

Erfpacht: de oplossing voor langdurig betaalbare koopwoningen?

Jeannette Hage en Rico Sanders

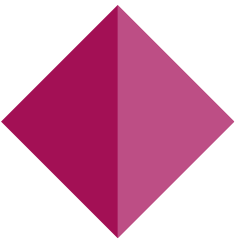


Agenda

- ◆ 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

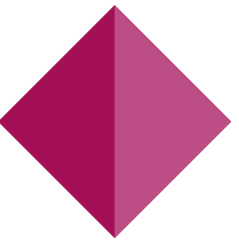
Bestaande bouw 37.727 woningen (€ 506.000)
Nieuwbouw 9.900 (€ 500.000)

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?



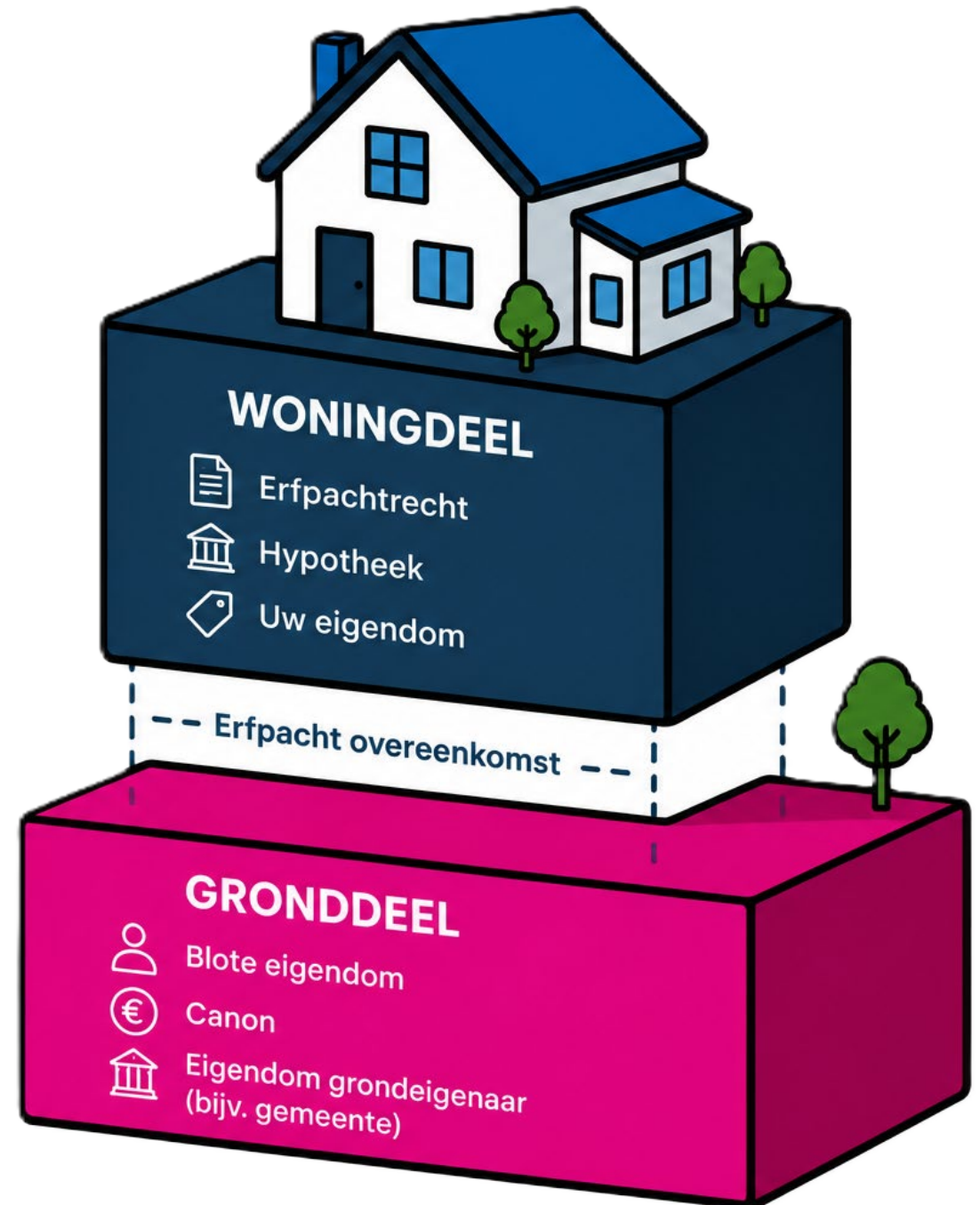
Wat is erfpacht?

