

Uitleg over erfpacht

Financiële Bijsluiter - Isabellaveld Vught

In Vught komen nieuwe huizen voor starters. Een starter is iemand die voor het eerst een huis koopt. De gemeente Vught gebruikt erfpacht om deze huizen goedkoper te maken.

Wat is erfpacht?

Als u een huis koopt met erfpacht, dan is het huis van u. De grond blijft van de gemeente. U mag de grond gebruiken. Daarvoor betaalt u elk jaar een bedrag aan de gemeente: dat heet de canon.

U betaalt de canon naast uw hypotheek. De canon betaalt zolang u in het huis woont en er de eigenaar van bent. De hypotheek betaalt u totdat u heel het bedrag hebt betaald.

Kenmerken erfpacht

Hoe lang duurt erfpacht?	<i>Voor altijd.</i>
Wat als ik mijn huis verbouw?	<i>Als uw huis daardoor meer waard wordt, is dat extra geld voor u.</i>
Kan ik de grond later kopen?	<i>Nee, dat kan niet.</i>
Wordt de canon hoger?	<i>Ja. Elke jaar op 1 januari wordt de canon aangepast. De prijzen gaan soms omhoog. De gemeente gebruikt hiervoor de consumentenprijsindex (CPI). Die cijfers komen van het CBS. Als de CPI omlaag gaat, blijft de canon hetzelfde.</i>
Wordt de grond opnieuw gewaardeerd?	<i>Nee. De waarde van de grond blijft hetzelfde.</i>

Wie komt in aanmerking voor erfpacht?

Erfpacht is alleen voor starters. U moet voldoen aan een inkomensgrens. De gemeente controleert of de koper aan de eisen voldoet.

Uw (gezamenlijk) inkomen mag niet hoger zijn dan 110% van het middeninkomen (volgens artikel 10, lid 4 van de Huisvestingswet).

Uw moet uw inkomen laten zien met een formulier van de Belastingdienst (IB60-verklaring). U kunt dat downloaden op de website van de Belastingdienst, “Mijn Belastingdienst”.

Wat gebeurt er als u uw huis verkoopt?

Als u uw huis verkoopt, neemt de nieuwe eigenaar de erfpacht over. De gemeente controleert of deze persoon aan de inkomensgrens voldoet.

U moet dit van tevoren aan de koper(s) vertellen. Vindt u binnen zes maanden geen koper die aan de regels voldoet? Dan mag u het huis aan iemand anders verkopen. U moet dan wel kunnen laten zien dat de woning zes maanden op Funda of een vergelijkbare website te koop heeft gestaan. Ook moet u kunnen laten zien dat de vraagprijs niet hoger was dan de marktwaarde. Dit kunt u bewijzen met een taxatie.

Let op: als de nieuwe eigenaar het huis weer verkoopt, moet diegene ook eerst zoeken naar iemand die aan de regels voldoet.

Voorbeeld: verhogen van de canon

De canon is 2% van de grondwaarde. Elk jaar stijgt dit bedrag een beetje, als de prijzen stijgen. De gemeente gebruikt hiervoor de consumentenprijsindex (CPI) van oktober. Die cijfers komen van het CBS.

Voorbeeld:

- Canon in 2027: €1.200 per jaar
- CPI oktober 2027: 2% ($€1.200,- \times 2\% = €24,-$)
- Nieuwe canon per 1 januari 2028: €1.224 per jaar ($€1.200,- + €24,- = €1.224,-$ per jaar)

Voorbeeld van canon na meerdere jaren:

Jaar 1	€1.200,-	Jaar 7	€1.314,39
Jaar 2	€1.227,60	Jaar 8	€1.332,79
Jaar 3	€1.258,29	Jaar 9	€1.355,45
Jaar 4	€1.289,75	Jaar 10	€1.390,69
Jaar 5	€1.302,65	Jaar 11	€1.408,77
Jaar 6	€1.310,46	Jaar 12	€1.446,81

Deze bedragen zijn voorbeelden. Ze zijn gebaseerd op cijfers van 2011 tot en met 2021.