



GEMEENTE BOEKEL

MEMO

Aan : de raads- en burgerleden
Van : College van Burgemeester en Wethouders
Betreft: : Uitwerking motie kavelpacht / koop-aanneemovereenkomst
Datum : 14 februari 2024

Geachte raads- en burgerleden,

In de raadsvergadering van 15 december 2022 is aan het college gevraagd onderzoek te doen naar de mogelijke vormen van gronduitgifte voor realisatie van meer betaalbare starterswoningen.

Expliciet is gevraagd te onderzoeken of het aanbieden van kavels op basis van kavelpacht een mogelijkheid is (we gaan ervan uit dat hiermee erfpacht wordt bedoeld) en welke nadere voorwaarden aan de erfpachtovereenkomst met betrekking tot de duur en welke verplichtingen er aan eventuele doorverkoop gesteld kunnen worden. Ook is er gevraagd om de uitsplitsing van koop- aanneemovereenkomsten te onderzoeken.

In deze memo worden de mogelijkheden beknopt uiteengezet om gronduitgifte te regelen met als doel om meer betaalbare starterswoningen te realiseren. Een uitgebreidere toelichting op de mogelijkheden van erfpacht is in de bijlagen bij deze memo opgenomen.

Mogelijkheden gronduitgifte voor betaalbare starterswoningen

De raad heeft verzocht om te rapporteren op welke manier en met welke instrumenten er uitvoerbaar en effectief kan worden ingezet om de positie van starters op de woning (bouwkaavel)markt te versterken, zodat het gemeentebestuur dit kan betrekken in haar toekomstige besluitvorming van onder andere de vaststelling van grondprijzen voor 2025. De instrumenten die een mogelijk effect hebben voor de betaalbaarheid van woningen zijn (onder andere) als volgt:

1. Starterslening;
2. Erfpacht;
3. Korting op de grondprijs (koop/huur);
4. KoopStart-regeling;
5. Opsplitsing koop- aanneemovereenkomst.

Hierna gaan we in op bovenstaande mogelijkheden.

1. Starterslening:

In 2021 is door de gemeenteraad budget beschikbaar gesteld voor het verstrekken van startersleningen via de organisatie SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting). Een SVn Starterslening is een bijzondere hypothecaire lening voor een starter om een eerste woning aan te schaffen. De lening dient te voldoen aan diverse voorwaarden en gaat uit van een maximaal te lenen bedrag van € 25.000 voor een bestaande/nieuwbouwwoning van maximaal de NHG grens inclusief verbeterkosten en meerwerk. De NHG grens in 2024 is € 435.000. Op dit moment is er nog budget van € 75.000. Hiervoor kunnen in ieder geval drie startersleningen worden verstrekt.

2. Erfpacht:

Door de gemeente Boekel worden op dit moment geen gronden uitgegeven middels een erfpachtconstructie. In de bijlage bij deze memo treft u een uitgebreide(re) toelichting aan over erfpacht. Kort samengevat kan erfpacht als volgt worden uitgelegd:

Als iemand een woning op erfpachtgrond koopt, wordt hij geen eigenaar van de grond, maar erfpachter. In plaats van een eenmalige koopsom geeft erfpacht voor de gemeente een doorlopende bron van inkomsten. De erfpachter moet namelijk een jaarlijks bedrag aan de gemeente betalen, de erfpachtcanon. De erfpachtcanon bestaat meestal uit een percentage van de waarde van de grond. Het voordeel van erfpacht is dus dat de koper de grond niet hoeft te kopen maar hier jaarlijks erfpachtcanon aan de gemeente voor betaalt. Het nadeel van deze constructie is dat er onzekerheid is voor de koper bij verkoop van de woning en aan het einde van de looptijd, wanneer de erfpachtcanon kan worden herzien.

