Wat is verstandig te doen tot het nieuwe stelsel er is?

Naar verwachting worden in de zomer van 2016 de eerste contracten met eeuwigdurende erfpacht afgesloten. Wat is verstandig om te doen tot die tijd?

Wachten met kopen?

Het is niet nodig om te wachten op het nieuwe stelsel voordat u een huis koopt. U kunt nu een woning met een erfpachtrecht in het huidige stelsel kopen. Zodra het nieuwe stelsel er is, kunt u er voor kiezen om over te stappen, of te wachten tot uw tijdvak afloopt.

Nu of straks verkopen?

Als u uw huis wilt verkopen, is het goed om de diverse mogelijke scenario's op een rij te zetten. Een vraagstuk is bijvoorbeeld of uw woning makkelijker te verkopen is met een eeuwigdurend erfpachtrecht. Immers, als het erfpachtrecht eeuwigdurend is afgekocht of als de canon eeuwigdurend is vastgesteld, dan weet een potentiele koper precies waar hij/zij aan toe is. Dat maakt het makkelijker om de financiering te regelen.

Echter, u dient er rekening mee te houden dat het overstappen naar eeuwigdurende erfpacht ook kosten met zich mee kunnen brengen. Welke kosten dat zijn, is nog niet bekend. De gemeente is dit nu aan het berekenen. Wij adviseren om u goed te laten informeren door uw makelaar en bank over wat de beste beslissing is voor de verkoop van uw huis.

Nu of straks tuin uitbreiden, verbouwen, splitsen of bestemming wijzigen?

Voor wijzigingen aan uw woning of bedrijfspand geldt het volgende:

- Tuinuitbreiding (ook wel perceeluitbreiding): zowel in het nieuwe stelsel als in het huidige stelsel wordt de canon hoger als het perceeloppervlakte wordt uitgebreid.
- Vloeroppervlakte woning vergroten: als u uw woning meer dan 100% wilt (dus meer dan twee keer zo groot) wilt maken, dan is het gunstiger om te wachten tot het nieuwe stelsel er is.
- Vloeroppervlakte bedrijfspand vergroten: zowel in het huidige en nieuwe stelsel geldt dat de canon omhoog gaat als de volume van het pand toeneemt.
- Bestemming wijzigen: zowel in het huidige en nieuwe stelsel geldt dat de canon altijd wordt aangepast bij een bestemmingswijziging
- Splitsen: misschien beter om nu te doen – staat nog niet vast, checken bij 5.1.2e

Specifieke vragen?

U kunt de gemeente bellen met uw vragen over erfpacht. Bel daarvoor het gemeentelijk informatienummer 14020. Ook kunt u een mail sturen naar 5.1.2e @amsterdam.nl of het vragenformulier invullen.

Nu of straks kopen?

Als u nu een huis of bedrijfspand op erfpachtgrond koopt, dan koopt u een erfpachtrecht met de voorwaarden die in het huidige stelsel gelden. Dat betekent dat u onder andere rekening moet houden met het lopende tijdvak en de bijbehorende canonherziening aan het einde van dit tijdvak. Het is daarom van belang dat u weet hoe lang het tijdvak van het erfpachtrecht nog loopt. Dit moet u meenemen in het bepalen van de koopsom. Laat u hierover adviseren door een goede aankoopmakelaar of financieel specialist.

Checklist bij het bepalen van de koopsom:

1. Welke voorwaarden zijn van toepassing op het erfpachtrecht?
2. Wat is de resterende looptijd van het erfpachttijdvak?
3. Is de canon afgekocht? Zo nee, hoe hoog is de canon?
4. Hoeveel gaat de canon omhoog na een canonherziening einde tijdvak?

Voorbeeld:
Stel u bent geïnteresseerd in een woning waar nog 25 jaar erfpacht op zit. U moet er dan op letten of de erfpachtkosten voldoende zijn verrekend in de vraagprijs. Een woning waarvan het tijdvak bijna afloopt, zou een lagere prijs moeten hebben dan een woning waarvan de canon voor lange tijd is afgekocht. Houdt hier rekening mee, zodat u de juiste prijs betaalt voor die woning. Een makelaar kan u hierbij adviseren. Die kent de prijzen in de buurt en kan berekenen wat het erfpachtrecht waard is.

Wilt u per se zo snel mogelijk instappen in het nieuwe stelsel, zou u kunnen overwegen te wachten met het kopen van een nieuw huis, maar voor uw rechten of plichten is dit niet nodig.

Bij het overstappen wordt rekening gehouden met uw huidige afspraken.

Ongeacht wanneer u overstapt, u zal op dezelfde wijze worden behandeld als een erfpachter die al eerder is overgestapt.

Hoe lang blijft een aanbieding geldig??

Op dit moment geldt dat de gebruiksvergoeding (canon) verandert zodra u een wijziging aanbrengt aan uw woning of bedrijfspand. Dat gebeurt bijvoorbeeld als u uw tuin wilt uitbreiden, uw pand wilt splitsen of de bestemming van uw pand wilt veranderen.
In het nieuwe stelsel verandert de gebruiksvergoeding **niet** als u gaat verbouwen of uw tuin uitbreiden . U moet daarvoor dan wel zijn overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht. Het kan daarom gunstig zijn om te wachten met wijzigingen totdat u bent overgestapt naar het nieuwe stelsel. Echter, u moet er rekening mee houden dat overstappen naar eeuwigdurende erfpacht kosten voor u kunnen meebrengen.

De uitgangspunten van het nieuwe stelsel

1. Geen canonherziening einde tijdvak (CHET) meer
2. Eeuwigdurende erfpacht voor alle individuele erfpachters (woningen, commercieel en maatschappelijk vastgoed)
3. Volumewijzigingen voor particuliere koopwoningen: geen prijsaanpassing
4. Overige volumewijzigingen en bestemmingswijziging: wel prijsaanpassing
5. Geen mogelijkheid tot ondererfpacht
6. Gebruiksverplichting
7. Geen optie tot teruggave erfpachtrecht
8. Waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend wordt verrekend
9. Tussentijdse overstap is vrijwillig voor de erfpachter
10. Geen financieel nadelig effect voor de gemeente op de korte termijn
11. Invoering van het nieuwe stelsel in deze collegeperiode, focus is 2016

Volumewijzigingen particuliere woningen: geen prijsaanpassing

In het huidige erfpachtstelsel zijn volumewijzigingen van particuliere woningen geen reden tot tussentijdse prijsaanpassing, mits er geen extra woning wordt gecreëerd. In het huidige stelsel is bij de einde van een tijdvak (CHET) sprake van prijsaanpassing op basis van het gewijzigde volume. In het nieuwe stelsel zal bij volumewijzigingen van woningen in het geheel geen prijsaanpassing zijn, mits de functie gelijk blijft en het aantal woningen niet toeneemt.

Overige volumewijzigingen en bestemmingswijziging: wel prijsaanpassing

Bij overige volume- en bestemmingswijziging vindt er in het huidige stelsel een aanpassing van de prijs plaats. Dit blijft ongewijzigd in het nieuwe erfpachtstelsel.
Als er bijvoorbeeld sprake is van een kinderdagverblijf of een kavel met een grote tuin zal de huidige erfpachtwaarde laag zijn. Als het bestemmingsplan het mogelijk maakt om ook een kantoor of hotel te realiseren of de kavel veel intensiever te bebouwen, kan de erfpachter het kinderdagverblijf wijzigen naar kantoor of hotel of de kavel intensiever bebouwen. In die situatie zal de gemeente komen met een prijsaanpassing op basis van deze functie of het nieuwe bouwvolume.