

Datum 27 oktober 2020
Onderwerp Mogelijkheden toepassing erfpacht bij nieuwbouwwoningen
Zaaknummer Z20 - 229496
Documentnr. UIT/20 - 390934

Inleiding

Op 30 juni 2020 heeft u een raadsinformatiebrief ontvangen over de Regionale Toolbox. Hierin staan instrumenten die tot doel hebben de beoogde doelgroep in sociale huur en middenhuur te laten wonen. In deze raadsinformatiebrief heeft het college toegezegd om de mogelijkheden te onderzoeken voor een concrete toepassing van een instrument, dat ervoor zorgt dat koop (en huur) beter bereikbaar wordt voor lage en middeninkomens. Dit instrument is gebaseerd op erfpacht, waardoor de kosten voor de grond lager uitpakken voor de koper/huurder.

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de mogelijkheid om een erfpachtconstructie bij nieuwbouwwoningen toe te passen. Er is bewust niet gekozen voor reguliere erfpacht, omdat dit veel nadelen met zich meebrengt, zoals strengere eisen voor het verkrijgen van een hypotheek, een actief grondbeleid en grote administratieve lasten.

Inhoudelijk

Het college heeft de mogelijkheden voor een concrete toepassing van een instrument gebaseerd op erfpacht verkend. Voor Vught zijn er twee instrumenten in het bijzonder interessant: de KoopStart-regeling en het Brink-model.

Wat is de KoopStart-regeling?

Binnen deze constructie worden de woningen met een recht van erfpacht aangeboden. Bij de KoopStart-regeling koopt de koper de woning met een korting (maximaal 25%) van de ontwikkelaar. De koper financiert de koopsom minus de korting. Dit betekent een lagere financieringslast. Bij verkoop moet de eigenaar de korting terugbetalen en een deel van de waardestijging afdragen. Wanneer er sprake is van waardedaling dan deelt de ontwikkelaar mee in de waardedaling. De woning wordt niet teruggekocht maar op de markt aangeboden.

Aandachtspunten en kenmerken:

- Er is voor dit model een partij nodig die dit product wil aanbieden.
- Het instrument is geaccepteerd door Belastingdienst, banken en Nationale Hypotheekgarantie.
- De uitvoering gaat geheel via projectontwikkelaar (door Stichting OpMaat). Gemeente hoeft geen extra financiële middelen of capaciteit in te zetten.
- Ook andere ontwikkelaars kunnen deze constructie toepassen.
- Er is voor kopers geen erfpachtcanon verschuldigd.
- De koper kan zolang in de woning blijven wonen als wenselijk. In die periode hoeft de koper de korting niet terug te betalen (mag wel).

- Korting geldt alleen voor eerste koper.

Ontwikkelaar BPD en KoopStart-regeling

Ontwikkelaar BPD heeft inmiddels op diverse woningbouwlocaties de KoopStart-regeling toegepast, waaronder in 's-Hertogenbosch. Hierbij zijn goede ervaringen opgedaan. In Vught is BPD gestart met de planontwikkeling van locatie Zusters JMJ waarbij ca. 115 woningen worden gerealiseerd.

De gemeente eist ten aanzien van het woningbouwprogramma een 40-40-20 verdeling (aansluitend op het coalitieakkoord). De wens om starters een kans op een woning te geven vormt aanleiding om voor de woningen op locatie Zuster JMJ de KoopStart-regeling als pilot toe te passen.

Voor de pilot gelden de volgende uitgangspunten:

- Het instrument wordt voorgeschreven en wordt niet als mogelijke optie aan de kopers aangeboden.
- Er moet aan de voorkant een inkomenstoets plaatsvinden op basis van vooraf (nog nader vast) te stellen voorwaarden, zodat de juiste doelgroep de woning kan kopen.
- Er moet in overleg met de gemeente een passend woonproduct worden ontwikkeld, waarbij de woningkwaliteit (starterswoning) relatie houdt met het prijsniveau (in de context van de Vughtse woningmarkt).
- De maximale vrije verkoopwaarde en het te hanteren kortingspercentage zal in overleg tussen gemeente en BPD bepaald worden. Vanuit de afspraken met de belastingdienst mag de maximale verkoopprijs (minus korting) € 240.000 bedragen en mag de korting maximaal 25% bedragen. Dit betekent een maximale vrije verkoopwaarde van € 320.000. De gemeente zal als uitgangspunt stellen dat de woningen ook binnen de dan geldende voorwaarden van de Nationale Hypotheekgarantie vallen.
- De pilot wordt gedurende het project geëvalueerd, om te zien of het ook in de toekomst vaker ingezet kan worden.

Het Brink-model

Naast bovenstaande erfpachtconstructie gaan we een tweede model verkennen dat door adviesgroep Brink wordt ontwikkeld.

Met dit model houdt de gemeente een deel van de woning in blooteigendom of verwerft deze van een ontwikkelaar. Dit wordt door de gemeente gefinancierd met een langlopende, laagrentende lening (BNG). De koper verwerft het erfpachtrecht voor het resterende 'eigendom'. Dit leidt tot substantieel lagere financieringslasten voor de koper. De gemeente deelt in de winst die op de woning bij verkoop (indien sprake is van waardestijging) ontstaat. De door de koper betaalde lage canon wordt ingezet om de kosten te dekken. De waardestijging wordt gebruikt voor aflossing van de lening bij BNG en 'subsidie' aan de volgende koper.

Duurzaam betaalbaar

In tegenstelling tot de meeste andere instrumenten die gericht zijn op het betaalbaar maken van koopwoningen voor de lagere en middeninkomens, blijft in dit model de woning ook voor de volgende kopers 'goedkoper', omdat het deel dat blooteigendom blijft van de gemeente, niet gefinancierd hoeft te worden door de kopers. Het systeem werkt zo dat het voordeel van

opvolgende kopers wordt afgebouwd. Het model is ook toepasbaar voor beleggers, waardoor huurwoningen ook beter betaalbaar kunnen worden gemaakt.

Uitwerking

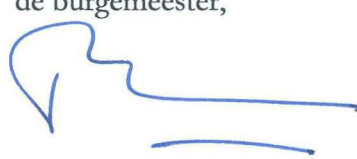
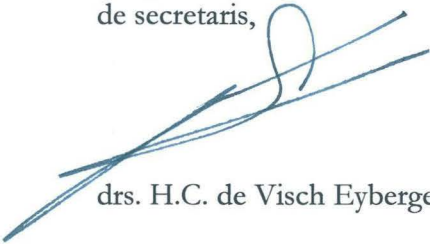
Het Brink model is nog in ontwikkeling en moet nog verder uitgewerkt worden. Goedkeuring door belastingdienst en medewerking door banken moet daarnaast nog worden veiliggesteld.

Wij gaan het Brink model voorleggen in het regionaal Portefeuillehoudersoverleg Wonen NOBW. Doel is om in 2021 met de regio deze erfpachtconstructie nader te verkennen en te toetsen op toepasbaarheid. Gedurende het jaar houden wij u op de hoogte door middel van raadsinformatiebrieven.

Standpunt / Besluit college van B en W

Het college geeft met deze raadsinformatiebrief uitvoering aan de toezegging op welke wijze zij met een concrete toepassing van een instrument, gebaseerd op erfpacht, verder gaat.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,



drs. H.C. de Visch Eybergen R.J. van de Mortel