Erfpacht: de oplossing voor langdurig betaalbare koopwoningen?

Jeannette Hage en Rico Sanders

SVn
jaar samen vooruit

Agenda

- Betaalbaarheid onder druk
- Hoe werkt erfpacht?
- Betaalbaar Thuis – Het sociale erfpachtinstrument voor gemeenten
- Praktijkvoorbeeld Almere

Betaalbaarheid onder druk

Het gat op de woningmarkt

Geen passend aanbod tussen sociale huur en betaalbare koop

SOCIALE HUUR

€ 932,93 p/m

Sociale huurgrens 2026

< € 51.537

Maximaal jaarinkomen

Vrije huur geen uitweg
Zeer beperkt aanbod en huurprijs € 1730,34
met minimaal inkomen > € 62.500.

1,8 miljoen actief zoekende huishoudens, grotendeels middengroep

‘THE MISSING MIDDLE’

€ 50.000 - 100.000

Jaarinkomen middeninkomens

KOOP

> € 500.000

Gemiddelde koopwoning

> € 100.000

Benodigd jaarinkomen

€ 420.000

Betaalbaarheidsgrens 2026

Aanbod koop zeer beperkt
Bestaande bouw 37.727 woningen (€ 506.000)
Nieuwbouw 9.900 (€ 500.000)

Waarom doen wij dit?

- Gemeenten hebben een sleutelrol om het woningtekort aan te pakken.
- Gemeenten hebben behoefte aan instrumenten om hun woonvisie te realiseren.
- Bestaande instrumenten zijn voornamelijk korte termijn oplossingen.
- Als gemeente oplossingen ontwikkelen is kostbaar en tijdrovend.
- De omvang, urgentie en oplossing van dit maatschappelijke probleem past bij ambitie SVn

Hoe werkt Erfpacht?

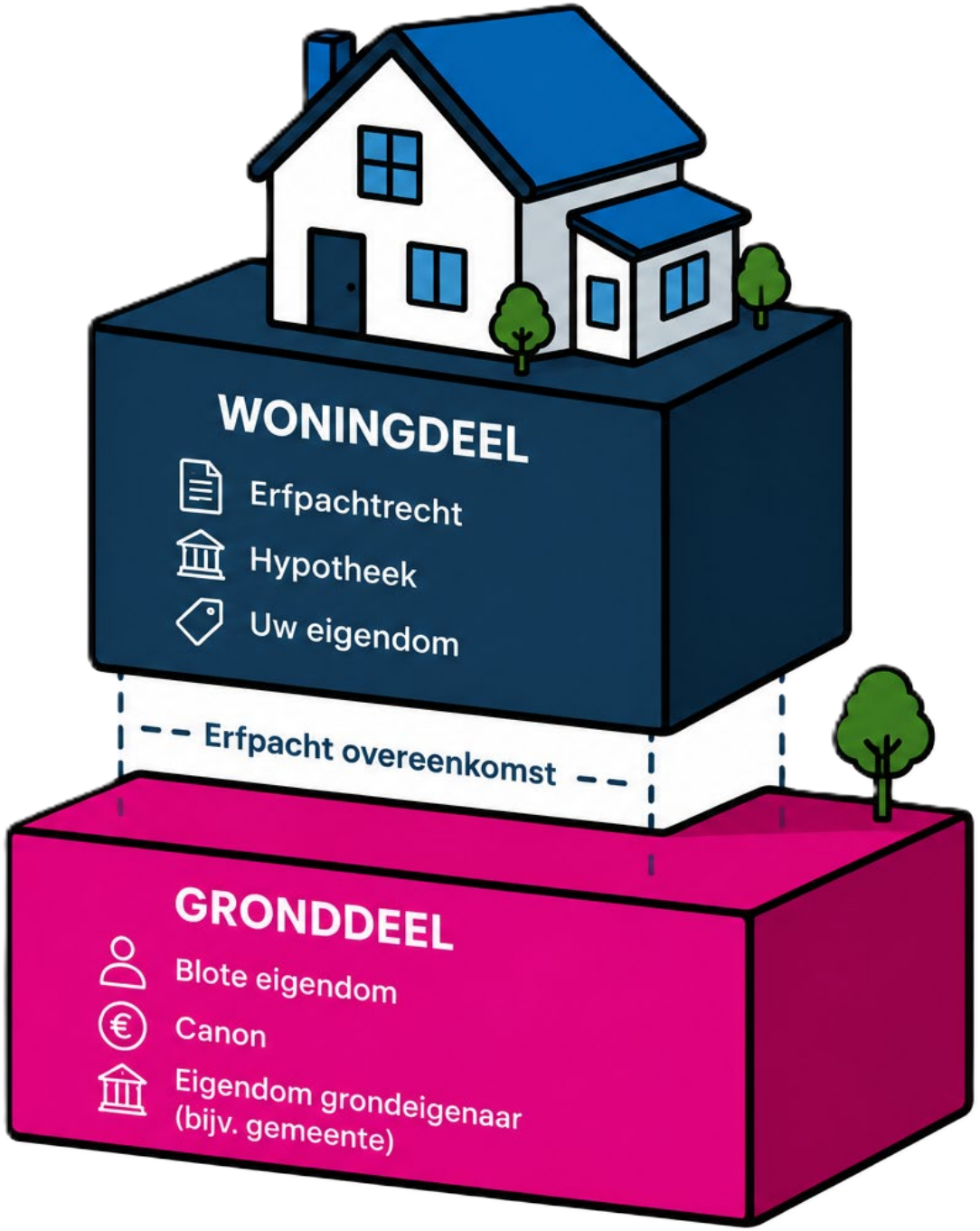
Wat is erfpacht?

