

Kerkstraat 54  
3291 AM STRIJEN  
Tel. 078-3030336  
info@overwater-grondbeleid.nl  
www.overwater-grondbeleid.nl

## NOTITIE

Aan : Gemeente Goirle  
Van : De heer J.R. van der Kooij RT en de heer L.P. Rozendaal  
Datum : 9 augustus 2022  
Kenmerk : Z30456896 | N02 | Iro  
Betreft : Advies invoering erfpacht starterswoningen

---

Deze notitie is als volgt opgebouwd:

1. Casus en opdracht
2. Starters
3. Erfpacht algemeen
4. Waarderingsaspecten erfpachtobjecten
5. Organisatie gemeente Goirle
6. Financiering erfpachtrechten
7. (Erfpacht)constructies starterswoningen
8. Rechtspraak
9. Samenvatting en advies

### 1 Casus en opdracht

In een oordeelsvormende raadsvergadering van 15 februari 2022 over het voorontwerp bestemmingsplan Bakertand is door een raadslid van D66, de heer Meijers, de volgende vraag gesteld:

*“Om starters te helpen met het vinden van een woning wordt gevraagd of het niet mogelijk is om erfpacht in te voeren? Kan dit? Wil het college dit? Zou het benodigde geld dan uit de reserve grondbedrijf kunnen worden betaald?”*

Op 18 mei 2022 hebben de heren Van der Kooij en Rozendaal van Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV gesproken met de heer Meijers (raadslid D66) en de heren Hendrickx en Slingerland (ambtenaren gemeente Goirle) over bovenstaande vraag.

In deze notitie wordt allereerst de definitie van het begrip 'starters' beschreven. Daarna wordt ingegaan op erfpacht in het algemeen en de waarderingsaspecten met betrekking tot erfpacht. Vervolgens wordt ingegaan op de gevolgen voor de organisatie van de gemeente als erfpacht wordt ingevoerd, de

financiering van erfpachtrechten en worden voorbeelden beschreven van (erfpacht)constructies die worden ingezet om starters aan een woning te helpen. Verder wordt ingegaan op de rechtspraak omtrent startersconstructies. De notitie wordt afgesloten met een samenvatting en een advies.

## 2 Starters

In deze notitie wordt onder het begrip 'starters' verstaan: "*Personen die hun eerste zelfstandige koopwoning willen kopen.*" Hoewel dit begrip niet per se aan leeftijd of inkomen is gebonden, gaat het vaak om personen van ten minste 25 jaar die inmiddels financiële bronnen hebben om tot koop over te gaan.<sup>1</sup>

## 3 Erfpacht algemeen

Erfpacht is vastgelegd in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Het recht van erfpacht ontstaat door het opstellen en inschrijven van een notariële akte van vestiging in de openbare registers. Het recht van erfpacht is een zakelijk recht dat een erfpachter de bevoegdheid geeft om gedurende een vooraf bepaalde periode de onroerende zaak van de eigenaar (in de volksmond: bloot eigenaar) te houden en te gebruiken, doorgaans tegen periodieke betaling van een canon. De canon kan echter ook voor een bepaalde periode of eeuwigdurend worden afgekocht. De voorwaarden waaronder een recht van erfpacht wordt gevestigd in een notariële akte worden opgenomen in een overeenkomst, ook wel genoemd de bijzondere erfpachtvoorwaarden (hierna: 'BEV'). Met name overheden en woningcorporaties hanteren daarnaast ook algemene erfpachtvoorwaarden (AEV).

Het is mogelijk om in de BEV ten gunste van starters een regeling op te nemen waardoor de aanschaf van de eerste woning betaalbaar wordt.

De in erfpacht uit te geven onroerende zaak betreft in beginsel de (onder)grond van de woning. De gebouwen, werken en beplantingen (ook wel: opstal), worden meestal door de erfpachter of rechtsvoorganger aangebracht of zijn van de (bloot) eigenaar tegen vergoeding van de waarde overgenomen. Het is ook mogelijk om de opstallen mee in erfpacht uit te geven, bij reguliere erfpacht is dit echter meestal niet het geval. De grond en opstallen tezamen wordt hierna genoemd erfpachtobject. Kort samengevat is bij erfpachtobjecten sprake van:

- het bloot eigendom, in bezit bij de eigenaar die de onroerende zaak (veelal de grond) onder voorwaarden aan de erfpachter in gebruik geeft; en
- het erfpachtrecht, in bezit bij de erfpachter die de onroerende zaak (veelal de grond) onder voorwaarden in gebruik heeft en veelal eigenaar is van de opstal.

Hierna wordt ingegaan op de algemene waarderingsaspecten bij erfpacht.

## 4 Waarderingsaspecten erfpachtobjecten

De erfpachter heeft hetzelfde genot van de onroerende zaak als de eigenaar, voor zover daarvan niet is afgeweken in de erfpachtakte. De wet biedt ruime mogelijkheden om in de erfpachtakte bepalingen op te nemen die beperkingen stellen aan het gebruik van de onroerende zaak. Bouw-, gebruiks- en bestemmingsbepalingen die als erfpachtvoorwaarden beperkingen aan de erfpachter opleggen zijn van invloed op de waarde van het erfpachtobject, het bloot eigendom en het erfpachtrecht.

Hierna zijn enkele basis taxatieregels bij erfpacht opgenomen.

---

<sup>1</sup> Zie <https://www.dfbonline.nl/begrip/23797/koopstarter>

Bij het waarderen van erfpacht wordt als basisregel gehanteerd dat:

- de waarde van het eigendom in zijn geheel gelijk is aan de waarde van de grond en de opstal tezamen;
- de waarde van het vol eigendom van de onroerende zaak als gevolg van beperkende erfpachtvoorwaarden veelal afwijkt van de waarde van het erfpachtobject;
- de waarde van het erfpachtobject in zijn geheel gelijk is aan de waarde van de grond en de opstal tezamen, beiden rekening houdend met de erfpachtvoorwaarden;
- de waarde van het erfpachtobject in zijn geheel (dus de grond en de opstallen tezamen) gelijk is aan de waarde van het bloot eigendom en het erfpachtrecht tezamen;
- de te hanteren canon wordt berekend door de waarde van de in erfpacht gegeven zaak (veelal de grondwaarde) te vermenigvuldigen met het te hanteren marktconforme rentepercentage.

