

**gemeente Schiedam**  
team Vastgoed,  
Grondbeleid en  
Ondersteuning

Stadskantoor, Stadserf 1  
Postbus 1501  
3100 EA Schiedam

14 010  
schiedam.nl

t.a.v. notariskantoren

<b>Uw kenmerk</b>	<b>Ons kenmerk</b>	<b>Datum</b>
	21UIT03462	21 april 2021
<b>Uw brief van</b>	<b>Doorkiesnummer</b>	<b>E-mail</b>
	010-2191753	erfpacht@schiedam.nl

**Onderwerp**

Vervangende toestemming overdracht

Geachte mevrouw, heer,

In (vrijwel) alle erfpachtvoorwaarden is opgenomen dat gemeentelijke toestemming vereist is voor de overdracht van een erfpachtrecht. Reeds in 2004 is een beleidsverruiming ingevoerd dat deze toestemming voor bepaalde woningerfpachten geacht wordt te zijn verstrekt als aan een aantal simpele voorwaarden is voldaan.

In het kader van vereenvoudiging van beleid en vergroting van duidelijkheid is de doelgroep vanaf 1 januari 2020 vergroot tot alle reguliere woningen. Hiermee worden woningen bedoeld voor zelfbewoning waarbij geen bijzondere functie of doelgroep een rol speelt. Hieronder vallen ook kelderboxen, garageboxen en parkeerplaatsen, voor zover bedoeld voor bewoners. Zelfbewoning houdt in deze context in dat de woning wordt bewoont door één huishouden, en dat derhalve geen sprake mag zijn van (professionele) kamerverhuur, Airbnb, B&B of pension-/hotelactiviteiten.

Aangezien de verruimde toestemming strijdig is met de letterlijke voorwaarden in de betreffende erfpachtvoorwaarden, wordt voorzien in een vorm van vervangende toestemming. Het systeem van vervangende toestemming bouwt voort op de bestaande methodiek en werkt als volgt.

De transporterend notaris constateert in de leveringsakte dat sprake is van vervangende toestemming omdat hij heeft gecontroleerd dat aan een aantal criteria wordt voldaan.

De te controleren criteria zijn:

1. Het betreft de overdracht van een erfpachtrecht met als gebruiksomschrijving 'wonen'.
2. Het betreft de overdracht van woning (of kelderbox, garagebox of parkeerplaats) buiten de sociale woningvoorraad, waaraan geen bijzondere functie of doelgroep is gekoppeld, zoals zorgwoningen, huisvesting voor expats of studenten.



3. Er bestaan, behoudens de uit de toepasselijke algemene erfpachtvoorwaarden blijkende vereiste toestemming voor overdracht, anderszins geen (privaatrechtelijke) beperkingen voor overdracht.
4. Op moment van notarieel transport bestaat geen achterstand in de uit het erfpachtcontract voortvloeiende betalingen. Een eventueel achterstallige betaling kan uiterlijk op het moment van notarieel transport nog worden voldaan met bijrekening van contractuele casu quo wettelijke rente en incassokosten.
5. Op het moment van notarieel transport is niet sprake van een nog niet afgewikkelde canonherziening.
6. Op het moment van notarieel transport is niet sprake van een bij een rechtbank in behandeling zijnde geschil of aanzegging daartoe betreffende het erfpachtcontract.
7. Lopende canonverplichtingen dienen ten tijde van het notarieel transport tussen verkoper en koper te worden verrekend, zodanig dat de gemeente buiten elke verrekening staat. De gemeente zal de eerstvolgende (volledige) canonnota zenden aan de op dat moment actuele erfpachter. De gemeente brengt de erfpachtcanon halfjaarlijks achteraf in rekening.
8. Verkoper en koper erkennen tegenover de gemeente hoofdelijk aansprakelijk te zijn voor de gevolgen van een overdracht die in strijd met één of meer hierboven onder 1 t/m 7. verwoorde voorwaarden en omstandigheden is geschied.
9. Verkoper en koper dienen bij het notarieel transport te constateren dat aan alle hierboven vermelde voorwaarden en omstandigheden wordt voldaan.
10. Verkoper en koper bewerkstelligen dat de gemeente binnen één maand na het notarieel transport een afschrift van de leveringsakte zal ontvangen.

Indien sprake is van een overdracht van een erfpachtrecht met een (niet afgekochte) canonverplichting, welke plaatsvindt tussen 15 juni en 15 juli dan wel tussen 15 december en 15 januari, dient over de betaling van de actuele canonnota afstemming plaats te vinden met de administrateur van de afdeling Vastgoed, Grondbeleid en Ondersteuning (telefoon 010-219 17 79).

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u vragen hebben over het bovenstaande, dan kunt u die richten aan [erfpacht@schiedam.nl](mailto:erfpacht@schiedam.nl).

Team Vastgoed en Grondbeleid