Memo aan de Raad

Datum	18 april 2023		
Afdeling	Omgeving	**Behandelend ambtenaar**	J. Hogendorp
Onderwerp	Starterslening en erfpacht	**Manager**	M. van Deutekom

Geachte raadsleden,

In het collegeprogramma Waadhoeke 2022-2026 is opgenomen dat bij de uitwerking van de starterslening ook wordt onderzocht of het instrument erfpacht zinvol kan worden ingezet. Hierbij willen wij u graag informeren over de overwegingen die hebben geleid tot de keuze om eerst te focussen op de starterslening en het instrument erfpacht op dit moment niet te gebruiken.

1. Beperkte meerwaarde van erfpacht door beperkte inzetbaarheid

Het doel van beide instrumenten is het creëren van bereikbare koopwoningen voor starters. Als Waadhoeke willen we het liefst maatregelen die relatief eenvoudig en vlot kunnen worden ingevoerd en tegelijkertijd voldoende effect sorteren. De keuze om bijvoorbeeld een starterlening in te voeren en deze voor zowel bestaande als nieuwbouw te hanteren maakt dat andere financiële instrumenten (zoals erfpacht dat alleen zou kunnen gelden voor gemeentelijke nieuwbouwkavels en waarover KAW in het rapport “kansen voor starters in Waadhoeke minder positief is) minder interessant is. In Waadhoeke zijn we in de meeste gevallen geen eigenaar van de nieuwbouwgrond. Deze maatregel kan dus maar op een klein aantal plekken in onze gemeente effect hebben. Het zorgt bovendien voor een grote mate van willekeur per dorp en/of wijk waar het kan worden toegepast.

Dit in tegenstelling tot de starterslening die alle starters in alle dorpen in onze gemeente een betere kans geeft om een woning te kunnen kopen.

2. Nieuwbouw in Waadhoeke is vaak al voor eigen inwoners

Erfpacht kan alleen worden ingezet bij gemeentelijke nieuwbouwkavels. In Waadhoeke blijkt dat bij bestaande projecten zo'n 80% van de nieuwbouw al naar eigen inwoners gaat. Bovendien wordt gesteld in het rapport van KAW dat zo'n 85 procent van de verhuizingen binnen de gemeente plaatsvinden. Een logische conclusie is om nieuwbouwwoningen te richten op doorstromers: toevoegen voor groepen die financieel zelfstandig wél de stap naar een nieuwbouwwoning kunnen maken, en soms een betaalbare woning achterlaten De starterlening wordt maakt deze betaalbare woningen weer beter toegankelijk voor starters.

3. Administratieve lasten

Erfpacht kan voor de gemeente leiden tot hoge administratieve lasten en belasting van de huidige (krappe) capaciteit. De gemeente moet bij erfpachtperioden van lange duur de waarde van de grond bepalen en deze periodiek aanpassen aan de inflatie. Ook moeten de erfpachters periodiek worden geïnformeerd over de hoogte van de erfpachtcanon en eventuele aanpassingen, wat extra werk betekent. Ten slotte kan erfpacht ook leiden tot extra administratieve lasten bij de verkoop van de grond.

De starterlening via SVn is een beproefd concept, waarbij de gemeente maximaal wordt ontzorgd en de administratieve lasten daarmee beperkt zijn.

Conclusie

Op basis van bovenstaande overwegingen hebben wij ervoor gekozen om op dit moment geen erfpacht in te voeren, maar ons te focussen op de starterslening. Dit betekent niet dat erfpacht in de toekomst niet kan worden ingezet. Mocht blijken dat de starterslening niet het gewenste effect heeft en/of er zich projecten voordoen waar erfpacht een goed instrument kan zijn, dan kan dit altijd worden overwogen.