Ingeval bij aankoop van het bloot eigendom en/of het erfpachtrecht beide rechten weer in één hand komen, het erfpachtrecht door vermenging tenietgaat en de waarde van het geheel weer gelijk is aan de waarde bij vol eigendom.

In formules:

- *Waarde eigendom = waarde grond + waarde opstal*
- *Waarde vol eigendom ≠ waarde erfpachtobject*
- *Waarde erfpachtobject = waarde grond + waarde opstal, beiden rekening houdend met de erfpachtvoorwaarden*
- *Waarde erfpachtobject = waarde bloot eigendom + waarde erfpachtrecht*
- *Canon = de in erfpacht uitgegeven zaak (veelal grondwaarde) x marktconform rentepercentage*

Hieronder is een fictief cijfermatig voorbeeld opgenomen om inzicht te geven in de verschillende waarden.

Cijfervoorbeeld				
Waarde vol eigendom	=	waarde grond	+	waarde opstal
€ 400.000	=	€ 100.000	+	€ 300.000
Waarde vol eigendom	≠	waarde erfpachtobject		Verschil
€ 400.000	≠	€ 390.000		€ 10.000
Waarde erfpachtobject	=	waarde grond (met erfpacht)	+	waarde opstal (met erfpacht)
€ 390.000	=	€ 95.000	+	€ 295.000
Waarde erfpachtobject	=	waarde bloot eigendom	+	waarde erfpachtrecht
€ 390.000	=	€ 60.000	+	€ 330.000
Canon	=	waarde erfpachtzaak (grond)	x	canonrente
€ 2.850 /jr.	=	€ 95.000	x	3,00%

Verder wordt bij erfpacht vaak gesproken over depreciatie, inhoudende dat men bij het waarderen van erfpacht(deel)objecten een afslag toepast vanwege een vermindering van de waarde van een erfpacht(deel)object zoals de grondwaarde, het rendement van een in erfpacht uitgegeven onroerende zaak, vanwege de beperkingen van het erfpachtrecht ten opzichte van het eigendomsrecht. De waarde van het erfpachtobject kan daardoor afwijken van de waarde bij vol eigendom van de onroerende zaak.

Hieronder zijn de gronden voor depreciatie opgenomen die wij in de praktijk tegenkomen.

1. Incourantheid van erfpacht ten opzichte van vol eigendom.  
Incourant vastgoed is bijzonder vastgoed dat specifieke eigenschappen bezit waardoor de verhandelbaarheid gering is en het aantal transacties beperkt. Bij erfpacht kan sprake zijn van incurant vastgoed, dit is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Zo zal het recht van erfpacht op een woning in Amsterdam of van een recreatiewoning niet zomaar kwalificeren als incurant vastgoed. Er zijn in die gevallen namelijk veel referentietransacties aanwezig. Is in de wijde omgeving alleen sprake van eigendom en zijn er lastig referenties te vinden, dan kan wel sprake zijn van incurant vastgoed. Door het ontbreken van voldoende referenties is het moeilijker om de marktwaarde van bijvoorbeeld het erfpachtrecht te bepalen.
2. De duur van de erfpachtovereenkomst, indien deze korter is dan eeuwigdurend.  
De duur van het erfpachtrecht beperkt de financieringsmogelijkheden ten opzichte van vol eigendom.
3. Het indexeren en periodiek herzien van de canon.  
Door de canon te indexeren en herzien is sprake van een oplopende canon voor het gebruik van het erfpachtobject, terwijl bij eigendom de hypotheekrente voor de periode dat deze vaststaat gelijk blijft.
4. Het bebouwd zijn van de grond (onbebouwde grond is meer waard dan bebouwde grond).  
Naarmate de leeftijd van de opstal toeneemt neemt de waarde van de grond af ten opzichte van een op dat moment uitgeefbare kavel onbebouwde grond.
5. Insnoerende erfpachtbepalingen, zoals:
  - a. beperking van bouwmogelijkheden;
  - b. beperking van gebruiksmogelijkheden;
  - c. opgenomen betredingstoestemming;
  - d. toestemming bij verkoop door de bloot eigenaar.

De te hanteren depreciatie bepaalt het percentage waarmee het betreffende erfpacht(deel)object in waarde daalt. Deze discussie komt vooral naar voren als de canon wordt herzien of als het erfpachtrecht wordt aan- of verkocht.

Samengevat komt het erop neer dat het taxeren van een erfpacht(deel)object een uitdaging is voor een taxateur. Bij het waarderen van bestaand vastgoed wordt gekeken naar referentietransacties en/of aanbod van soortgelijke objecten met opstallen die bij voorkeur gebouwd zijn in dezelfde bouwperiode. Het te waarderen object betreft dan de grond, gebouwen, werken en beplantingen tezamen. Hiervan zijn meestal wel referenties te vinden op basis waarvan de taxatie kan worden uitgevoerd.

Bij het waarderen van een erfpacht(deel)object is dit meestal niet het geval. Zo zal een taxateur ten behoeve van het vaststellen van een nieuwe canon voor een woning de waarde van het erfpachtobject moeten splitsen in de waarde van de grond en de waarde van de gebouwen, werken en beplantingen. Voor het waarderen van dergelijke deelobjecten zijn geen harde markt cijfers voorhanden. Ingeval de referentieobjecten eigendomsobjecten zijn zal de taxateur daarnaast ook nog moeten ingaan op de omstandigheden die al dan niet terecht nopen tot het toepassen van een depreciatiefactor.

Door de uitdagingen bij het taxeren van een erfpacht(deel)object op transactiemomenten zoals een aan- en/of verkoop van het erfpachtobject aan de bloot eigenaar en bij de afkoop of herziening van de canon, ontstaan veelal discussies tussen de bloot eigenaar en de erfpachter. In de praktijk leidt dit tot langlopende onderhandelingen en zelfs rechtszaken. Mede hierdoor is het sentiment in Nederland omtrent erfpacht negatief.

## 5 Organisatie gemeente Goirle

Bij de beoordeling of erfpacht een nuttig instrument is om starters te helpen aan een woning, is van belang om mee te wegen of de organisatie van de gemeente Goirle dit kan en wil dragen.

Allereerst dient de gemeente gronden in eigendom te hebben (of aan te kopen) om die vervolgens in erfpacht te kunnen uitgeven.