300 jaar v Chr. kenden de Grieken erfpacht

Middel om eigendom en gebruik te borgen

Zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft om de onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken

8% - 10% van woningen in Nederland op erfpacht



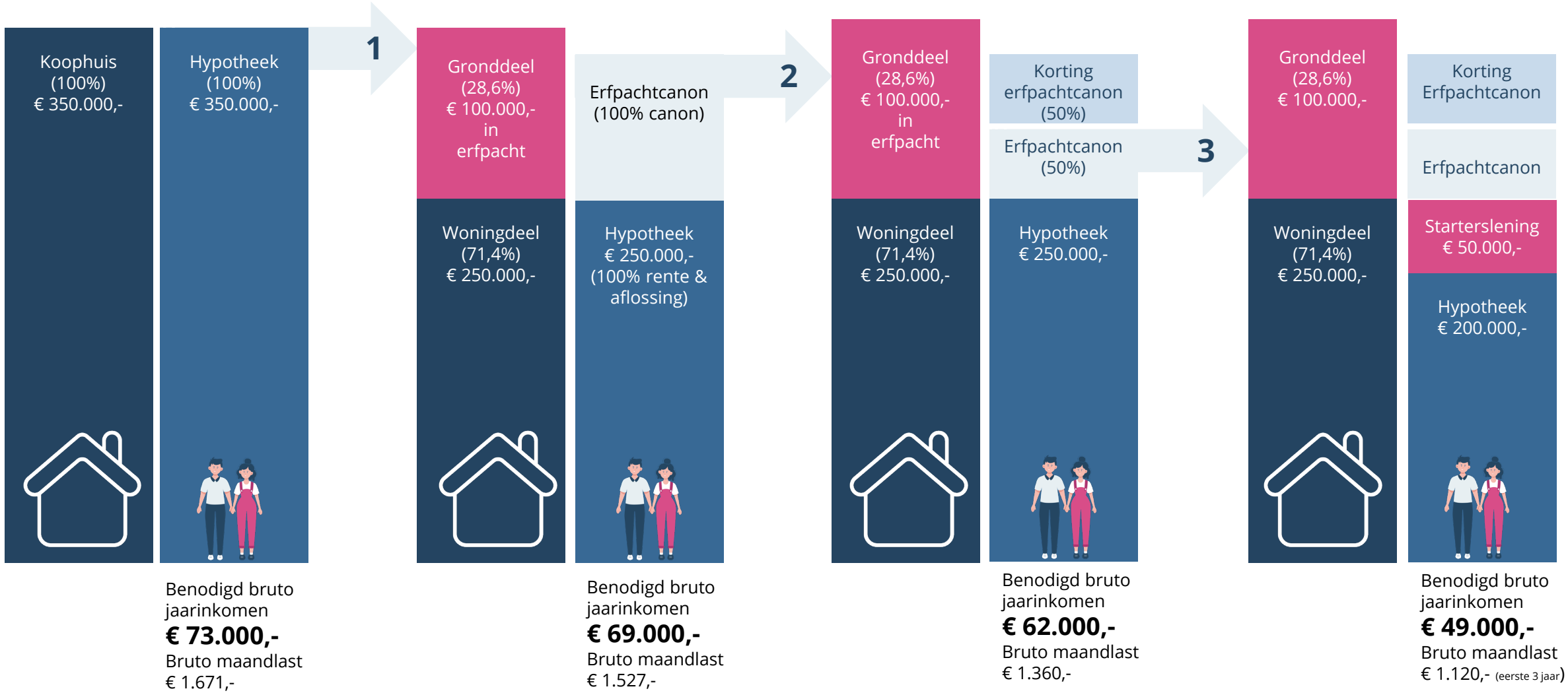
Waarom erfpacht?

