Casceau

Erfpacht Bijsluiter

Casceau (2026) · Versie A.1.4 – 7 november 2026

Hoort bij de akte van erfpacht, model Casceau A.1 versie 5 (30 oktober 2026).

Algemeen

Deze informatie gaat alleen over erfpacht volgens het model Casceau A.1 ("Casceau"). De erfpacht van Casceau voldoet aan alle eisen van de NHG. Heb je vragen over Casceau? Mail naar erfpacht@casceau.eu.

Je koopt het huis, maar niet de grond.

De grond mag je voor altijd gebruiken. Daarvoor betaal je elke maand een vergoeding: de canon. Die betaal je naast je hypotheek. De canon stijgt elk jaar mee met de inflatie. Ook als je hypotheek is afgelost, blijf je canon betalen. Je huis verkopen kan altijd, zonder toestemming.

1. Wat is erfpacht?

Bij erfpacht ben je eigenaar van je huis, maar niet van de grond. Die mag je wel gebruiken alsof die van jou is. Dit heet het erfpachtrecht en staat geregistreerd bij het Kadaster.

Voor het gebruik van de grond betaal je elke maand een bedrag: de canon.

2. Erfpachtvoorwaarden

Er zijn verschillende soorten erfpacht. De regels kunnen per erfpacht verschillen. Je vindt deze regels in de erfpachtvoorwaarden.

Deze bijsluiter legt de belangrijkste afspraken van Casceau uit. De volledige afspraken staan in de erfpachtvoorwaarden van Casceau.

3. Kenmerken Casceau

a. Duur

- De erfpacht van Casceau duurt voor altijd, vanzelfsprekend zolang je je aan de afspraken houdt
- Je kunt de erfpacht niet zelf opzeggen
- De eigenaar van de grond kan de erfpacht ook niet opzeggen. Dit kan alleen:

1. als je 2 jaar de canon niet betaalt
2. of als je je ernstig niet aan de afspraken houdt. Bijvoorbeeld als je het huis sloopt of niet herbouwt als het verloren is gegaan.

b. Belangrijke rechten

Als erfpachter mag je:

- de grond onder je huis gebruiken
- je huis verbouwen, maar niet slopen of kleiner maken
- je huis zonder toestemming verhuren als de huur bij de start meer dan drie keer de canon is, je verhuurt tegen gewone marktvoorwaarden en de huur jaarlijks meestijgt. Anders heb je toestemming nodig
- je huis verkopen (je verkoopt dan het erfpachtrecht).

c. Belangrijke verplichtingen

Als erfpachter moet je:

- de canon op tijd betalen
- je huis verzekeren tegen brand en storm, voor de volledige herbouwwaarde
- je huis opnieuw opbouwen na brand of grote schade
- alle belastingen en lasten voor je huis en de grond betalen, zoals de OZB
- je vraagt toestemming voor:
    - ondererfpacht: je geeft een ander het recht om (een deel van) je grond te gebruiken
    - splitsen: het huis verdelen in twee of meer aparte woningen
    - toedelen: het huis komt op naam van één persoon, bijvoorbeeld na een scheiding of erfenis
    - een erfdienstbaarheid: je geeft een ander het recht om je grond (deels) te gebruiken, bijvoorbeeld een pad voor de buren.

d. Canon – de gebruiksvergoeding

Casceau past de canon ieder jaar op 1 januari aan de inflatie aan. Is de inflatie positief, dan stijgt de canon met hetzelfde percentage. Is de inflatie negatief, dan blijft de canon gelijk: hij daalt niet. Casceau rekent geen extra opslag bovenop de inflatie. We kijken hierbij naar de inflatie van september tot september. Voorbeeld: op 1 januari 2027 gaat de canon mee met de inflatie van september 2025 tot september 2026.

De canon wordt nooit opnieuw berekend op basis van de waarde van de grond of een nieuwe rente. Alleen als je de grond koopt, speelt de waarde van de grond op dat moment een rol.

Welke inflatie?

