



ZELF BOUWEN MET ERFPACHT?

Ook voor u mogelijk!

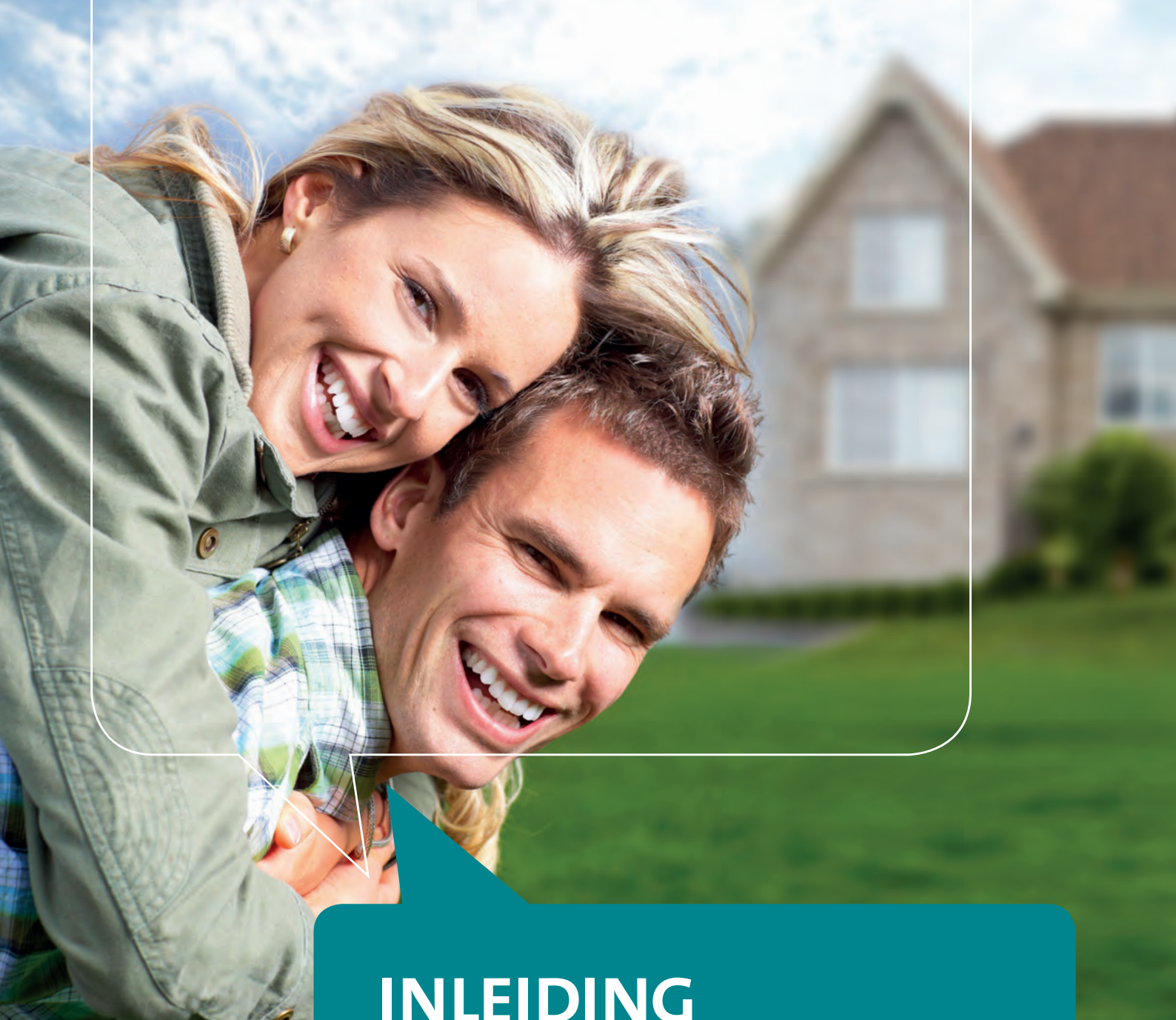
WONEN IN OSS.NL

Dat is...  Oss



INHOUDS OPGAVE

- 3 Inleiding
- 4 Wat is het verschil tussen eigendom en erfpacht?
- 5 Wat zijn de voor- en nadelen van erfpacht?
- 6 Canon
- 6 Grondwaarde
- 6 Belasting
- 7 Hypotheek
- 7 Verkopen van de woning
- 7 Kopen van de grond
- 8 Rekenvoorbeelden



INLEIDING

Voor veel mensen is het een droom: zelf hun eigen huis bouwen, of laten bouwen. Die droom is door steeds meer mensen te realiseren. Misschien ook wel door u!

