

FAQ Opstal

Vraag:

Klopt het dat ik eigenaar kan worden van het perceel waar nu opstalrecht op is gevestigd?

Antwoord:

Ja, dat kan. U dient (via onze website het online-aanvraag formulier) [offerte](#) verzoek in te dienen. Op basis van dit verzoek zal er naar uw specifieke opstalrecht worden gekeken en zal hiervoor een berekening worden gemaakt. De offerte is 3 maanden geldig. Indien u akkoord gaat met de offerte maakt u dit schriftelijk aan ons kenbaar en zullen wij de verkoop in gang zetten.

Vraag:

Ik wil mijn woning verkopen maar de potentiële kopers krijgen geen financiering van de bank. Wat moet ik doen?

Antwoord:

Geen paniek, waarschijnlijk is de resterende looptijd van het opstalrecht te kort (korter dan 30 jaar) hierdoor kan het zijn dat banken geen hypotheek willen verstrekken. Dit is eenvoudig op te lossen door (via onze website –hyperlink) een aanvraag in te dienen voor ontbinding en heruitgifte van het bestaande recht van opstal. Hierdoor wordt uw bestaande opstalrecht ontbonden en ontstaat er een nieuw opstalrecht met een **eeuwigdurende** looptijd. Let wel dat u dit op tijd aanvraagt want de doorlooptijd bedraagt tussen de 4 á 6 weken.

Vraag:

Is eeuwigdurend ook echt eeuwigdurend?

Antwoord:

Jazeker! Een eeuwigdurend recht van opstal hoeft niet meer verlengt te worden. Het bijkomende voordeel is o.a. dat bij een eventuele verkoop van de woning de financiering voor de kopers in de meeste gevallen geen probleem zal zijn.

Vraag:

In het besluit voor de (ontbinding en-)heruitgifte van mijn opstalrecht staan 3 opties; jaarlijkse betaling retributie, afkoop retributie en aankoop bloot-eigendom. Wat houden die opties precies in?

Antwoord:

Optie 1, jaarlijkse betaling retributie: In de meeste gevallen betaalt men jaarlijks een vergoeding voor het opstalrecht. Als u voor deze optie kiest verandert er in de betalingsstructuur niks en ontvangt u jaarlijks de factuur voor de betaling.

Optie 2, afkoop retributie: hier betaalt u éénmalig een afkoopsom voor het recht van opstal, deze staat vermeld in het besluit. Door voor deze optie te kiezen blijft Rijnland weliswaar eigenaar van het perceel maar hoeft u voor het opstalrecht geen jaarlijkse vergoeding te betalen.

Optie 3, aankoop bloot-eigendom: door het bloot-eigendom (perceel grond) aan te kopen wordt u eigenaar van het perceel waar nu het recht van opstal op is gevestigd. Het opstalrecht komt hiermee in zijn geheel te vervallen en u betaald Rijnland geen jaarlijkse vergoeding meer.

Vraag:

Wat is het verschil tussen erfpacht en opstalrecht?

Antwoord:

Opstalrecht en erfpachtrecht zijn verwant aan elkaar. Dit blijkt ook uit het Burgerlijk Wetboek waarin een groot deel van de artikelen voor beiden rechten van toepassing zijn. Het is vrij ingewikkelde materie maar in het kort;

Opstal is een (zakelijk) recht om: in, op of boven een onroerende zaak van een ander persoon gebouwen, werken of beplanting in eigendom te hebben of te verkrijgen

Erfpacht is net als opstalrecht een zakelijk recht waarbij de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken.

**Opstal**

- Opstaller is eigenaar van huis
 - Blooteigenaar is eigenaar van grond
- Opstaller betaalt retributie aan bloot eigenaar.

**Erfpacht**

- Huis en/of grond zijn van verpachter
- Erfpachter pacht huis en/of grond van verpachter en betaalt hiervoor canon aan hem.

Bijbehorende artikelen vindt u in:

- Burgerlijk Wetboek 5. titel 8 artikel 101 – 105 – Opstalrecht
- Burgerlijk Wetboek 5. titel 7 artikel 85 – 100 – Erfpacht

Vraag:

Ik heb mijn besluit ondertekend terug gestuurd maar hoor niks meer van jullie. Hoe zit dat?

Antwoord:

In het besluit heeft u aangegeven bij welke notaris u de akte wilt laten passeren. Op het moment dat wij het besluit binnen krijgen en administratief hebben verwerkt (gemiddeld binnen 2 tot 4 weken) sturen wij deze door naar de door u opgegeven notaris. De notaris neemt hierop contact met u op voor het maken van een afspraak.