14,00	€ 8,00	€ 72,00	
	10 d. Marathonwegzone	€ 10,50	€ 5,50	€ 0,00	€ 19,00	€ 7,50	€ 3,50	€ 8,50	€ 4,50	€ 59,00	
	10 e. Wetering	€ 22,00	€ 5,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 19,50	€ 2,50	€ 13,00	€ 6,50	€ 69,00	
	10 f. Zuidbuurt	€ 19,00	€ 5,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 19,00	€ 3,00	€ 12,00	€ 6,50	€ 65,00	

Alle kengetallen zijn conform de Nota Erfpacht 2023, de Algemene Erfpachtvoorwaarden Vlaardingen (AEV) 2023 en de Algemene Omzettingsvoorwaarden Vlaardingen (AOVV) 2023 per 1 januari 2025 geïndexeerd met het percentage kostenstijging dat in de jaarlijks door de gemeenteraad vast te stellen Grondbrief wordt opgenomen voor de grondexploitaties en daarna afgerond op € 0,50 naar boven. Voor 2025 is een kostenstijging van 3,0% vastgesteld.

Alle bedragen zijn exclusief de eventueel daarover verschuldigde BTW.