

GROTE ZORGEN OVER NIEUW ERFPACHTSTELSEL

1. De voorstellen voor een stelselwijziging zijn nog niet schokbestendig.

Voorstellen halen druk van ketel voor de korte termijn:

- Voor de eerstkomende 5 jaar leiden de voorstellen tot een halvering van de erfpachtcanon ten opzichte van de aanbieding van begin 2023. Door 10-jarige middeling daalt de canonrente naar 1,9 % in plaats van 4 % over de grondwaarde.
- In plaats van bijvoorbeeld 4000 euro per jaar wordt de canon circa 2000 euro per jaar, de eerstkomende 5 jaar. Dat is een grote verlichting.
- Erfpachters die de stijging van de erfpacht niet kunnen opbrengen mogen betaling daarvan uitstellen tot verkoop van de woning, zij zijn niet gedwongen te verhuizen.

Op de middellange termijn toch schokken mogelijk.

- Bij stabilisatie van hypotheekrentes¹, stijgt de canonrente in het nieuwe systeem over 5 jaar naar 2,6 %. Dat is een stijging van 1,9 % naar 2,6 %, oftewel een forse stijging met **37 %**.
- De erfpachter die 2000 euro per jaar betaalde gaat dan naar 2740 euro.
- Dat is al een behoorlijke schok, maar het kan slechter uitpakken. Als, evenals in 2022, hypotheekrentes flink stijgen kan ook de canonrente binnen 5 jaar naar circa 4 % of meer stijgen.
- En sowieso: Als markrentes stabiel blijven zoals de aanname is, dan betaalt de erfpachter over 10 jaar alsnog 4 % canonrente, d.w.z. ruim twee keer zoveel (zie Rebelgroep pag 15). Dat is exact het hoge bedrag dat vorig jaar zoveel onrust veroorzaakte!
- Hoe de canonrente zich gaat ontwikkelen is voor de erfpachter niet voorspelbaar. Hoe kijken hypotheekverstrekkers tegen deze aanpak aan?
 - De Nationale Hypotheek Garantie stelt op haar website dat moet worden voorkomen dat een erfpachter in de toekomst geconfronteerd wordt met een onverwachte stijging van lasten. De canon moet zich op een voorspelbare manier ontwikkelen.
Zie deze link : [NHG en erfpacht](#)
<https://www.nhg.nl/het-krijgen-van-nhg/erfpachtconstructie-in-combinatie-met-nhg/>
 - Ook Independer wijst erop dat het verkrijgen van een hypotheek lastiger is bij onzekerheid over de hoogte van de canon na afloop van een periode. Dat vormt een groot risico. Zie [Independer hypotheek erfpacht](#)
<https://www.independer.nl/hypotheek/info/orientatie/erfpacht>
- De hypotheekverstrekker wil zijn vingers niet branden aan deze financiële onzekerheid. Het is teleurstellend dat de erfpachter wordt geacht zijn vingers er wel aan te branden.

Dringend verzoek:

- **De 10-jarige middeling is niet schokbestendig maar stelt de schok uit. Deze aanpak kan over 5 of 10 jaar alsnog tot grote financiële gevolgen voor de erfpachter leiden.**
- **Dat kan worden voorkomen door:**
 - **Een plafond vast te leggen voor de canonrente op 1,9 %, dat is circa twee keer zoveel als de canonrentes 2020, 2021 en 2022. Dit om verdere stijgingen en extreme situaties te voorkomen.**
- **Op deze manier ontstaat er rust voor erfpachters omdat de aanpak schokbestendig is geworden.**