De erfpachtregeling kan er in veel gevallen voor zorgen dat zelf bouwen betaalbaar wordt. Bij de gemeente Oss is het ook voor particulieren mogelijk te kopen via de erfpachtregeling. Dit betekent dat u via de gemeente een bouwka­vel in erfpacht kunt nemen. Liever gewoon kopen? Dat kan natuurlijk ook nog steeds!

WAT IS ERFPACHT?

Erfpacht is het recht om een stuk grond van een ander te gebruiken. In dit geval is dat de grond van de gemeente. Daarvoor betaalt de erfpachter een prijs: de canon. U mag op dit stuk grond uw woning bouwen. U behandelt de grond dus als uw eigendom.



WAT IS HET VERSCHIL TUSSEN EIGENDOM EN ERFPACHT?

Bij het verkrijgen van een bouwka­vel heeft u bij de gemeente Oss dus keuze uit: aankopen of erfpacht. Maar wat is nu eigenlijk het verschil?

BOUWKAVEL IN EIGENDOM

Eigendom is het meest omvattende recht dat de eigenaar op een roerende of een onroerende zaak kan hebben. Hier gaat het over de eigendom van een bouwka­vel. Om aan te tonen dat u eigenaar bent, moet uw eigendomsrecht door een notaris worden vastgelegd in een akte en worden ingeschreven bij het kada­ster. De eigenaar kan binnen de grenzen van het bestemmingsplan zelf besluiten nemen over het gebruik van de bouwka­vel.

BOUWKAVEL IN ERFPACHT

Erfpacht is het recht om het eigendom (de bouwka­vel) van de gemeente voor een bepaalde periode te gebruiken tegen betaling

van een canon. De gemeente Oss geeft de bouwka­vel in erfpacht uit voor onbepaalde tijd. Aan het gebruik door u als erfpachter stelt de gemeente een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden zijn vastgelegd in de 'Algemene Erfpachtvoorwaarden voor woningbouw van de gemeente Oss 2014' en in de erfpachtovereenkomst. De erfpachter kan binnen de grenzen van het bestemmingsplan zelf besluiten nemen over het gebruik van de bouwka­vel, de gemeente heeft over de bouwka­vel geen beschikking meer. De gemeente blijft wel gedurende de erfpachtperiode eigenaar van de grond, maar u hebt als erfpachter te allen tijde het recht om de grond te kopen van de gemeente.

WAT ZIJN DE VOOR- EN NADELEN VAN ERFPACHT?

Aan erfpacht zitten een aantal voor- en nadelen.

VOORDELEN:

- *Lagere woonlasten*
De maandelijkse woonlasten zijn, ten opzichte van hypotheeklasten, lager.
- *Minder hypotheek nodig*
De hypotheek regels zijn aangescherpt. Dit betekent dat niet iedereen een hypotheek voor het gewenste bedrag kan krijgen. Vooral starters en zzp-ers hebben hiermee te maken. Door de bouwgrond te pachten in plaats van te kopen, heeft u minder hypotheek nodig.
- *Besteedbaar bedrag voor woning neemt toe*
Neemt u de grond in erfpacht, dan neemt het resterende besteedbaar bedrag aan hypotheek voor de woning toe.
- *Nationale Hypotheek Garantie (NHG)**
Blijft uw woning onder de bovengrens van de NHG, dan komt de financiering van uw woning in aanmerking voor NHG. Dit betekent een lagere rente.
- *Fiscaal aftrekbaar**
Zowel de hypotheekrente als de erfpachtcanon zijn aftrekbaar van de belasting. Voor een erfpachtcanon loopt dit ook na 30 jaar nog gewoon door.
- De waardedaling van de bouwkwavel komt niet voor rekening en risico van de erfpachter.

