

ERFPACHT FAQ

Wat is erfpacht?

Erfpacht is een recht waarmee je grond van iemand anders voor een bepaalde tijd mag gebruiken.

Hoe zit dat concreet bij citydev.brussels? Als je bij citydev.brussels een woning koopt onder het erfpachtstelsel, dan koop je alleen die woning en niet de grond waarop ze staat. De grond is niet van jou. Je “huurt” hem via erfpacht van citydev.brussels. De “huur” die je daarvoor betaalt, is de erfpachtcanon.

Je koopt je woning voor een welbepaalde tijd, namelijk zolang de erfpachtovereenkomst loopt. Wanneer die afloopt, betaalt citydev.brussels je een vergoeding en wordt ze weer eigenaar van de volledige woning.

Wat is de erfpachtcanon?

Je woning staat op grond van citydev.brussels. Omdat je die grond gebruikt, betaal je jaarlijks een vergoeding aan citydev.brussels. Dat is de erfpachtcanon.

De eerste 20 jaar hanteert citydev.brussels een ‘sociale erfpachtcanon’. Die bedraagt 1 % van de waarde van de grond.

De erfpachtcanon wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex.

Hoelang loopt een erfpachtovereenkomst?

Minstens 15 en hoogstens 99 jaar. Dat staat zo in het Burgerlijk Wetboek. Voor pilootproject Mairesse Garden besliste de raad van bestuur van citydev.brussels om de looptijd vast te leggen op 50 jaar.

Na die 50 jaar kan de raad van bestuur beslissen om je erfpachtovereenkomst eventueel nog te verlengen, tot dus hoogstens 99 jaar.

Hoeveel vergoeding krijg je wanneer je erfpachtovereenkomst afloopt?

De vergoeding wordt berekend op basis van de geconventioneerde prijs die je voor je woning betaalde, inclusief btw. Die prijs wordt geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex.

Bij afloop van je erfpachtovereenkomst bepaalt de staat van je woning of je de volledige vergoeding krijgt of maar een deel. Hoe slechter je woning is onderhouden, hoe lager de vergoeding. Is je woning goed onderhouden? Dan krijg je de volledige vergoeding.

Om de exacte vergoeding te berekenen, schakelen we een onafhankelijke expert in. Die legt een voorstel voor aan de raad van bestuur van citydev.brussels.

Hoe doe jij je voordeel met erfpacht?

Hét grote voordeel van erfpacht is dat je de grond bij je woning niet hoeft te kopen. Je koopt alleen je woning zelf. Dat maakt een groot verschil: de aankoopprijs is lager en je moet dus minder gaan lenen bij de bank. Zo krijg je ook met een beperkt budget de kans om een eigen woning te kopen.

Aan welke voorwaarden moet je voldoen?

Aan de klassieke toegangsvoorwaarden voor een citydev.brussels-woning.

De voorwaarden gelden ook bij erfpacht 20 jaar. Wil je in de eerste 20 jaar je woning verhuren of doorverkopen, dan moet je de gewone regels volgen.

En wat na die 20 jaar?

Je kan gewoon tot het einde van je erfpachtovereenkomst in je woning blijven. De erfpachtcanon blijft hetzelfde (1%).

In principe kan je je woning ook verhuren of verkopen tegen de voorwaarden die je zelf kiest. Maar het erfpachtrecht blijft wel bestaan. De canon moet dus nog altijd worden betaald aan citydev.brussels.

Hoeveel die canon bedraagt, hangt af van of de koper of huurder voldoet aan de klassieke toegangsvoorwaarden voor een citydev.brussels-woning. Zo ja, dan blijft de canon op 1 % van de grondwaarde. Is dat niet zo, dan stijgt de canon naar 4 % van de grondwaarde.

Zijn er in België al woningen verkocht onder het erfpachtstelsel?

Ja, hoor! In de jaren 70 werd heel Louvain-la-Neuve in Waals-Brabant ontwikkeld onder het erfpachtstelsel. Nu wonen er nog altijd een kleine 32.000 erfpachters. Andere voorbeelden zijn het Klein Begijnhof in Gent en de Havengeul in Nieuwpoort.

Waarom werkt citydev.brussels met erfpacht?

In de beheersovereenkomst voor 2021-2025 geeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering citydev.brussels de opdracht om pilootprojecten te ontwikkelen met gesplitst eigendomsrecht. De keuze viel hierbij op erfpacht.

We hebben heel wat goede redenen om met erfpacht te werken:

1. We willen grond in handen van de overheid houden en zo speculatie tegengaan. Door eigenaar te blijven van de grond ontwikkelt citydev.brussels een strategie op lange termijn. Hoe meer grond in handen blijft van de overheid, hoe minder het speculatieve aspect van de grondwaarde een invloed gaat hebben. Op termijn vlakt zo het verschil in grondprijzen tussen de verschillende wijken af.
2. We willen onze actieradius uitbreiden. Tot nu toe was het niet mogelijk om in bepaalde wijken citydev.brussels-woningen te bouwen omdat de grond er veel te duur is. Door de grond niet te verkopen kan citydev.brussels nu woningen aanbieden in Sint-Gillis, Sint-Lambrechts-Woluwe, ...
3. We willen de prijs van de woningen betaalbaar houden. De klassieke verkoop van citydev.brussels-woningen (waarbij we een woning en de bijhorende grond gewoon in volle eigendom verkopen) is complexer dan ooit. Dat komt door heel wat factoren: beschikbare gronden zijn schaars, veel sites zijn vervuild, de materiaalprijzen stijgen, er is de inflatie, de rentevoeten schommelen, de vraag naar betaalbare woningen is groter dan het aanbod, Om te kunnen blijven tegemoetkomen aan de vraag naar betaalbare kwaliteitswoningen, bedacht citydev.brussels andere pistes dan de klassieke verkoop. Erfpacht is er daar een van. Zo realiseerde citydev.brussels op de Tivolisite in Laken al 2 erfpachtprojecten: een project rond groepswonen en een project met de Community Land Trust. Maar we onderzoeken ook nog andere alternatieve woonvormen. Daarover later meer.