

Vragen en opmerking over erfpacht regeling, gemaakt tijdens informatievergadering Bestuur en Beheer op 28 januari 2014

Inleiding

Bij de behandeling van het raadsvoorstel over een erfpachtregeling is een aantal vragen gesteld en opmerkingen gemaakt. Een aantal vragen is door de portefeuillehouder al tijdens de vergadering beantwoord maar er zijn ook vragen onbeantwoord gebleven. Daarom is afgesproken dat aan de hand van de geluidsopname van de vergadering, de vragen alsnog beantwoord worden. Onderstaand treft u per persoon een reactie aan op de gestelde vragen en gemaakte opmerkingen, inclusief de vragen die al door de portefeuillehouder tijdens de vergadering zijn beantwoord.

Doelstelling

De erfpachtregeling is vooral bedoeld als een van de verkoopbevorderende maatregelen en stimulans voor potentiële kopers om een woning te kopen of bedrijf te realiseren. Door de strengere financieringseisen van de banken voor nieuwe leningen is het in de afgelopen jaren namelijk steeds moeilijker geworden om een woning te kopen of een bedrijf te realiseren. Dit speelt met name ook voor de starters op de woningmarkt. Zo is bijvoorbeeld een (gedeeltelijk) aflossingsvrije hypotheek niet meer af te sluiten waardoor ook de aankoop van de grond meegefinancierd moet worden. De banken baseren de hoogte van de te verstrekken lening onder andere op een maximum aan maandelijkse vaste lasten die een klant mag hebben. Doordat de aflossing over de aankoop van de grond ook onderdeel van de vaste lasten uitmaakt, resteert er minder financieringsruimte voor het huis. Hierdoor kunnen minder mensen een lening afsluiten voor een eigen huis.

Bij erfpacht betaalt de pachter feitelijk alleen maar een rentevergoeding over de grond (erfpacht-canon). Dit neemt niet weg dat de bank deze canon betreft bij de beoordeling van de vaste lasten van de klant. Omdat er bij erfpacht geen aflossingcomponent over de grondwaarde is, bestaat er meer ruimte in de door de bank gestelde normen voor de maandelijkse lasten. De ruimte die zodoende wordt geboden, kan de klant gebruiken voor de realisatie en dus lening van de woning of het bedrijf. Door invoering van een erfpachtregeling wordt de aankoop van een nieuwbouwwoning of bedrijf voor een grotere groep realiseerbaar. Een dergelijk effect is zowel in maatschappelijk als in financieel opzicht gewenst.

Vragen en opmerkingen

Mevrouw Couwenberg (VVD)

Vraag: Geldt dezelfde rente als bij koop wordt gehanteerd en vindt er 30 jaar geen aflossing plaats?

Reactie: *De canon wordt jaarlijks geïndexeerd. De hoogte van de canon is dus niet over 30 jaar gelijk. Met de in de regeling opgenomen maatregelen om koop te stimuleren willen we bereiken dat de erfpachter op termijn alsnog de grond gaat kopen. Ondanks deze maatregelen, kan niet worden gegarandeerd dat erfpachter de grond alsnog binnen afzienbare tijd koopt.*

Vraag: Wat is de taak van de gemeente?

Reactie: *Het beoogde effect van de regeling is dat een grotere groep mensen in de gelegenheid wordt gesteld om een woning te kopen of bedrijf te starten. Een groep die*

hiertoe niet in staat is met een reguliere kavelverkoop. Een dergelijk maatschappelijk effect is ook in het belang van de gemeente.

Vraag: Is er een bank die meewerkt?

Reactie: *Er is een positieve reactie van de Rabobank ontvangen maar die heeft op twee onderdelen nog opmerkingen. Hierover heeft onlangs overleg plaatsgevonden. Half april wordt een eindreactie verwacht. Verder zijn de voorwaarden ook ter reactie aangeboden aan ABN-Amro en ING.*

Mevrouw Scheffers (PvdA)

Vraag: Is er een maximum gesteld aan de in erfpacht uit te geven gronden?

Reactie: *Er is op voorhand geen maximum aan de uit te geven gronden gesteld.*

Vraag: Hoe wordt de financiële situatie van de pachter beoordeeld?

Reactie: *Bij de bepaling of een klant voor een lening, ter financiering van een huis of bedrijf in aanmerking komt, houdt de bank bij de beoordeling van de toegestane maandelijkse lasten ook rekening met de erfpachtcanon.*

Vraag: Vormt een dergelijke regeling een nadeel bij eventuele verkoop van een huis?

