



Aan: Gemeenteraad Tynaarlo
Postbus 5
9480 AA VRIES

gemeente Tynaarlo

Onderwerp: Erfpacht voor nieuwbouwwoningen in Vries Zuid?

Geachte raadsleden,

Tijdens de raadsvergadering op 15 december 2020 is door de PvdA een motie ingediend om het college onderzoek te laten verrichten naar de mogelijkheden om een erfpachtconstructie aan te bieden aan starters in 2 deelgebieden van Vries Zuid. Met als doel: meer starters kunnen bedienen. De motie is aangehouden na onze toezegging om bij de herziening/actualisatie van de Grex Vries Zuid serieus te onderzoeken of het mogelijk is om daarin erfpacht op te nemen.

Geen erfpacht

Hoewel wij wel erfpachtconstructies hebben voor recreatieve en culturele doeleinden, zijn we niet voornemens om voor Vries Zuid, maar ook niet voor onze andere woningbouwlocaties, verdere actie te ondernemen om het instrument van erfpacht bij de uitgifte van gronden voor nieuwbouwwoningen in te gaan zetten.

Wat is erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een onroerende zaak te houden en te gebruiken op grond die in eigendom bij een ander is. Ondanks dat de erfpachter het volledige genot heeft van een onroerende zaak, is hij geen eigenaar van de zaak, in dit geval de ondergrond. Een erfpachter is wel eigenaar van de daarop nog te bouwen woning, als er samen met het erfpachtrecht een recht van opstal wordt gevestigd. Voor het gebruiksrecht op de ondergrond betaalt de erfpachter een jaarlijkse vergoeding aan de eigenaar, genaamd de canon.

Waarom geen erfpacht voor woningbouwlocaties

Voor een individuele starter kan een erfpachtconstructie gunstig zijn. Hij hoeft, kort gezegd, geen aflossing te betalen over de grond, enkel een canon, dus hij heeft daarmee lagere maandlasten. Met erfpacht bestaat de mogelijkheid dat de starter toch een bepaalde woning kan kopen, die zonder erfpacht buiten zijn bereik valt. Hij hoeft geen geld te lenen voor de grond. En kan daarom "meer woning voor zijn geld kopen".

Waarom dan toch geen erfpacht invoeren?

De starter neemt voor de grond dan wel geen hypotheek en heeft daarover dus ook geen aflossingskosten, maar betaalt wel een hoger bedrag aan canon dan de hoogte van het bedrag aan rente dat voor de grondwaarde aan een hypotheekverstrekker zou worden betaald. De canon zal hoger zijn dan de rente aan de bank, omdat de gemeente in principe de extra te maken administratieve/juridische kosten en risico in de canon verdisconteert.

Daarnaast bouwt de erfpachter geen overwaarde op de grond op. Dit kan vervolgens weer zijn doorstroming frustreren. Je verlegt hiermee het probleem mogelijk naar later in de tijd.

Postadres

Postbus 5, 9480 AA Vries

Bezoekadres

Kornoeljeplein 1, Vries

Website

www.tynaarlo.nl

Bankrelaties

IBAN: NL02BNGH0285079050

IBAN: NL05BNGH0285079093 (belastingen en leges)

Telefoonnummer

[0592] 26 66 62

Faxnummer

[085] 20 84 923

E-mail

info@tynaarlo.nl

BIC: BNGHNL2G



Hoewel je de waarde van de grond en de canon langdurig vast kan stellen, kan er na afloop een forse verhoging plaatsvinden. Dit kan omdat bijvoorbeeld de grondwaarde of de te verrekenen rente flink is gestegen. Een onzekere factor voor veel erfpachters.

En minder relevant, maar wel van toepassing; Hoewel je als gemeente er voor kan kiezen om de starter de mogelijkheid te bieden later in de tijd de kavel aan te kopen, moet de starter op een bepaald moment die stap nog wel daadwerkelijk nemen. Erfpacht is ingewikkelder (uitgebreide aktes i.v.m. aansprakelijkheden en zekerheden), hypotheekverstrekkers zijn soms terughoudend en er bestaat nog steeds een zekere aversie tegen erfpacht hier in het noorden. Voor veel mensen is erfpacht toch ook een gevoel van: dat is niet echt mijn eigen huis, want de grond is niet van mij.