3. Korting op de grondprijs

In Boekel kennen we de grondprijs voor starters. Dit is een gereduceerde grondprijs welke van toepassing is voor starters, waarbij de woningen dient te voldoen aan de voorwaarden die zijn gesteld in het "startersbeleid van de gemeente Boekel". In de raadsmemo van 27 februari 2023 die als bijlage aan deze memo is gehecht wordt nader ingegaan op het startersbeleid. Kort samengevat omvat het startersbeleid het volgende:

Om starterswoningen binnen de gemeente betaalbaar te houden is besloten om de v.o.n.-prijs te maximeren op € 275.000,-. Hiervoor moet een gebruiksklare woning beschikbaar worden gesteld. Als starter zijn aan te merken: *'Personen in de leeftijd tot 36 jaar, én die zich voor de eerste keer als koper op de woningmarkt begeven.'*

4. KoopStart regeling (landelijke regeling)

KoopStart is een initiatief van stichting OpMaat. Wanneer er een woning met KoopStart wordt verkocht, betaalt de koper een lagere prijs dan de marktwaarde van de woning. Als de koper op termijn besluit de woning te verkopen, vindt er een afrekening plaats tussen de eigenaar en de aanbieder waar de koper destijds de woning van heeft gekocht.

Op hoofdlijnen werkt KoopStart als volgt:

- Wanneer de eigenaar de woning verkoopt, rekent de eigenaar een bedrag af met de aanbieder. Dit bedrag bestaat uit de eerder verkregen 'koperskorting' en een van tevoren afgesproken percentage van de waardeontwikkeling. De waardeontwikkeling kan zowel een stijging als een daling van de marktwaarde van de woning zijn. De aanbieder deelt dus in geval van een waardestijging, maar ook bij een eventuele waardedaling;
- Heeft de eigenaar zelf verbeteringen in de woning aangebracht dan blijft het waarde-effect van deze verbeteringen buiten deze afrekening;
- Tussentijds kan de eigenaar ook met de aanbieder afrekenen. Dit kan vanaf 3 jaar na de overdracht.

Voor- en nadelen van KoopStart

Voordelen

- Financieringslast in begin voor starter gunstiger (maximale hypotheek);
- Starter bepaald zelf wanneer afrekening plaatsvindt;
- Tussentijds kan afgerekend en afgelost worden;
- Bij daling waarde en bij stijging waarde deelt ontwikkelaar mee.

Nadelen

- Administratieve handelingen noodzakelijk (meldingsplicht na verkoop etc.);
- Naheffing kan lang op zich laten wachten;
- Bewijslast 'overwinst kan tot discussie leiden'.

5. Koop- / aannemingsovereenkomst splitsen:

Er is verzocht om daar waar sprake is van een koop-/ aannemingsovereenkomst bij projectbouw te onderzoeken of het mogelijk is meerdere projectontwikkelaars en bouwbedrijven in te laten schrijven en bezien of er andere mogelijkheden zijn om kopers van een lagere grondprijs te kunnen laten profiteren.

In het geval van gronduitgifte door de gemeente voor vrijstaande woningen en voor tweekappers wordt de grond door de gemeente aan de koper(s) verkocht waarna deze koper(s) er zelf of samen met de toekomstige burens een woning op gaan ontwikkelen. Zij sluiten in dat geval zelf een aannemingsovereenkomst met een ontwikkelaar en profiteren van de grondprijs van de gemeente Boekel.

In geval van rijwoningen kan dit worden gefaciliteerd in een CPO ontwikkeling. Binnen dit Collectief Particulier Opdrachtgeverschap kunnen de deelnemers nadat ze de grond hebben gekocht van de gemeente tezamen een bouwbedrijf contracteren om de gewenste bouw te realiseren. Het is namelijk niet mogelijk om als koper één rijwoning uit een rij te bouwen. Aangezien de kopers op deze wijze zelf hun gewenste woning kunnen ontwerpen zal deze ook aansluiten bij de wensen die zij hebben. Op het moment dat de gemeente een woning in de markt zet is het de vraag of voldoet aan de wensen van een koper. Op dat moment ben je als gemeente ontwikkelaar met alle risico's die daarbij horen.