Reactie: *De erfpachtregeling bevat bewust geen barrières die doorverkoop van een huis kunnen belemmeren omdat anders deze regeling niet effectief kan zijn. Er is bij verkoop overigens wel toestemming van de gemeente nodig om erfpacht over te dragen.*

Vraag: Wordt het bedrag rente kosten koper wel meegenomen voor betalingsproblemen?

Reactie: *Deze vraag is niet helemaal duidelijk. Echter de bijkomende kosten voor het sluiten van een erfpachtovereenkomst komen voor rekening de erfpachter.*

De heer Vonk (D66)

Vraag: Is dit niet een vorm van een lening afsluiten bij de bank en een koopsom uitbetalen aan jezelf?

Reactie: *Er worden specifieke leningen afgesloten ter financiering van de erfpachtregeling.*

Vraag: Waarom wordt alleen met de Rabobank gesproken? Is dit geen kartelvorming?

Reactie: *Van de Rabobank Nederland was bekend dat zij een centrale afdeling hebben die dergelijke overeenkomsten toetst voor regionale banken. Als er van hieruit een fiat op de erfpachtovereenkomst ligt, kunnen regionale banken ook snel een fiat geven wanneer individuele klanten zich melden voor een lening bij de bank, in combinatie met deze erfpachtregeling. Dit wil echter niet zeggen dat er alleen met de Rabobank zaken worden gedaan. Ook andere financiële instellingen die een lening willen verstrekken in combinatie met de erfpachtregeling zijn welkom. Overigens wordt momenteel bekeken of andere grote banken (ABN-Amro en ING) ook onze erfpachtregeling willen toetsen.*

De heer Kleijjan (Heusden Transparant)

Vraag: Hoe verhoudt de regeling zich tot de kritiek in gemeenten die om die reden weer van de erfpachtregeling af willen?

Reactie: *De gemeenten die af willen van de regeling hebben een ander soort erfpachtovereenkomsten gesloten. Het gaat in deze gemeenten om overeenkomsten met een beperkte looptijd of om overeenkomsten die geen waardevaste canon hebben. Bij dergelijke overeenkomsten moeten zowel de canon na verloop van een bepaalde tijd opnieuw vastgesteld worden als de onderliggende gronden opnieuw gewaardeerd worden. Gegeven de waardedaling in de afgelopen jaren, kan dit leiden tot afwaardering van de gronden waardoor gemeenten van deze regeling af willen. Om dit te voorkomen, hebben wij juist gekozen voor een overeenkomst met onbepaalde tijd en een waardevaste canon (gerelateerd aan het prijsindexcijfer).*

Vraag: Zijn de klanten alle aangewezen op één bank?

Reactie: *Zoals hiervoor al is aangegeven, zijn erfpachters niet aangewezen op één bank.*

Vraag: Waarom is voor deze maatregel gekozen in plaats van het afboeken van de grondprijs?

Reactie: *De grondprijs vormt niet het probleem maar met name de strengere financieringseisen. De onderhavige regeling biedt een alternatief.*

Vraag: Ontstaan er problemen bij gedwongen verkoop?

Reactie: *Wij verwachten geen problemen bij gedwongen verkoop. Immers de bank is dan de grootste belanghebbende. Voor het overzetten van de erfpachtovereenkomst is toestemming van de gemeente nodig. Het is vooral in het belang van de bank dat een eventuele nieuwe koper ook een erfpachtovereenkomst aangaat. In dit kader hebben wij als gemeente een positie die kan worden aangewend om een goede nieuwe erfpachter te krijgen.*

Vraag: Is een renteloze lening een alternatief?

Reactie: *Om financiële redenen vormt dit voor de gemeente geen alternatief.*

Vraag: In welke prikkel voorziet het model om niet 30 jaar lang te wachten met koop?

Reactie: *In de bepalingen is opgenomen dat de erfpachter binnen tien jaar de grond kan kopen voor de bij aanvang van de erfpacht geldende grondprijs. Na tien jaar wordt de op dat moment geldende grondprijs gehanteerd waarbij vanaf het elfde jaar een korting van 1% per jaar wordt gehanteerd, met een maximum van 25%. Hierbij wordt opgemerkt dat de grondprijs nooit lager kan zijn dan de grondprijs die gold op het moment dat de overeenkomst werd gesloten.*

Mevrouw Rijnders (CDA)

Vraag: Betekent het dat een koper sneller een hypotheek kan krijgen omdat erfpacht leidt tot een lagere koopsom?

