

Bijlage 1. Voor- en nadelen erfpacht

	Voordelen	Nadelen
Perspectief erfverpachter - gemeente	- Mogelijkheid om mee te profiteren van grondwaardestijging in de vorm van canonverhoging (indexering en herziening). - De overeengekomen voorwaarden zijn makkelijker afdwingbaar.¹ - Mogelijkheid om erfpacht te beëindigen als niet aan de voorwaarden wordt voldaan.² - Een instrument dat kan worden ingezet om de bouw op gang te krijgen. - Om verloedering op bedrijventerreinen tegen te gaan biedt tijdelijke erfpacht een voordeel omdat de uitgifte eindig is.	Bijkomende administratieve lasten vanwege het in rekening brengen, indexeren en herzien van de canon. - Erfpacht is complex en vergt voor gemeente goede en duidelijke communicatie richting de erfpachter te verzorgen over de (mogelijke) consequenties. Stijging schuldenlast van de gemeente omdat de grondwaarde niet direct wordt geïncasseerd maar in termijnen binnenkomt. De gemeente moet voor de grond een financiering aantrekken.
Perspectief erfpachter - inwoner (wonen)	- Bij aankoop van een nieuwbouwwoning hoeft de grond niet in één keer te worden betaald maar in plaats daarvan wordt er periodiek canon betaald. - In plaats van investeren in grond houdt de inwoner financiële ruimte om te investeren in bijvoorbeeld een verbouwing of een nieuwe keuken. - Canon kwalificeert vooralsnog volledig voor hypotheekrenteaftrek. Het is echter de vraag hoelang dit voordeel in stand blijft.	- De periodieke canonlasten worden in mindering gebracht op de financieringsruimte en is de maximale hypotheek dus lager. - Een inwoner overziet de juridische en financiële consequenties van erfpacht vaak niet volledig. Dit terwijl erfpacht een substantiële impact kan hebben; denk daarbij aan het eindigen van een erfpachtrecht of een stijging van de canon. - Als er periodiek canon wordt betaald dan wordt deze canon geïndexeerd en herzien. Hierdoor kan de canon op termijn hoger uitvallen dan waar de inwoner vanuit is gegaan. - Als de canon voor een bepaalde periode is afgekocht dan wordt bij doorverkoop de impact van erfpacht veelal onvoldoende meegenomen in de prijsvorming van de woning: tot einde afkoop hoeft de erfpachter immers <i>geen</i> canon te betalen. Na de afkoopperiode is er echter <i>opnieuw</i> canon verschuldigd. De erfpachter heeft hier niet altijd rekening mee gehouden. - De inwoner profiteert niet van de waardestijging van de grond terwijl dat bij vol eigendom wel het geval is.
Perspectief erfpachter - ondernemer (bedrijfsmatig)	- Bij aankoop van een bedrijfsruimte op bedrijventerreinen hoeft de grond niet in één keer te worden betaald maar in plaats daarvan wordt er periodiek canon betaald. - In plaats van investeren in grond houdt de ondernemer financiële ruimte om te investeren in de bedrijfsvoering.	- Net als bij huur versus koop betaal je bij erfpacht met periodieke canon versus vol eigendom uiteindelijk opgeteld over de jaren meer voor de grond dan bij eigendom. - Bij tijdelijke erfpacht eindigt het gebruiksrecht van de grond ook daadwerkelijk. De ondernemer raakt "zijn" locatie dus potentieel kwijt bij het eind van het erfpachtrecht³.

¹ Denk aan de middenhuur voorwaarden of de beheerverplichtingen (vernieuwen beschoeiing, baggerwerkzaamheden)

² Het is een recht dat de gemeente kan inzetten. Dit kan alleen bij ernstig tekortschieten in de nakoming van de afspraken. Bijvoorbeeld bij ondermijningsvraagstukken (hennep, criminele activiteiten, meer dan 2 jaar geen canonbetaling)

³ De tijdelijke erfpacht eindigt alleen als de gemeente de locatie voor eigen ontwikkeling nodig heeft. Zo nee, dan kan de locatie opnieuw worden uitgegeven en verkocht aan de (nieuwe) eigenaar.