Voor de verkoopbaarheid van de kavels hoeft je op dit moment het instrumentarium niet in te zetten.

Wat betekent invoering voor Tynaarlo

Erfpacht kan leiden tot langjarige canoninkomsten en grondwaardestijgingsresultaat. Dit is wel afhankelijk van de mate van doorbelasting van de kosten en de voorwaarden voor de erfpachter. Wil het voor Tynaarlo rendabel zijn, dan moet je concessies doen aan de voorwaarden voor de starters, dus minder gunstige voorwaarden voor de starter. En je moet daarbij een behoorlijk aantal kavels, minimaal tientallen kavels, in erfpacht uitgeven wil het enigszins rendabel worden.

Er dient rekening gehouden te worden met extra structurele betrokkenheid en inzet van de gemeente. Er moet een beheersorganisatie opgezet worden die zaken als verkoop, verbouw, administratie, betalingen van de canon, indexaties, afkoop, einde van de erfpacht etc. continu begeleidt. De kosten kunnen weliswaar verdisconteerd worden, maar het neemt niet weg dat de werkzaamheden wel uitgevoerd en ingepast moeten worden. En wil je het volledige risico dan afdekken in de canon, hoe ga je om met coulanace en precedentwerking bij niet-betaling in verschillende situaties?

Conclusie

Gelet op het bovenstaande gaan wij geen actie ondernemen om erfpacht in te voeren voor onze woningbouw kavels. We hebben in Tynaarlo al een anti-speculatiebeding in onze koopovereenkomsten en we verkopen de kavels tegen marktconforme prijzen.

Daarnaast hebben we voor starters de starterslening. Je vergroot met de starterslening de leencapaciteit al. Ga je ook nog erfpacht invoeren dat wordt de leencapaciteit nog groter en de vraag is of dit niet een te grote ingreep is om huizen die mensen zich niet kunnen veroorloven toch beschikbaar voor ze te maken.

Met de invoering bereik je niet dat de markt meer in balans komt. In tijden van crisis kan het een oplossing zijn om op die manier meer of toch kavels te verkopen. In de huidige markt gaat dit niet op, tenslotte is de markt zo krap, dat je al niet iedereen kan bedienen. Het zou zelfs zo kunnen zijn dat het instrument erfpacht de markt (nog) meer verstoort. Het is ook niet voor niets dat de meeste grote steden, daar waar veel erfpacht voorkomt, juist proberen van hun erfpachtconstructies af te komen.

Naar nu blijkt, in de huidige markt, zijn instrumenten als de jubelton, het afschaffen van de overdrachtsbelasting voor starters en de starterslening juist averechts gaan werken. Door de regelingen stijgt de bestedingsruimte wel, maar zijn de huizenprijzen en schulden verder gestegen, aldus de DNB. Inmenging in een krappe markt heeft dan geen gewenst effect.

Het beperkte voordeel (afhankelijk van de mate van het doorvertalen van risicobeheersing en uitvoeringskosten in de canon) voor de enkele starter die van de erfpachtconstructie gebruik zal maken, mocht deze starter al ingeloot worden voor een kavel, weegt niet op tegen de investeringskosten en het afbreukrisico voor de gemeente. Wij verwachten dat de koper die de kavel financieel bezien in eigendom kan verkrijgen, hiervoor zal kiezen en niet voor erfpacht. Tenslotte is er nog steeds sprake van maatschappelijke aversie tegen het fenomeen erfpacht en ook financieel is het op termijn niet aantrekkelijker voor de erfpachter.



Gelijktijdig met het schrijven van de woonvisie, die we binnenkort willen afronden, kijken we naar andere middelen en mogelijkheden om recht te doen aan het geschikt kunnen wonen voor iedere doelgroep, waaronder ook de starter. Ook lijkt er wetgeving aanstaande die de mogelijkheden verruimd om sociaal- en of economisch gebonden in enige mate een voorkeurspositie qua toewijzing te kunnen geven.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders

P. Koekoek
gemeentesecretaris

drs. M.J.F.J. Thijsen
burgemeester

Deze brief is digitaal geparafeerd en daarom niet ondertekend.