

Kan ik de grond later alsnog kopen?

Na de eerste twee jaar kan dat altijd! Maar verplicht is dat niet. Stel, u hebt na een paar jaar meer financiële armslag, dan is er altijd de mogelijkheid om de kavel van de gemeente te kopen. U wordt eigenaar van de grond tegen een vaststaande prijs; dit is in principe de prijs die u oorspronkelijk had moeten betalen wanneer u de kavel direct had gekocht.

Deze prijs staat vermeld in uw erfpachtcontract en staat 30 jaar lang vast. Voordeel hierbij kan zijn: wanneer u de grond koopt, profiteert u ook meteen van de eventuele waardestijging van de grond. De gemeente past de prijs bij een waardevermeerdering dan uiteraard niet aan (ook bij een waardevermindering is dit niet het geval).

Wat gebeurt er als ik mijn woning wil verkopen?

Dat kunt u doen door uw erfpachtrecht gewoon over te dragen aan de koper. Dit recht heeft een looptijd van maximaal 30 jaar. Degene aan wie u uw huis verkoopt, neemt dan uw resterende jaren over. Als de koper het erfpachtrecht niet wil overnemen, kan hij of zij het gronddeel meteen kopen van de gemeente. U kunt natuurlijk ook de grond zelf kopen vlak voordat u uw huis verkoopt.

Erfpacht; een slimme oplossing voor de financiering van de gemeentelijke bouwka­vel.

Een bouwka­vel in het plan Lenteleven-West in erfpacht... Is dat iets voor u?

Een (tijdelijke) maatregel van de gemeente Oude IJsselstreek voor iedereen die een bouwka­vel van de gemeente in het plan Lenteleven-West in Gendringen zou willen kopen en Nationale Hypotheek Garantie (NHG) kan krijgen.

Voor informatie over erfpacht kunt u terecht bij het taakveld Grond­zaken van de afdeling Ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkeling. Voor informatie over de Nationale Hypotheek Garantie en een hypotheek op erfpachtgrond kunt u contact opnemen met uw bank of hypotheekadviseur.

Wilt u een eigen huis (laten) bouwen?

Een ingrijpend besluit waar veel vragen aan vooraf zullen gaan. De gemeente Oude IJsselstreek wil u helpen de drempel daartoe te verlagen en u een oplossing aanbieden voor de financiering van de bouwka­vel die u van de gemeente afneemt.

Hoe?

Door de grond aan u in erfpacht uit te geven. Dan betaalt u wel de rentelasten (vaak ook grondrente genoemd), maar (nog) niet de kavel­prijs zelf. Jaarlijks wordt - voor een periode van maximaal 30 jaar - alleen een fiscaal aftrekbaar rentebedrag (de erfpacht-canon) door u betaald voor de gemeentelijke bouwka­vel. U hoeft de aankoop van de grond dus (nog) niet te betalen.

Wat is deze andere manier van gronduitgifte?

Zie het als een maatregel om uw nieuwbouwwoning bereikbaar te maken. Met dit instrument kan de gemeente burgers met bouwplannen een steuntje in de rug geven. Bouwprijs en grondprijs zijn losgekoppeld, waarbij u alleen de bouwkosten van de woning hoeft te financieren. Zo komen mogelijk meer mensen in aanmerking voor een kavel en kunt u in uw eigen dorpskern blijven wonen. Ook voor zelfbouwers is dit een aantrekkelijke kans.

Hoe werkt het?

Eenvoudig. Grondrente is een unieke financieringsvorm voor uw gemeentelijke bouwka­vel. De enige voorwaarde om in aanmerking te komen is de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). U koopt de grond niet van de gemeente en hoeft hiervoor geen lening af te sluiten bij de bank. U hoeft alleen een lening af te sluiten voor de bouwkosten van uw woning. Het gronddeel hoeft dus niet in de hypotheek te worden opgenomen.

Er wordt slechts rente (de canon) betaald over de door de gemeente aan u in erfpacht uitgegeven grond. Omdat de gemeente vaak tegen een iets lager tarief kan lenen dan een particulier, kunt u dat voordeeltje ook in uw zak steken. De gemeente kan op deze wijze (voorlopig tijdelijk) woningbouwka­vels in dit bestemmingsplan aan particulieren aanbieden.