Een brug slaan tussen sociale huur en volledig eigendom door anders om te gaan met bezit.

Erfpacht biedt de mogelijkheid om een koopwoning sneller bereikbaar te maken.

Om afspraken over bezit en gebruik te borgen is erfpacht een middel om het doel te bereiken.

Effect erfpacht met een korting



Berekening zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Berekening is gemaakt p basis van een canonrente van 4%, een hypotheekrente van 4% en energielabel A+++, alleenstaand.

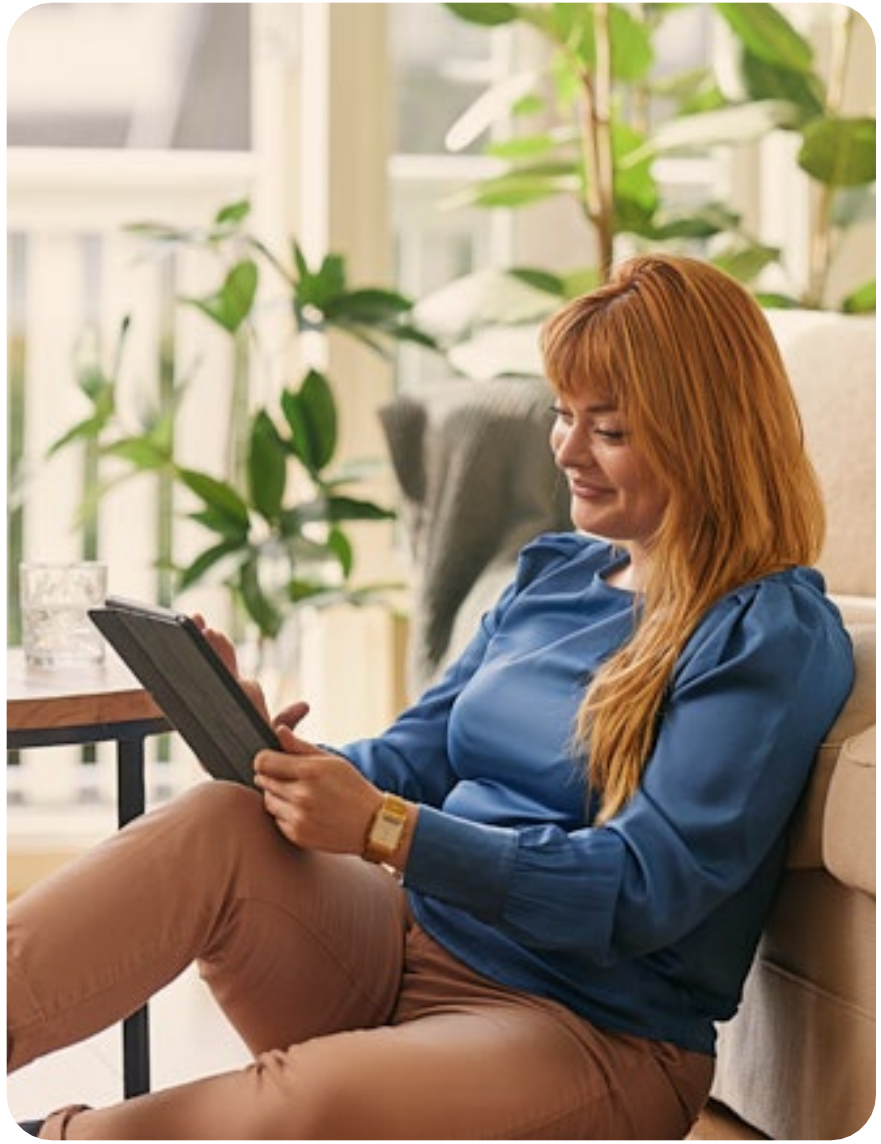
HYPOTHEEKVERSTREKKERS
ERFPACHTBIJSLUITER
BESTUURSRECHT
WET REGIE VOLKSHUISVESTING
ERFPACHTBEDRIJF
NHG
SUBSIDIE
ERFPACHT voor Gemeenten
FISCALITEIT
JAARREKENING
TAXATIE
ERFPACHTVOORWAARDEN
GRONDEXPLOITATIE
STAATSSTEUN
CONSUMENTENRECHT
BELASTINGDIENST
BESLUIT KWALITEIT LEEFOMGEVING
DOELGROEPENSTURING
LEVERINGSAKTE
BTW vs. OVERDRACHTSBELASTING