Reactie: *Dit klopt. Dit is dan ook het doel van de regeling.*

Vraag: Houden we met een erfpachtregeling gronden niet langer vast?

Reactie: *Door de ingebouwde prikkels voor de erfpachter om de grond alsnog te kopen verwachten wij dat dit wel meevalt. De prikkels vormen echter nooit een garantie dat een erfpachter ook werkelijk tot koop overgaat.*

Vraag: Is de regeling zo simpel of bestaat er een risico voor de gemeente?

Reactie: *De regeling is zo opgezet dat de risico's voor de gemeente beperkt blijven. Het grootste risico is dat de canon niet betaald kan worden. Dit vormt onderdeel van het reguliere debiteurenbeheer. Om dit risico te minimaliseren wordt er daarom niet gewerkt met jaarbetalingen maar met periodieke betalingen. Als er achterstand ontstaat, is de hoogte van de vordering dus niet direct een jaarbedrag.*

Vraag: Komen de kosten van de akte voor rekening van de pachter?

Reactie: *De kosten van de akte zijn voor rekening van de pachter.*

Vraag: Is erfpacht van invloed op de grens van sociale koopwoningen?

Reactie: *Volgens het Besluit ruimtelijke ordening, en met verwijzing naar het Besluit beheer sociale huursector, is een sociale koopwoning een woning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 200.000,00. Volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is momenteel een inkomen van € 45.000,00 nodig om een woning met een koopsom van € 200.000,00 te verwerven. Wettelijk is niet geregeld wie voor deze woningen in aanmerking komen. Die uitwerking is aan de gemeente overgelaten. Uitwerking vindt meestal plaats aan de hand van inkomensgrenzen. Dit kan in overleg met de samenwerkende contractpartij, maar kan ook door de gemeente in nieuwe bestemmingsplannen of exploitatieplannen worden geëist op grond van een doelgroepenverordening. In de doelgroepenverordening is op basis van inkomensgrenzen aangegeven wie tot de doelgroep behoort. De verordening bepaalt alleen aan wie deze woningen moeten worden toegewezen binnen de instandhoudingstermijn (een jaar). Het hebben van een doelgroepenverordening is dus niet van belang voor het aantal sociale huur- en koopwoningen dat moet worden gerealiseerd, noch hoe de kosten van het in eigendom verkrijgen van die woningen zijn opgebouwd.*

De heer Van den Hoven (Gemeentebelangen)

Vraag: De achtergrond van de regeling is dat de grondprijs weer gaat stijgen. Wat gebeurt er als de grondprijs gaat dalen? Wat zijn dan de rechten van de pachter?

Reactie: *De canon is gekoppeld aan een prijsindexcijfer. De canon loopt dus mee met prijsstijgingen en prijsdalingen. Het is met name interessant voor de pachter om te kopen als de prijzen gaan stijgen. Hij kan dan tegen de oorspronkelijke (en dus lagere) prijs alsnog kopen. De koopprijs kan nooit lager zijn dan de oorspronkelijke grondprijs die gold op het moment dat het overeenkomst werd afgesloten. Het is echter wel zo dat de erfpacht jaarlijks wordt aangepast op basis van het indexcijfer. Na een aantal aanpassingen van de hoogte van de canon kan het dus aantrekkelijk worden om de grond te kopen. Zeker wanneer de jaarlijkse kosten lager uitvallen.*

Vraag: De voorwaarden zijn ter toetsing aan de Rabobank voorgelegd. Is de reactie van de bank al bekend?

Reactie: De Rabobank staat in beginsel positief tegenover de voorwaarden. Over twee bepalingen heeft zij nadere opmerkingen gemaakt. Zo ziet men de opzegtermijn graag wat langer. Verder heeft men een opmerking gemaakt over de ontbinding van de overeenkomst door de gemeente, in verband met het algemeen belang. Zij zouden graag van deze mogelijkheid afzien. Dit wordt nog nadere bekeken.

Vraag: Moet het jaar 2013 niet 2014 zijn?

Reactie: Het concept van de voorwaarden dateert uit 2013. Inmiddels moet 2014 inderdaad het jaar van de voorwaarden worden.

De heer Van Bokhoven (Heusden Eén)

Vraag: Wat zijn de gevolgen bij executie?

Reactie: Deze vraag is hiervoor al beantwoord.

De heer Broos (DMP)

Vraag: Wat is het voordeel voor inwoners?