Als de gemeente gronden in erfpacht uitgeeft, dan zal zij de organisatie daarop moeten inrichten. Zij blijft eigenaar van de gronden en geeft de erfpachter de bevoegdheid om het erfpachtobject (veelal de grond) te houden en te gebruiken. De gemeente dient een toewijzingsbeleid op te stellen. De gemeente zal de erfpachtrechten ook actief moeten beheren. Voor het uitvoeren van het beheer dienen ambtenaren te worden opgeleid en aangesteld, wat leidt tot een hogere administratielast en kosten voor de gemeente. Tevens dienen bij gelegenheid juristen te worden ingeschakeld voor het voeren van juridische discussies en het begeleiden van rechtszaken.

Ons is gevraagd om een inschatting te maken van de tijdsbesteding voor het beheren van de erfpachtrechten. De benodigde tijdsbesteding is op voorhand lastig te ramen. Daarom hebben wij hieronder een grove inschatting opgenomen.

Wij adviseren om in ieder geval twee ambtenaren van grondzaken te betrekken bij het beheren van de erfpachtrechten. Hiermee kan het beheer doorgaan bij afwezigheid van één van de ambtenaren (bijvoorbeeld door ziekte of vakantie) of bij uitdiensttreding van één van de ambtenaren.

1. De ambtenaren grondzaken moeten kennis opdoen/aanvullen van erfpacht. Hiervoor is een éénmalige introductie nodig.
  - Introductie erfpacht per ambtenaar: circa 8 uur (eenmalig).
2. Ook dienen de ambtenaren de kennis jaarlijks bij te houden.
  - Bijhouden kennis erfpacht per ambtenaar: circa 4 uur (jaarlijks).
3. Om erfpachtrechten te kunnen uitgeven dient te worden opgesteld: een handzame standaard erfpachtovereenkomst met een duidelijke toelichting en een toewijzingsbeleid. Het opstellen van de overeenkomst met toelichting en een toewijzingsbeleid kan worden uitbesteed. De ambtenaren zullen de overeenkomst met toelichting en het toewijzingsbeleid (in- en extern) moeten beoordelen en bespreken.
  - Beoordelen en bespreken standaard erfpachtovereenkomst met toelichting en toewijzingsbeleid per ambtenaar: circa 16 uur (eenmalig).
4. Voor het verkopen van de woningen op basis van erfpachtrechten wordt naar verwachting een makelaar ingeschakeld die het erfpachtrecht op de markt zet, de overeenkomst opstelt, ter goedkeuring aan de gemeente voorlegt en de levering afhandelt bij de notaris. Eén ambtenaar kan dit proces begeleiden.
  - Opdracht formuleren, contact met makelaar en goedkeuren overeenkomst en akte, ambtenaar 1: circa 5 uur (per erfpachtrecht).
5. Gedurende de looptijd van het erfpachtrecht adviseren wij om de erfpachters jaarlijks een tussentijdse brief te sturen om hen te informeren over de rechten en plichten van het erfpachtrecht.
  - Opstellen en versturen jaarlijkse brief, ambtenaar 1: circa 1 uur (jaarlijks, per erfpachtrecht).
6. Bij het na verloop van tijd doorverkopen van het erfpachtrecht door de starter dienen de (financiële) afspraken tussen de gemeente en de starter te worden uitgevoerd. Denk daarbij aan het geven van toestemming door de gemeente voor verkoop en het verrekenen van de uitgestelde

betaling met de waardestijging/waardedaling. We gaan er daarbij van uit dat de notaris voor de verrekening zal zorgdragen.

- Uitvoeren (financiële) afspraken bij doorverkoop erfpachtrecht door starter, ambtenaar 1: circa 2 uur (per erfpachtrecht).
7. Tot slot kunnen zich bij uitgifte van woningen in erfpacht nog allerlei onvoorziene zaken voordoen. Zoals bijvoorbeeld juridische discussies. Met name bij een nabetalingsregeling die nog niet bekend is in de markt kan dit leiden tot juridische vragen die men aan de rechter wil voorleggen. Alsdan zal de gemeente zich bij moeten laten staan door een erfpachtdeskundige en mocht het tot een rechtszaak komen, door een advocaat. De ambtelijke uren voor dergelijke niet te voorspellen ontwikkelingen zijn niet op voorhand in te schatten.
- Overige uren per ambtenaar: PM (per erfpachtrecht).

Hieronder is een schematische weergave opgenomen van onze grove inschatting van de tijdsbesteding en een indicatie van de kosten.

	Ambtenaar 1	Ambtenaar 2
<b>Algemene uren</b>		
1. Introductie erfpacht (éénmalig)	8 uur	8 uur
2. Bijhouden kennis erfpacht (jaarlijks)	4 uur	4 uur
3. Erfpachtovereenkomst en toewijzingsbeleid (éénmalig)	16 uur	16 uur
<b>Variabele uren</b>		
4. Opdracht aan en contact met makelaar, overeenkomst en akte goedkeuren (per erfpachtrecht)	5 uur	
5. Opstellen en versturen jaarlijkse brief (per erfpachtrecht)	1 uur	
6. Uitvoeren (financiële) afspraken bij doorverkoop (per erfpachtrecht)	2 uur	
7. Overige uren (per erfpachtrecht)	PM	PM

<b>Inschatting tijdsbesteding</b>		
Erfpachtrechten	25	
Looptijd erfpachtrecht in jaren tot doorverkoop	5 jaar	
Gemiddelde kosten opleiding per uur	€ 80	
Gemiddeld loon ambtenaar per uur	€ 40	
	Ambtenaar 1	Ambtenaar 2
1. Introductie erfpacht (1 keer)	8 uur	8 uur
2. Bijhouden kennis erfpacht (5 keer)	20 uur	20 uur
3. Erfpachtovereenkomst en toewijzingsbeleid (1 keer)	16 uur	16 uur
4. Opdracht aan en contact met makelaar, overeenkomst en akte goedkeuren (1 keer)	5 uur	
5. Opstellen en versturen jaarlijkse brief (5 keer)	5 uur	
6. Uitvoeren (financiële) afspraken bij doorverkoop (1 keer)	2 uur	
7. Overige uren (per erfpachtrecht)	PM	PM
Totaal uren arbeid (1 t/m 7)	56 uur	44 uur
Totaal uren opleiding (1 en 2)	28 uur	28 uur
Arbeidskosten	€ 2.240	€ 1.760
Opleidingskosten	€ 2.240	€ 2.240

## 6 Financiering erfpachtrechten

Starters zullen in de meeste gevallen gebruik moeten maken van een hypotheek om een erfpachtrecht te financieren. Hypotheekverstrekkers willen, om een verantwoorde financiering te kunnen bieden met het erfpachtrecht als onderpand, inzicht hebben in de lasten voor de starters en de elementen die de waarde van het erfpachtrecht beïnvloeden. Voor een duidelijk inzicht dient het erfpachtrecht evenwichtig te zijn en gebaseerd op een logische en voorspelbare systematiek (zie **bijlage 1**). Meer onduidelijkheid leidt tot minder bereidheid van hypotheekverstrekkers. Elementen die kunnen leiden tot onduidelijkheid zijn onder andere een beperkte duur van het erfpachtrecht, periodieke herziening van de canon, vergaande beperkende bouw-, gebruiks- en bestemmingsbepalingen en zo ook de verdeling van de opbrengst bij verkoop van het erfpachtrecht.

