Content Kennisbank nieuw erfpachtstelsel (versie 04-05/2017)

Product

Titel: Overstappen naar eEeuwigdurende erfpacht in 2017

Beschrijving: Lees hier wat nu bekend is over het invoeren van het eeuwigdurend erfpachtstelsel, de erfpachtvergoeding (canon) en de Overstapregeling voor erfpachters met voortdurende erfpacht. Bekijk ook de rekenvoorbeelden.

#	Vraag	Antwoord	Product / Beheerrubriek
1	Waarom een nieuw erfpachtstelsel?		Eeuwigdurende erfpacht in 2017
		De gemeente wil dat u als erfpachter voor eens en altijd duidelijkheid krijgt over de hoogte van de erfpachtvergoeding (canon) die u moet betalen. Met de introductie van eeuwigdurende erfpacht wordt een vaste vergoeding (canon) bepaald, die altijd blijft gelden. Dit bedrag wordt alleen jaarlijks aangepast aan de inflatie. Bij voortdurende erfpacht -het erfpachtstelsel dat de gemeente al had- wordt de canon elke vijftig jaar opnieuw berekend (einde tijdvak). Kijk voor meer informatie bij de links op deze pagina.	
	Telefoon	Vragen over erfpacht doorverbinden naar skill Divers.	
	Gekoppelde informatie:	• **amsterdam.nl > verschillen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht**	
#	**Vraag**	**Antwoord**	**Product / Beheerrubriek**
2	Voor wie		Eeuwigdurende erfpacht in 2017
		Eeuwigdurende erfpacht geldt sinds 1 juli 2016 voor toekomstige nieuwbouw, zelfbouw en nieuwe kavels. Voor bestaande panden verandert er nog niks. Ook niet voor nieuwbouw die	

		net gebouwd is of die de komende jaren wordt opgeleverd. Hiervoor is een Overstapregeling gemaakt. De gemeenteraad moet dit beleid nog vaststellen (juni 2017). Overstappen is altijd vrijwillig. De Overstapregeling geldt voor: • woonboten waarvoor u nu erfpacht betaalt • erfpacht op vicariegronden • bestaande woningen • toekomstige nieuwbouw en zelfbouw, waarvoor vóór 1 juli 2016 al afspraken zijn gemaakt over de erfpacht **Erfpacht net afgekocht? Loopt uw tijdvak nog?** Ook dan kunt u straks tussentijds -en vrijwillig- overstappen naar eeuwigdurende erfpacht	
	Gekoppelde informatie:		
#	**Vraag**	**Antwoord**	**Product / Beheerrubriek**
3	Ik wil nu een huis kopen of verkopen		Eeuwigdurende erfpacht in 2017
		Als u nu gaat (ver)kopen, gelden de regels voor voortdurende erfpacht. U kunt de erfpacht nog niet eeuwigdurend afkopen. Sinds 1 juli 2016 is dat wel mogelijk voor nieuwe zelfbouwkavels en toekomstige nieuwbouw. Lees meer over nieuwbouw en zelfbouw via de link op deze pagina. **Overstappen naar het nieuwe stelsel** U kon tot 19 februari 2017 uw mening geven over de Overstapregeling. Die regeling is bedoeld voor bestaande erfpachters. De gemeenteraad moet dit beleid nog vaststellen (juni 2017). Overstappen is altijd vrijwillig.	
	Telefoon	Vragen over erfpacht doorverbinden naar skill Divers.	
	Gekoppelde informatie:		

#	Vraag	Antwoord	Product / Beheerrubriek
4	Toekomstige nieuwbouw, zelfbouw, nieuwe kavels		Eeuwigdurende erfpacht in 2017
		Met ingang van 1 juli 2016 gelden voor toekomstige nieuwbouw en zelfbouw de nieuwe regels voor eeuwigdurende erfpacht. Lees meer via de link op deze pagina	
	Telefoon	Vragen over erfpacht doorverbinden naar skill Divers.	
	Gekoppelde informatie:		