¹ Zie pag. 3 van DSO/10681455

2. Huidige wijze van grondwaardebepaling creëert ongelijkheid.

- De grondwaardes in Bezuidenhout begin 2023 getaxeerd via vergelijking met de vraagprijs van nieuwbouwwoningen (2022) elders in Den Haag. Daarbij is de waarde van een vierkante meter intern gebruiksooppervlak² berekend.
- Deze vierkante meter waarde wordt vervolgens toegepast op de ruim 70 jaar oude woning in Bezuidenhout door de vierkante meter waarde van de nieuwbouw te vermenigvuldigen met het intern gebruiksooppervlak van de woning in Bezuidenhout.
- Het bedrag dat daaruit komt minus aftrek van bouwkosten en minus 45 % (de Haagse 55 % regel) is de grondwaarde waarop de canon wordt berekend.
- De hoge woningprijzen van 2022 bepalen dus de hoge grondtaxatie van 2023. 10.500 Haagse erfpachters met aanstaande heruitgifte krijgen met hoge taxaties te maken, zolang er woningschaarste is en deze methodiek wordt toegepast.
- De gemeente pleit voor een consistent beleid en gelijke behandeling van erfpachters ³. Het moment waarop de hertaxatie plaatsvindt is echter allesbepalend voor hoe deze gelijke behandeling uitpakt. De erfpachters die in de huidige tijd te maken hebben met hertaxatie krijgen hoge grondtaxaties. Door schaarste en hoge prijzen op de woningmarkt.
- Eeuwig ongelijk t.o.v. van erfpachters waarbij hertaxaties eerder, bijvoorbeeld in 1993, zijn gedaan. Of t.o.v. de grondwaardes van het grootste deel van de circa 2.500 AB 1977-rechten, die liggen tussen de € 6.000,- en € 12.000,- en die zonder hertaxatie zullen worden omgezet naar eeuwigdurende erfpacht.⁴ In Bezuidenhout bedragen de taxaties momenteel ongeveer een tienvoud en lopen zij op naar circa anderhalve ton.
- Als woningprijzen dalen (bijv. bij stijgende rentes) dan is de in 2023 getaxeerde eeuwigdurende grondwaarde en bijbehorende canon verhoudingsgewijs nog verder uit het lood. Bovendien leidt deze situatie tot waardedaling van de woning en wordt de erfpachter nog eens extra benadeeld.
- Voor diverse VVE's in het Bezuidenhout is de erfpachtcanon voor alle VVE - leden momenteel nog gelijk: 16 appartementen betalen eenzelfde erfpachtcanon, 2 appartementen op een erfpachtlocatie (duplexwoningen) betalen ieder hetzelfde bedrag. Door de hertaxatie waarbij wordt gekeken naar vierkante meters bruikbaar woonoppervlak wordt de verdeling van de erfpachtlasten heel anders. De ene erfpachter gaat meer betalen dan de andere erfpachter en wordt dus bij heruitgifte harder geraakt dan de andere erfpachter. Kan dat zomaar?

Dringend verzoek:

- **Bied erfpachters die met heruitgifte te maken krijgen in een krappe huizenmarkt een hogere projectkorting, om conjuncturele benadeling en uitschieters te voorkomen. Niet 4 % projectkorting maar substantieel meer reductie.**

² GBO, d.w.z. de ruimte die nuttig kan worden gebruikt om te wonen

³ Zie blz 2 van DSO/10686473

⁴

<https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/13614407/2/RIS317358+Erfpacht+omzetting+rechten+voor+onbepaalde+tijd+AB+1977>

3. Voorstellen bieden erfpachters in Den Haag nauwelijks kans om de erfpacht af te kopen.

- Bij heruitgifte in Den Haag heeft de erfpachter de keuze tussen:
 - een nieuwe jaarlijkse canon accepteren (met elke 5 jaar een aanpassing van de canonrente)
 - afkoop van de totale erfpacht in een keer en eventueel, afhankelijk van de locatie, de mogelijkheid het eigendom van de grond te verwerven.
- Het rapport van de Rebel Group toont op pag. 8 dat 46.000 erfpachters (van de 76.500) de erfpacht hebben afgekocht De Rebelgroup gaat er in paragraaf 4.1 vanuit dat 60 % van de 10.500 te heruitgeven erfpachtcontracten wordt afgekocht, gelijk aan het gemiddelde afkooppercentage in de afgelopen jaren. Dat lijkt een veel te optimistische veronderstelling, omdat de recente heruitgiftes plaatsvonden onder wezenlijk andere omstandigheden: de hypotheekrentes waren beduidend lager en maakten het gemakkelijker de erfpacht af te kopen met een hypotheek. Langer geleden ging het om (veel) lagere grondwaardetaxaties..
- Hoewel vele erfpachters vanwege de onvoorspelbaarheid van de erfpachtkosten graag zouden afkopen is dit door de hoogte van de bedragen en de huidige hypotheekrentes vrijwel onmogelijk.
- Het zou een uitkomst zijn als op zijn minst een deel van de erfpacht kan worden afgekocht. Daarmee vermindert het risico op grote stijgingen. Andere geven erfpachters die mogelijkheid.

Dringend verzoek:

- **Bied erfpachters aantrekkelijkere opties voor afkoop van canonbetalingen. Via:**
 - een flinke reductie op de afkoopsom
 - gedeeltelijke afkoop of afkoop in termijnen mogelijk te maken.
- **Dat stelt meer erfpachters in staat om hoge canonstijgingen te vermijden en van de erfpachtstress af te komen.**