

Leekster Erfpacht

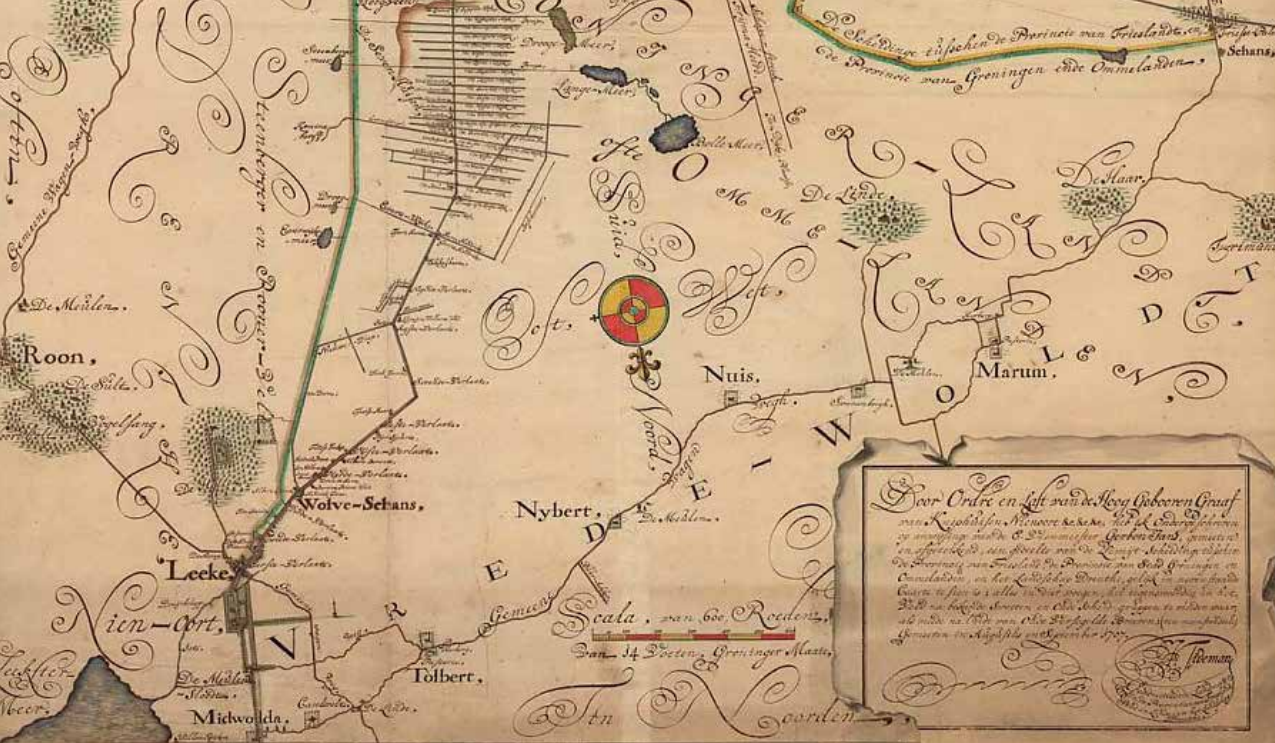
een nieuwbouwhuis
ook binnen úw bereik



gemeente Leek



Erfpacht anno 2014



Een lange historie

Erfpacht bestaat al heel lang. Het werd door zowel de oude Egyptenaren als de Romeinen gebruikt als middel om belastingpenningen te innen. In Nederland kennen we de erfpacht ook al een hele tijd. Zo gaven grootgrondeigenaren delen van hun grond die zij niet gebruikten uit in erfpacht. De pachter ging vervolgens de grond gebruiken en onderhouden. In ruil hiervoor betaalde de pachter huur, de zogenaamde canon.

In Nederland werd erfpacht voor het eerst gebruikt in Amsterdam in de 15e eeuw.