Conclusie

Kijkend naar de mogelijkheden welke momenteel voorhanden zijn, is het instrument 'erfpacht' op dit moment niet voor de hand liggend om de gewenste stimulering tot stand te brengen. Dit wordt voornamelijk ingegeven door het feit dat er momenteel voldoende mogelijkheden zijn om betreffende doelgroepen binnen de gemeente te voorzien van financieel haalbare stimuleringsmogelijkheden. Hierbij valt te denken aan genoemde starterslening en de kortingsregeling voor starters. Ook het aanbieden van CPO-projecten zorgt voor de gewenste impuls voor het aanbod van (starters)woningen.

Bij de verkoop van kavels aan projectontwikkelaars kunnen en worden tevens voorwaarden neergelegd voor een (gedeeltelijke) ontwikkeling die bedoeld is voor de (starters)doelgroep. Dit betreffen dus woningen met een maximale vrij op naam-prijs en opleveringsniveau. Wij zien in de praktijk dat de ontwikkelaars deze woningen vlot verkopen en dat er sinds een aantal maanden gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden tot het verkrijgen van een starterslening bij de aankoop van deze woningen.

Wij adviseren daarom om de huidige maatregelen te continueren, waarbij in de eerstvolgende projecten wordt ingezet op CPO-project(en).

Bijlage 1 – erfpacht

Wat is erfpacht?

Erfpacht is geregeld in boek 5 het Burgerlijk Wetboek (5:85 BW):

Artikel 5:85 BW

1. *Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken;*
2. *In de akte van vestiging kan aan de erfpachter de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom – de canon – te betalen.*

Als iemand een woning op erfpachtgrond koopt, wordt hij geen eigenaar van de grond, maar erfpachter. In plaats van een eenmalige koopsom geeft erfpacht voor de gemeente een doorlopende bron van inkomsten. De erfpachter moet namelijk een jaarlijks bedrag aan de gemeente betalen, de erfpachtcanon. De erfpachtcanon bestaat meestal uit een percentage van de waarde van de grond. In tegenstelling tot huur is erfpachtcanon onder de huidige belastingwet fiscaal aftrekbaar. Het erfpachtrecht moet goed onderscheiden worden van het 'gewone' pachtrecht. Het recht van erfpacht is een zakelijk recht, dat wil zeggen dat het hoort bij de in het kadaster ingeschreven zaak (grond en opstal). Het pachtrecht is in hoofdzaak bedoeld voor agrarische doeleinden en een persoonlijk recht. Dat wil zeggen, het hoort bij een persoon, de pachter. De erfpachter mag zijn recht verkopen en er hypotheek op vestigen. De pachter heeft deze voordelen niet.

Er kunnen 3 vormen van erfpacht worden onderscheiden:

1. Tijdelijke erfpacht

Vaak een termijn van 50 – 100 jaar. Daarna beëindiging van rechtswege, tenzij een nieuw erfpachtrecht wordt gevestigd. Onzekerheid over eventuele verlenging is een groot nadeel van deze vorm.

2. Voortdurende erfpacht

Erfpacht voor onbepaalde tijd, maar onderverdeling in tijdvakken (van bijvoorbeeld 50 jaar). De erfpachtvoorwaarden kunnen eventueel worden gewijzigd aan het einde van ieder tijdvak.

3. Eeuwigdurende erfpacht

Geen vaste einddatum, vaak kan canon eeuwigdurende worden afgekocht. Alleen in uitzonderlijke gevallen kan deze vorm van erfpacht worden opgezegd of de canon worden aangepast. Deze vorm van erfpacht lijkt erg op een eigendomsrecht.

