

14 OKT. 2014

B&W	15 oktober 2014	Beslissing	Akkoord	Bespreken
Registratienummer		Burgemeester Gelok		
Raadsinformatiebijeenkomst	n.v.t.	Secretaris Van den Berge		
Gemeenteraadsbijeenkomst	n.v.t.	Wethouder Schenk		
		Wethouder Weststrate		
		Wethouder Miermans		



Portefeuillehouder	Wethouder Schenk
Steller	Lia Schroevers-Davidse
Afdeling / Sector	Grond en Economie / Ruimtelijke Ontwikkeling
Programma	Bouwen aan ruimte

Titel voorstel	Kavels terug kopen bij erfpacht
Besluit B&W	Instemmen met terug kopen kavels ontwikkelaar indien deze kavels in erfpacht worden uitgegeven
Besluit gemeenteraad	
Aantekeningen college, sectorhoofden	

Paraaf / parafen

Steller	LS	Sector I	
Afdelingshoofd		Sector II	
Sectorhoofd		Sector III	
Financiën			

Steller verstrekt kopie B&W besluit aan:	Financiën, sectorhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling, Via Corsa kopiën verstrekt op 15-10-2014 LS
--	--

Advies B&W

Kavels terug kopen bij erfpacht

Geacht college,

Voorstel

Wij stellen u voor in te stemmen met het terugkopen van kavels die al door de ontwikkelaar zijn gekocht indien er klanten voor deze kavels zijn die gebruik willen maken van de mogelijkheid tot erfpacht.

Voorgeschiedenis

Op 15 april 2014 heeft u ingestemd met het starten van een pilot voor het uitgeven van woningbouwgronden in erfpacht per 1-7-2014 voor de duur van een jaar.

Dit initiatief is goed ontvangen, zowel door particulieren als door ontwikkelaars.

Zoals het er nu naar uitziet zullen binnenkort de eerste erfpachtcontracten afgesloten worden. Wij zijn nu benaderd door de VOF Oostgaarde, een samenwerkingsverband tussen R&B Wonen en Meerhuis. Zij hebben gronden van ons gekocht voor de bouw van diverse types woningen in het nieuwbouwplan "Oostgaarde" in 's-Gravenpolder. Zij hebben de grond in 3 tranches van ons afgenomen, de laatste tranche is eind 2012 gepasseerd bij de notaris. De verkoop van hun kavels stagneert momenteel.

Als eis voor de fiscale aftrekbaarheid van de erfpachtscanon stelt de belastingdienst dat de erfpacht moet worden uitgegeven door een solide partij, zoals de gemeente. Een ontwikkelaar kan dus geen gronden in erfpacht uitgeven op een fiscaal aantrekkelijke manier. Daarom kwam het verzoek van VOF Oostgaarde of wij kavels van hun terug willen kopen indien zich een belangstellende meldt die gebruik wil maken van de mogelijkheid tot erfpacht.

De overdrachtskosten komen in dat geval voor rekening van de ontwikkelaar.

Terugkoop geldt alleen voor die kavels waar daadwerkelijk een erfpachtsovereenkomst voor kan worden afgesloten.

Argumenten

De pilot erfpacht voor woningbouw is ingevoerd om de doorstroming op de woningmarkt te verbeteren en een oplossing te bieden voor de moeilijke financierbaarheid van koopwoningen als gevolg van de opgelegde strengere financieringseisen door de Autoriteit Financiële Markten. Per 1 januari 2015 daalt het maximale leenpercentage t.o.v. de waarde van de woning verder van 105% in 2013, 104% in 2014 naar 103% in 2015. Jaarlijks daalt dit maximale leenpercentage met 1% tot in 2018 de grens van 100% is bereikt.

De VOF Oostgaarde heeft veel grond van de gemeente gekocht in Oostgaarde, waar de meeste andere ontwikkelaars de grond op rente laten staan indien de kavels nog niet verkocht zijn en pas via abc-akte afnemen wanneer zij een koper hebben.

Om ook voor de kavels van VOF Oostgaarde in 's-Gravenpolder de erfpachtconstructie mogelijk te maken en daarmee de verkoop te stimuleren zou het terugkopen van kavels door de gemeente een oplossing kunnen zijn. Wij kunnen dan de erfpachtsovereenkomst met de particulier afsluiten.

(Juridische) consequenties

Indien wij de terugkoopconstructie voor VOF Oostgaarde toepassen, is het mogelijk dat ook andere ontwikkelaars bij ons aankloppen met dezelfde vraag. In de praktijk zal dat alleen het geval zijn voor gronden die Bouwfonds al van ons heeft gekocht in het nieuwbouwplan "Westkraaijerpolder" in Lewedorp en 2 kavels die Bouwbedrijf Rijk van ons heeft gekocht in het nieuwbouwplan "Oude Vreeland II" in Kwadendamme.

In alle overige nieuwbouwplannen waar ontwikkelaars actief zijn worden de gronden geleverd via abc-akte, zodra er een koper is voor de woningen. Formeel is uw college bevoegd gronden (terug) te kopen, maar de gemeenteraad heeft het budgetrecht. Doet zich zo'n terugkoopsituatie voor dan is dus ook een begrotingswijziging nodig. Het meest praktisch is het om dit achteraf te doen via de prorap/ een begrotingswijziging/ de jaarrekening. Dan is ook het betreffende bedrag bekend.

Financiën

De gronden die al verkocht zijn hebben wij verwerkt in de grondexploitatie. Bij erfpacht wordt de uit te geven grond overgeheveld vanuit het grondbedrijf naar de algemene dienst tegen een vooraf vastgestelde grondwaarde, zoals vastgesteld in de bouwgrondexploitatie, met een opslag. Dit principe is reeds akkoord bevonden door de gemeenteraad. De investering die nodig is voor het terugkopen van de grond zal dus ook door de algemene dienst worden gedaan. De gronden zullen vervolgens op de balans worden geactiveerd. De erfpachtcanon wordt ook ingevorderd door de algemene dienst. Het percentage van de te vorderen canon is hoger dan de rente die de algemene dienst ontvangt op de uitstaande gelden. Per saldo zijn de financiële consequenties van het terugkopen van grond daarom niet nadelig.

Uitvoering/planning

Wij stellen voor de termijn voor het terugkopen van kavels gelijk te laten lopen met de termijn van de pilot erfpacht woningbouwgronden. Bij de evaluatie van de pilot per 1-7-2015 kan tegelijkertijd de evaluatie van het terugkopen van gronden meegenomen worden.

Communicatie

Wij stellen voor de mogelijkheid voor het terugkopen van gronden in voorkomende gevallen onder de aandacht te brengen bij potentiële gegadigden en de betreffende projectontwikkelaars. De gemeenteraad kan van deze uitbreiding van de pilot op de hoogte worden gebracht door een afschrift van dit advies op de lijst van ingekomen stukken. Daarnaast kan het presidium gevraagd worden of dit voor de gemeenteraad voldoende is, of dat men deze geringe uitbreiding van de pilot in een apart raadsvoorstel wil bespreken. Feitelijke start van de uitbreiding van de pilot kan dan nadat het presidium met deze procedure heeft ingestemd.

Besluit

Instemmen met terug kopen kavels ontwikkelaar indien deze kavels in erfpacht worden uitgegeven

Ter inzage liggende stukken

Er liggen geen stukken ter inzage.

Bijlage(n)

Bij dit advies zijn er geen bijlagen.

Met vriendelijke groet,
afdeling Grond en Economie,

Lia Schroevers-Davidse