## 7 (Erfpacht)constructies starterswoningen

Er zijn diverse (erfpacht)constructies die worden ingezet als instrument om starters te helpen aan een woning. Een aantal voorbeelden van dergelijke erfpachtconstructies:

1. Koopgarant
2. Koopstart
3. Koop Goedkoop
4. KoopSmarter
5. Overige constructies

### 7.1 Koopgarant

De Koopgarantregeling wordt veelal gebruikt door woningcorporaties en ontwikkelaars, voor zowel nieuwbouw als bestaande woningen (zie **bijlage 2**). De Koopgarantregeling kan ook worden ingezet door gemeenten. De Koopgarantregeling heeft de volgende kenmerken:

1. De grond wordt door de woningcorporatie of ontwikkelaar eeuwigdurend in erfpacht met afgekochte canon aan de starter uitgegeven.
2. De koopprijs is de getaxeerde marktwaarde van het volledig eigendom minus de verstrekte koperskorting. De woningcorporatie of ontwikkelaar bepaalt de hoogte van de koperskorting, die altijd minimaal 10% bedraagt. De afgekochte canon is bij de koopprijs inbegrepen.
3. De starter dient de woning als hoofdbewoner te bewonen.
4. Indien de starter het erfpachtrecht wil verkopen, biedt de starter het erfpachtrecht te koop aan bij de woningcorporatie of ontwikkelaar. Deze garandeert dat zij het erfpachtrecht binnen drie maanden terugkoopt.

Bij terugverkoop ontvangt de starter een prijs die bestaat uit de oorspronkelijke koopprijs:

- plus 100% van de waardeontwikkeling als gevolg van de verbeteringen van de starter aan de woning;
  - plus of min het aandeel van de starter in de waardeontwikkeling. Dat aandeel is afhankelijk van de eerder verkregen koperskorting;
    - bij 10% koperskorting is het aandeel in de waardeontwikkeling van de starter 85%;
    - bij 15% koperskorting is het aandeel 77,5%;
    - bij 20% koperskorting is het aandeel 70%; en
    - bij 25% is het aandeel 62,5%.
5. Het erfpachtrecht wordt gevestigd zodat op die manier de terugkoopregeling overeind blijft bij een eventuele executieveiling.<sup>2</sup>

Hieronder is een voorbeeldberekening van deze regeling opgenomen, ingeval sprake is van een waardestijging.

---

<sup>2</sup> Zie <https://www.opmaat.nl/zakelijk/koopgarant/koopgarant-goed-geregeld/>

Koopgarant waardestijging met woningverbetering			
Marktwaaarde bij aankoop		€ 200.000	
Koperskorting	20%	€ 40.000	
Koopprijs			€ 160.000
Marktwaaarde terugverkoop incl verbeteringen		€ 240.000	
Marktwaaarde terugverkoop excl verbeteringen		€ 230.000	
Waarde-effect verbeteringen			€ 10.000
Overige waardestijging		€ 230.000	
		€ 200.000	
		€ 30.000	
Deel waardestijging voor starter	70%		€ 21.000
Terugverkoopprijs			€ 191.000
Nabetaling woningcorporatie/ontwikkelaar			€ 49.000
Rendement woningcorporatie/ontwikkelaar (nabetaling - koperskorting)			€ 9.000

Hieronder is een voorbeeldberekening opgenomen ingeval sprake is van een waardedaling.

Koopgarant waardedaling met woningverbetering			
Marktwaaarde bij aankoop		€ 200.000	
Koperskorting	20%	€ 40.000	
Koopprijs			€ 160.000
Marktwaaarde terugverkoop incl verbeteringen		€ 190.000	
Marktwaaarde terugverkoop excl verbeteringen		€ 180.000	
Waarde-effect verbeteringen			€ 10.000
Overige waardedaling		€ 180.000	
		€ 200.000	
		-€ 20.000	
Deel waardestijging voor starter	70%		-€ 14.000
Terugverkoopprijs			€ 156.000
Nabetaling woningcorporatie/ontwikkelaar			€ 34.000
Rendement woningcorporatie/ontwikkelaar (nabetaling - koperskorting)			-€ 6.000

## 7.2 Koopstart

Ook de Koopstartregeling wordt meestal gebruikt door woningcorporaties of ontwikkelaars en leent zich om door gemeenten te worden ingezet, voor zowel nieuwbouw als bestaande woningen (zie **bijlage 3**). De Koopstartregeling komt overeen met de kenmerken 1, 2, 3 en 5 van de Koopgarantregeling.

Een verschil is dat de starter het erfpachtrecht vrij kan verkopen (en dus niet te koop hoeft aan te bieden bij de woningcorporatie of de ontwikkelaar). Bij verkoop rekent de starter wel een bedrag af met de woningcorporatie of ontwikkelaar. Dit bedrag bestaat uit de koperskorting en een van tevoren afgesproken percentage van de waardeontwikkeling. Het percentage van de waardeontwikkeling kent twee methoden:

1. Alleen mogelijk voor ontwikkelaar. Het aandeel van de ontwikkelaar in de waardeontwikkeling is gelijk aan het percentage van de koperskorting. Bijvoorbeeld: de koperskorting is 20%. Het aandeel van de ontwikkelaar in de waardeontwikkeling is dan ook 20%.
2. Het aandeel van de ontwikkelaar of woningcorporatie in de waardeontwikkeling is 1,5 maal het percentage van de koperskorting. Bijvoorbeeld: de koperskorting is 20%. Het aandeel van de ontwikkelaar of woningcorporatie in de waardeontwikkeling is dan 30%.

Daarnaast kan de starter ook tussentijds het bloot eigendom van de woningcorporatie of ontwikkelaar kopen, waardoor de starter volledig eigenaar wordt.