#	Vraag	Antwoord	Product / Beheerrubriek
		Overstapregeling	

#	Vraag	Antwoord	Product / Beheerrubriek
6	Is eeuwigdurende erfpacht duurder of goedkoper voor mij?		Eeuwigdurende erfpacht in 2017
		Het is niet met zekerheid te voorspellen of eeuwigdurende erfpacht duurder of goedkoper is voor u. Als u denkt dat de WOZ-waarde van uw huis in de toekomst stijgt, kan overstappen aantrekkelijk zijn. De prijzen worden immers mede door de markt bepaald. https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/toptaken/wel-overstappen/	

		Toekomstige nieuwbouw Prijzen voor nieuwe kavels waarop nieuwbouw gerealiseerd kan worden, worden gebaseerd op de actuele marktwaarde. We hebben wel alvast uitgerekend wat wij denken dat de grond voor nieuwbouw wáárd is. Die prijzen staan in het grondprijsbeleid. De gemeente verwacht dat de markt bereid is meer te betalen voor eeuwigdurende erfpacht. **Bestaande bouw** U kon tot 19 februari 2017 uw mening geven over de Overstapregeling. Die regeling is bedoeld voor bestaande erfpachters . De gemeenteraad moet dit beleid nog vaststellen (juni 2017). Overstappen is altijd vrijwillig. Vragen over erfpacht doorverbinden naar skill Divers.	
	Gekoppelde informatie:	• **amsterdam.nl > nieuw grondprijsbeleid**	
#	**Vraag**	**Antwoord**	**Product / Beheerrubriek**
7	Rekenvoorbeelden nieuwe erfpachtstelsel		Eeuwigdurende erfpacht in 2017
		U kunt online een aantal rekenvoorbeelden bekijken. Kijk bij de links op deze pagina.	
	Telefoon	Vragen over erfpacht doorverbinden naar skill Divers.	
	Gekoppelde informatie:	• **amsterdam.nl > berekening erfpachtkosten**	
#	**Vraag**	**Antwoord**	**Product / Beheerrubriek**
8	Is overstappen naar het nieuwe stelsel verplicht?		Eeuwigdurende erfpacht in 2017
		Nee, overstappen naar het nieuwe erfpachtstelsel is niet verplicht. Kijk voor meer informatie bij de links op deze pagina.	

		Meld u aan voor de nieuwsbrief Dan kunnen we u op de hoogte houden van de Overstapregeling. Kijk bij de links op deze pagina.	
	Telefoon	Vragen over erfpacht doorverbinden naar skill Divers.	
	Gekoppelde informatie:	• **Aanmelden nieuwsbrief erfpacht** • **amsterdam.nl > toelichting erfpachtstelsel en Overstapregeling**	
#	**Vraag**	**Antwoord**	**Product / Beheerrubriek**
9	Mijn tijdvak loopt af in 2017. Kan ik al overstappen naar eeuwigdurende erfpacht?		Eeuwigdurende erfpacht in 2017
		Drie tot vier jaar voordat een tijdvak bij voortdurende erfpacht afloopt, krijgt u vanzelf een aanbiedingsbrief voor het nieuwe tijdvak. Als uw tijdvak afloopt in 2017 hebt u waarschijnlijk al een aanbieding gekregen voor een nieuw tijdvak en hoeft u dus niets te doen. **Wilt u overstappen naar eeuwigdurende erfpacht?** Dan moet u wachten op de Overstapregeling. Als de raad instemt met het voorstel, kunt u vanaf oktober 2017 een aanvraag indienen.	
	Telefoon	Vragen over erfpacht doorverbinden naar skill Divers.	
	Gekoppelde informatie:		
#	**Vraag**	**Antwoord**	**Product / Beheerrubriek**
10	Gelden de nieuwe regels ook voor bedrijfspanden en commercieel vastgoed?		Eeuwigdurende erfpacht in 2017