NADELEN:

- U wordt als pachter geen eigenaar van de grond. De erfpachtvoorwaarden blijven altijd gelden. Er bestaat wel de mogelijkheid om de grond op een later tijdstip alsnog aan te kopen.
- Inwoners van de gemeente Oss zijn over het algemeen onbekend met erfpacht. Dit kan bij het doorverkopen van uw woning op extra vragen stuiten. De gemeente kan u helpen deze vragen te beantwoorden. (Nieuwe bewoners hebben bij koop van de woning de mogelijkheid om de grond in erfpacht te nemen of te kopen.)
- De ontwikkeling van de Canon is net als de hypotheekrente aan schommelingen onderhevig. Deze schommelingen zijn beperkt. De hypotheekrente wordt regelmatig bijgesteld. Dit gebeurt ook bij de canon.
- De waardestijging van de bouwkwavel komt niet voor rekening en risico van de erfpachter.

*) we gaan hier uit van een ongewijzigde belastingwetgeving en regelgeving NHG

CANON

De canon is de vergoeding die de erfpachter betaalt aan de gemeente Oss voor het gebruik van de grond. De canon wordt bepaald door twee aspecten: het canonpercentage en de grondwaarde.

VASTSTELLING

Het canonpercentage bepaalt de hoogte van de canon. Het canonpercentage wordt de eerste keer vastgesteld op het moment van opstellen van de erfpachtovereenkomst. Het canonpercentage is gebaseerd op de rente voor

langlopende leningen (25 jaar, annuïteit) bij de Bank Nederlandse Gemeenten en vermeerderd met 0,75% kosten-/risico opslag.

INDEXERING

Verhogingen van de canon zijn beperkt tot indexering. Indexering vindt jaarlijks plaats met de inflatie volgens het consumentenprijs-indexcijfer (CPI) reeks alle huishoudens (2006 = 100) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

GRONDWAARDE

VASTSTELLING

De grondwaarde van een bouwka­vel is aangegeven op de prijslijsten voor bouwka­vels. De prijs van bouwka­vels wordt jaarlijks door de gemeente vastgesteld.

INDEXERING

Indexering van de grondwaarde vindt jaarlijks plaats met de inflatie volgens het consumentenprijsindexcijfer (CPI) reeks alle huishoudens (2006 = 100) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De grondwaarde wordt geïndexeerd tot het jaar van herziening.

HERZIENING

Iedere 10 jaar wordt de grondwaarde herzien. Om te grote fluctuaties te voorkomen, bedraagt de grondwaarde bij herziening maximaal 130% en minimaal 70% van de geïndexeerde grondwaarde op het moment van de vorige herziening.

BETALING VAN DE CANON

De canon moet maandelijks bij vooruitbetaling worden betaald. Jaarlijks wordt een nieuwe canon vastgesteld. De gemeente informeert u hierover schriftelijk.

BELASTING

Koopt u een bouwka­vel van de gemeente, dan betaalt u daar 21% belasting over aan de rijksoverheid. Ook wanneer u een bouwka­vel in erfpacht neemt, moet u 21% belasting betalen. U betaalt 21% belasting (btw) over de prijs van de bouwka­vel excl btw.

BETALING VAN DE BELASTING

De gemeente biedt u de keus:

1. U kunt het totaalbedrag aan belasting ineens betalen.
2. De gemeente schiet het totaalbedrag voor u voor. U betaalt aan de gemeente maandelijks een bedrag om de btw af te betalen.

Kiest u voor keuze 2, dan wordt het maandelijke bedrag in overleg met u bepaald. Indien u gedurende de looptijd van de erfpachtperiode overgaat tot aankoop van de grond, dan bent u verplicht om het restant van de voorgesloten btw te voldoen. Dit restantbedrag wordt dan in rekening gebracht bij het passeren van de akte van levering van de grond.