Het Stedelijk Erfpacht zoals we dat nu nog kennen wordt pas vanaf de 19e eeuw in Nederland toegepast in de andere grote steden.

In de kleinere plaatsen in Nederland wordt erfpacht niet of nauwelijks toegepast bij woningbouw.

Stel, u wilt een huis laten bouwen. Eerst bepaalt u wáár u wilt wonen. In welke plaats, in welke wijk. U gaat op zoek naar een geschikte bouwkvavel of naar een mooie woning van een nieuwbouwproject.

En dan? Dan komt de vraag naar de kosten, het budget en de financiering. U moet de grond kopen en het huis laten bouwen. Een forse investering, zo bij elkaar. Waarschijnlijk de grootste die u ooit in uw privé-leven doet.

Toch kan dat anders. De grond waarop u uw huis wilt laten bouwen hoeft u niet noodzakelijkerwijs

te kopen. U kunt het ook huren. Of beter gezegd, in erfpacht nemen. Dat scheelt behoorlijk in de benodigde hypotheek. In Nederland is erfpacht niet zo gebruikelijk. Er kleven soms nadelige voorwaarden aan. Maar ook dát kan anders.

De gemeente Leek heeft een eigen erfpachtregeling ontwikkeld die de voordelen versterkt en de nadelen van erfpacht voorkomt. Een gunstige en heldere regeling die u, als koper van een nieuw huis op een Leekster gemeentekavel, grote voordelen biedt. We noemen dat de Leekster Erfpacht. In deze brochure kunt u daar alles over lezen.

De Leekster erfpachtvariant is redelijk uniek. De voorwaarden geven u als koper veel vrijheid. Zo mag u bijvoorbeeld elk jaar de kavel kopen tegen een vooraf bekende prijs. Ook de wijze waarop de hoogte van de canon (huur) wordt bepaald, is voor de gehele periode duidelijk vastgelegd. Dit geeft zekerheid. Met de Leekster erfpachtvariant zie ik veel voordelen.

mr. Gert Smith, notaris bij TRIP Advocaten & Notarissen te Groningen



Leekster Erfpacht in een notendop

Bij erfpacht koopt u wel het huis maar niet de grond. Die gaat u 'huren'. U wordt dus eigenaar van de woning, maar niet van de grond. Die blijft in eigendom van de gemeente. Daarvoor betaalt u een maandelijkse vergoeding.

Huur en koop

In Leek is de huurperiode voor onbepaalde tijd. Dat betekent dat u uw huis en de bijbehorende grond gewoon kunt verkopen. De erfpacht gaat dan over op de koper. Overigens kunt u op ieder moment de grond toch kopen. Tegen een van tevoren bepaalde prijs. Ook als u uw huis wilt verkopen, kan de koper besluiten de grond te kopen. Dat geeft u dus alle flexibiliteit en toch zekerheid.

De huurprijs

De waarde van uw grond ligt voor dertig jaar vast en wordt in die tijd ook niet verhoogd. De huurprijs (bij erfpacht spreken we van 'canon') wordt bepaald door de waarde van de kavel én door het rentepercentage. Ook die rente ligt voor lange tijd vast. Pas na twintig

jaar wordt deze aangepast aan het dan geldende rentepercentage. Opnieuw ligt de huur dan vast voor twintig jaar. Hoe dat precies werkt ziet u verderop in deze brochure.

Verkoop

U kunt uw huis altijd verkopen. De koper kan de grond, net als u deed, in erfpacht nemen van de gemeente onder dezelfde voorwaarden. Maar natuurlijk kan de koper ook besluiten de grond te kopen. De waarde van de grond is, vanaf het moment dat u deze in erfpacht van de gemeente neemt, bepaald. Dat is helder en duidelijk.

Wat is erfpacht

Erfpacht is een zogenaamd 'gebruiksrecht'. U krijgt het recht om de grond van de gemeente voor een bepaalde overeengekomen periode te gebruiken.