		Nee, de Overstapregeling geldt alleen voor erfpachters met woningen! Het is voor bedrijven en commercieel vastgoed niet mogelijk om over te stappen!Nieuw te bouwen bedrijfspanden en nieuw commercieel vastgoed en nieuwe kavels hebben wel eeuwigdurende erfpacht.. .	
	Telefoon	Vragen over erfpacht doorverbinden naar skill Divers.	
	Gekoppelde informatie:	• **Aanmelden nieuwsbrief erfpacht**	
#	**Vraag**	**Antwoord**	**Product / Beheerrubriek**
11	Is mijn pand straks minder waard?		Eeuwigdurende erfpacht in 2017
		Het is nu nog niet bekend wat het eeuwigdurende erfpachtstelsel gaat betekenen voor de waarde van de huizen in Amsterdam. **Korte termijn** We verwachten dat de invoering van eeuwigdurende erfpacht op korte termijn geen grote invloed heeft op de prijs. **Lange termijn** Als veel erfpachters zijn overgestapt kan de prijs (marktwaarde) van een huis bij eeuwigdurende erfpacht wellicht iets hoger worden dan van huizen waarbij voortdurende erfpacht geldt. Bij voortdurende erfpacht is niet met zekerheid te zeggen dat de canon na vijftig jaar veel hoger wordt. Bij eeuwigdurende erfpacht blijft de canon altijd hetzelfde. Hij wordt alleen nog aangepast aan de inflatie. Misschien dat mensen voor deze zekerheid iets meer willen betalen.	

		Laat u goed informeren! Laat u altijd goed laten informeren over erfpacht door uw makelaar en financieel adviseur. U kunt als (potentiële) erfpachter ook met uw vragen terecht bij de gemeente. Lees verder bij **Meer weten** of bel 14 020.	
	Telefoon	Vragen over erfpacht doorverbinden naar skill Divers.	
	Gekoppelde informatie:		
#	**Vraag**	**Antwoord**	**Product / Beheerrubriek**
12	Meer weten?		Eeuwigdurende erfpacht in 2017
		Bekijk de mogelijkheden: • Kijk op **amsterdam.nl/erfpacht > vernieuwing** • Meld u aan voor de **nieuwsbrief**. Kijk bij de link op deze pagina. • Kom naar het **erfpachtspreekuur**. U meldt zich aan via de link op deze pagina. • Op belangrijke momenten ontvangt u een **brief** van de gemeente over de plannen voor het nieuwe erfpachtstelsel. Als het goed is, hebt u de eerste drie brieven ontvangen (januari 2016, juni/juli 2016 en in januari 2017). Kijk bij de links op deze pagina. • Bel 14 020 of mail uw vraag naar: (10)(2e) @amsterdam.nl.	
	Telefoon	Vragen over erfpacht doorverbinden naar skill Divers.	
	Gekoppelde informatie:	• **Brief aan alle erfpachters inspraak en Overstapregeling (9 januari 2017)** • **Flyer inspraak en Overstapregeling (9 januari 2017)** • **Brief aan alle erfpachters nieuwbouw (28 juni 2016)** • **Brief aan alle erfpachters (12 januari 2016)** • **amsterdam.nl > erfpacht > vernieuwing** • **Aanmelden nieuwsbrief erfpacht** • **Aanmelden erfpachtspreekuur**	

Product

Titel: Eeuwigdurende erfpacht bij zelfbouw, nieuwbouw en nieuwe kavels

Beschrijving: Vanaf 1 juli 2016 gelden voor zelfbouw en toekomstige nieuwbouw de regels voor eeuwigdurende erfpacht. Lees hier in welke situatie uw pand of kavel onder het nieuwe, eeuwigdurend erfpachtstelsel valt. En wanneer onder het voortdurend erfpachtstelsel.