Casceau gebruikt het consumentenprijsindexcijfer (CPI) van het CBS: alle huishoudens, september op september. Je kunt dit cijfer op internet vinden.

e. Rekenvoorbeeld canon en inflatie
Het huis kost € 350.000. De grond heeft een waarde van € 120.000. De canon begint in 2026 op € 400 per maand. In dit voorbeeld stijgt de canon elk jaar met 3,0%. Dat was de gemiddelde jaarlijkse inflatie van 2016 tot en met 2025.

Jaar	Canon (inflatie 3,0%)
2026	€ 400
2027 (1 jaar later)	€ 412
2031 (5 jaar later)	€ 464
2036 (10 jaar later)	€ 538
2046 (20 jaar later)	€ 722
2056 (30 jaar later)	€ 971

De gemiddelde cao-loonstijging was in die periode ruim 3,3% per jaar, inclusief extra beloningen. Dit zijn cijfers uit het verleden, geen voorspelling voor de toekomst. Of jouw inkomen ook stijgt, en met hoeveel, is onzeker. Voor sommige groepen, zoals zzp'ers en gepensioneerden, kan het inkomen achterblijven bij de inflatie.

Let op!

De canonverplichting duurt voor altijd. Je stopt met betalen als je het erfpachtrecht verkoopt en overdraagt, of als je de grond koopt. Je moet dus canon betalen zolang je erfpachter bent. Ook als je je hypotheek helemaal hebt afbetaald.

Als je verbouwt, blijft de canon gelijk. Wordt je huis door de verbouwing meer waard, dan is die waardestijging voor jou als je het huis verkoopt.

f. Koop van de grond

Je hoeft de grond nooit te kopen.

Vóór 1 januari 2100 kun je de grond niet kopen. Vanaf 1 januari 2100 kan de erfpachter de grond kopen. De prijs van de grond is: de WOZ-waarde van je huis × de grondquote.

De grondquote staat in je akte. Dit is het deel van de WOZ-waarde dat bij de grond hoort. In dit voorbeeld is dat ruim 34%: € 120.000 van € 350.000.

De eigenaar van de grond mag de verkoop maar in twee gevallen weigeren: als je een achterstand hebt in de betaling van de canon, of als de rente op langlopende staatsleningen lager is dan 2,5%. Dat laatste is tijdelijk: je kunt later alsnog kopen. Is je huis meer dan 5% groter geworden, dan telt dat extra deel niet mee in de WOZ-waarde.

WOZ-waarde	€ 350.000 (gelijk)	€ 420.000 (+20%)	€ 280.000 (-20%)
Koopsom grond (na 2100)	€ 120.000	€ 144.000	€ 96.000

De koper die de grond koopt (na 2100), betaalt:

- notariskosten
- overdrachtsbelasting
- taxatiekosten
- hypotheekkosten
- alle andere kosten die bij het kopen van een huis horen.

Overdrachtsbelasting

Naar de huidige regels wordt overdrachtsbelasting bij de koop van de grond berekend over de waarde van de grond, minus de waarde van alle toekomstige canonbetalingen.

g. Verkoop

Je mag je huis verkopen, zonder toestemming van Casceau. Bij de verkoop draag je het erfpachtrecht en de gebouwen over aan de koper. De overdracht vindt plaats bij de notaris. Die legt de verkoop vast in een akte, net als bij een huis op eigen grond.

h. Kosten van Casceau

Casceau rekent geen aparte kosten naast de canon. Beheer en administratie zijn in de canon opgenomen. Bij een betalingsachterstand kunnen wettelijke rente en incassokosten in rekening worden gebracht. Ook bij de verkoop van je huis rekent Casceau geen extra kosten.

i. Ondertekening voor ontvangst

Deze bijsluiter hoort bij de erfpachtvoorwaarden in je akte. Met je handtekening bevestig je dat je de bijsluiter vóór de koop hebt ontvangen en gelezen.

Naam erfpachter 1 _____

Handtekening _____

Naam erfpachter 2 _____

Handtekening _____

Datum en plaats _____

Casceau – Toekomstbestendig wonen · Voor vragen: erfpacht@casceau.eu · Website: casceau.eu