Gemeente Rotterdam

Gebiedsexploitatie
Stadsontwikkeling

Postadres: Postbus 6575
3002 AN Rotterdam
Bezoekadres: Wilhelminakade 179
3072 AP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl
Email 5.1.2e @rotterdam.nl
Telefoon: 5.1.2e

BSNnummer: [redacted]
GBRnummer : [redacted]

Retouradres: Postbus 6575 3002 AN Rotterdam

5.1.2e

Ons Kenmerk: [redacted]
Betreft: Peilingbrief Erfpachtconversie woningen
[redacted]

Datum: 15 oktober 2016

Geachte heer van Idsinga,

Met deze brief ontvangt u het aanbod om de grond onder uw woning, kadastraal bekend als gemeente 5.1.2e te kopen. Dit overeenkomstig uw op 23 juni 2016 ontvangen verzoek.

De koopsom voor uw grond is vastgesteld op € 67.920,27.
Hoe deze koopsom tot stand is gekomen, vindt u in de toelichting koopsomberekening. In de bijlage staat het vervolg van de procedure beschreven.

Het overgaan van erfpacht naar eigendom, levert u een aantal voordelen op. Immers door de grond te kopen:

- heeft u als canonbetaler geen last meer van tussentijdse indexeringen en herzieningen. Daarnaast kan voor u de financiering van de koopsom voordelig uitpakken: door de huidige lage rentestand zal het aflossingsbedrag lager zijn dan de canonverplichtingen;
- hoeft u als afkoper voor 50 jaar of gehele duur na afloop van het contract niet opnieuw voor de grond onder uw woning te betalen;
- bent u eigenaar van huis èn grond;
- profiteert u zelf van een eventuele grondwaardestijging als u later uw woning verkoopt.

Als u van deze aanbieding gebruik wilt maken, stuurt u het volledig ingevulde antwoordformulier terug aan Stadsontwikkeling. Dit kan tot uiterlijk acht weken na de datum die vermeld staat in de aanhef van deze brief. Nadat u het formulier heeft teruggestuurd heeft u 13 weken de tijd om de akte bij de notaris te ondertekenen.

ROT-B-01

Bij dit object zijn bekend, maar niet in deze aanbieding betrokken, de onlosmakelijk verbonden in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven percelen tuin, kadastraal bekend als gemeente [redacted] (15m2).
Bij aanvaarding van deze aanbieding dienen dan deze percelen, gelijk met de bestemming van het hoofdobject, te worden omgezet van uitgifte in eeuwigdurende erfpacht naar uitgifte in eigendom.

Mocht u naar aanleiding van deze brief, de toelichting en/of bijlage nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met collega's van Stadsontwikkeling. Op werkdagen zijn zij van 9:00 uur tot 16:00 uur telefonisch bereikbaar op nummer: 010-267 55 50. Daarnaast vindt u op de website www.rotterdam.nl onder het menu gemeenteloket meer informatie over erfpachtconversie (u kunt zoeken op trefwoord "erfpacht").

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Hoofd afdeling gebiedsexploitatie

Kenmerk: 509477/PEC.195871(Overschie/8510174)

Toelichting koopsomberekening

De peildatum voor de aanbieding is de datum van ontvangst van uw verzoek. De waarde van de grond behorende bij de woning (grondwaarde), is belangrijk bij het vaststellen van de koopsom.

Waardebepaling van de grond

De aan de aanbieding ten grondslag liggende grondwaarde, peildatum 23 juni 2016, bedraagt € **80.000,00**

Berekening van de koopsom van de grond

Als uitgangspunt voor deze berekening geldt uw huidige erfpachtcontract. De toekomstige betalingsverplichtingen worden nu afgekocht. Daarbij wordt rekening gehouden met rente (=contante waarde berekenen). De grondwaarde is gefixeerd per 23 juni 2016. Dit betekent dat eventuele waardeveranderingen na die datum niet meegerekend worden.

U heeft uw erfpachtverplichtingen voor 50 jaar afgekocht.
De koopsom wordt daarom vastgesteld aan de hand van de volgende bedragen:

1. Te betalen grondwaarde na afloop van de 50 jaar periode, contant gemaakt naar 23 juni 2016:	€ 51.087,21
2. Te betalen grondwaarde na afloop van het erfpachtrecht, contant gemaakt naar 23 juni 2016:	€ 16.833,06
De koopsom op peildatum 23 juni 2016:	€ 67.920,27

Overige kosten

Omdat als peildatum 23 juni 2016 wordt aangehouden, wordt over de periode 23 juni 2016 tot en met de datum van de overdracht, 4,5 % rente (op jaarbasis) over de koopsom berekend. Het rentepercentage waartegen de grondwaarde contant wordt gemaakt bedraagt 2,29%. De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de koopsom en de rente over de koopsom. De notariskosten, inclusief de kosten voor het inschrijven in het kadaster, zijn afhankelijk van uw keuze. Voor dit aanbod wordt een bedrag van € 350,- (excl. BTW) aan administratiekosten aan u in rekening gebracht. Indien u gebruik maakt van de aanbieding worden deze kosten niet in rekening gebracht.

Berekening totale kosten

Hieronder kunt u de bedragen invullen om zo uw totale kosten te berekenen.

• Koopsom	€ 67.920,27
• Rente over de koopsom (4,5 % op jaarbasis vanaf 23 juni 2016 t/m .....(= datum overdracht))	€ .....
• Overdrachtsbelasting (over de koopsom en de rente over dit deel van de koopsom)	€ .....
• Akte van bijverband/nieuwe hypotheekakte	€ .....
• Totaal te voldoen	€ .....