#	Vraag	Antwoord	Product / Beheerrubriek
1	Ik ga binnenkort nieuwbouw kopen		Eeuwigdurende erfpacht bij zelfbouw, nieuwbouw en nieuwe kavels
		Als de nieuwbouw net af is -of de komende jaren wordt opgeleverd- dan geldt voor u in eerste instantie voortdurende erfpacht. U mag straks zelf bepalen of u wilt overstappen naar het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht.	
	Telefoon	Vragen over erfpacht doorverbinden naar skill Divers.	
	Gekoppelde informatie:		
#	Vraag	Antwoord	Product / Beheerrubriek
2	Mijn nieuwbouwhuis wordt nu gebouwd		Eeuwigdurende erfpacht bij zelfbouw, nieuwbouw en nieuwe kavels
		Als de nieuwbouw net af is -of de komende jaren wordt opgeleverd- dan geldt voor u in eerste instantie voortdurende erfpacht. U mag straks zelf bepalen of u wilt overstappen naar het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht.	

		Vragen over erfpacht doorverbinden naar skill Divers.	
	Gekoppelde informatie:		
#	**Vraag**	**Antwoord**	**Product / Beheerrubriek**
3	Nieuwbouwproject is nog niet gestart		Eeuwigdurende erfpacht bij zelfbouw, nieuwbouw en nieuwe kavels
		Wanneer een projectontwikkelaar op of na 1 juli 2016 erfpachtafspraken maakt met de gemeente voor nieuwbouw, dan geldt automatisch eeuwigdurende erfpacht als u deze woning wilt kopen. **Al huis gekocht dat nog wordt gebouwd** Als de nieuwbouw net af is -of de komende jaren wordt opgeleverd- dan geldt voor u in eerste instantie voortdurende erfpacht. U mag straks zelf bepalen of u wilt overstappen naar het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht.	
	Telefoon	Vragen over erfpacht doorverbinden naar skill Divers.	
	Gekoppelde informatie:	• **amsterdam.nl > erfpachtkosten berekenen bij nieuwbouw**	
#	**Vraag**	**Antwoord**	**Product / Beheerrubriek**
4	Ik wil nu met zelfbouw starten		Eeuwigdurende erfpacht bij zelfbouw, nieuwbouw en nieuwe kavels
		Als u het erfpachtcontract na 1 juli 2016 hebt getekend dan gelden voor u de regels voor eeuwigdurende erfpacht. U kunt de canon jaarlijks betalen of voor altijd afkopen. Kijk voor meer informatie bij de links op deze pagina.	
	Telefoon		

		Vragen over erfpacht doorverbinden naar skill Divers.	
	Gekoppelde informatie:	• **amsterdam.nl > zelfbouw** • **amsterdam.nl > berekening erfpachtkosten zelfbouw en nieuwbouw** • **amsterdam.nl > erfpachtkosten berekenen bij nieuwbouw**	
#	**Vraag**	**Antwoord**	**Product / Beheerrubriek**
5	Zelfbouw is al begonnen of klaar		Eeuwigdurende erfpacht bij zelfbouw, nieuwbouw en nieuwe kavels
		Wanneer u vóór 1 juli 2016 al een erfpachtcontract hebt getekend, dan geldt voor u in eerste instantie voortdurende erfpacht. U mag straks zelf bepalen of u wilt overstappen naar het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht. Kijk voor meer informatie bij de links op deze pagina	
	Telefoon	Vragen over erfpacht doorverbinden naar skill Divers.	
	Gekoppelde informatie:		
#	**Vraag**	**Antwoord**	**Product / Beheerrubriek**
6	Nieuwe kavels voor commercieel vastgoed		Eeuwigdurende erfpacht bij zelfbouw, nieuwbouw en nieuwe kavels
		Om te weten welke erfpachtregels voor u gaan gelden, moet u nagaan wanneer de erfpachtafspraken zijn gemaakt tussen gemeente en ontwikkelaar: • **De erfpachtafspraken (tussen gemeente en ontwikkelaar) zijn vóór 1 juli 2016 gemaakt**: dan gelden voor u de regels voor voortdurende erfpacht. U kunt de canon jaarlijks betalen of afkopen tot het einde	