U mag op deze grond een woonhuis en daarbij behorende gebouwen en bouwwerken realiseren. Dit tegen de jaarlijkse betaling van een vergoeding. In termen van erfpacht heet deze de *canon*. De grond blijft in eigendom van de gemeente, maar de gemeente heeft hierover gedurende de erfpachtperiode geen beschikking. Als erfpachter kunt u uw woning gewoon verkopen als u op een gegeven moment wilt gaan verhuizen.

In juridische termen

Erfpacht geeft het recht op het gebruik van een onroerende zaak, bijvoorbeeld een bouwkael. Het erfpachtrecht is daarmee verbonden aan de kavel en niet aan een persoon. Anders dan bij huren, is het erfpachtrecht te kopen en te verkopen. Het recht van erfpacht is in Nederland geregeld in boek 5, titel 7, van het Burgerlijk wetboek.



Voor- en nadelen van traditionele erfpacht

Aan traditionele erfpacht kleven in het algemeen een aantal voor- en nadelen. De nadelen hebben erfpacht een minder goede naam gegeven. Laten we eerst eens kijken naar de voor- en nadelen bij traditionele erfpacht.

Nadelen

Onduidelijkheid over de ontwikkeling van de huurprijs (de canon)

In de vastgestelde periode ligt de canon vast. Maar na die periode kunnen er forse verhogingen plaatsvinden als er niets is vastgelegd.

De pachter wordt geen eigenaar

Vaak is het onzeker of de pachter ooit eigenaar kan worden van de grond. En ook is vaak onduidelijk voor welk bedrag dat dan kan gebeuren.

Moeilijk verkoopbaar

Een woning met particuliere erfpacht is vaak moeilijk verkoopbaar. Hypotheekverschaffers zijn niet erg happig op het verstrekken van een hypotheek waar een particuliere erfpacht op rust. Dat komt omdat de ontwikkeling van de canon vaak onduidelijk is.

** Bij de genoemde getallen wordt uitgegaan van ongewijzigde belastingwetgeving.*

Voordelen

Lagere financiering nodig

Het is tegenwoordig heel wat lastiger om een hypotheek te krijgen. Dat geldt vooral voor starters en zzp'ers. Maar ook voor anderen kan het lastig zijn om een nieuw te bouwen woning te financieren. Een manier om dat toch te realiseren is om de kavel te pachten in plaats van te kopen. U hoeft hierdoor alleen de woning te financieren en heeft daarom minder hypotheek nodig.

Lagere woonlasten

De maandelijkse woonlasten zijn, zeker aan het begin van de erfpacht-periode lager.

Fiscaal aftrekbaar *

Net als de hypotheek is de erfpachtcanon aftrekbaar van de belasting tot wel 42%. Ook na dertig jaar kan de canon nog steeds fiscaal worden afgetrokken.

Om de nadelen van erfpacht te voorkomen en de voordelen te behouden, heeft de gemeente Leek een eigen erfpachtregeling ontwikkeld.

Leekster Erfpacht kent heldere voorwaarden, waardoor u als erfpachter niet voor verrassingen komt te staan. Dat geeft zekerheid en duidelijkheid. We zetten die voorwaarden hier voor u op een rij.

De hoogte van de canon

De canon wordt bepaald door twee aspecten: de grondwaarde en het rentepercentage.

De **grondwaarde** van een bouwkegel is aangegeven op de prijslijsten voor bouwkegels. Deze prijslijst wordt jaarlijks door de gemeente vastgesteld. Mocht u een erfpachtovereenkomst sluiten met de gemeente dan staat de grondwaarde (grondprijs) de eerste 30 jaar vast en wordt niet geïndexeerd. Na 30 jaar stijgt de grondwaarde waarover de jaarlijkse erfpachtcanon wordt berekend met 2,0% per jaar. Op deze wijze kunt u

de waarde van uw grond zelfs over 100 jaar uitrekenen.

