
SCHRIFTELIJKE VRAGEN (artikel 35 RvO)

Van	:	Johan Feenstra / PvdA
Datum indiening	:	11 oktober 2021
Aan	:	Het college van burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân
Onderwerp	:	Stand van zaken erfpacht
Wijze van beantwoording	:	<input type="checkbox"/> Schriftelijk (binnen 30 dagen)

Toelichting:

Op zaterdag 18 september is in de Leeuwarder Courant een artikel verschenen van vml. Burgemeester H. Apotheker dat een starter op de woningmarkt geholpen is met moderne erfpacht. Voor veel starters is een nieuwbouw woning nauwelijks meer bereikbaar: “laat starters de grond niet kopen maar pachten”.

Ook de PvdA is voorstander om erfpacht als instrument in te zetten om o.a. starters te helpen met de aankoop van een woning. Daartoe is in november 2015 een motie van de PvdA in de gemeenteraad aangenomen om alle kansen en mogelijkheden door de gemeente te benutten om de verkoop van woningen en bouwkvelds te stimuleren.

In de gemeenteraad van oktober 2012 was al eerder met algemene stemmen besloten “voor de bouw van met name woningen in het goedkope segment (gemeente) grond uit te geven door middel van grondrente en erfpacht. Ondanks dit raadsbesluit werd het instrument erfpacht slechts **passief** ingezet door het college.

Dat maakte de PvdA-motie e.a. van november 2015 nodig, om het college aan te sporen om erfpacht met ingang van 2016 als **actief** instrument bij verkoop van bouwkvelds aan te bieden, te promoten en daartoe een publieksvriendelijke erfpacht variant in te voeren. De motie is door de gemeenteraad aangenomen waarbij wethouder Offinga positief reageerde en aangaf de erfpacht-constructie te willen toepassen.

Het college wordt verzocht de volgende vragen te beantwoorden:

1.	Welke concrete acties heeft het college (sinds 2016) ondernomen om erfpacht aan te bieden?
	<p><u>Antwoord:</u> Op 29 maart 2016 heeft het college de beleidsnota erfpacht vastgesteld. De gemeente biedt gegadigden voor een woningbouwkveld de mogelijkheid deze kavel niet te kopen maar in erfpacht te verkrijgen. Daarvoor zijn algemene erfpachtsvoorwaarden vastgesteld.</p> <p>Tot op heden is er geen gebruik gemaakt van het in erfpacht verkrijgen van een kavel grond. Onze inschatting is dat vooral de lage hypotheekrente daar debet aan is naast het feit dat erfpacht in Noord Nederland enigszins wantrouwend wordt beoordeeld (het ongebreideld verhogen van de erfpachtcanon op de eilanden en Amsterdamse prijspeilen zorgen voor een negatief imago naast het bezwaar van het niet volledig eigenaar zijn van de grond met de woning). Het in eigendom verkrijgen van de grond heeft schijnbaar de voorkeur.</p>

2.	Welke concrete acties heeft het college ondernomen erfpacht te promoten?
	<u>Antwoord:</u> Het beleid inzake erfpacht is vastgesteld en algemeen bekend gemaakt. De mogelijkheid van erfpacht wordt hiermee geboden.
3.	Welke regelingen / publieksvriendelijke varianten heeft het college ontwikkeld en ingevoerd om erfpacht aan te bieden en mogelijk te maken?
	<u>Antwoord:</u> zie het antwoord bij de vragen 1 en 2.
4.	Wat zijn de condities waaronder erfpacht verkregen kan worden?
	<u>Antwoord:</u> Deze condities zijn vastgelegd in de Algemene voorwaarden bij erfpacht(overeenkomsten) ten behoeve van woningbouw met de gemeente Súdwest-Fryslân. Enkele voorwaarden zijn: -erfpacht voor onbepaalde tijd; -de canon (jaarlijkse vergoeding voor het gebruik van de grond) wordt berekend op basis van de formule: grondwaarde vermenigvuldigd met het canonpercentage. De grondwaarde van de uit te geven percelen wordt jaarlijks door het college vastgelegd bij de jaarlijkse grondprijsbepaling. Bij gronduitgifte in erfpacht wordt de grond vanuit de grondexploitatie overgeheveld naar in erfpacht uitgegeven gronden tegen de op dat moment geldende verkoopwaarde. Op gronden wordt niet afgeschreven. De te ontvangen erfpachtcanon moet de rentelasten dekken wat bij de huidige rentestand ook het geval is.
5.	Waar kunnen aspirant kopers lezen onder welke condities e.d. de gemeente erfpacht verstrekt?
	<u>Antwoord:</u> De voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht zijn vastgelegd in de Algemene voorwaarden voor erfpacht.
6.	Krijgen aspirant kopers van woningen ook bij bijvoorbeeld makelaars, projectontwikkelaars e.d. informatie over de mogelijkheden van erfpacht, gezien de aangenomen motie om erfpacht als actief instrument in te zetten? Waar bestaat die informatie uit?
	<u>Antwoord:</u> Erfpacht is mogelijk en dit is ook algemeen bekend bij projectontwikkelaars, bouwbedrijven en woningcorporaties.
7.	Wethouder Offinga noemde tijdens de beraadslagingen in november 2015 dat het college op dat moment serieus bezig was met een projectontwikkelaar om bij een project van 60 - 80 woningen erfpacht mee te nemen en in te voeren. Wat zijn de uitkomsten en onder welke voorwaarden e.d.?
	<u>Antwoord:</u> Uit de opname van deze vergadering blijkt niet om welk project dit gaat. Dit is bij de toen behandelde stukken ook niet meer terug te vinden. Er staan op de lijst met gemeentelijke bezittingen geen 60-80 woningbouwkavels die de gemeente in erfpacht heeft gegeven. We mogen concluderen dat (als het genoemde project inmiddels is gerealiseerd), deze woningen niet op erfpachtgrond staan.
8.	Wat vindt u van de zienswijze van vml-burgemeester Apotheker om starters te helpen middels erfpacht? Graag een inhoudelijke reactie.
	<u>Antwoord:</u>

We denken dat erfpacht met als doel het helpen van starters op de woningmarkt minder effectief is dan het in het artikel lijkt. De volgende nuances gelden voor erfpacht t.b.v. starters:

- Dit product is niet alleen beschikbaar voor starters. De gemeente heeft ook geen middelen om hier op te sturen.
- Als een starter er toch bij komt, zal het berekende voordeel niet zo groot zijn als het lijkt:
 - De rentes op een hypotheek zijn vaak hoger bij een woning met erfpacht. Het positieve effect op de maandelijkse lasten wordt hiermee gedempt.
 - De markt snel zal inspringen op de extra financiële ruimte voor de woning. De vraagprijs voor de woning zelf zal hoger komen te liggen als er sprake is van erfpacht.
- De ingewikkelde juridische en financiële constructie vormt voor onervaren starters op de woningmarkt vaak een drempel.
- De leencapaciteit gaat omlaag als er erfpachtcanon betaald moet worden. Erfpachtwoningen blijven daardoor vaak even (on)bereikbaar voor starters.
- De in het artikel voorgestelde particuliere erfpacht (niet in eigendom van gemeente), is voor een bewoner nog moeilijker gefinancierd te krijgen. Het zal zowel in bereikbaarheid als in de vaste lasten, niet ten goede komen van de eindgebruiker, starter of niet.