Het sociale erfpacht-instrument voor gemeenten

Betaalbaar Thuis

Werking

- Woning wordt verkocht zonder grond.
- Gemeente blijft eigenaar van de grond.
- Sociale, heldere erfpachtvoorwaarden.
- Erfpachtcanon afgestemd op draagkracht.
- Inkomensafhankelijke korting mogelijk, met hertoets elke 3 jaar.
- Verkoop aan geselecteerde doelgroep
  - Inkomen
  - Economische binding
  - Achterlaten sociale huurwoning
- Doorverkoop voor getaxeerde marktwaarde binnen vastgestelde doelgroep.
- Waarde verdeling woning en grond.



Voorbeeld Betaalbaar Thuis

- Inschrijven voor Betaalbaar Thuis project met toetsingscriteria bruto jaarinkomen per huishouden tot 1,5 keer modaal = bruto jaarinkomen per huishouden max. € 72.000,-.
- Inkomstenafhankelijke korting op de erfpachtcanon conform korting staffel zoals hieronder omschreven.
- Korting wordt iedere 3 jaar opnieuw vastgesteld op basis van het actuele bruto jaarinkomen.

Voorbeeldcasus

Koophuis met marktwaarde:
€ 350.000,-

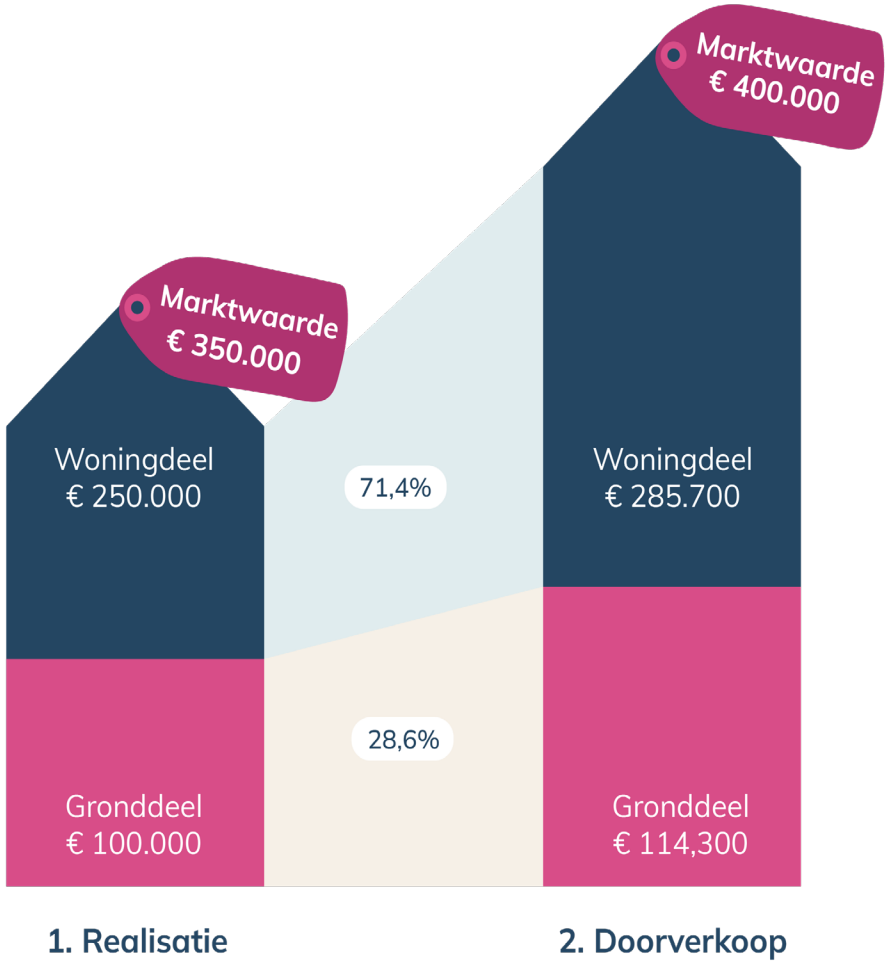
Koopprijs woningdeel:
€ 250.000,- (71,4%)

Gronddeel:
€ 100.000,- (28,6%)