BELASTING AFTREK

De canon is aftrekbaar van de belasting. Ook na 30 jaar.



HYPOTHEEK

De gemeente Oss biedt aan geldverstrekkers die uw woning moeten financieren zekerheid. De gemeente is een betrouwbare grondeigenaar. De erfpachtvoorwaarden van de gemeente Oss zijn aan de bancaire richtlijnen getoetst.

VERKOPEN VAN DE WONING

Ik verkoop mijn woning, is de nieuwe eigenaar verplicht de grond in erfpacht te nemen? Nee, de nieuwe eigenaar heeft de keus om de grond al dan niet in erfpacht of in eigendom te nemen.

Kan ik mijn woning verkopen wanneer ik dat wil? Ja, u kunt uw huis altijd verkopen. De koper kan de grond, net als u deed, in erfpacht nemen van de gemeente. Maar natuurlijk kan de koper ook besluiten de grond te kopen. De gemeente maakt in dat geval voor de mogelijke koper van uw woning een voorstel om de grond te kopen of om de grond in erfpacht te nemen.

KOPEN VAN DE GROND

Kan ik de grond ook later nog kopen? Ja, het is mogelijk om grond eerst in erfpacht te nemen en later te kopen. U kunt op ieder moment besluiten de grond te kopen. U stuurt de gemeente daarvoor een schriftelijk verzoek met de vraag de grond (die u in erfpacht heeft) te mogen kopen. De gemeente laat dan de waarde van de grond taxeren en stuurt u een koopovereenkomst met als bijlage het taxatie rapport.

REKENVOORBEELD 1

ALS IK DE BOUWKAVEL IN ERFPACHT NEEM, KAN IK DAN EXTRA GELD BESTEDEN AAN MIJN WONING?

ANTWOORD: JA, DAT KAN!

Met erfpacht kan er circa € 56.000 extra aan de woning besteed worden.

In dit voorbeeld worden de volgende aannames gedaan:

- Bouwkavel kost € 128.500 ex btw.
- De canon bedraagt € 300,- per maand.
- De inkomens bedragen: € 36.300 en € 29.750.
- De toets-rente is 2,85%.

ZONDER NHG EN MET ERFPACHT

De bouwkavel wordt in erfpacht genomen.

De canon bedraagt € 300 per maand. Er kan een financiering van € 240.228 worden verkregen. De te betalen btw over de grond bedraagt dan € 26.985. Er blijft dus een bedrag van € 213.243 over om aan de woning te besteden.

ZONDER NHG EN ZONDER ERFPACHT

Zonder erfpacht kan er een financiering ter hoogte van € 312.769 voor de woning én bouwkavel verkregen worden. De bouwkavel kost € 155.485 incl btw (= € 128.500 ex btw). Dit betekent dat er voor de woning € 157.284 te besteden is.

Hiernaast ziet u het fictief rekenvoorbeeld voor het verkrijgen van een financiering uitgewerkt in een schema. Aan dit voorbeeld kunnen geen rechten worden ontleend. Vraag uw hypotheekadviseur of uw tussenpersoon om een hypotheekadvies op maat.

KLANTGEGEVENS

Soort Huishouden: Meerpersoonshuishouden

[NAAM HOOFDAANVRAGER]

Leeftijd: 27

Toetsinkomen aanvrager: €36.300

[NAAM PARTNER]

Leeftijd: 26

Toetsinkomen aanvrager: €29.750

RENTE EN LOOPTIJD

Toetsrente: 2,85%

Looptijd: 30 jaar

FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

Fiscaal aftrekbaar in box 1

Lopende financiële verplichtingen €300,- (maandbedrag)

MAXIMALE HYPOTHECAIRE LENING GELDVERSTREKKERS:

Berekeningen op basis van de tijdelijke regeling hypothecair krediet (2015):

Maximale leensom in 2015

incl. financiële verplichting(en) in box 1

€ 312.769

€ 240.228

REKENVOORBEELD 2

WAT BETAAL IK PER MAAND ALS IK EEN BOUWKAVEL IN ERFPACHT NEEM?

