

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Vraag algemene beschouwingen #4 CDA over erfpacht (T1278)
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Eenheid	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon	-	Gerwin van Lohuizen
Contactgegevens	-	g.vanlohuizen@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

5 april 2022
25 april 2022

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:
De beantwoording van toezegging T1278 op de vraag van het CDA over de mogelijkheden voor toepassing van Erfpacht.

Toelichting:

In de algemene beschouwingen op de programmabegroting 2022-2025 merkt het CDA het volgende op: *“De CDA-fractie ziet voor wonen mogelijkheden in erfpachtconstructies en ziet graag de mogelijkheden onderzocht”*.

In de reactie van het college op de algemene beschouwingen geeft wethouder Schuurman aan: *“grond kan via een erfpachtconstructie beschikbaar worden gesteld. Erfpacht is in dit deel van het land tot nu toe geen veel voorkomend, gebruikt en geaccepteerd middel. We volgen initiatieven in het land op de voet en tot dusver horen we dat het ook de nodige nieuwe vraagstukken met zich mee brengt maar het is een goed idee om dit te delen met u als raad. Ik wil voorstellen om met een korte analyse met plussen en minnen te komen die we u in Q2-22 via het RIS aanbieden.”*

Kan gronduitgifte via erfpacht interessant zijn voor Dalfsen?

Wat is erfpacht?

Erfpacht is de constructie dat een koper alleen de woning koopt, daarnaast betaald men een maandelijkse canon voor het gebruik van de grond: dat is vergelijkbaar met de rente van een hypotheek wanneer deze grond gekocht zou zijn. Doorgaans is de canon 5 a 6 % van de grondwaarde.

Er zijn zeer veel verschillende vormen van erfpacht. Met name in de Randstad zijn van oudsher erfpachtconstructies omdat daar de prijzen van woningen veel hoger liggen dan in onze regio.

Met erfpacht wordt de schaarste van woningen voor bijvoorbeeld starters niet opgelost.

De provincie Gelderland start mogelijk dit jaar een erfpachtproef in twee Gelderse gemeenten. Doel van deze constructie is een lagere VON-prijs doordat de grond niet gekocht wordt, maar in erfpacht wordt uitgegeven.

Navraag bij de Provincie Overijssel (27-01-22) leert ons: *“... Binnen de provincie Overijssel is hier geen onderzoek naar gedaan en het hele thema erfpacht is tot nu toe geen thema binnen ons wonen beleid. We hebben geen signalen gekregen van gemeenten dat dit bij hun een issue is”*.

In onze regio komt erfpacht nauwelijks voor. Gemeentelijk erfpacht zien we over het algemeen alleen in Amsterdam, Utrecht en Den Haag en Rotterdam. Daar buiten vrijwel niet. Landgoederen, Staatsbosbeheer en private grondeigenaren passen erfpacht wel eens toe om controle te houden over de gronden.

Voordelen erfpacht:

- Lagere koopprijs woning omdat de waarde van de grond niet betaald hoeft te worden
- Er kunnen maatwerkafspraken gemaakt worden over de hoogte van de canon en de erfpachtvoorwaarden
- Waardedaling van de grond is voor rekening van de verpachter
- Periodieke canoninkomsten voor de gemeente

Nadelen:

- De koper is geen eigenaar van de grond, daarmee is waardevermeerdering in de toekomst voor de verpachter. Als men in de toekomst alsnog de grond wil kopen moet de stijging doorgaans alsnog betaald worden
- De hypothecaire financiering is lastiger te realiseren omdat niet alle hypotheekaanbieders erfpacht accepteren
- De canon verlaagd het maximale hypotheekbedrag
- Administratief leidt het beheer tot een extra taak voor het ambtelijk apparaat
- Geen directe verkoopopbrengst voor de gemeente bij verkoop de grond

In de gemeente Dalfsen houden we nieuwbouwwoningen al jaren betaalbaar door te werken met particulier opdrachtgeverschap. Daarnaast doen we positieve ervaringen op rond Collectief particulier opdrachtgeverschap. Verder hanteren we lagere sociale grondprijzen voor bijvoorbeeld starters- en seniorenwoningen.

Doordat wij in Dalfsen een actief grond beleid kennen, kunnen wij veel invloed uitoefenen. Dit is geborgd in de woonvisie en in ons gronduitgiftesysteem. Daarin zijn de verschillende doelgroepen en verdeling sociale koop en huur expliciet vastgelegd.

Met ons actieve grondbeleid realiseren we dus een regulering van prijs en plaats, gerelateerd aan inkomen en leeftijd.

Bijlagen: geen

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de wnd. gemeentesecretaris
H.J. van der Woude