	van het tijdvak. Een tijdvak is maximaal 50 jaar. Lees meer over 'Voortdurende erfpacht' bij de links op deze pagina. • **De erfpachtafspraken (tussen gemeente en ontwikkelaar) zijn na 1 juli 2016 gemaakt**: dan gelden voor u de regels voor eeuwigdurende erfpacht. U moet de canon dan voor altijd afkopen. Lees meer over 'Eeuwigdurende erfpacht in 2017' bij de links op deze pagina.
Telefoon	Vragen over erfpacht doorverbinden naar skill Divers.
Gekoppelde informatie:	

NIEUWE VRAGEN & ANTWOORDEN:

NOTA VAN BEANTWOORDING OVERSTAPREGELING:

Vraag: Hoe weet ik of mijn inspraakreactie is meegenomen in de nota van beantwoording?
Antwoord: Alle inspraakreacties die tussen 9 januari en 19 februari 2017 binnenkwamen, zijn meegenomen in het voorstel. In de nota van beantwoording zijn alle binnengekomen inspraakreacties samengevat terug te vinden. ook is er een anoniem overzicht van alle inspraakreacties. Daarnaast heeft het college zorgvuldig gekeken naar alle inspraakreacties. Bij het maken van de aanpassingen zijn steeds zowel de belangen van erfpachters als die van alle Amsterdammers meegewogen, evenals de inkomsten voor de gemeente. Dit betekent dat het ene voorstel wel en het andere voorstel niet kon worden meegenomen.

Vraag: Waar kan ik de Nota van Beantwoording vinden?
Antwoord: U kunt de nota van beantwoording vinden onder <link toevoegen>

Vraag: Welke suggesties uit de inspraak zijn direct overgenomen?
Antwoord: Er zijn een aantal belangrijke aanpassingen gedaan op basis van de inspraak. Bijvoorbeeld:
- De instapperiode is verlengd van '2017' naar '2017 tot 2020'.
- Voor erfpachters is het nu mogelijk om over te stappen met de WOZ-waarde van 2014 of 2015. (de laagste wordt gebruikt)
- Er is een overstappremie van 25% ingevoerd

Vraag: Waarom hebben jullie zo'n slecht voorstel de inspraak ingebracht? Jullie hebben onnodig veel onrust veroorzaakt.
Antwoord: Het college vond het voorstel dat de inspraak inging een goed voorstel. Het heeft echter goed geluisterd naar de insprekers en het voorstel aangepast. Het doel was immers om erfpachters zekerheid te bieden met een aantrekkelijk voorstel.

Vraag: Er zaten dus fouten in?
Antwoord: We hebben de regeling kunnen verbeteren, mede dankzij de inspraakreacties. Er ligt nu een goede regeling waarbij tegemoet is gekomen aan de vraag om overstappen voor erfpachters betaalbaarder te maken.

Vraag: Mooipraterij: de gemeente heeft het voorstel een beetje goedkoper gemaakt om het voorstel erdoor te drukken
Antwoord: Het college heeft de Overstapregeling gemaakt zodat erfpachters over kunnen stappen naar eeuwigdurende erfpacht en daarmee zekerheid krijgen over hun erfpachtkosten. De regeling is nu financieel gunstiger in vergelijking tot het eerste voorstel, waardoor meer mensen er gebruik van kunnen maken.

Vraag: Hebben jullie ook belangenorganisaties (bijv. SEBA, VEH) betrokken bij het opstellen van de Overstapregeling?
Antwoord: Jazeker, er is bij de voorbereiding van de Overstapregeling veelvuldig met SEBA en andere belangengroepen gesproken. Ook zijn er tijdens de inspraak een expertsessie en dwarskijksessie georganiseerd met deskundigen zoals notarissen, makelaars en banken om naar hun kijk op de Overstapregeling te vragen.