Hieronder is een voorbeeldberekening van deze regeling opgenomen, ingeval sprake is van een waardestijging.

Koopstart waardestijging met woningverbetering		
Marktwaaarde bij aankoop		€ 250.000
Koperskorting	20%	€ 50.000
Koopprijs		€ 200.000
Gerealiseerde verkoopprijs		€ 290.000
Waarestijging totaal (290.000-250.000)		€ 40.000
Af: Getaxeerde waarde-effect verbeteringen		€ 10.000
Waarestijging te verdelen		€ 30.000
Oorspronkelijke koperskorting		€ 50.000
Deel waardestijging voor woningcorporatie/ontwikkelaar	30%	€ 9.000
Totaal af te rekenen met woningcorporatie/ontwikkelaar		€ 59.000
Starter houdt over bij verkoop (290.000-59.000)		€ 231.000
Rendement woningcorporatie/ontwikkelaar (totaal af te rekenen - koperskorting)		€ 9.000

Hierna is een voorbeeldberekening opgenomen, ingeval sprake is van een waardedaling.

Koopstart waardedaling met woningverbetering		
Marktwaaarde bij aankoop		€ 250.000
Koperskorting	20%	€ 50.000
Koopprijs		€ 200.000
Gerealiseerde verkoopprijs		€ 235.000
Waardedaling totaal (235.000-250.000)		-€ 15.000
Af: Getaxeerde waarde-effect verbeteringen		€ 10.000
Waardedaling te verdelen		-€ 25.000
Oorspronkelijke koperskorting		€ 50.000
Deel waardedaling voor woningcorporatie/ontwikkelaar	30%	-€ 7.500
Totaal af te rekenen met woningcorporatie/ontwikkelaar		€ 42.500
Starter houdt over bij verkoop (235.000-42.500)		€ 192.500
Rendement woningcorporatie/ontwikkelaar (totaal af te rekenen - koperskorting)		-€ 7.500

De voorbeelden zien op afrekening bij verkoop. Bij tussentijdse afrekening geldt dezelfde systematiek. Dan dient voor 'Gerealiseerde verkoopprijs' de 'Getaxeerde marktwaarde' te worden gelezen.

### 7.3 Koop Goedkoop

De Koop Goedkoop regeling wordt gebruikt door de woningcorporatie Dudok Wonen en kan worden ingezet voor zowel nieuwbouw als bestaande woningen (zie **bijlage 4**).<sup>3</sup> De kenmerken van Koop Goedkoop zijn:

1. De grond wordt door de woningcorporatie aan de starter eeuwigdurend in erfpacht uitgegeven.
2. De starter betaalt een maandelijkse canon voor de grond aan de woningcorporatie.
3. De canon bedraagt het eerste kalenderjaar 0%. In de 9 jaren daarna neemt deze vergoeding voor de grond jaarlijks toe met 10% tot 100% in jaar 10. Vanaf dat moment betaalt de starter jaarlijks de volledige vergoeding. De canon wordt ieder jaar vanaf jaar 1, aangepast aan de inflatie/Consumentenprijsindex (CPI).
4. De starter dient de woning zelf te bewonen.
5. Indien de starter de woning wil verkopen, biedt zij het erfpachtrecht eerst aan bij de woningcorporatie. Als de woningcorporatie het erfpachtrecht wil terugkopen, betaalt zij de marktwaarde. Mocht de woningcorporatie het erfpachtrecht niet willen kopen, dan kan de starter het erfpachtrecht op de vrije markt verkopen. De eventuele winst is voor de starter. Ook voor de nieuwe koper kan de kortingsregeling voor de canon worden toegepast.

Hieronder is een voorbeeldberekening van deze regeling opgenomen, waarin het verschil is aangegeven tussen een erfpachtconstructie met Koop Goedkoop en een eigendomsconstructie zonder Koop Goedkoop.

	Met Koop Goedkoop		Zonder Koop Goedkoop	
Koopsom	€	160.000	€	205.000
Kosten koper	€	9.900	€	10.800
Hypotheekbedrag	€	167.890	€	211.150
Bruto maandlasten	€	754	€	879
Gemiddelde netto maandlasten*				
In het eerste jaar	€	596	€	739
Na 5 jaar	€	636	€	739
Na 10 jaar	€	677	€	739
*bij Koop Goedkoop: hypotheeklasten + canon				

### 7.4 KoopSmarter

KoopSmarter is een gemeentelijk instrument dat nog in ontwikkeling is (zie **bijlage 5**). KoopSmarter is in beginsel bedoeld voor nieuwbouwwoningen, maar inzet bij bestaande woningen is ook mogelijk. De kenmerken van KoopSmarter zijn:

1. De Stichting KoopSmarter geeft de grond in erfpacht uit aan de starter met periodieke canon.
2. De canon wordt berekend over een grondquote die wordt toegepast op de getaxeerde marktwaarde van het volledig eigendom. De grondquote is in het algemeen 30%.
3. De canonrente is nagenoeg gelijk aan de hypotheekrente met NHG en kent een rentevaste periode van 10 jaar.

<sup>3</sup> Zie ook: <https://www.dudokwonen.nl/faq/?id=34985cd7-cb58-ea11-80ee-00155d32554e> & [https://www.opmaat.nl/particulier/koop-goedkoop/#:~:text=Met%20Koop%20Goedkoop\\*%20koop%20je,flinke%20korting%20op%20deze%20canon](https://www.opmaat.nl/particulier/koop-goedkoop/#:~:text=Met%20Koop%20Goedkoop*%20koop%20je,flinke%20korting%20op%20deze%20canon)

4. De canonrente wordt binnen het lopende contract met de bewoner iedere 10 jaar aangepast aan de dan geldende hypotheekrente. Het bedrag van de grondquote blijft daarbij gelijk. Gedurende de 10 jaarsperioden wordt de canon niet geïndexeerd.
5. Als de bewoner wil verhuizen, wordt het erfpachtrecht teruggekocht door de Stichting KoopSmarter. De terugkoopprijs bestaat uit twee onderdelen:
  - De woning wordt getaxeerd en de nieuwe grondquote wordt bepaald door het oorspronkelijke grondquotepercentage toe te passen op de nieuwe marktwaarde. Deze grondquote wordt afgetrokken van de marktwaarde.
  - Het waarde effect van de verbeteringen die de bewoner in de tussentijd heeft aangebracht, wordt apart getaxeerd en komt volledig aan de bewoner toe.
6. Na terugkoop wordt de woning opnieuw middels een erfpachtrecht met de KoopSmarter constructie uitgegeven. De woning komt hiermee opnieuw beschikbaar voor een huishouden uit de beoogde doelgroep.
7. Hoe werkt het als de gemeente is betrokken? De koopstarter betaalt 70% van de nieuwbouwwoning, de Stichting KoopSmarter 30%. De stichting leent de koopsom bij een zakelijke bank. De gemeente geeft voor deze lening een garantstelling af. De stichting geeft de erfpachtrechten uit, voert de administratie en heeft alle contacten met de erfpachters. De gemeente hoeft hier dus geen eigen organisatie voor op te zetten.