Reactie: Het voordeel voor inwoners is dat ze nu wellicht een huis kunnen kopen dat door de strengere financieringseisen bij een reguliere grondverkoop niet mogelijk zou zijn.

Vraag: Wat is het nadeel voor de klant als men niet tot erfpacht over wil gaan?

Reactie: Er bestaat geen nadeel voor klanten die niet tot erfpacht over willen gaan. Men moet er zich in dat geval wel bewust van zijn dat ze ook de grond die ze kopen moeten financieren. Hierdoor kan er waarschijnlijk minder geld geleend worden voor de woning of het bedrijf. Hier staat uiteraard tegenover dat bij koop de grond in eigendom wordt verworven. Het is aan de klant om deze afweging te maken.

Vraag: Is er een omvang bepaald van de hoeveelheid grond die we in erfpacht willen uitgeven?

Reactie: Er is op voorhand geen beperking gesteld aan de omvang van wat we in erfpacht uit willen geven.

Vraag: Wat betekent de regeling voor de grondexploitatie en de voorzieningen?

Reactie: De gronden die in erfpacht worden uitgegeven, kunnen en moeten voor de grondexploitaties als opbrengsten worden gezien. Opbrengsten tegen de verkoopwaarde op het moment van sluiten van de erfpachtovereenkomst. Erfpacht heeft enkel een positief effect op de grondexploitaties. Met een dergelijke constructie kunnen we alsnog kavels uitgeven die we anders niet zouden verkopen. Er is geen direct effect voor de voorzieningen. Theoretisch kan het zo zijn dat we door erfpacht meer uitgeven dan waar we nu van uitgaan. Dit kan dan een positief effect hebben.

Vraag: Waarom is alleen voor de Rabobank gekozen?

Reactie: Deze vraag is hiervoor al beantwoord.

Vraag: Wat zijn de ervaringen met erfpacht bij andere gemeenten?

Reactie: Gemeenten worden met name actief ten aanzien van het maken van een erfpachtregeling voor bedrijventerreinen. Vanuit het verleden heeft bijvoorbeeld Amsterdam veel gronden in erfpacht uitgegeven. Men heeft hiervoor gekozen om invloed uit te kunnen oefenen op het eigendom van de gronden. Verder is er een aantal gemeenten dat in het verleden overeenkomsten heeft afgesloten die niet bestendig zijn tegen een recessie. Men wil hier nu vanaf. Dit betreft voornamelijk overeenkomsten met canons die tussentijds herzien moeten worden. Het zijn geen waardevaste canons zoals wij die in onze regeling voorstaan. Verder zijn er ook gemeenten die nog onderzoeken of de erfpachtregeling een functie kan vervullen om koopwoningen bereikbaar te maken voor met name starters.

De heer Musters (Gemeentebelangen)

Vraag: Een dergelijke regeling maakt voor bewoners geen verschil. Die betaalt evenveel.

Reactie: Als je kijkt naar de rentecomponent betaalt een bewoner inderdaad evenveel. Een bewoner hoeft echter geen lening af te sluiten voor de koop van de grond en betaalt dus ook geen aflossing voor de component grond. Hierdoor kunnen ze misschien, door van een dergelijke regeling gebruik te maken, nu wel het huis kopen. Iets wat met een reguliere grondverkoop niet tot de mogelijkheden behoort. Uiteraard krijgt men de grond zo niet in eigendom.

Vraag: Is een dergelijke regeling ook voor verenigingen beschikbaar?

Reactie: Als alternatief voor het kopen van bouwgrond geldt de regeling ook voor verenigingen.

Vraag: Hoe krijgt de grondexploitatie het geld binnen?

Reactie: Als de grond in erfpacht wordt uitgegeven, wordt in de grondexploitatie de verkoopwaarde van de grond, op het moment van sluiten van de erfpachtovereenkomst, als opbrengst geboekt.

Vraag: Weegt dit op tegen de extra administratiekosten?

Reactie: Zoals gebruikelijk bij de opbouw van een erfpachtcanon, zit er naast de rentecomponent ook een vergoeding in van 0,5% ter dekking van de administratiekosten. Met deze vergoeding kunnen de extra administratiekosten worden gedekt.

Vraag: Wat zijn de gevolgen bij executie?

Reactie: Er is hiervoor al ingegaan op wat de gevolgen zijn bij executie.

Vraag: Is de Rabobank de enige aanbieder?

Reactie: Hiervoor is al op deze vraag ingegaan.