

Trend: bewoners willen van erfpacht af, gemeente biedt (soms) hulp

Eigen huis... op andermans grond

Eigenaar van het huis, maar niet van de grond. Honderdduizenden Nederlanders wonen op erfpachtgrond. Wat betekent dat precies? En wat heeft dat voor gevolgen als je zo'n woning aanschaf of verkoopt?

MARJOLEIN KOOYMAN

Zo'n 650.000 woningen staan in Nederland op erfpachtgrond, bleek in 2016 uit onderzoek van Deloitte en het Kadaster. Hoeveel dat er nu (nog) zijn is niet bekend. „De trend is dat vooral bewoners van erfpacht af willen en dat gemeenten regelingen aanbieden om de grond te kopen of de erfpacht eeuwigdurend af te kopen”, zegt econoom Stefan Groot van de Rabobank. Tegelijkertijd is er ook een trend waarbij juist erfpacht wordt opgetuigd. „Om woningen toegankelijker te maken voor starters.”

Wat is erfpacht?

Erfpacht is een gebruiksvorm die tussen huur en koop in zit. Vaak is de bewoner eigenaar van het pand, maar is de gemeente, of een andere erverpachter, eigenaar van de grond. De bewoner mag de grond gebruiken en betaalt daarvoor elk jaar een bepaald bedrag – de canon – aan de grondeigenaar. Daarnaast zijn in een erfpachtovereenkomst andere afspraken vastgelegd. „Bijvoorbeeld over de bestemming van de grond”, zegt erfpachtadvocaat Yvo van Griensven van Van Griensven advocatuur. „Als de bestemming recreatie is, mag je niet permanent wonen op het terrein.” In de afspraken staat ook wat je mag veranderen en wie verantwoordelijk is voor het onderhoud.

De meeste erfpachtgrond is van gemeenten. In onder andere Amsterdam, Diemen, Den Haag en Utrecht staan woningen op grond die eigendom is van de gemeente. Maar ook Staatsbosbeheer, waterschappen, woningcorporaties en enkele particuliere grondbezitters geven grond uit in erfpacht. In het Engels heet erfpacht 'ground lease'. „Dat is eigenlijk een betere omschrijving”, vindt financieel adviseur Robbert Brantz van A&H Finance. „De grond is niet van jou, die lease je van de eigenaar.”

Maar de eigendoms kwestie is ingewikkelder. Want bij erfpacht is de eigenaar van de grond, de erverpachter, ook eigenaar van de woning, zegt Van Griensven. „Tenzij het zogenoemde 'opstalrecht’

geldt. In dat geval is er een scheiding tussen de grond en het pand en is de erfpachter wel eigenaar van het huis.”

Wat zijn de voor- en nadelen?

Het grote voordeel van erfpacht is de lagere huizenprijs: je koopt alleen de woning en niet de grond. De gemeenten Groningen en Utrecht onderzoeken bijvoorbeeld een erfpachtfonds voor nieuwbouwwoningen. „Het idee is dat je starters de mogelijkheid biedt een groter huis te kopen”, zegt Groot van de Rabobank. „Daar zijn wij kritisch over. Als starters dankzij erfpachtconstructies meer kunnen bieden voor woningen, heeft dat een prijsopdrijvend effect. Als koper krijg je minder waar voor je geld.”

Erfpacht kent ook andere nadelen. „Het risico is vooral bij particuliere erfpacht groter. Daardoor is de financiering daarvan heel in-

gewikkeld”, zegt Brantz. Als de termijn van de erfpacht afloopt, ben je afhankelijk van de goede wil van de eigenaar van de grond. Van Griensven: „Je hebt als gebruiker niet altijd recht op verlenging.” De kans bestaat dat je na de afgesproken termijn je woning uit moet als de eigenaar andere plannen heeft met de grond.

Volgens de wet heeft de bewoner in de meeste gevallen dan wel recht op een 'opstalvergoeding'. „Die kun je berekenen door de waarde van het volledige eigendom te verminderen met de waarde van de grond”, zegt Van Griensven. „Die waarde kan soms flink tegenvallen.”

Een termijn duurt meestal tussen de 30 en 99 jaar. Na afloop daarvan kunnen ook nieuwe erfpachtspraken ingaan. „Dat kan betekenen dat de canon omhoog gaat”, zegt Van Griensven. „En dat gebeurt meestal ook”, voegt

Brantz toe. „De canon is gebaseerd op de waarde van de grond en de inflatie is nu heel hoog. We zien mensen op ons kantoor waarbij de jaarlijkse canon vertienvoudigt is.”

Door de onzekerheid is het soms ook lastiger om een hypotheek te krijgen voor een woning met erfpacht. Dat geldt vooral voor woningen van particuliere erfpachters. „De eigenaar van de grond heeft een heel sterke positie en dicteert de voorwaarden”, verklaart Groot.

Erfpacht afkopen of niet?