Rente voor erfpachtcanon
4,0% (**van € 100.000,-)**

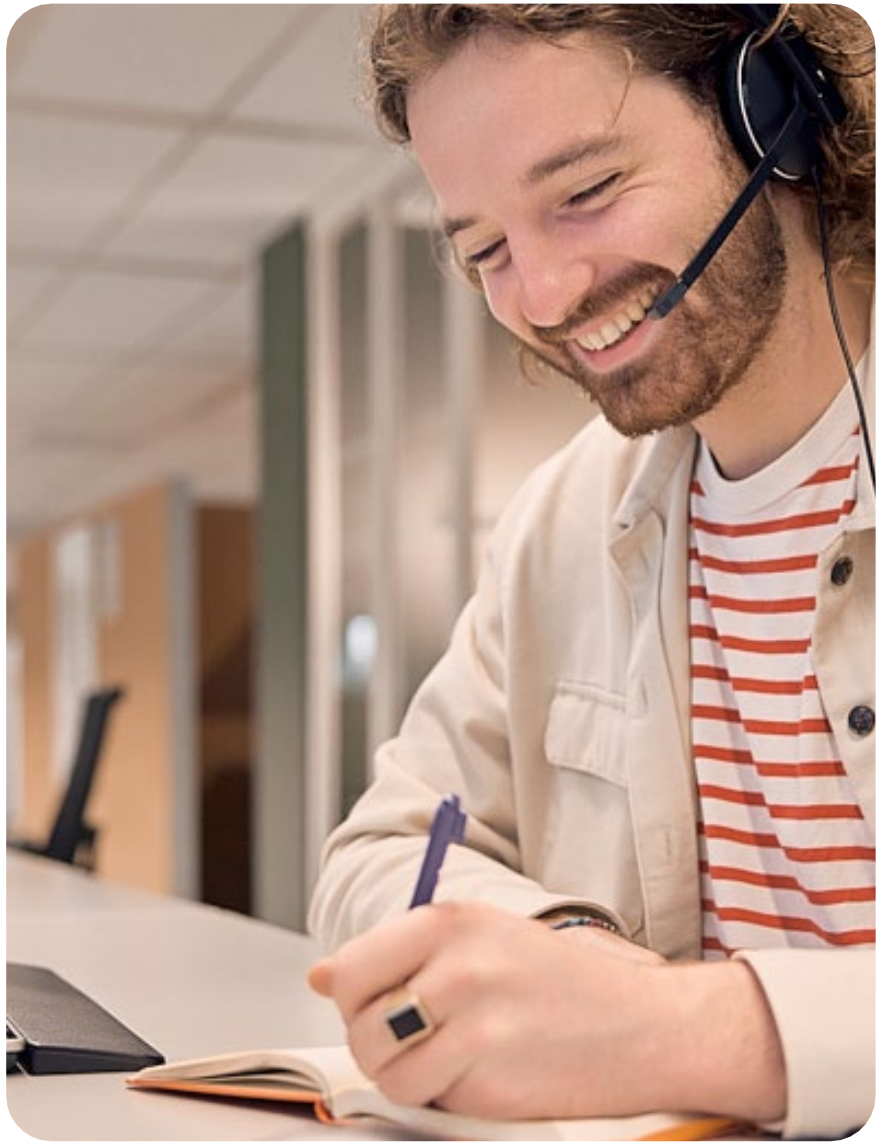
Erfpachtcanon jaarlijks
€ 4.000,-

Bruto jaarinkomen	Korting erfpachtcanon	Erfpachtcanon jaarlijks	Hypotheek
> € 71.100,-	0%	€ 4.000,-	> € 250.000,-
€ 70.300,- tot € 71.700,-	10%	€ 3.600,-	> € 250.000,-
€ 68.900,- tot € 70.300,-	20%	€ 3.200,-	> € 250.000,-
€ 67.500,- tot € 68.900,-	30%	€ 2.800,-	> € 250.000,-
€ 66.100,- tot € 67.500,-	40%	€ 2.400,-	> € 250.000,-
€ 64.700,- tot € 66.100,-	50%	€ 2.000,-	> € 250.000,-
€ 63.300,- tot € 64.700,-	60%	€ 1.600,-	> € 250.000,-
€ 61.900,- tot € 63.300,-	70%	€ 1.200,-	> € 250.000,-
€ 60.500,- tot € 61.900,-	80%	€ 800,-	> € 250.000,-
€ 59.100,- tot € 60.500,-	90%	€ 400,-	> € 250.000,-
€ 57.700,- tot € 59.100,-	100%	€ 0,-	> € 250.000,-



Woningen betaalbaar houden

- Doorverkoop binnen doelgroep.
- Gebaseerd op actuele getaxeerde marktwaarde (geen biedingen).
- Verkoper profiteert van waardestijging woningdeel.
- Waardevermeerdering door investeringen komen 100% toe aan de erfpachter.
- Gemeente profiteert van waardestijging gronddeel.
- Opvolgend koper profiteert van inkomensafhankelijke korting op canon.



SVn dienstverlening

Product Betaalbaar Thuis

Bij inzet goedgekeurd door NHG en Belastingdienst

