10 Overstappen

Wanneer kan ik overstappen?

Op het moment dat de Gemeenteraad met de Overstapregeling heeft ingestemd en de Overstapregeling is ingevoerd kunt u een aanvraag tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht indienen. Op dit moment is het nog niet mogelijk om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Ik wil niet overstappen

De overstap naar eeuwigdurende erfpacht is vrijwillig. U hoeft niet over te stappen als u dat niet wilt. U blijft dan in het voortdurende stelsel en krijgt aan het einde van uw huidige tijdvak een canonherziening. Doordat deze canonherziening in de toekomst ligt is het niet te voorspellen hoe hoog de canon en afkoopsom op dat moment is. Bij eeuwigdurende erfpacht spreekt u nu een bedrag af dat u aan het einde van het tijdvak aan canon gaat betalen. U weet dan nu al wat u aan het einde van het tijdvak aan canon gaat betalen. Dit bedrag wordt alleen jaarlijks met de inflatie gecorrigeerd.

Wat is voordeliger overstappen of niet?

Het hangt van uw persoonlijke situatie af of het voordelig is om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Ik kan u daarover geen advies geven. Als u hierover advies wilt raad ik u aan om contact op te nemen met een financieel adviseur.

Ik kan u wel meegeven dat canonbetalingen fiscaal aftrekbaar zijn en een afkoopsom niet. Daarnaast kan ik u ook vertellen dat u op het moment van overstap met de gemeente afspreekt wat uw afkoopsom of canonbedrag zal zijn. Als u eeuwigdurend afkoopt betaalt u de gemeente eenmalig een bedrag maar daarna nooit meer, tenzij er iets aan uw erfpachtrecht wijzigt.

Als u kiest voor eeuwigdurende erfpacht en canonbetaling betaalt u tot het einde van uw tijdvak uw huidige canon of niets als u heeft afgekocht en bij het einde van uw tijdvak de eeuwigdurende canon. De eeuwigdurende canon spreekt u op het moment van overstap af met de gemeente. Deze wordt alleen jaarlijks met de inflatie aangepast. U weet dan nu al wat uw canon aan het einde van het tijdvak zal zijn.

Bij voortdurende erfpacht is het niet te zeggen wat uw canon aan het einde van het tijdvak zal zijn. Dit is afhankelijk van de dan geldende grondwaarde en het dan geldende canonpercentage.

Waarom moet ik tot het einde van mijn huidige tijdvak mijn huidige canon betalen terwijl ik nu overstap?

De GWC heeft geadviseerd om huidige erfpachtrechten en hun financiële afspraken te respecteren. Indien uw eeuwigdurende canon lager is dan uw huidige canon, is het niet mogelijk om nu al de lagere canon te betalen. De gemeente wil alle erfpachters gelijk behandelen. Daarom kiest zij ervoor de financiële afspraken met huidige erfpachters tot het einde van hun tijdvak te handhaven.

Kunnen woningcorporaties en de haven ook overstappen naar eeuwigdurende erfpacht?

De Overstapregeling geldt niet voor erfpachtrechten van woningcorporaties en de Haven, omdat hierover aparte afspraken zijn gemaakt.

Kan ik nu al eeuwigdurende erfpacht aanvragen?

Het is nu nog niet mogelijk om eeuwigdurende erfpacht aan te vragen. De gemeenteraad moet nog een besluit nemen over de Overstapregeling. Nadat het voorstel is voorgelegd aan de gemeenteraad en de Overstapregeling in werking treedt, is het mogelijk om eeuwigdurende erfpacht aan te vragen.

Ben ik verplicht om over te stappen?

Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht is vrijwillig. U kunt er ook voor kiezen niets te doen en dus in het huidige erfpachtstelsel te blijven. In dat geval zult u aan het einde van uw tijdvak een

nieuw aanbod krijgen voor opnieuw vijftig jaar erfpacht én een voor eeuwigdurende erfpacht. U kunt dan kiezen op welk aanbod u in wilt gaan. De kosten hiervoor zijn nu nog niet te berekenen omdat deze afhankelijk zullen zijn van de dan geldende vastgoed- en rentemarkt. En ook het canonpercentage zal dan waarschijnlijk anders zijn. Lager dan de 2,39% die in 2017 zal gelden, zal deze overigens niet worden.

Wat gebeurt er als ik niet overstap?
Als u niet overstapt, blijft u in het voortdurende erfpachtstelsel. In dat geval zult u aan het einde van uw tijdvak een nieuw aanbod krijgen voor opnieuw vijftig jaar erfpacht én voor eeuwigdurende erfpacht. U kunt dan kiezen op welk aanbod u in wilt gaan. De kosten hiervoor zijn nu nog niet te berekenen omdat deze afhankelijk zullen zijn van de dan geldende vastgoed- en rentemarkt. En ook het canonpercentage zal dan waarschijnlijk anders zijn. Lager dan de 2,39% die in 2017 zal gelden, zal deze overigens niet worden.