Vraag: Kunnen er nog zaken in de Overstapregeling wijzigen voordat de raad een besluit neemt?
Antwoord: Nee, de versie die voorgelegd is aan het college, is dezelfde versie waarover de raad een besluit moet nemen.

REKENTOOL:
Vraag: Is de nieuwe rekentool die online staan definitief?
Antwoord: nee, deze rekentool volgt uit het voorstel waarover de raad een besluit moet nemen. . Omdat de Overstapregeling nog niet is vastgesteld in de raad, blijft het een indicatieve berekening. . Als de gemeenteraad de Overstapregeling heeft vastgesteld, naar verwachting in juni, zal er ook een definitieve rekentool beschikbaar zijn.

Vraag: Waarom kan ik nog steeds niet de rekentool invullen?
Antwoord: Net als tijdens de inspraak geldt dat voor enkele gevallen maatwerk nodig is, omdat voor deze woningen geen WOZ-waarde van 2014 of 2015 of geen BSQ beschikbaar zijn. Deze keer is er voor meer huizen geen bsq beschikbaar omdat woningen die na 2014 zijn gebouwd, niet meer zijn gebruikt in de berekening.

Vraag: Waarom staan er twee rekentools online?
Antwoord: De rekentool die tijdens de inspraakperiode online stond is ruim 40.000 keer bezocht. We willen iedereen de kans geven om de uitkomsten uit oude en nieuwe rekentool met elkaar te vergelijken. De aanpassingen in de Nota van Beantwoording zijn ook doorgevoerd in de rekentool. Erfpachters kunnen op deze manier snel zien of er wijzigingen zijn in hun canon- en/of afkoopbedrag bij eeuwigdurende erfpacht.

BSQ:
Vraag: Waarom zijn de BSQ's aangepast?
Antwoord: Tijdens de inspraak is een bandbreedte gegeven tussen twee BSQ's omdat deze nog verder uitgewerkt moest worden. Dit is nu gebeurd, waardoor de BSQ's anders uitvallen dan tijdens de inspraak. Daarnaast zijn er aanpassingen gedaan in de berekening van de BSQ's mede dankzij suggesties van insprekers.

Vraag: wat is er veranderd in de BSQ's?
Antwoord: Bij de berekening vande BSQ is er een bovengrens bepaald van 49% en is er een aanpassing gedaan in de herbouwkosten. ZIE hieronder

Vraag: Waarom is de BSQ van mijn buurman meer dan die van mij omlaag gegaan na de inspraak?
Antwoord: Een aantal factoren kan hiervoor zorgen:

- De opstalwaarden in de buurtstraat zijn hoger omdat er duurdere woningen staan en er een kwaliteitstoeslag is toegepast. De BSQ wordt dan lager.
- Opstalwaarden kunne nper buurtstraat verschillen vanwege de afwerkingskosten (voor vloer-, plafond – en wandafwerking en kosten voor dakterras en/of tuin bij eensgezinswoningen). De BSQ kan hierdoor hoger of lager uitvallen.
- De opstalwaarden in een buurtstraat kunnen omhoog zijn gegaan omdat de projectgrootte van grote eengezinswoningen naar beneden is bijgesteld; het is immers relatief kostbaarder om een project met weinig woningen te realiseren dan een project met veel woningen.
- In een buurtstraat kunnen hogere BSQ's ontstaan omdat bij de berekening woningen van na 2014 niet zijn meegenomen. Bij de berekening van de BSQ's uit de inspraak werden deze woningen nog wel meegenomen.