Hieronder is een voorbeeldberekening van de regeling KoopSmarter met waarde stijging en waardedaling opgenomen.

		Waarestijging		Waardedaling	
<b>1e verkoop</b>					
Marktwaarde woning		€	300.000	€	300.000
Grondquote	30%	€	90.000	€	90.000
Koopsom erfpacht		€	210.000	€	210.000
<b>Terugkoop</b>					
Marktwaarde woning		€	350.000	€	280.000
Marktwaarde excl verbeteringen		€	340.000	€	270.000
Waarde effect verbeteringen		€	10.000	€	10.000
Marktwaarde excl verbeteringen		€	340.000	€	270.000
Grondquote	30%	€	102.000	€	81.000
		€	238.000	€	189.000
Waarde effect verbeteringen		€	10.000	€	10.000
Terugkoopprijs erfpacht		€	248.000	€	199.000
<b>2e verkoop</b>					
Marktwaarde woning		€	350.000	€	280.000
Grondquote	30%	€	105.000	€	84.000
Koopsom erfpacht		€	245.000	€	196.000

*NB: het grondquotepercentage bij 2e verkoop kan variëren*

Tijdens ons telefonisch contact met een medewerker van de Stichting OpMaat - ontwikkelaar van de erfpachtconstructie KoopSmarter - gaf de medewerker aan dat KoopSmarter nog in ontwikkeling is. Of en hoe KoopSmarter in de praktijk werkt is dus nog niet duidelijk.

## 7.5 Overige constructies

Naast de erfpachtconstructies Koopgarant, Koopstart, Koop Goedkoop en KoopSmarter zijn er nog andere constructies. Allereerst de erfpachtconstructie KoopComfort.<sup>4</sup> Deze constructie houdt kort gezegd in dat een woningcorporatie de grond in erfpacht uitgeeft aan de starter, waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht, tegen de getaxeerde marktwaarde. Bij verkoop dient de starter het erfpachtrecht aan te bieden aan de woningcorporatie, die het erfpachtrecht tegen de dan getaxeerde marktwaarde terugkoopt. Wij menen dat deze constructie geen financieel voordeel oplevert voor de starter. Bovendien heeft een medewerker van Stichting OpMaat telefonisch aangegeven dat deze constructie niet vaak meer wordt ingezet. Voor dit advies laten wij de erfpachtconstructie KoopComfort verder buiten beschouwing.

Verder zijn ook de erfpachtconstructie Duokoop en de erfpachtconstructie van de gemeente Zaanstad bekend.<sup>5</sup> Deze constructies bevatten een periodieke canon, die na een bepaalde periode kan worden herzien. Bovendien kan de starter na een bepaalde periode volledig eigenaar worden. Omdat deze constructies gelijkenissen tonen met de door ons beschreven constructies en op sommige punten zelfs verdergaand zijn, laten we Duokoop en de constructie van de gemeente Zaanstad in dit advies verder buiten beschouwing.

## 7.6 Conclusie constructies starterswoningen

Veel van deze constructies zijn gebaseerd op het toepassen van erfpacht. Bij een enkele is het de bouwer/ontwikkelaar die de constructie financiert. Bij geen enkele constructie is sprake van een korting maar van een financiering van een gedeelte van de waarde van het object, waarbij de geldverstrekker meestal meedeelt in de winst.

Starters zullen in de huidige markt bij het aangaan van een dergelijke constructie blij zijn dat zij een woning kunnen krijgen en doorgaans gewoon 'bij het kruisje tekenen'. Problemen c.q. discussies - door de uitdagingen bij het taxeren van een erfpacht(deel)object - ontstaan pas bij toekomstige transacties, zoals de verkoop van de woning, de herziening of afkoop van de canon of de aan- en verkoop van het erfpachtobject. De bewoner zal zich dan een zo goed mogelijke positie willen verschaffen.

Zo ligt bij een toekomstige verkoop van een erfpacht(deel)object de discussie op de loer of, en zo ja in hoeverre, een depreciatiefactor moet worden toegepast. Verder dient bij nagenoeg alle constructies de toekomstige verkoopprijs te worden opgeknipt in de waarde toe te kennen aan de investering die de erfpachter/bewoner zelf in de woning heeft gestopt en de overige waarde. Ook dient bij nagenoeg alle constructies de toekomstige opbrengst te worden verdeeld. En in enkele gevallen is sprake van een canonbetaling en zal op een zeker moment een knip gelegd moeten worden tussen de grond en de opstalwaarde of tussen de waarde van het bloot eigendom versus de waarde van het erfpachtrecht. De erfpachter/bewoner zal deze discussies ten gunste van zichzelf willen voeren. Partijen komen hierdoor tegenover elkaar te staan, wat in de praktijk kan leiden tot langlopende onderhandelingen en zelfs tot rechtszaken.

## 8 Rechtspraak

Hieronder zijn enkele uitspraken opgenomen die gaan over regelingen met starters. Niet alle bekeken uitspraken zijn vermeld, omdat de strekking steeds op hetzelfde neerkomt; de overeengekomen regelingen zijn rechtmatig en de gemaakte afspraken dient men na te komen.

---

<sup>4</sup> Zie <https://www.opmaat.nl/particulier/koopcomfort/hoe-werkt-koopcomfort/>

<sup>5</sup> Zie <https://api.duokoop.nl/hoe-werkt-het> & <https://www.betaalbarekoopwoningen.nl/hoe-werkt-het>

### 8.1 Rechtbank Amsterdam ECLI:NL:RBAMS:2022:1128

In de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam ECLI:NL:RBAMS:2022:1128 van 10 maart 2022 is de vraag voorgelegd of de gemeente niet hoeft over te gaan tot het in erfpacht uitgeven van een zelfbouwka­vel aan een erfpachter.