Het **rentepercentage** over de grondwaarde bepaalt de hoogte van de canon. Voor het jaar 2014 is dit rentepercentage bepaald op 4,5%. Dit percentage geldt voor de eerste 20 jaar van de erfpachtovereenkomst. Voor overeenkomsten die na 2014 worden afgesloten, bepaalt de gemeente elk jaar opnieuw het rentepercentage.

En na die 20 jaar?

Na 20 jaar zal er een nieuw canonpercentage worden vastgesteld voor de tweede periode van 20 jaar. Vergelijkbaar met de renteherziening van bijvoorbeeld een hypotheek. Duidelijk moet vooraf zijn hoe de herziening plaatsvindt. Deze wordt in Leek bepaald door de rente van de 10-jaars staatslening. De schommeling in de rente op 10-jaars staatsleningen is een breed geaccepteerde objectieve graadmeter voor renteaanpassing. Het verschil tussen de rentestand van de 10-jaars staatslening in het

eerste en het twintigste jaar wordt verrekend met de rentestand van het eerste jaar.

Voorbeeld: *Wanneer de 10-jaars staatslening in het 21e jaar 0,5% hoger is dan de 10-jaars staatslening in het 1e jaar dan wordt de nieuwe rente de startrente + 0,5%. Bij een startrente van bijvoorbeeld 4,5% wordt de nieuwe rente in dit voorbeeld 5%.*

Eigenaar worden

U krijgt elk jaar de mogelijkheid om de grond van de gemeente te kopen tegen de grondwaarde zoals die hierboven is beschreven. Hierbij heeft u het voordeel dat de canon die in de twaalf maanden voorafgaande aan de aankoop is betaald in mindering wordt gebracht op de koopprijs

Verkopen van uw huis

Er kunnen allerlei redenen zijn om uw huis weer te verkopen. Op dat moment kunt u uw woning te koop zetten waarbij ten aanzien van de grond voor de nieuwe koper dezelfde voorwaarden gelden zoals

die met u zijn overeengekomen. De grondwaarde ligt dus vast, de renteperiode loopt gewoon door tegen het afgesproken rentetarief. Het is de koper van uw woning vrij om de kavel in erfpacht te nemen of om deze van de gemeente te kopen.

Conclusie

Leekster Erfpacht kent de nadelen die aan traditioneel erfpacht kleven niet, maar biedt juist duidelijkheid én zekerheid. De waarde van de grond en de hoogte van de rente liggen voor lange tijd vast. Na deze periode worden ze door een van te voren bepaald systeem aangepast. De grond kan te allen tijde tegen een van tevoren bekende prijs worden aangekocht. Uw huis is ook met erfpacht goed verkoopbaar, omdat de waarde van de grond bekend is en de pachtvoorwaarden duidelijk zijn.

Wonen wordt goedkoper, omdat uw maandelijkse woonlasten dalen.

Leekster Erfpacht in de praktijk

Om u inzicht te geven in het verschil in maandlasten tussen koop en erfpacht, geven we hieronder een rekenvoorbeeld. Daarbij is uitgegaan van de huidige belastingwetgeving (op 1 januari 2014).

Koop - U koopt zowel de grond als het huis

Uitgangspunten

- kavel van 230 m² voor € 50.000 (incl. BTW)
- woning laten zetten voor € 150.000 (incl. kosten en BTW)
- hypotheek € 203.000 (woning + grond + kosten koper)
- 20 jaar rentevast tegen 5% (na 20 jaar ook 5%)
- fiscale aftrek 42%

Kosten in jaar 1

rente	€ 10.082
aflossing	€ 2.995
maandlast bruto	€ 1.090
belastingteruggave	- € 353
netto maandlast	€ 737

