Veel gestelde vragen

Waarom zou ik willen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht?

Met eeuwigdurende erfpacht krijgt u voor altijd zekerheid over uw erfpachtkosten. Eenmaal overgestapt krijgt u nooit meer een canonherziening, tenzij u zelf een wijziging aanvraagt, bijvoorbeeld wanneer u uw woning verandert naar hotel. Bij afkoop bent u dus voor altijd van erfpachtbetalingen af.
Deze zekerheid is niet altijd prettig voor erfpachters, maar ook voor hypotheekverstrekkers.

Waarom moet ik weer betalen? Ik heb toch al betaald?

U bent erfpachter. Dat betekent dat elke vijftig jaar een nieuwe vergoeding wordt afgesproken voor het gebruik van de grond voor de volgende vijftig jaar. Wanneer u uw canon heeft afgekocht, is dat dus ook voor een periode van vijftig jaar. Na die vijftig jaar zullen nieuwe erfpachtafspraken worden gemaakt. Dat blijft zo. Vele erfpachters gingen u al voor in de afgelopen decennia.
Wat verandert is dat u er een keuzemogelijkheid bij krijgt. U krijgt de keuze voor weer een tijdvak van vijftig jaar of voor een tijdvak dat nooit ophoudt (eeuwigdurend).

Wat bepaalt hoeveel erfpachtkosten ik heb?

Er zijn vijf factoren die de erfpachtkosten beïnvloeden:

1. Locatie, locatie, locatie. Zuid is duurder dan Noord
2. Het type woning. Eengezinswoningen hebben over het algemeen hogere erfpachtkosten dan appartementen.
3. De huidige erfpachtafspraken. Betaalt u nu canon of heeft u afgekocht?
4. Het moment waarop de erfpachtafspraken worden gemaakt.
    - Op de top van de markt zijn ook erfpachtkosten hoger en andersom.
    - Over het algemeen is het gunstig als het tijdvak nog lang duurt.
    - In 2017 overstappen kan onder relatief gunstige omstandigheden, namelijk het laagste canonpercentage van 2,39% en de lage WOZ van 2014

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 marktwaarde 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.