Deze uitspraak vermeldt dat om de Amsterdamse woningmarkt toegankelijk te houden voor particulieren en de uitstroom van starters en jonge gezinnen uit de stad terug te dringen, de gemeente nieuwbouwkavels in erfpacht uitgeeft aan particulieren met een zelfbewoningsplicht en een verkoopverbod van 4,5 jaar. Met de eiser is een erfpachtovereenkomst aangegaan die de gemeente vervolgens heeft 'vernietigd' wegens dwaling en bedrog, omdat sprake was van een stromanconstructie. Verder blijkt dat de erfpachter niet beschikt over de noodzakelijke financiële middelen om blijvend op de kavel te wonen, waarmee vaststaat dat nakoming van de zelfbewoningsplicht niet mogelijk zal zijn. Eiser eist nakoming van de erfpachtovereenkomst.

De rechter oordeelt dat duidelijk is dat eiser zich met overgave op zelfbouw­kavels heeft gestort. Dat daar op zichzelf niets mis mee is, maar dat het wel moet gaan volgens de regels die de gemeente daaraan heeft gesteld, waaronder de zelfbewoningsplicht. Al met al is geoordeeld dat er een gere­de kans is dat de bodemrechter de gemeente gelijk zal geven. Dit betekent dat de vordering tot nakoming van de erfpachtovereenkomst in kort geding niet toewijsbaar is.

### 8.2 Gerechtshof 's-Hertogenbosch ECLI:NL:GHSHE:2021:1022

In de uitspraak van Gerechtshof 's-Hertogenbosch ECLI:NL:GHSHE:2021:1022 van 06 april 2021 ligt de vraag voor of in het kader van de koopgarantregeling de taxatie onjuist is of onvoldoende onderbouwd. De kern van de zaak is dat appellanten in 2008 een woning hebben gekocht (erfpacht) onder een koopgarantregeling en in 2013 weer verkocht aan AlleeWonen. Bij eerste uitgifte door de voorganger van AlleeWonen is overeengekomen dat 62,5% van de waardeontwikkeling in de tussenliggende periode voor rekening komt van appellanten en 37,5% voor rekening van geïntimeerde komt. Volgens de erfpachter is de waarde van de woning in 2008 onjuist en/of te hoog vastgesteld en hebben zij recht op vergoeding van schade/nadeel.

In de procedure bij de rechtbank vorderden appellanten samengevat:

- primair: voor recht te verklaren dat appellanten hebben gedwaald bij het sluiten van de koopovereenkomst en geïntimeerde verplicht is de schade ter opheffing van het nadeel dat appellanten als gevolg daarvan hebben geleden te vergoeden;
- subsidiair: voor recht te verklaren dat geïntimeerde toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van de koopovereenkomst en verplicht is de schade van appellanten te vergoeden;
- meer subsidiair: voor recht te verklaren dat geïntimeerde onrechtmatig heeft gehandeld en uit dien hoofde verplicht is de schade van appellanten te vergoeden;
- nog meer subsidiair: voor recht te verklaren dat de schade die appellanten door het handelen van geïntimeerde lijden op grond van de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid voor rekening van geïntimeerde komt, met de verplichting deze schade aan appellanten te vergoeden.
- in alle gevallen: de schade nader op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet en geïntimeerde te veroordelen in de proceskosten en nakosten.

Na een uitvoerige behandeling van de punten wijst het hof de vorderingen van de erfpachter af omdat niet is komen vast te staan dat de waarde van de woning in 2008 onjuist en/of te hoog is vastgesteld. Van fouten in de taxatie bij uitgifte is ook niet gebleken en deze vorderingen van erfpachter zijn verjaard. De slotsom is dat de grieven van erfpachter falen, althans niet tot vernietiging van het bestreden vonnis kunnen leiden.

### **8.3 Gerechtshof Amsterdam ECLI:NL:GHAMS:2020:3579**

In de uitspraak van Gerechtshof Amsterdam ECLI:NL:GHAMS:2020:3579 van 22 december 2020 is sprake van een koop van een woning met 'korting' bij 'KoopGarant'-woning. Ook hier wordt alles uit de kast gehaald ten behoeve van voordeel voor de erfpachter. Samenvattend is geoordeeld door de rechter dat het terugkoopbeding niet oneerlijk is in de zin van Richtlijn 93/13 EEG, evenmin is het onredelijk bezwarend. Het beroep op dwaling en onvoorziene omstandigheden is verworpen en er is geen sprake van een financieel product, instrument of dienst als bedoeld in art. 1.1 Wet op het financieel toezicht. De beslissing van het hof is dat zij het eerdere geslagen vonnis van de rechtbank Noord-Holland van 6 maart 2019 bekrachtigt.

### **8.4 Conclusie rechtspraak**

Uit bovenstaande uitspraken volgt dat de beoordeelde regelingen voor starters rechtmatig zijn. Het maakt echter ook duidelijk dat bij het verkrijgen van een woning door starters/erfpachters de voorwaarden worden geaccepteerd en dat de problemen pas ontstaan bij een verkoop van de woning. Voordat sprake is van een rechtsgang is dan al enige tijd discussie met starters/erfpachters en zijn meestal al de nodige taxatie- en bemiddelingspogingen gedaan om tot overeenstemming te komen. Verder ligt bij het kunnen verkrijgen van voordelen misbruik van de regeling op de loer.

## 9 Samenvatting en advies

Hieronder is het bovenstaande samengevat en puntsgewijs weergegeven.