Erfpacht - U neemt de grond in erfpacht en koopt het huis

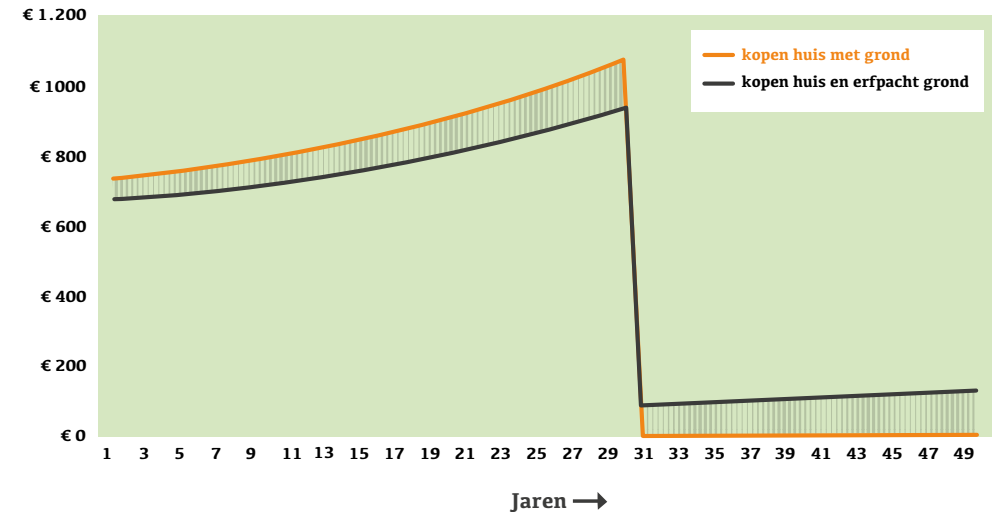
Uitgangspunten

- kavel van 230 m² voor € 50.000 (incl. BTW); grondwaarde is € 41.322 excl. BTW*
- woning laten zetten voor € 150.000 (incl. kosten en BTW)
- hypotheek € 160.138 (woning + kosten koper + BTW kavel)
- 20 jaar rentevast tegen 5% (na 20 jaar ook 5%)
- canonrente kavel 20 jaar vast tegen 4,5%
- fiscale aftrek 42%

Kosten in jaar 1

rente	€ 7.953
aflossing	€ 2.363
canon	€ 1.860
maandlast bruto	€ 1.015
belastingteruggave	- € 343
netto maandlast	€ 672

Netto maandlasten



In deze grafiek ziet u hoe in de eerste 30 jaar het verschil in netto maandlasten steeds voordeliger uitvalt bij het in erfpacht nemen van de grond. Na 30 jaar, wanneer uw huis is afbetaald, blijft de canon echter doorlopen wanneer u de grond in erfpacht hebt genomen.

Conclusie

De grond in erfpacht nemen is in dit voorbeeld in jaar 1 al € 780 netto goedkoper. Dat scheelt dus € 65 per maand! Dit bedrag loopt in de daaropvolgende 29 jaar alleen nog maar op.

* Voor de berekening van de BTW over de kavel geldt dat dit berekend wordt over de waarde van het erfpachtrecht. Voor een voortdurend erfpachtrecht is dit 17 keer de jaarcanon. Uitgaande van het percentage van 4,5% bedraagt de canon bij een grondwaarde van € 41.322,31 (€ 50.000,00 incl. BTW) € 1.860 per jaar. De grondslag voor de berekening van de omzetbelasting bedraagt dan € 31.612, zodat de verschuldigde BTW in geval van erfpacht € 6.638 bedraagt.

Zekerheid

De erfpachtcanon ligt voor een lange periode, 20 jaar, vast tegen een scherp tarief. Na 20 jaar wordt de rente opnieuw voor een periode van 20 jaar vastgesteld tegen een van te voren bekend systeem, namelijk de wijziging van de rente op de 10-jaars staatslening.