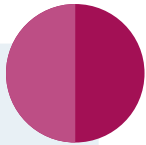
300 jaar v Chr.
kenden de Grieken
erfpacht

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





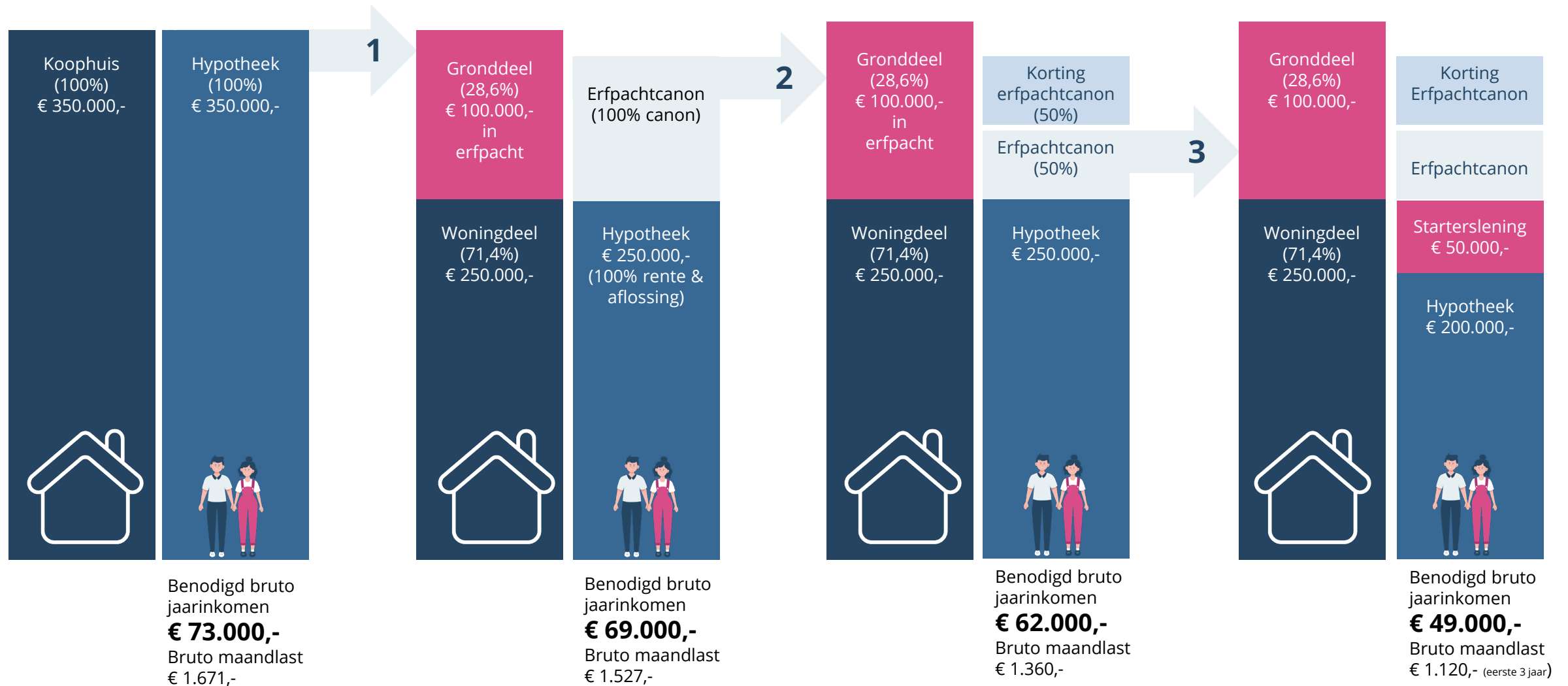
Waarom erfpacht?