Vraag: Bovengrens BSQ is subsidie voor de rijken en oneerlijk ten opzicht van overige erfpachters
Antwoord: Het college is van mening dat een BSQ niet hoger zou moeten zijn dan 49%. Deze grens komt voort uit de wens van het college om tot een voorstel te komen dat op breed draagvlak kan rekenen. Daarnaast vindt het college dat nooit meer dan de heeft van de waarde moet worden toegerekend aan de grond en dat extreme uitschieters moeten worden voorkomen.

Vraag: Ik heb nog steeds geen BSQ, hoe kom ik nu aan een indicatie?
Antwoord: U kunt straks in de rekentool een postcode en huisnummer invullen van een woning in een vergelijkbare wijk als die van u. Vervolgens vult u dan uw eigen erfpachtgegevens in. Zo krijgt u een globale inschatting van wat de erfpachtkosten bij tussentijdse overstap zijn voor uw woning.

Vraag: Waarom kan er nu ineens wel 25% korting worden gegeven?
Antwoord: Het college heeft uit de inspraakreacties afgeleid dat de Overstapregeling ondanks de inspanningen van het college niet als redelijk en aanvaardbaar werd ervaren. Daarom is gekozen om naast de depreciatie van 10% een overstappremie aan te bieden van 25%.

Vraag: Blijft de korting van 25% ook na 2020?
Antwoord: De overstappremie blijft ook na 2020. Als u besluit op een later moment over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht dan heeft u recht op deze overstappremie.

Vraag: Ik kan niet overstappen omdat het te duur is, moet ik nu mijn huis verkopen?
Antwoord: Overstappen blijft vrijwillig. Als u niet overstapt ontvangt u aan het einde van uw tijdvak een nieuwe aanbieding met uw canon. Het college werkt aan uitbreiding van de erfpacht-subsidieregeling. Onder strikte voorwaarden wordt het mogelijk om pas na de verkoop van een huis de canon te betalen. Link naar website artikel (is er dinsdag)

Vraag: Als ik nu (tussentijds) overstap naar eeuwigdurende erfpacht kan ik dan ook gebruik maken van de vangnetregeling? Ik kan de afkoop anders niet betalen.
Antwoord: Nee, u kunt alleen gebruik maken van de vangnetregeling voor de canonsprong aan het einde van uw tijdvak. Als u kiest voor afkoop, komt u niet in aanmerking voor de vangnetregeling.

Vraag: Ik ben het nog steeds niet eens met de regeling. Hoe kan ik nog invloed hebben?
Antwoord: Op 24 mei komt de raadscommissie Ruimtelijke Ordening bij elkaar. Tijdens deze vergadering kan iedereen inspreken. U moet zich van tevoren aanmelden. Ook kunt u raadsleden aanschrijven. Naar verwachting neem de raad in juni een besluit over de Overstapregeling.

Vraag: Ik heb in 2015 een nieuwbouwhuis gekocht, voor 50 jaar. Hoe komt het dat de grondwaarde bij eeuwigdurende erfpacht lager is?
Antwoord: De erfpachtkosten zijn afhankelijk van het moment waarop u de erfpachtafspraken maakt. De marktwaarde en de manier waarop de grond berekend wordt, spelen daarbij een rol. Bij de invoering van eeuwigdurende is ook een nieuwe manier van grondwaardebepaling ingevoerd. Bij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht wordt uw grondwaarde volgends deze methode berekend, dit kan leiden tot een andere uitkomst dan toen u uw vorige erfpachtafspraken maakte.

Vraag: Ik vind het spannend om nu over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht en de afkoopsom te betalen. Want wat als er een nieuw college komt en besluit het erfpachtstelsel nog een keer overhoop te gooien. Dan moet ik dus nog een keer betalen?
Antwoord: De afspraken die met de gemeente worden gemaakt worden contractueel bij de notaris vastgelegd in een nieuw erfpachtcontract zoals u dat nu ook gewend bent. Dit contract is een zogeheten privaatrechtelijke overeenkomst en kan politiek niet worden ondermijnd. Alle partijen moeten de huidige afspraken of eventuele toekomstige afspraken respecteren.