

---

## SCHRIFTELIJKE VRAGEN (artikel 35 RvO)

---

<b>Van</b>	: Johan Feenstra (PvdA)
<b>Datum indiening</b>	: 6 januari 2022
<b>Aan (keuze)</b>	: Het college van burgemeester en wethouders
<b>Onderwerp</b>	: Erfpacht als actief instrument voor starters e.d.
<b>Wijze van beantwoording</b>	: Schriftelijk (binnen 30 dagen)
<b>Datum tussenantwoord (indien van toepassing)</b>	: 7 februari 2022
<b>Datum beantwoording</b>	: 16 februari 2022

### Toelichting:

In het najaar van 2021 heeft de PvdA schriftelijke vragen gesteld over erfpacht in onze gemeente. Dit mede naar aanleiding van een bericht in de Leeuwarder Courant van 18 september van vml. Burgemeester H. Apotheker. Een starter op de woningmarkt is naar zijn mening geholpen met ‘moderne erfpacht’. Voor veel starters is een nieuwbouw woning nauwelijks meer bereikbaar: “laat starters de grond niet kopen maar pachten”, aldus dhr. Apotheker.

De PvdA is er ook voorstander om starters o.a. door middel van erfpacht te helpen met de aankoop van een woning. 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 bouw kavels aan te bieden, te promoten en daartoe een **publieksvriendelijke erfpacht variant** in te voeren. De motie is door de gemeenteraad aangenomen waarbij het college positief reageerde en aangaf de erfpachtconstructie te willen toepassen.

De antwoorden op de schriftelijke vragen van het najaar 2021 geven echter aanleiding tot het stellen van vervolgvragen. **De huidige vragen zijn erop gericht in hoeverre het college het instrument van moderne erfpacht tot op heden actief heeft uitgevoerd en gepromoot om o.a. voor starters de koop van nieuwbouw woningen bereikbaarder te maken.**

Daartoe hebben wij de volgende vragen:

### Het college wordt verzocht de volgende vragen te beantwoorden:

1.	<p>Wij hebben gevraagd waar aspirant kopers kunnen lezen onder welke condities e.d. de gemeente erfpacht verstrekt. Uw antwoord was, dat de voorwaarden voor uitgifte in erfpacht zijn vastgelegd in de Algemene voorwaarden voor erfpacht. Het antwoord op deze vraag is o.i. summier. De vervolgvragen zijn:</p> <p>A. Bent u het met de PvdA eens dat het raadplegen en verkrijgen van de voorwaarden van erfpacht eenvoudig en snel toegankelijk moet zijn voor belangstellenden? Graag een nadere uitleg/motivering. B. Waar en op welke wijze kunnen aspirant kopers de voorwaarden e.d. raadplegen/lezen? (Dus niet waarin ze zijn vastgelegd, maar waar zijn deze daadwerkelijk te lezen e.d.). Is dit naar uw mening eenvoudig?</p>
	<p><u>Antwoorden:</u></p> <p>A. Ja we zijn het eens met het standpunt van de PvdA. De gemeente biedt de mogelijkheid om de grond in erfpacht te krijgen en dus moeten de voorwaarden waaronder dat plaatsvindt zichtbaar en toegankelijk zijn voor belangstellenden.</p>