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



ERFPACHT voor Gemeenten

WET REGIE VOLKSHUISVESTING

HYPOTHEEKVERSTREKKERS

ERFPACHTBIJSLUITER

BESTUURSRECHT

ERFPACHTBEDRIJF

NHG

JAARREKENING

TAXATIE

SUBSIDIE

FISCALITEIT

ERFPACHTVOORWAARDEN

GRONDEXPLOITATIE

STAATSSTEUN

CONSUMENTENRECHT

BELASTINGDIENST

BESLUIT KWALITEIT LEEFOMGEVING

DOELGROEPENSTURING

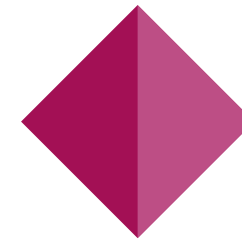
LEVERINGSAKTE

BTW vs. OVERDRACHTSBELASTING

Het sociale erfpacht- instrument voor gemeenten

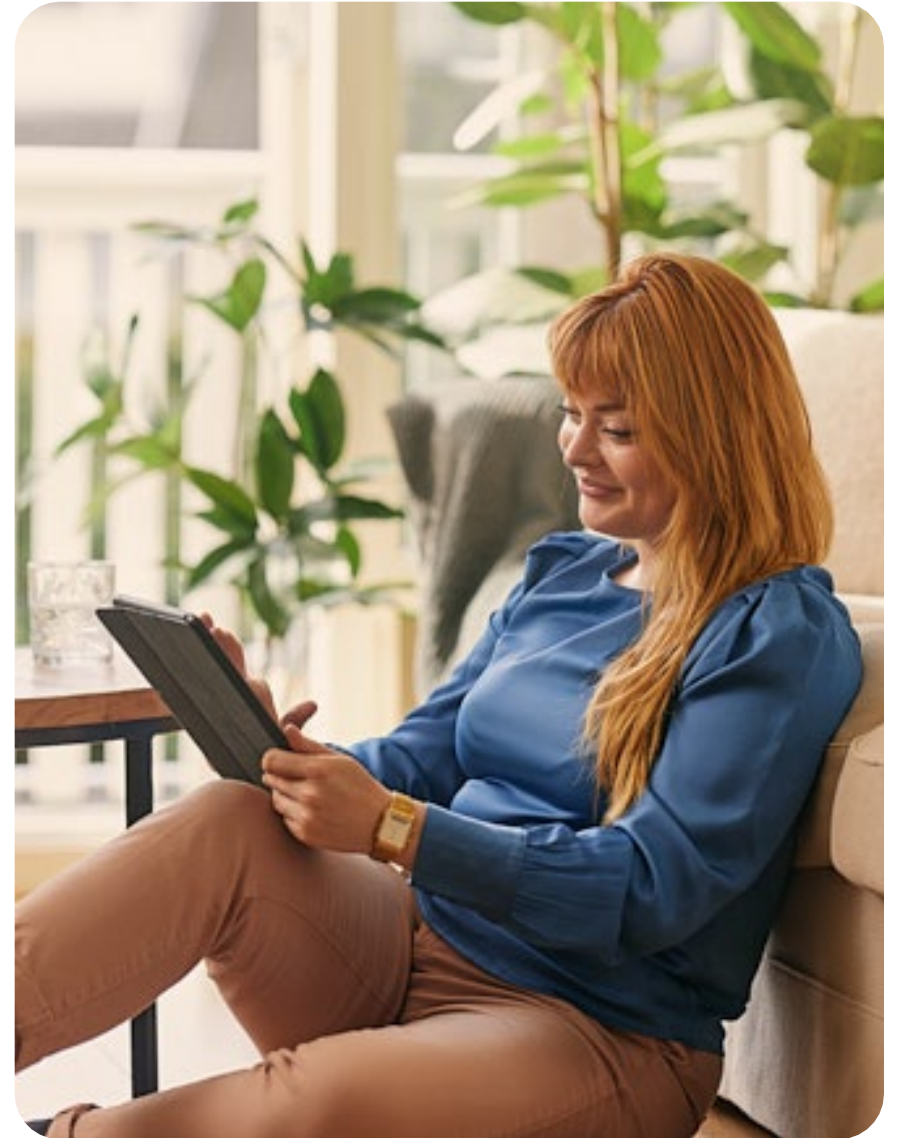


Betaalbaar Thuis



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,-

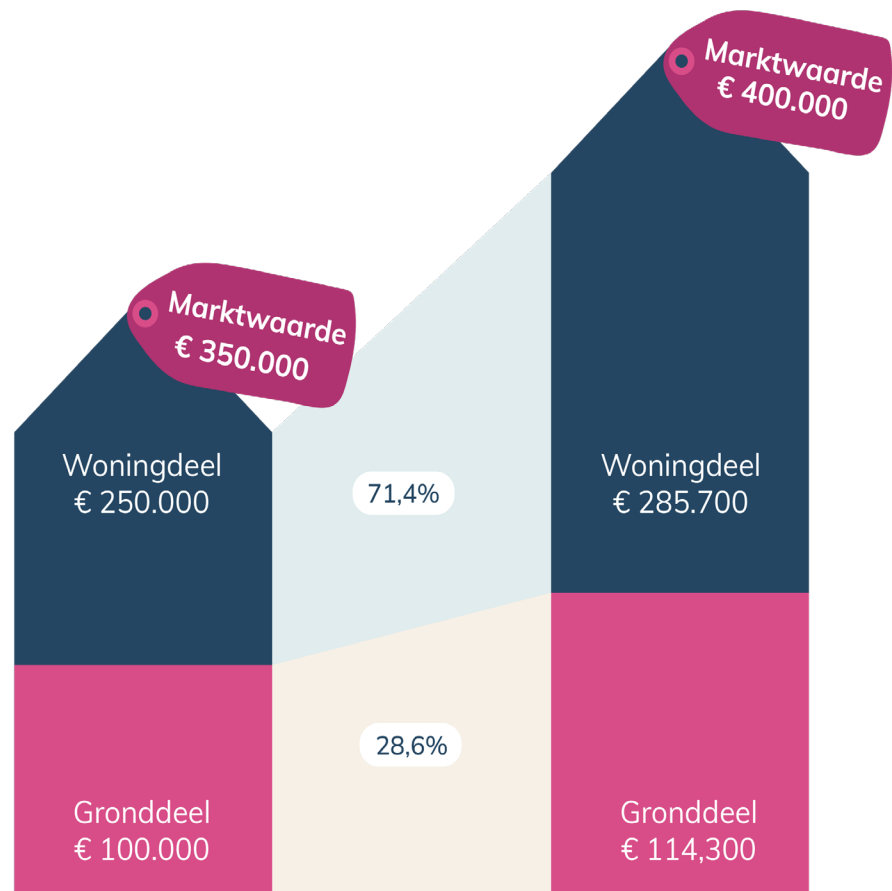
Koopprijs woningdeel:
€ 250.000,- (71,4%)

