

Raadsvergadering 15 mei 2015

Voorstel B 4

Heinkenszand, 16 april 2014

Onderwerp:

voorstel tot het instemmen met een pilot erfpacht voor woningbouw
(portefeuille wethouder Schenk)

Geachte raad,

Voorstel

Wij stellen u voor per 1-7-2014 te starten met een pilot voor het uitgeven van woningbouwgronden in erfpacht.

Voorgeschiedenis

De uitgifte van woningbouwkavels is de laatste jaren achtergebleven op eerdere prognoses doordat potentiële kopers afhaken omdat men de financiering bij de bank niet rond krijgt. Oorzaken hiervoor zijn o.a. de gewijzigde wetgeving m.b.t. verplichte aflossing van de hypotheek binnen 30 jaar en de strengere eisen die de Autoriteit Financiële Markten stelt aan het percentage van het inkomen wat geleend kan worden.

In de huursector valt een groep buiten de boot met een inkomen dat net boven de inkomensgrens voor sociale huurwoningen ligt. Zij worden verplicht duurder te gaan huren, waardoor het aantrekkelijker wordt een woning te kopen. Maar zij krijgen het daarvoor te lenen bedrag bij de bank niet rond, terwijl zij hetzelfde bedrag wel maandelijks aan huur betalen. Het invoeren van een erfpachtconstructie kan hiervoor een oplossing bieden.

Argumenten

Verschillende gemeenten experimenteren momenteel met het in erfpacht uitgeven van woningbouwgronden voor nieuwbouw, ook in onze regio. De gemeente Goes draait vanaf 1-1-2014 een pilot van een half jaar en gaat deze wegens succes verlengen. Om voornoemde doelgroep te helpen en om de woningmarkt op gang te trekken, zou het uitgeven van woningbouwgronden in erfpacht ook voor onze gemeente een aantrekkelijke optie kunnen zijn.

Wij hebben overlegd met de gemeente Goes en de gemeente Amsterdam over hun ervaringen en de inschatting van risico's voor de gemeente. Wij zien hierin geen verhindering om de erfpachtoptie toe te passen. Rabobank Nederland heeft de Algemene Erfpachtsbepalingen van de gemeente Goes getoetst en ziet ook geen bezwaren om hierop financieringen te verstrekken.

Wij zijn voornemens Algemene erfpachtbepalingen woningbouw gemeente Borsele 2014 vast te stellen na uw besluit over dit voorstel. U vindt deze in de bijlage.

Een memo d.d. 28-11-2013 met daarin de Hoofdlijnen m.b.t. uitwerking van uitgifte van bouwgrond in erfpacht van de gemeente Goes, aangevuld met enkele rekenvoorbeelden uit onze gemeente, voegen wij eveneens als bijlage toe.

De belangrijkste punten hieruit zijn:

- erfpacht is eeuwigdurend
- maandelijks betaling erfpachtscanon
- als basis voor de grondwaarde geldt zelfde uitgifteprijs als bij eigendom.
- als compensatie voor niet aftrekbare b.t.w. over bouwrijp maken erfpachtkavel wordt een opslag van € 15,-/m² doorberekend (of een ander bedrag, afhankelijk van de kosten van het bouwrijp maken)
- afkoop is altijd mogelijk tegen oorspronkelijke grondwaarde
- op het startbedrag van de canon komt 0,5% ter vergoeding van administratieve kosten

- de canon wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van prijsindexcijfer gezinsconsumptie CBS

Financiën

De in erfpacht uit te geven grond wordt overgeheveld vanuit het grondbedrijf naar de algemene dienst tegen de vooraf vastgestelde grondwaarde. De erfpachtscanon wordt ingevorderd door de algemene dienst. Op deze wijze kan een grondexploitatie gesloten worden na afronding van een woonwijk, ook al is de erfpachtperiode nog niet afgelopen. Gelet op de verhouding tussen de hoogte van de erfpachtscanon en onze rente levert toepassing van erfpacht geen extra kosten op.

Uitvoering/planning

Wij stellen voor de pilot per 1-7-2014 in te voeren voor de duur van een jaar. Daarna kan een evaluatie plaatsvinden.

Communicatie

Aan de invoering van de pilot kan aandacht besteed worden op de Borselse Woningbeurs eind mei 2014, via persberichten en via publicaties op de website en in de Bevelandse Bode.

Besluit

Instemmen met pilot erfpacht voor woningbouw voor de duur van een jaar

Ter inzage liggende stukken

Er liggen geen stukken ter inzage.

Bijlage(n)

- Concept Algemene erfpachtbepalingen woningbouw gemeente Borsele 2014
- Memo Hoofdlijnen uitwerking uitgifte van bouwgrond in erfpacht gemeente Goes + rekenmodellen

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Borsele

E.J.Gelok, burgemeester.

J.P. van den Berge, secretaris.