VASTGOED JOURNAAL

Sociale erfpacht als sleutel voor betaalbare koop: ‘Zo houd je regie op de lange termijn’

18-01-2026 16:35



Betaalbare koopwoningen realiseren is voor veel gemeenten een grote uitdaging, laat staan om ze ook voor de doelgroep beschikbaar te houden op de lange termijn. Tijdens de WOCODA op 29 januari lanceert SVn daarom een nieuw instrument: een sociale erfpachtoplossing die gemeenten helpt om ook ná oplevering regie te houden over hun woningvoorraad. ‘We brengen erfpacht terug naar hoe het ooit bedoeld was’, zegt Arjen Gielen, bestuursvoorzitter van SVn.

Erfpacht werd in Nederland ingevoerd om wonen bereikbaar te maken voor brede lagen van de bevolking. Gemeenten behielden het eigendom van de grond, waardoor de aankoopprijs van woningen lager bleef. In de loop der tijd veranderde dat karakter. Erfpacht werd steeds vaker ingezet als financieel-economisch instrument, met soms forse en onvoorspelbare canonstijgingen tot gevolg. Het resultaat: een hardnekkig negatief imago.

Volgens Gielen is dat onterecht. ‘Het instrument zelf is niet het probleem’, legt hij uit. ‘Het gaat om de manier waarop je het inricht. Als je duidelijke, stabiele afspraken maakt en betaalbaarheid centraal stelt, is erfpacht juist een krachtig middel.’ Sociale erfpacht doet precies dat: de grond blijft in handen van de gemeente, terwijl de beoogde doelgroep profiteert van een lagere instapprijs en langdurige zekerheid.

VASTGOED JOURNAAL



‘Het Maassluise model’

Dat sociale erfpacht geen theoretisch concept is, bewijst de gemeente Maassluis. Daar werkte PVDA wethouder volkshuisvesting Sjoerd Kuiper met VVD-fractievoorzitter Dick Snoek de afgelopen jaren aan een model om betaalbare koop structureel te borgen. ‘Projectontwikkelaars zeiden terecht: als we woningen goedkoper aanbieden, geven we eigenlijk een cadeautje aan de eerste koper’, vertelt hij. ‘Na vijf jaar anti-speculatie is die woning alsnog voor de hoofdprijs te verkopen. Dat wilden we doorbreken.’

Door gemeentegrond niet te verkopen maar in erfpacht uit te geven, daalt het te financieren bedrag voor de koper. Tegelijkertijd behoudt de gemeente via privaatrechtelijke afspraken grip op doorverkoop. ‘Zo zorg je dat de woning ook in de volgende rondes terechtkomt bij mensen die te veel verdienen voor sociale huur, maar te weinig voor de vrije markt’, aldus Kuiper.

Politiek haalbaar én praktisch uitvoerbaar

Opvallend is dat het model in Maassluis unaniem door de gemeenteraad werd aangenomen. ‘Juist doordat we het heel rationeel hebben benaderd’, benadrukt Kuiper. ‘Wat doet grond met de prijs van woningen? Hoe houd

je betaalbare koopwoningen op langere termijn betaalbaar? En hoe organiseer je dat professioneel?’

Gemeente Maassluis heeft een aanzet gedaan in de uitwerking van het idee. Daarna kwam al snel SVn in beeld om het product door te ontwikkelen en landelijk uit te rollen. De stichting heeft al jaren ervaring met inkomenstoetsing, administratie en toezicht. ‘Voor een individuele gemeente is dit allemaal behoorlijk complex en kostbaar’, legt Kuiper uit. ‘SVn doet dit dagelijks, met alle systemen en AVG-kennis die daarbij hoort. Wij vonden het van grote meerwaarde dat andere gemeenten hier ook aan mee konden doen.’



Landelijk instrument voor lokale opgaven

Voor SVn is juist die schaalbaarheid essentieel. ‘Als wij zo’n product ontwikkelen, investeren we fors in processen, IT en compliance’, zegt Gielen. ‘Dan moet het ook breder inzetbaar zijn. Bijna alle gemeenten zijn deelnemer van SVn; dit past perfect bij onze maatschappelijke missie.’

Belangrijk is dat sociale erfpacht gemeenten niet alleen helpt bij betaalbaarheid, maar ook regie geeft. Omdat de grond in publieke handen blijft, kunnen gemeenten bijvoorbeeld voorwaarden stellen aan duurzaamheid, woninggrootte en doelgroep, en speculatie tegengaan. ‘Weinig wooninstrumenten zijn zo expliciet gericht op

de lange termijn als deze’, zegt Gielen. ‘Dit beschermt zowel de consument als de gemeentelijke woningvoorraad.’

Meer dan een financiële rekensom

Volgens Kuiper raakt sociale erfpacht aan een fundamentelere vraag: van wie is grond eigenlijk? ‘De waarde van grond wordt grotendeels bepaald door publieke keuzes: het opgestelde omgevingsplan en beleid, infrastructuur en voorzieningen bijvoorbeeld. Dat is gemeenschapsgeld. Het idee dat die waarde dan ook deels bij de gemeenschap blijft, is helemaal niet zo vreemd.’

Bovendien levert erfpacht gemeenten geen eenmalige opbrengst op, maar een structurele inkomstenstroom. ‘Dat is even omschakelen voor onze financiële mensen’, erkent Kuiper. ‘Maar uiteindelijk is dat juist heel waardevol. Je smeert de opbrengst uit in de tijd en kunt die structureel inzetten voor maatschappelijke opgaven. Met incidenteel geld kan je niet veel als gemeente.’



Oproep aan gemeenten

Beide heren verwachten dat de belangstelling voor het sociale instrument groot zal zijn, al beseffen ze dat het thema erfpacht soms nog gevoelig ligt. Daarom organiseert SVn hierover een kennissessie tijdens de WOCODA. ‘De discussie willen we absoluut niet uit de weg gaan’, zegt Gielen. ‘Integendeel: we staan open voor alle reacties.’

Kuiper vult aan: ‘De behoefte aan betaalbare koopwoningen is enorm groot. Dit is een concreet, praktisch instrument om structureel iets te doen voor mensen die nu tussen wal en schip vallen. Het biedt gemeenten een krachtig middel om betaalbare koopwoningen niet alleen te realiseren, maar ook voor de lange termijn beschikbaar te houden. Precies zoals erfpacht ooit bedoeld was.’