In diverse gemeenten, waaronder Amsterdam en Utrecht, zijn er regelingen voor het afkopen van erfpacht. „De trend is een terugtrekkende beweging”, zegt Groot. „Huiseigenaren houden er niet van vanwege de onzekerheid. Het is ook vaak lastiger om een woning met erfpacht te verkopen.” Twee jaar geleden was het in de hoofdstad mogelijk om voordelig het eeuwigdurende erfpacht af te kopen. 85 procent van de huizenbezitters maakte daar gebruik van. Later kwam er nog een regeling voor 'spijtoptanten’.

„Gemeenten bieden soms aan om, net als in Amsterdam, de erfpacht eeuwigdurend af te kopen”, legt Groot uit. „Dat betekent dat je als bewoner nooit meer de canon hoeft te betalen, maar de gemeente blijft wel eigenaar van de grond.” Pas als er plannen zijn om een gebied opnieuw in te richten heeft dat gevolgen. „De grondeigenaar heeft dan meer zeggenschap over wat er gaat gebeuren.” In andere gemeenten, bijvoorbeeld in Rotterdam, is het mogelijk de grond als bewoner te kopen.

Of het verstandig is om de canon of de grond (af) te kopen, hangt af van de voorwaarden. Hoeveel betaal je daarvoor? „In Amsterdam was die afkopsom soms zo hoog dat bewoners het niet konden betalen”, weet Brantz. De jaarlijkse canon is aftrekbaar voor de belastingen. Het afkopsom bedrag is dat niet. „Maar als je de afkopsom financiert met een hypotheek, kun je de hypotheekrente wel weer aftrekken”, zegt Groot. Is de canon afgekoht, dan is de woning meer waard. „Een toekomstige eigenaar heeft dan geen gedoe of onzekerheid over de lasten”, zegt Van Griensven.

WAARMOET JE OP LETTEN BIJ AANKOOP?

1. Hoe hoog is de erfpacht en hoe lang duurt de huidige erfpachtermijn?
Betaal je jaarlijks een bepaald bedrag? Hoe hoog is dat bedrag en kun je die lasten dragen? Dat zijn de belangrijkste vragen”, zegt Groot. Loopt de termijn snel af, wat gebeurt er daarna? „Is er mogelijkheid tot verlenging en tegen welke voorwaarden? Ga dat na”, zegt Van Griensven.

2. Van wie is de grond? Is het een private of publieke eigenaar?
Groot: „Een publieke eigenaar, zoals een gemeente, dient meestal het maatschappelijke belang. Bij een private eigenaar is de kans groot dat een deel van de waarde van de grond wordt afgevoerd door de canon te verhogen. Bij een private grondeigenaar is het bovendien lastiger om de woning te financieren.”

3. Wat is de bestemming van de grond?
Van Griensven: „Op bijvoorbeeld recreatieparken kun je een erfpachtrecht kopen. Meestal staat in de voorwaarden dat je niet permanent in het huisje mag wonen.”

4. Betaal je niet te veel?
Groot: „Uit onderzoek blijkt dat als de erfpachtermijn langer dan 10 jaar is, de koopprijs bijna even hoog is als een woning zonder erfpacht”, zegt Groot. „Eigenlijk zou de woning minder moeten kosten omdat je geen eigen grond hebt en op toekomstige lasten moet letten.”



ILLUSTRATIE: EDOORHAALER

'ERFPACHT IS EEN ONZEKERE FACTOR'

Belinda Inhulsen (61) woont in een flat in Haarlem met erfpacht. „Ik ben mantelzorgster voor mijn moeder van 91. In 2007 kocht zij deze flat in Haarlem.” Op de advertentie in Funda las Inhulsen over de erfpacht. De grond waarop de flat staat is eigendom van de gemeente. „Met erfpacht

had ik geen ervaring, dus heb ik me laten adviseren over wat dat betekent.” Het advies stelde haar gerust. „We kregen te horen dat de hoogte van de erfpachtcanon voor onbepaalde tijd vaststond en dat we nauwelijks risico zouden lopen.”

Elke maand betaalt Inhulsen 385 euro aan de Vereniging van Eigenaren. Daarvan is 90 euro voor de erfpachtcanon. „Onlangs kre-

gen we te horen dat in 2025 de erfpachtermijn toch afloopt. We krijgen de mogelijkheid om de grond voor 30.000 euro te kopen.” Een aantal bureaus besluit daar gebruik van te maken. Inhulsen doet dat niet. „Dat bedrag is voor ons te hoog, daar hebben we de middelen niet voor.” Omdat ze wisselende inkomsten heeft, is het niet mogelijk om een hypotheek af te sluiten.

Inhulsen vreest dat na 2025 de gemeente de grond verkoopt aan een particuliere partij en de canon daardoor flink zal stijgen. Binnen drie jaar wil ze verhuizen naar een woning zonder erfpacht. „Ook omdat deze flat inmiddels gedateerd is, we hebben schimmel op de muren. Maar erfpacht is gewoon een onzekere factor waar je niet echt op kunt vertrouwen.”

Bron: Algemeen Dagblad 12 oktober 2022