Indien u nog vragen heeft of twijfelt, kunt u contact met ons opnemen.

Kenmerk: 509477/PEC.195871(Overschie/8510174)

Bijlage: informatie over het vervolg op dit aanbod

Via bijgevoegd antwoordformulier laat u weten dat u de grond wilt kopen.

Termijnen
Dit aanbod geldt voor de termijn van 8 weken na de datum die vermeldt staat in de aanhef van de brief. Als binnen deze termijn geen ingevuld formulier is ontvangen, gaan wij ervan uit dat u geen gebruik maakt van dit aanbod. Het aanbod vervalt dan.

Heeft u op tijd ingestuurd en een notaris ingeschakeld dan ontvangt u de conceptakte van koop en levering van de notaris. De notaris zal vervolgens een afspraak met u maken om de akte te ondertekenen. Deze ondertekening zal uiterlijk 13 weken na ontvangst van het antwoordformulier plaats moeten vinden. Vanzelfsprekend zal de notaris rekening met deze termijn moeten houden.

Notaris
Op de achterzijde van het antwoordformulier kunt u uw voorkeur aangeven voor één van de genoemde notariskantoren. Deze notarissen zijn bekend met de werkzaamheden. Uiteraard bent u vrij om een ander notariskantoor naar keuze aan te geven.

De akte van koop en levering
Kort samengevat zal deze akte het volgende inhouden:
(i) persoonsgegevens van de koper van de grond: voor- en achternamen, woonplaats, adres en burgerlijke staat;
(ii) omschrijving van de grond: ligging, grootte en kadastrale gegevens;
(iii) de door u te betalen koopsom;
(iv) de overige geldende rechten en verplichtingen, die u in de bestaande situatie als erfpachter jegens de gemeente reeds heeft.

Financiering
Voor financiële en hypothecaire zaken, raden wij u aan contact op te nemen met een (financieel) adviseur en/of hypotheekbank. Deze koop van de grond past namelijk goed in een woninghypotheek waarvan de rente fiscaal aftrekbaar is. Wellicht kunt u zelfs gebruik maken van de 'Nationale Hypotheek Garantie' waardoor een lagere hypotheekrente mogelijk is.
U dient er op bedacht te zijn dat, ook wanneer u de koopsom uit eigen middelen financiert, de hypotheekbank een aanpassing van uw hypotheekakte kan eisen, dit in de vorm van een akte van bijverband of een oversluitingsakte. De kosten die hieruit voortvloeien, zijn voor uw rekening.

Indien u de koopsom wilt financieren verdient het aanbeveling, mede gezien de gestelde termijnen, hiervoor nu de nodige stappen te ondernemen.

ANTWOORDFORMULIER AANBOD WONING

Aan: Stadsontwikkeling

Van: [redacted] 5.1.2e

Ondergetekende(n) verklaart/verklaren gebruik te willen maken van de conversie van erfpacht naar eigendom voor de grond onder uw woning, kadastraal bekend als gemeente [redacted] 5.1.2e sect[redacted] 5.1.2e De aanbieding en voorwaarden, zoals is vermeld in de peilingbrief d.d. 15 oktober 2016 met kenmerk 509477/PEC.195871 worden met de ondertekening van dit formulier aanvaard.

In de lijst van de deelnemende notariskantoren op de achterzijde van dit formulier heb ik mijn keuze aangegeven/hebben wij onze keuze aangegeven.

Getekend te Rotterdam,

Datum:

Naam: Naam:

Handtekening: Handtekening:

Geboortedatum: Geboortedatum:

Geboorteplaats: Geboorteplaats:

Overdag ben ik (zijn wij) telefonisch bereikbaar op telefoonnummer .....

Voordat u het formulier aan Stadsontwikkeling terugstuurt:

1. **Zijn uw persoonsgegevens juist; zoniet, wilt u ze dan corrigeren? NB: aangezien wij de naam hanteren zoals in de akte wordt vermeld (meisjesnaam), kunnen wij dit helaas niet aanpassen.**
2. **Is het formulier voorzien van een telefoonnummer, geboortedatum, datum en handtekening?**
3. **In het geval van twee erfpachters graag beiden ondertekenen.**
4. **Heeft u op de achterzijde van dit formulier uw keuze voor een notariskantoor aangekruist?**

Na volledige invulling en ondertekening gelieve u dit formulier **vóór de vervaltermijn van de aanbieding** aan Stadsontwikkeling op te sturen.

OVERZICHT NOTARISKANTOREN

Kruis hieronder uw notariskeuze aan.	
Notaris/adres/telefoon	**Geef hieronder uw notariskeuze aan !!**
Notariskantoor Leijser Schouwburgplein 30-34, 3012 CL Rotterdam Telefoon: 010 – 404 11 35	☐
Notariskantoor Van Niekerk Rozenburglaan 40 3062 ED Rotterdam Telefoon: 5.1.2e	☐
Nouwen Notarissen Straatweg 280, 3054 AP Rotterdam Telefoon: 010 – 285 86 86	☐
De Randamie & Verstoep Notarissen Posthoornstraat 13 - 15, 3011 WD Rotterdam Telefoon: 010 – 433 03 55	☐
Fokkema Linssen Notarissen Heemraadssingel 131, 3022 CD Rotterdam Telefoon: 010 – 476 26 88	☐
Notaris voorkeur	☐

Kenmerk: 509477/PEC.195871(Overschie/8510174)