Memo

0098390360

gemeente Weststellingwerf

Aan:	De gemeenteraad
Van:	College van burgemeester en Wethouders
Team:	OPP
Datum:	16 juni 2022
Onderwerp:	Erfpacht
Bijlage memo:	-
N.a.v. toezegging raad d.d.:	15 november 2021

Zoals toegezegd ontvangt u hierbij een memo over de mogelijkheden ten aanzien van het toepassen van erfpacht in de Lindewijk.

Erfpacht is een juridische constructie waarbij het eigendom van de grond niet overgaat naar de koper van de woning. De koper van de woning betaalt een vergoeding voor het gebruik van de grond (erfpachtcanon) aan de gemeente, zijnde de eigenaar van de grond in de Lindewijk. Gebruikelijk is het toepassen van een jaarlijkse erfpachtcanon van minimaal 5% over de waarde van de grond.

Met erfpacht wordt beoogd om de lasten van het wonen omlaag te brengen, vaak met als doel een eerste stap in de koopmarkt bereikbaar te houden. Het gaat dus niet om het betaalbaar maken van ruime rijwoningen of twee-onder-één-kapwoningen, maar om betaalbare woningen in het onderste segment van de markt (verder aan te duiden als goedkope starterswoningen).

Het toepassen van erfpacht t.o.v. hypothecair lenen, levert met de huidige hypotheekrente (wij hebben gerekend met 3%), netto een heel beperkt voordeel op. Echter: de erfpachtcanon kan worden betaald vanuit de maandelijkse inkomsten/ lopende rekening van de pachter en dus valt dan de hypotheek an-sich lager uit. Verder zijn er constructies denkbaar waarbij de eigenaar van de grond de erfpacht niet in rekening brengt. Erfpacht kan dus financieel gezien interessant zijn voor onze bewoners, met name als de hypotheekrente nog (fors) hoger wordt.

Maar erfpacht brengt ook een aantal nadelen met zich mee zoals:

- de eigenaar van de woning wordt geen eigenaar van de grond;
- de erfpachtcanon wordt (bijvoorbeeld) voor een tijdvak van 30 jaar overeengekomen. Daarna wordt de waarde van het perceel opnieuw bepaald, met een mogelijke stijging van de woonlasten tot gevolg;
- mogelijke problemen bij de verkoop van de woning met erfpacht;
- mogelijke financieringsproblemen (hypotheek voor de woning), als niet helder is hoe de grond wordt betaald;
- een forse benodigde investering in ambtelijke juridische en administratieve capaciteit;
- de systematiek past niet in financieel beleid gemeente (grond wordt niet verkocht).

Onze conclusie is dat een erfpachtregeling te weinig voordelen voor de bewoners oplevert. Uit de praktijk blijkt daarnaast dat van erfpachtregelingen in den lande veelal beperkt gebruik wordt gemaakt.
In de Lindewijk hebben wij voor de komende ontwikkelingen in deelgebied 2 gekozen voor het betaalbaar houden van de goedkope starterswoningen (met grond) door de kavelgrootte te beperken, de grondprijs laag te houden en kleine(re) woningen te realiseren.