Ontzorgen gemeenten:

- Erfpachtcontract & voorwaarden
- Borgen wettelijke kaders
- Inhoudelijke expertise
- Ondersteuning bij verkoop, selectie en loting
- Erfpachtadministratie en service
- Aanspreekpunt voor consumenten
- Periodieke rapportages

Praktijkvoorbeeld

Europakwartier

Gemeente Almere

Gemeente Almere – Europakwartier Noord

Doelgroep

- Woonstarters met een inkomen van 1-2x modaal
- Voorrang voor Almeerders die een sociale huurwoning achterlaten
- Voorrang voor kopers met economische binding
- Voorrangsregels nog verder uit te werken

Type woning

- 86 grondgebonden woningen Betaalbaar thuis van max 90 m²

Realisatie

- 2027

Waarom heeft de gemeente Almere voor dit model gekozen?

In gesprek met Erwin Daalhuisen

Waar staat het project nu? Grootste uitdaging?

In gesprek met Erwin Daalhuisen

Lessons learned & praktijkervaringen?

In gesprek met Erwin Daalhuisen

Toekomstvisie?

In gesprek met Erwin Daalhuisen

Contact

Naam: Jeannette Hage

Functie: Fondsmanager

06-nummer: +31 6 1305 9782

E-mailadres: j.hage@svn.nl

SVn
jaar samen vooruit

Contact

Naam: Rico Sanders

Functie: Productmanager

06-nummer: +31 618703070

E-mailadres: r.sanders@svn.nl

SVn
jaar samen vooruit