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,-

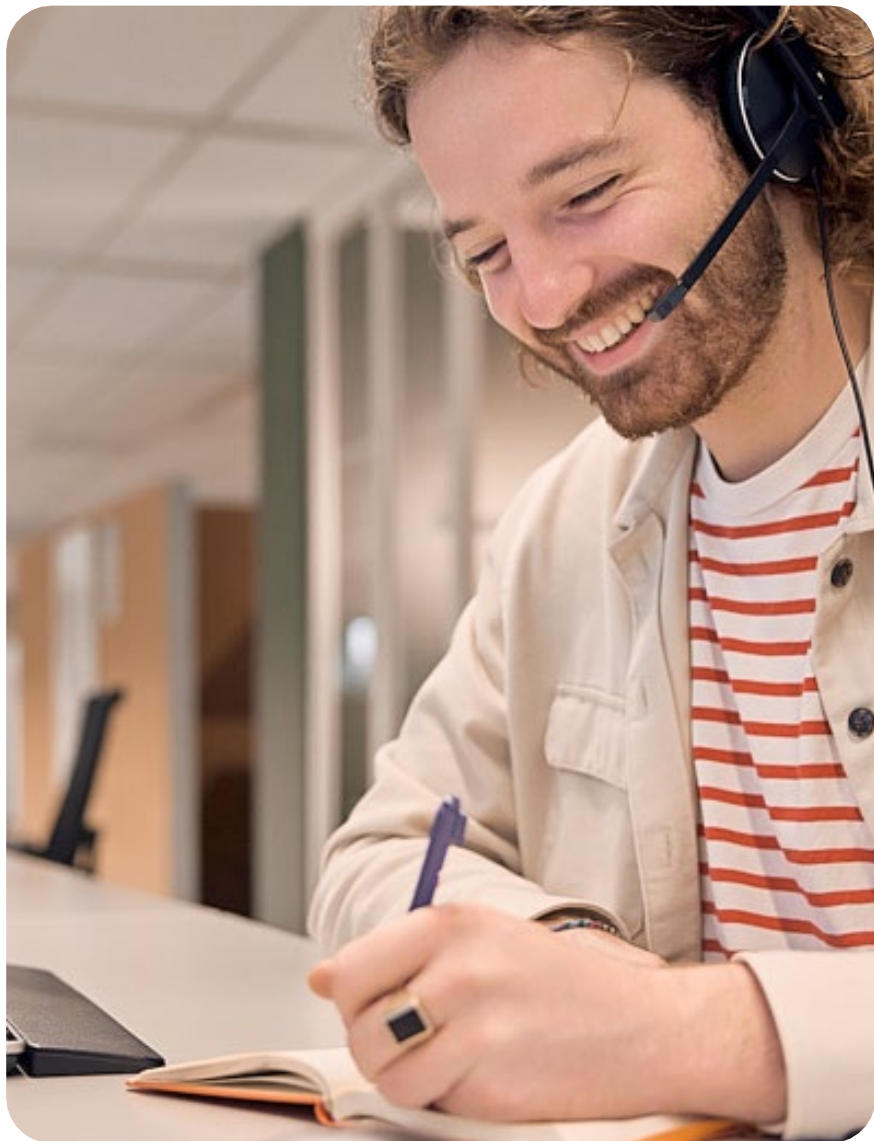


1. Realisatie

2. Doorverkoop

Woningen betaalbaar houden

- Doorverkoop binnen doelgroep.
- Gebaseerd op actuele getaxeerde marktwaaarde (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

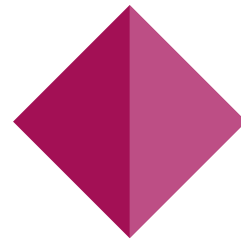


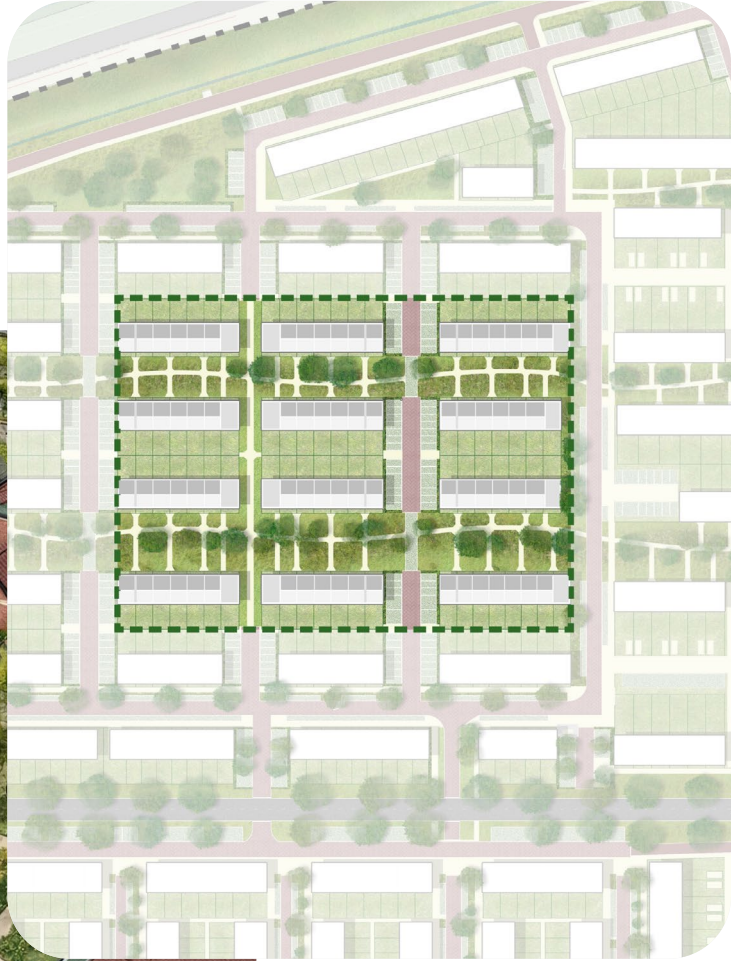
Ontzorgen gemeenten:

- ◆ 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 Almeeders 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

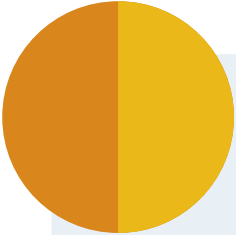




Toekomstvisie?

In gesprek met Erwin Daalhuisen





Contact

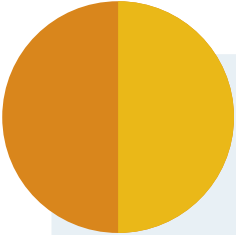
Naam: Jeannette Hage

Functie: Fondsmanager

06-nummer: +31 6 1305 9782

E-mailadres: j.hage@svn.nl





Contact

Naam: Rico Sanders

Functie: Productmanager

06-nummer: +31 618703070

E-mailadres: r.sanders@svn.nl