De grondwaarde ligt voor 30 jaar vast. Daarna gaat een jaarlijkse indexering in van 2%. De indexering is bewust niet gekoppeld aan de prijsinflatie van dat jaar. Hierdoor ontstaan er ook na 30 jaar geen schommelingen in de jaarlijkse canon.

Flexibiliteit

Wanneer u de grond alsnog wilt kopen, dan kan dat. U kunt elk jaar besluiten om de grond te kopen tegen de van tevoren bepaalde grondwaarde. Hierbij heeft u het voordeel dat de canon die in de twaalf maanden voorafgaande aan de koop, in mindering wordt gebracht op de koopprijs.

Verkoopbaarheid

Bij verhuizing en verkoop van de woning wordt het erfpachtrecht en de hieraan verbonden verplichtingen overgenomen door de koper van de woning. De gemeente hoeft hiervoor (afhankelijk van de op te stellen erfpachtvoorwaarden) niet om toestemming te worden gevraagd, maar moet wel geïnformeerd worden. De koper van de woning kan er echter ook voor kiezen om de grond van de gemeente te kopen. De verkoopmogelijkheden van uw woning blijven hierdoor goed en transparant.

Hypotheek

De gemeente als grondeigenaar geeft hypotheekverstrekkers die de woning moeten financieren zekerheid. Rabobank Nederland heeft als grootste hypotheekverstrekker het erfpachtbeleid en de voorwaarden van de Leekster Erfpacht beoordeeld. Zij hebben aangegeven dat de voorwaarden geen belemmering zijn voor het krijgen van financiering voor uw woning.

De pluspunten op een rij

- Lagere woonlasten
- Zekerheid over de hoogte van de canon
- Lage canonrente, 20 jaar vast tegen 4,5 % (tarief 2014)
- De eerste 30 jaar geen aanpassing van de grondwaarde
- Stijging grondwaarde na 30 jaar is vastgesteld op 2% per jaar
- Elk jaar de mogelijkheid om de grond te kopen
- Verrekening van een jaar canonrente bij aankoop
- Gemeente als betrouwbare grondeigenaar.



Overweegt u een huis te laten bouwen? Leek is een bijzonder aantrekkelijke woongemeente, met uitgebreide voorzieningen op het gebied van onderwijs, sport, cultuur en winkels. Het heeft veel rust en ruimte en is toch gelegen aan de A7, waardoor u snel in Groningen of Drachten bent.

De gemeente heeft kavels waarop u uw nieuwe huis kunt bouwen. Bij alle gemeentelijke bouw kavels, die particulier of projectmatig bebouwd gaan worden, kan gekozen worden voor koop of voor erfpacht. De keuze is aan u.

Kijk eens op www.woneninleek.nl voor een overzicht van alle woningbouwlocaties en woningprojecten.



Let op!

Leekster Erfpacht geldt niet voor particuliere ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld Sintmapark in Tolbert. Deze gronden zijn geen eigendom van de gemeente. Voor Sintmapark geldt wel een mogelijkheid om een woning te kopen en de grond te huren met de Duokoop-regeling. Deze Duokoop-regeling is een initiatief van de betreffende ontwikkelaar.

Onderwerpen

<i>Leekster Erfpacht in een notendop</i>	5
<i>Wat is erfpacht</i>	6
<i>Voor- en nadelen van traditionele erfpacht</i>	7
<i>Leekster Erfpacht</i>	8
<i>Leekster Erfpacht in de praktijk</i>	10
<i>Een heldere en zekere regeling</i>	12
<i>Wonen in Leek</i>	14

Colofon

Uitgave gemeente Leek, juni 2014

Postadres

Postbus 100, 9350 AC Leek

Bezoekadres

Tolberterstraat 66
9351 BJ Leek
Tel. (0594) 55 15 15
E-mail: info@leek.nl
www.woneninleek.nl

Ontwerp digiTAAL duurzaam communiceren
Drukwerk Het Grafisch Huis

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.