- Erfpacht kan worden ingezet om starters te helpen aan hun eerste woning en beschermt de eigenaar bij een eventuele executieveiling.
- Starters maken gebruik van dergelijke constructies voor het kunnen verkrijgen van een woning en tekenen doorgaans 'bij het kruisje'.
- Het sentiment omtrent erfpacht is in Nederland negatief.
- Problemen ontstaan in de regel pas op transactiemomenten na 1<sup>e</sup> uitgifte omdat partijen niet 'op afstand tot elkaar' (niet de vrije keuze hebben) staan, zoals ten tijde van een aan- en/of verkoop van het erfpacht(deel)object aan de bloot eigenaar, bij een canonherziening, of bij het verdelen van de meer-/minderwaarde. De marktwaarde van een woning dient te worden opgeknipt in verschillende eenheden waarvan de onderbouwing niet uit de markt valt te distilleren. Ook het depreciatiefactor spook ligt op de loer.
- Er zijn diverse voorbeelden van onderzochte (erfpacht)constructies die worden ingezet om starters te helpen aan een woning. Voorbeelden zijn Koopgarant, Koopstart, Koop Goedkoop, KoopSmarter en overige constructies zoals KoopComfort, Duokoop en de erfpachtconstructie van de gemeente Zaanstad. Wij bevelen geen van deze erfpachtconstructies aan omdat deze met zich brengen dat op een zeker moment de toekomstige waarde van de woningen moet worden opgeknipt om uitvoering te kunnen geven aan de constructies en dat zorgt in de praktijk voor problemen.
- Voor de financiering van erfpachtrechten voor starters dienen hypotheekverstrekkers inzicht te hebben in de lasten voor de starters en de elementen die de waarde van het erfpachtrecht beïnvloeden. Voor een duidelijk inzicht dient het erfpachtrecht evenwichtig te zijn en gebaseerd op een logische en voorspelbare systematiek.
- Bij het toepassen van erfpacht door de gemeente zal zij haar organisatie daarop moeten inrichten en actief moeten beheren, mede om misbruik te voorkomen. Tevens dienen soms erfpachtdeskundigen en/of juristen/advocaten te worden ingeschakeld voor het beslechten van nog niet te voorziene ontwikkelingen/omstandigheden en wellicht uiteindelijk voor het namens de gemeente optreden in rechtszaken.
- De termijn waarop de verleende financiering alsnog wordt voldaan is onzeker en het rendement op de financiering voor de gemeente is bij een tussentijdse waardevermeerdering positief en bij een waardevermindering negatief.

Ons advies is als volgt. Met name de situatie dat de toekomstige waarde van woningen moet worden opgeknipt zorgt voor problemen. Ingeval dit kan worden opgelost, door bij eerste uitgifte al de hoogte van de toekomstige betaling aan de bloot eigenaar vanwege de financiering vast te leggen zonder dat daarvoor een taxatie vereist is, zijn wij positief over erfpacht in combinatie met een startersregeling. Dit kan bijvoorbeeld door de woning met een eeuwigdurend erfpachtrecht met afgekochte canon te verkopen en de waardeontwikkeling over de financiering van de woning te laten bepalen door een onafhankelijk instituut, zoals bijvoorbeeld de Woningwaardecalculator<sup>6</sup> van het Kadaster. Zoals hierboven is aangegeven kennen de in dit advies beschreven voorbeelden van erfpachtconstructies die worden ingezet om starters aan een woning te helpen een dergelijke bepaling niet.

Daarbij merken wij op dat ook deze bepaling kan leiden tot discussie en/of een rechtszaak. Bijvoorbeeld omdat de Woningwaardecalculator de waardeontwikkeling per provincie laat zien. Een dergelijke bepaling is voor zover wij zien niet eerder door een rechter getoetst. Het is dus niet met zekerheid te zeggen of zo'n bepaling stand houdt voor een rechter. Aan uitspraken over Koopgarant kan wel

---

<sup>6</sup> Zie <https://www.kadaster.nl/zakelijk/vastgoed/informatie/vastgoedcijfers/vastgoeddashboard/prijsindex/woningwaarde-berekenen>

inspiratie worden ontleend over de beoordeling door een rechter.<sup>7</sup> Een waarderingssystematiek zal in ieder geval redelijk en zorgvuldig moeten zijn. Bij de door ons voorgestelde bepaling komen de gemeente en de starter een uitgestelde betaling van een gedeelte van de koopsom overeen en delen partijen de waardestijging en waardedaling, op basis van een door het Kadaster gepubliceerde, openbare bron. Hiermee zou kunnen worden beargumenteerd dat sprake is van een redelijke en zorgvuldige bepaling. Is de regeling eenmaal door de rechter goedgekeurd, dan is de kans op volgende rechtszaken ons inziens kleiner, omdat er geen erfpacht(deel)object getaxeed hoeft te worden en daarover geen discussie kan ontstaan.

Hieronder hebben wij een schematische weergave opgenomen van de belangrijkste voor- en nadelen voor de gemeente en starters van de door ons voorgestelde erfpachtconstructie.

<b>Voor- en nadelen voor gemeente</b>	
<b>Voordelen</b>	<b>Nadelen</b>
Maatschappelijk voordeel dat starters de kans krijgen om een woning te kopen door een uitgestelde betaling van een deel van de koopsom	Sentiment omtrent erfpacht is negatief, waardoor discussie, het moeten voeren van gerechtelijke procedures en politieke onrust niet valt uit te sluiten
Bij aangaan van de erfpachtovereenkomst is al duidelijk hoe de nabetaling bij doorverkoop is geregeld	Het toepassen van erfpacht kost gemeenschapsgeld
In een opgaande woningmarkt gaat de nabetaling mee omhoog	In een neergaande woningmarkt gaat de nabetaling mee omlaag
	Waar een voordeel valt te behalen ligt misbruik van de constructie op de loer
	Door dergelijke constructies wordt de markt gemanipuleerd en dit leidt op de langere termijn (in theorie) tot het opdrijven van woningprijzen

<b>Voor- en nadelen voor starters</b>	
<b>Voordelen</b>	<b>Nadelen</b>
Grotere kans op het kunnen krijgen van een woning door een uitgestelde betaling van een deel van de koopsom	Starters zullen niet goed bekend zijn met erfpacht en het sentiment omtrent erfpacht is in de markt negatief
Door het overeenkomen van eenvoudige en duidelijke erfpachtvoorwaarden met eeuwigdurend afgekochte canon kan de starter de koopsom met een hypotheek financieren	In een opgaande woningmarkt gaat de nabetaling mee omhoog
Bij aangaan van de erfpachtovereenkomst is al duidelijk hoe de nabetaling bij doorverkoop is geregeld	
In een neergaande woningmarkt gaat de nabetaling mee omlaag	

<sup>7</sup> Zie o.a. ECLI:NL:RBMNE:2018:3209 en ECLI:NL:RBOBR:2019:1931



Dit is geen fiscaal advies. Ingeval de gemeente een dergelijke regeling overweegt, adviseren wij hier ook een fiscalist bij te betrekken. Verder adviseren wij om de erfpachtconstructie voor invoer ook te toetsen bij banken, zodat de financiering van banken aan starters is gewaarborgd.

Bijlagen:

1. Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten (te vestigen) vanaf 1-1-2013
2. Brochure KoopGarant
3. Brochure KoopStart
4. Brochure Koop Goedkoop
5. Brochure KoopSmarter