De hiervoor getoonde voor- en nadelen zijn een gevolg van de verschillen tussen vol eigendom en erfpacht. Navolgend een tabel met daarin de belangrijkste kenmerken van vol eigendom en enkele typische erfpachtvormen. Dit is nadrukkelijk *geen* uitputtend overzicht.

Onderstaande tabel is een voorbeeld berekening gemaakt op basis van een nieuwbouwwoning met een waarde van €355.000,- VON (middeldure koopgrens)

		Vol eigendom	Eeuwigdurend afgekocht	Eeuwigdurend periodieke canon	Tijdelijk periodieke canon
	Privaatrechtelijk	Grond in eigendom	Recht van erfpacht eeuwigdurend	Recht van erfpacht eeuwigdurend	Recht van erfpacht tot eind recht
	Waardestijging grond	Koper profiteert	Koper profiteert	Gemeente profiteert & erfpachter profiteert deels ⁴	Gemeente profiteert & erfpachter profiteert deels ⁴
	Perspectief erfpachter				
	- inwoner of ondernemer				
	Aankoopprijs nieuwbouw*	Grond + opstal	Grond + opstal	Opstal	Opstal
	<i>Voorbeeld</i>	€ 355.000	€ 355.000	€ 280.000	€ 280.000
A	<i>Hypotheek (rente+aflossing)**</i>	€ 1.337	€ 1.337	€ 1.076	€ 1.076
B	<i>Canon***</i>	nvt	nvt	€ 144	€ 144
(A+B)	Maandlasten	€ 1.337	€ 1.337	€ 1.220	€ 1.220
	Perspectief erfverpachter - gemeente				
	Administratieve lasten	Eenmalig	Eenmalig	Structureel	Structureel
	Risico wanbetaling	Nee	Nee	Ja	Ja
	Inkomsten	Eenmalig	Eenmalig	Structureel	Structureel
	<i>Voorbeeld****</i>	€ 75.000	€ 75.000	€ 2.700 per jaar	€ 2.700 per jaar

* Als voorbeeld is een nieuwbouwwoning genomen vanuit het perspectief van de eerste koper. Bij doorverkoop kijkt een nieuwe koper niet naar grond en opstal, maar naar de prijs voor het geheel op basis van wat de koper maximaal kan en wil financieren. Een deel van het eventuele voordeel in de maandelijkse lasten wordt hierdoor in de prijsvorming van de woning betrokken. Het financieel voordeel komt hiermee potentieel volledig te vervallen bij doorverkoop en land bij de eerste bewoner.

** In de voorbeeld berekening is uitgegaan van een 30 jaar hypotheek met een rente van 4,5% en wordt voor zowel de canon als hypotheekrente rekening gehouden met maximaal 36% hypotheekrenteaftrek.

*** Deze canon stijgt op termijn als gevolg van indexering en eventueel herziening. Startcanon van €225,- per maand te indexeren met CPI

**** €75.000, excl. BTW grondwaarde canonpercentage 3,6% geeft een jaarcanon van €2.700,- per jaar. Deze jaarcanon stijgt op basis van indexering en eventueel herziening.

⁴ Bij erfpacht met canonbetaling profiteert de erfverpachter (bloot eigenaar) primair van de grondwaardestijging. De canon wordt immers op basis van de grondwaardeontwikkeling periodiek aangepast. De erfpachter profiteert echter ook deels omdat de canonaanpassingen vaak gemaximaliseerd is en tussen twee herzieningsmomenten de generieke CPI als index gehanteerd wordt. De daadwerkelijke grondwaardestijging ligt in de praktijk vaak hoger dan de toegepaste canonstijging. Dit verhoogt de waarde van het erfpachtrecht en hiermee profiteert de erfpachter dus deels van de grondwaardestijging.