	<p>B. De erfpachtvoorwaarden zijn op dit moment niet gepubliceerd op de website. Belangstellenden kunnen de erfpachtvoorwaarden opvragen bij team Vastgoed.</p>
2.	<p>Wij hebben als PvdA de “zoekfunctie op de website” gebruikt om na te gaan in hoeverre een aspirant koper/belangstellende informatie kan lezen en ontvangen over de erfpacht die de gemeente aanbiedt. Tot onze verbazing komt met behulp van de zoekfunctie geen informatie zichtbaar op welke wijze en onder welke voorwaarden e.d. de gemeente erfpacht mogelijk maakt. (Wij hebben daartoe 2 foto’s als uitkomst van het zoeken bijgevoegd).</p> <p>A. Hoe en waarom kan het, dat er geen informatie over de publieksvriendelijke erfpacht variant zichtbaar is op onze website?  B. Hoe verhoudt zich dit met opdracht in de motie om met ingang van 2016 erfpacht als actief instrument in te zetten en te promoten?  C. Gaat u alsnog de mogelijkheid en de condities e.d. met betrekking tot erfpacht op de website toegankelijk plaatsen? Zo nee waarom niet? Zo ja, wanneer?</p>
	<p><u>Antwoorden:</u></p> <p>A. Er is geen informatie over de erfpacht beschikbaar op de website omdat er niet of nauwelijks vraag was naar de mogelijkheid van erfpacht en er voor de gemeente geen aanleiding was om de kopers actief te informeren over de mogelijkheid. De verkoop van bouwkavels verliep zonder problemen.</p> <p>B. Erfpacht was al vanaf 2012 mogelijk maar er was niet of nauwelijks vraag naar wellicht vanwege gunstige economische omstandigheden, de lage rente en de onbekendheid met het zakelijk recht. Vanaf 2016 was dit niet anders. Er was dus minder aanleiding om de mogelijkheid van erfpacht actief te promoten.</p> <p>C. Ja, we gaan de erfpachtvoorwaarden met een korte toelichting zo spoedig mogelijk bekend maken op de website en toegankelijk maken via de zoekfunctie.</p>
3.	<p>Erfpacht zou als actief instrument bij de verkoop van bouwkavels worden gepromoot. Wij hebben daartoe de vraag gesteld of aspirant kopers bij bijvoorbeeld makelaars, projectontwikkelaars e.d., informatie ontvangen over de mogelijkheden van erfpacht. Uw antwoord was dat dit algemeen bekend is bij projectontwikkelaars, bouwbedrijven en woningbouwcorporaties.</p> <p>A. Het feit dat erfpacht algemeen bekend is bij deze partijen wil nog niet zeggen dat de partijen actief informatie verstrekken over de mogelijkheden die de gemeente biedt. Hebt u zicht in de manier waarop deze partijen erfpacht actief promoten? Hebt u daartoe ook overleg met deze partijen? Hoe geeft u e.e.a. vorm en inhoud?  B. Op welke wijze promoot de gemeente zelf bij verkoop van kavels aan particulieren erfpacht?. Verstrekt u potentiële kopers voor bouwkavels e.d. daartoe concrete informatie? Zo ja welke en op welke manier?  C. Hebt u ook een publieksvriendelijke folder e.d. ontwikkeld om erfpacht te promoten? Zo ja, mogen wij die ontvangen. Zo nee, waarom niet?</p>
	<p><u>Antwoorden:</u></p> <p>A. De gemeente heeft geen zicht op de wijze waarop makelaars en projectontwikkelaars erfpacht actief promoten. Tijdens de onderhandelingen over de grondverkoop is de optie van erfpacht ook niet of nauwelijks besproken. Er was geen aanleiding toe. De verkoop van de bouwkavels verloopt zonder problemen.</p> <p>B. Zie het antwoord op vraag 2A en 2B.</p> <p>C. Voor de erfpacht is geen publieksvriendelijke folder gemaakt.</p>
4.	<p>In de motie van 2015 is verzocht een “publieksvriendelijke erfpacht variant” te ontwikkelen en in te voeren. In de antwoorden op onze vragen in het najaar verwijst u naar andere antwoorden. Voor ons is het construct nog onduidelijk.</p> <p>A. Kunt u in hoofdlijnen uitleggen hoe deze variant in elkaar steekt?</p>

B. In hoeverre is deze ingevoerde variant verschillend ten opzichte van de mogelijkheden daarvoor? Kunt u dat uitleggen.

Antwoord:

In het algemeen kan worden opgemerkt dat erfpacht niet altijd een oplossing is voor het probleem. Bij erfpacht zal de rente op een hypotheek vaak hoger zijn waardoor het positieve effect op de maandelijkse lasten verdwijnt. Daarnaast zal de markt snel inspringen op de financiële ruimte die ontstaat doordat de grond niet aangekocht hoeft te worden. De vraagprijs van de woning zal worden verhoogd.

A. Voor de uitgifte van grond in erfpacht gelden de volgende hoofdlijnen.

1. Erfpacht wordt voor onbepaalde tijd verleend.
2. De gemeente en erfpachter kunnen de overeenkomst voor erfpacht opzeggen.
3. Erfpachter is een vergoeding (canon) verschuldigd voor het gebruik van de grond.
4. Het college stelt de vergoeding jaarlijks vast. De vergoeding wordt als volgt berekend: grondwaarde x het canonpercentage.
6. De grondwaarde wordt jaarlijks vastgesteld (grondprijzenbeleid) en geldt voor 30 jaar. In 2016 was het rentepercentage 3.75 % voor een periode van 20 jaar. Het rentepercentage voor 2022 wordt nog vastgesteld.
7. Erfpachter heeft de mogelijkheid de erfpacht af te kopen en zo eigenaar te worden van de grond.

B. De erfpacht is geregeld in het Burgerlijk Wetboek en verder uitgewerkt in de algemene voorwaarden. De afspraken worden vastgelegd in een erfpachtovereenkomst.

**Tussenantwoord (indien van toepassing):**