Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de vernieuwing van het erfpachtstelsel is dat woningen onbeperkt uitgebreid mogen worden, tenzij er een nieuwe woning wordt toegevoegd. Bij toevoeging van een woning dient er voor die woning afgerekend te worden.

In de volgende gevallen is er sprake van het toevoegen van een woning (een extra huisnummer/voordeur):

Bestemmingswijziging, bebouwingswijziging en splitsing in appartementsrechten

1. Bestemmingswijziging: Indien de bestemming gewijzigd wordt van 2 woningen naar 3 woningen (zonder splitsing in appartementsrechten). De huidige werkwijze is dat er niet betaald hoeft te worden voor de extra woning.

2. Bebouwingswijziging: Indien een erfpachter zijn woning uitbreidt en een extra woning realiseert. Huidige werkwijze: indien de erfpachter blijft onder de grens van 100% uitbreiden (beleidsvereenvoudiging) maar een extra woning realiseert moet hij afrekenen voor de woning. Boven de grens van 100% moet de erfpachter sowieso afrekenen.

3. Splitsing in appartementsrechten: Indien de bestemming in de akte 3 woningen is en het erfpachtrecht wordt gesplitst in 4 appartementsrechten omdat er van de zolder een afzonderlijke woning wordt gemaakt. Huidige werkwijze: de canon wordt verdeeld over de 4 appartementsrechten aan de hand van de bvo's (terwijl de prijs in gbo's wordt vastgesteld).

Wat te doen bij: splitsing in appartementsrechten waarbij er geen duidelijke bestemming in de akte staat, dus bijv. 'wonen' of woongebouw.