

Pensioenfondsen investeren in innovatief erfpachtproduct voor woningstarters

11-10-2017 11:14

Starters op de Nederlandse woningmarkt hebben nu een nieuwe manier om hun huis te kopen. De Almeerse onderneming DNGB introduceert met steun van een aantal Europese pensioenfondsen een nieuw product waarbij de woning koper de grond onder zijn huis pacht.

DNGB wil dit financiële product Duokoop in Nederland introduceren. Hoe werkt het? Met Duokoop koopt de starter een woning samen met Stichting DNGB Fonds I. De grond onder de woning wordt door DNGB Fonds gekocht en de starter pacht de grond van DNGB Fonds in een eeuwigdurende erfpachtovereenkomst. De woning op de grond wordt zelf door de starter aangekocht met een NHG gedekte hypothecaire lening van een hypotheekverstrekker (alleen met NHG).

De starter betaalt een maandelijkse vergoeding aan DNGB Fonds voor het gebruik van de grond, de zogenaamde canon. De canon is aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

Lagere lasten

Met Duokoop kunnen de netto woonlasten voor de starter significant lager zijn dan bij een traditionele aankoop van een woning (in volledig eigendom) gefinancierd met een hypothecaire lening. De potentiële vermogensopbouw in de woning is echter lager bij Duokoop doordat de grond in bezit is van DNGB Fonds.

Bijzonder aan Duokoop is dat de canon, los van een jaarlijkse inflatie aanpassing, nimmer kan worden herzien. Bovendien kan de starter op ieder gewenst moment, en op eenduidige wijze, de grond van DNGB Fonds kopen tegen een vaste grond quote (verhouding grondwaarde en marktwaarde woning) vastgesteld bij aanvang van het contract.

'Geen verrassingen'

DNGB, gevestigd in Almere, heeft Duokoop ontwikkeld en is uitvoerder. Stichting DNGB Fonds I, namens CS Capital Partners Real Estate Fund is het beleggingsfonds dat de grond onder de woning aankoopt en verpacht aan de starter. Dit fonds, €1 miljard groot, wordt beheerd door de onder Engels financieel toezicht staande vermogensbeheerder Cabot Square Capital LLP. Dit bedrag is genoeg om circa 12.000 tot 14.000 keer de grond van starters aan te kopen.

Volgens Tido van Wieringen van DNGB investeren diverse pensioenfondsen in het door Cabot beheerd fonds. Voornamelijk Europese pensioenfondsen maar de verwachting is dat ook enkele Nederlandse pensioenfondsen zich bij het fonds zullen aansluiten.

"Er is veel belangstelling hiervoor. Op dit moment zijn wij nu bezig de hypotheekintermediairs te trainen over alle voorwaarden van ons erfpachtproduct. Voordat iedereen is geïnformeerd gaat er enige tijd overheen. Daarna zullen we de eerste transacties gaan doen met Duokoop", aldus Van Wieringen tegenover VJ.

Wat opvalt van Duokoop is dat de canon altijd hetzelfde blijft. Dat is gezien de erfpachtdiscussie in de gemeente Amsterdam niet iets wat vanzelfsprekend is. "Wij hebben een consumentvriendelijk product. Omdat de canon niet verandert, komen de starters niet voor verrassingen te staan."

BEZOEKTIP:

7 november: [Business Meeting Eeuwigdurende Erfpacht Amsterdam](#)

VASTGOED JOURNAAL

Rogier Hentenaar