00092

Is overstappen nu een goed of een slecht idee?

[illegible] gemeente heeft de Overstapregeling opgesteld zodat ook bestaande erfpachters die de onzekerheid van voortdurende erfpacht kennen ook kunnen kiezen voor de zekerheid van eeuwigdurende erfpacht.

Toch zijn er ook verschillende partijen die vinden dat de Overstapregeling geen goede regeling is. [illegible]regeling zou te duur zijn en de problemen van de hoge canonsprongen in het voortdurende stelsel niet oplossen.

[illegible] gemeente heeft er heel bewust voor gekozen dat de Overstapregeling vrijwillig is en dat erfpachters de rechten die zij in het huidige voortdurende stelsel hebben ook behouden. Erfpachters kunnen aan het einde van het tijdvak kiezen wat ze willen: een nieuw voortdurend tijdvak van 50 jaar of een eeuwigdurend tijdvak.

[illegible] gemeente informeert u graag!
Neem voor informatie en mogelijkheden vrijblijvend contact op met het Overstapteam!

Om de Overstapregeling te beoordelen is het erg belangrijk vanuit welk uitgangspunt je naar die regeling kijkt. Verschillende erfpachters (en hun belangenbehartigers) zijn van mening dat de grondwaarde al is betaald en vinden het niet redelijk dat de gemeente aan het einde van het tijdvak opnieuw de grondwaarde bepaalt en op basis daarvan de erfpachtcanon.

Het vertrekpunt van de gemeente is dat er aan het eind van het huidige tijdvak vóór en dat de erfpachtcanon dan op basis van de actuele grondwaarde van de woning wordt bepaald. [illegible] gemeente vind het belangrijk dat erfpachters inzicht hebben in de erfpachtkosten en dat de erfpachter er voor kan kiezen om in plaats van een 50 jarig erfpachtcontract een eeuwigdurend erfpachtcontract af te sluiten.

[illegible] gemeente heeft er voor gekozen om het eeuwigdurende stelsel aantrekkelijker te maken. Er zijn erfpachters die van mening zijn dat het stelsel niet aantrekkelijker is dan het huidige stelsel. [illegible] gemeente heeft het tot nu toe alleen over de erfpachters in 2017, 2018 of 2019 overstappen dat dit voordelig(er) is voor de erfpachter dan wanneer de erfpachter in het voortdurende stelsel blijft. Zeker als erfpachters gebruik maken van deskundigen om de erfpachtkosten vast te stellen.

Er zijn erfpachters die van mening zijn dat de deskundigen tot veel lagere erfpachtkosten leidt dan door de gemeente in de berekeningen aangehouden. De toekomst voorspellen is natuurlijk lastig. U zult een afweging moeten maken of een nieuw voortdurend tijdvak aan het einde van het tijdvak voor u voordeliger zou kunnen zijn dan nu overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

[illegible] gemeente vindt het belangrijk dat de erfpachtkosten transparant zijn en heeft daarom een rekentool beschikbaar waarin u kunt zien wat de erfpachtkosten zijn bij eeuwigdurende erfpacht. Voor voortdurende erfpacht bestaat geen rekentool omdat tussentijds overstappen naar voortdurende erfpacht niet kan en de uitkomst van deskundigen aan het einde van het tijdvak niet kan worden voorspeld.

Door sommigen wordt gezegd dat individueel overstappen in een appartementencomplex niet kan. De gemeente vindt het belangrijk dat iedere woningeigenaar, ook in een appartementencomplex individueel kan overstappen. Overstappen is voor die erfpachters mogelijk, deze afspraken worden in een individuele overeenkomst tussen gemeente en erfpachter vastgelegd.

Wat is er aantrekkelijk aan nu overstappen?

[illegible] gemeente berekent de erfpachtkosten op basis van de marktwaarde van uw woning. Als marktwaarde hanteert de gemeente de WOZ waarde die 2 jaar voorafgaand aan het overstapmoment ligt. Echter, als u overstapt in 2017, 2018 of 2019 dan zeker de WOZ waarde met peildatum 1-1-2014 (of 1-1-2015 als die lager is). De WOZ waarde zal doorgaans veel lager zijn dan de marktwaarde in 2017, 2018 en 2019.

Ook geldt op dit moment het laagst mogelijke canonpercentage van 2,39%.

Als in de toekomst de waarde van woningen zou blijven stijgen dan zal overstappen nu aantrekkelijk kunnen zijn. Als in de toekomst de WOZ waarde lager wordt als die uit 1-1-2014 dan zou overstappen op dat moment voordeliger zijn. U zult hiervoor zelf een inschatting moeten maken.

Een tweede reden waarom het aantrekkelijk is, is omdat u de nieuwe canon (=rente) pas aan het einde van uw huidige tijdvak verschuldigd bent. Dat betekent dat er aan uw erfpachtkosten niets hoeft te veranderen maar dat u wel de zekerheid heeft over de toekomstige erfpachtkosten. Ook als u uw woning verkoopt ligt deze duidelijkheid vast.

Zijn er dan helemaal geen kosten aan verbonden?

De kosten die u als erfpachter moet dragen bij overstappen is het vestigen van de notariële akte bij de notaris.

Moet ik snel overstappen?

[illegible] gemeente vindt het belangrijk dat u zich goed verdiept in de mogelijkheden van overstappen. Daarom heeft de gemeente de mogelijkheid om over te stappen op basis van de WOZ van 1-1-2014 verlengt tot en met 2019. [illegible] gemeente verwacht dat in 2017 een relatief beperkt aantal erfpachters een aanvraag zullen indienen omdat erfpachters zich eerst in de mogelijkheden zullen verdiepen. De gemeente verwacht de meeste aanvragen tussen de zomer van 2018 en de zomer van 2019.

407164