Hieronder vindt u een fictief voorbeeld van een berekening voor erfpacht. De berekening in dit voorbeeld is omwille van de leesbaarheid sterk ingekort. Aan dit voorbeeld kunnen geen rechten worden ontleend.

Uitgangspunten:

- Grondwaarde € 128.500 excl. btw
- De btw over de grondwaarde is ineens bij de notaris betaald
- Duur: onbepaalde tijd, ingaande op 1-1-2015
- Canon: € 3.598 per jaar, zijnde 2,8% van de grondwaarde (zijnde de BNG rente voor langlopende leningen (25 jaar, annuïteit) geldend op november 2014 vermeerderd met een kostenopslag van 0,75%)
- Canonherziening: na 10 jaar, per 1-1-2025

JAAR	INGAANDE	CPI INDEX*	GRONDWAARDE	CANON-PERCENTAGE**	JAARLIJKSE CANON	MAANDELIJKSE CANON
1	01-01-2015	nvt	€ 128.500,00	2,80%	€ 3.598,00	€ 300,00 (afgerond)
2	01-01-2016	2,50%	€ 131.712,50		€ 3.687,95	€ 307,33
3	01-01-2017	2,50%	€ 135.005,31		€ 3.780,15	€ 315,01
4	01-01-2018	2,50%	€ 138.380,45		€ 3.874,65	€ 322,89
5	01-01-2019	2,30%	€ 141.563,20		€ 3.963,77	€ 330,31
6	01-01-2020	1,30%	€ 143.403,52		€ 4.015,30	€ 334,61
7	01-01-2021	1,20%	€ 145.124,36		€ 4.063,48	€ 338,62
8	01-01-2022	2,50%	€ 148.752,47		€ 4.165,07	€ 347,09
9	01-01-2023	1,60%	€ 151.132,51		€ 4.231,71	€ 352,64
10	01-01-2024	1,30%	€ 153.097,23		€ 4.286,72	€ 357,23

HERZIENING GRONDWAARDE:

Na 10 jaar vindt herziening van de grondwaarde plaats. De grondwaarde wordt opnieuw vastgesteld en bedraagt nooit meer dan 130% en nooit minder dan 70% van de geïndexeerde waarde in jaar 10.

In dit voorbeeld moet de grondwaarde na herziening worden vastgesteld binnen de bandbreedte van € 107.168,06 (70%) en € 199.026,40 (130%).

De canon wordt voor jaar 11 opnieuw berekend aan de hand van het dan geldende canonpercentage** en de herziene grondwaarde.

FICTIEVE UITGANGSPUNTEN NA HERZIENING:

- Grondwaarde € 155.000 (alsdan geldende grondprijnsbeleid) excl. btw
- Canon: € 5.037,50 per jaar, zijnde 3,25% van de herziene grondwaarde.
- Canonherziening: na 10 jaar, per 1-1-2025

CANON NA HERZIENING:

JAAR	INGAANDE	CPI INDEX*	GRONDWAARDE	CANON-PERCENTAGE**	JAARLIJKSE CANON	MAANDELIJKSE CANON
11	01-01-2025		€ 155.000,00	3,25%	€ 5.037,50	€ 419,79

KOOP VAN DE GROND:

Op het moment dat u de grond wilt aankopen, zal de grondwaarde worden bepaald door middel van taxatie.

*) *fictieve percentages*

**) *het canonpercentage is gelijk aan de rente voor langlopende leningen bij de BNG (25 jaar, annuïteit) geldend op dat moment, vermeerderd met 0,75% kostenopslag.*

MEER INFORMATIE:

Vindt u het lastig om de weg te vinden binnen de procedures van zelf bouwen? Heeft u vragen of specifieke wensen die u wilt bespreken? Dan kan de zelfbouw coach u misschien verder helpen. Neem voor meer informatie contact met haar op via afdeling Vastgoed.

ANNE ZAADNOORDIJK

mail a.zaadnoordijk@oss.nl

telefoonnummer 14 0412

WWW.WONENINOSS.NL/ERFPACHT