

Randvoorwaarden voor de uit te werken erfpachtovereenkomst en erfpachtvoorwaarden voor de pilot Kleinschalig bouwen op erfpacht

Duurzaam betaalbare koopwoningen via erfpacht

- Alleen de grond wordt in erfpacht uitgegeven.
- Kosten van de erfpacht passend bij de doelgroep met als doel een betaalbare woning voor die doelgroep.
- Korting op de canon is een mogelijkheid om ervoor te zorgen dat de kosten van erfpacht passend zijn bij de doelgroep. Een opvolgende koper heeft hier ook recht op.
- De erfpachtvoorwaarden worden afgestemd met NHG, de belastingdienst en één of meer hypotheekverstrekkers.
- De erfpachtovereenkomst en de erfpachtvoorwaarden zijn standaard om gelijke behandeling en transparantie te borgen.
- De grondwaarde wordt vooraf vastgesteld en is vast voor de erfpachter. De grondwaarde wordt alleen aangepast aan de marktontwikkeling bij doorverkoop.
- Het canonpercentage is marktconform en is 10 jaar vast, vergelijkbaar met hypotheek.
- Met iedere koper (ook de opvolgende koper bij doorverkoop) wordt een erfpachtovereenkomst gesloten voor 30 jaar.
- Bij verlenging erfpachtovereenkomst na 30 jaar veranderen de condities niet voor de zittende erfpachter.
- Als korting op de canon wordt toegepast dan is het kortingspercentage inkomensafhankelijk. Deze korting is dan voor 3 jaar. Daarna wordt het kortingspercentage opnieuw vastgesteld, afhankelijk van het inkomen dan, voor de volgende 3 jaar.
- Doorverkoop is alleen mogelijk binnen de doelgroep (tenzij het niet lukt binnen een aantal – nader te bepalen – maanden). De waarde stijging van de woning en de grond worden getaxeerd (geen biedingen) zodat het betaalbare woningen blijven voor de doelgroep. De woningeigenaar (verkoper) profiteert van de getaxeerde waarde stijging van de woning.