Eigendom is het meest omvattende gebruiksrecht met betrekking tot onroerende zaken. Kort hierachter zit erfpacht. De voornaamste doelstellingen om grond in erfpacht uit te geven zijn:

1. Toekomstige waardevermeerdering van de grond komt aan de gemeenschap ten goede (grondspeculatie kon worden voorkomen en canon kon worden verhoogd);
2. Gemeente kan invloed houden op het gebruik van de grond en de aard van de bebouwing;
3. Stimulering van de bouw;
4. Gemeente kan na de erfpachttermijn weer de vrije beschikking krijgen over de grond.
5. Tegenwoordig kan als doelstelling genoemd worden dat erfpacht een aantrekkelijke financieringsstructuur kan zijn, de verkrijger hoeft de grond immers niet aan te kopen, maar kan een (jaarlijkse) canon betalen.

Erfpacht wordt minder toegepast

In Nederland is erfpacht vooral veelvoorkomend in de grote steden, met name in het Randstedelijk gebied. In kleinere gemeenten wordt het slechts bij uitzondering gebruikt en vaak voor specifieke doeleinden. Ook is het zo dat er de laatste decennia steeds minder gebruik

wordt gemaakt van uitgifte in erfpacht en worden erfpachters steeds vaker de mogelijkheid geboden om de grond in eigendom te verkrijgen. Dat erfpacht minder populair is geworden komt deels ook doordat er de laatste decennia steeds meer weerstand is ontstaan tegen de erfpachtconstructies. Onzekerheid over de mogelijke verlenging van de erfpacht en de hoogte van de (toekomstige) canon en weerstand tegen de hoge koopsom die betaald moet worden wanneer de grond in eigendom wordt aangeboden. Ook zijn er in al die jaren steeds nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden vastgesteld. Aangezien de contracten vaak lang lopen, zijn er veel verschillende bestaande regelingen die op hetzelfde moment van toepassing zijn, vaak ook met verschillende canons. Dit is vaak lastig uit te leggen. Het hele erfpacht hoofdstuk is een ingewikkeld gebeuren met een grote administratieve rompslomp en een lange dossierduur.

Erfpacht voorwaarden

Een erfpachtconstructie zou moeten leiden tot betaalbaarheid van een woning. Wanneer is dit het geval? Dit hangt af van de voorwaarden. Gebruikelijk in de markt is om de canon te koppelen aan de rente. Op dit moment is een canon ter grootte van circa 3% van de marktwaarde normaal. Dit percentage is momenteel lager dan de hypotheekrente. Gedurende de looptijd van de canon weet de koper van de woning niet precies waar hij na afloop van de canon aan toe is. De erfpachtvoorwaarden bestaan meestal uit 10 tot 15 pagina's juridisch tekst waar een niet-jurist vaak geen touw aan kan vast knopen. De uitvoering van de erfpachtconstructie vraagt om kennis. Al met al een tijdrovende zaak.

Voor- en nadelen erfpachtconstructie

Voordelen:

- In bepaalde gevallen is er de kans voor jonge mensen om toch mogelijk een huis te financieren;
- Erfpachtinkomsten kunnen bijdragen aan de jaarlijkse exploitatie van de gemeente;
- Gemeente blijft grondwaarde behouden.

Nadelen:

- De erfpachter (starter) heeft alleen duidelijkheid bij langlopende erfpacht;
- Tegen het einde van de looptijd leidt erfpacht tot onzekerheid en dus lagere biedingen bij verkoop;
- Elke tien jaar kan de canon worden aangepast, waardoor de totale woonlasten wezenlijk kunnen veranderen met een te hoge woonlast als risico;
- Banken willen niet altijd financieren bij erfpachtconstructie;
- Banken die wel financieren willen vaak een hypotheekrecht;
- De gemeente fungeert als het ware als bank;
- De erfpachtconstructie is complex in zijn uitvoering en brengt een hoge werklast voor de gemeente met zich mee;
- De uitvoering van de erfpachtconstructie brengt behoorlijke kosten met zich mee;
- De erfpachter wordt geen grondeigenaar.

Bijlage 2 - Raadsmemo inzake Starterswoningenbeleid d.d. 27 februari 2023

Zie hiervoor bijgevoegde Raadsmemo.